

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

6

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 19 décembre 2016



MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire : M. ROZOY

Membres présents : Mme KOENDERS - M. MAGLICA - Mme POPARD - M. PRIBETICH - Mme MODDE - Mme TENENBAUM - M. MARTIN - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - Mme AKPINAR-ISTIQAM - M. CHÂTEAU - Mme MARTIN - M. EL HASSOUNI - Mme AVENA - M. DECOMBARD - Mme ZIVKOVIC - M. MASSON - Mme JUBAN - M. MEKHANTAR - Mme REVEL - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme PFANDER-MENY - Mme MARTIN-GENDRE - Mme HERVIEU - Mme DURNERIN - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - M. HAMEAU - Mme MASLOUHI - M. LOVICHY - Mme HILY - M. FAVERJON - Mme CHEVALIER - Mme TOMASELLI - M. BARD - M. BORDAT - M. DIOUF - Mme BLAYA - M. CONTESSE - Mme OUTHIER - Mme ERSCHENS - M. BICHOT - Mme VOISIN-VAIRELLES - M. CHEVALIER - M. BOURGUIGNAT - M. AYACHE - M. BONORON - Mme DESAUBLIAUX

Membres excusés : M. DESEILLE (pouvoir MME REVEL) - Mme ROY (pouvoir MME KOENDERS) - Mme CHARRET-GODARD (pouvoir M. PIAN) - Mme FERRIERE (pouvoir M. BORDAT) - M. HOUPERT (pouvoir MME ERSCHENS) - M. HELIE (pouvoir MME VOISIN-VAIRELLES) - Mme VANDRIESSE (pouvoir M. BOURGUIGNAT) - M. CAVIN (pouvoir MME DESAUBLIAUX)

OBJET DE LA DELIBERATION

Zone d'Aménagement Concerté Ecocité Jardin des Maraîchers - Compte de résultat prévisionnel au 30 juin 2016 - Avenant n° 3 à la convention de concession d'aménagement - Approbation

Monsieur Pribetich, au nom de la commission de l'espace public, de la vie urbaine, de la tranquillité publique et de l'écologie urbaine, expose :

Mesdames, Messieurs,

En application des articles L.1523-2 du code général des collectivités locales et L.300-5 du code de l'urbanisme, Monsieur le Directeur Général de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) m'a adressé le compte de résultat prévisionnel de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Ecocité Jardin des Maraîchers établi à la date du 30 juin 2016. Les principaux éléments de ce document sont soumis à votre approbation.

On rappellera que le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 28 septembre 2009, de confier à la SPLAAD par voie de convention de prestations intégrées, l'aménagement du territoire "grand Est" dont le site "Anciens abattoirs" d'une surface de 28 hectares au nord du boulevard Chicago constitue la première phase d'aménagement.

Par délibération du 27 juin 2011 le Conseil Municipal a décidé d'aménager ce secteur à l'exclusion du stade des Poussots sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ; le dossier de réalisation a été approuvé par délibération en date du 28 juin 2012.

Il convient de rappeler également que la SPLAAD, suite à son Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2012, présente désormais ses comptes sur un exercice couvrant la période du 1^{er} juillet au 30 juin.

En ce qui concerne le foncier 9 nouvelles parcelles ont été acquises portant la maîtrise foncière à 12,74 hectares sur les 19,6 hectares nécessaires et un arrêté préfectoral en date du 8 août 2013 a déclaré d'utilité publique ce projet.

En matière de travaux, au 30 juin 2016, la démolition des bâtiments "réserves de l'Opéra, Tanneries et Garde impériale" est terminée ainsi que les travaux de viabilisation de la première tranche du projet pour desservir 10 lots.

La commercialisation de la première phase engagée sur l'exercice précédent a vu la signature d'un acte de vente avec Dijon Habitat pour la construction de 29 logements. Les promesses de vente signées lors de l'exercice précédent donneront lieu à un acte authentique une fois les permis purgés.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et charges arrêtés au 30 juin 2016 laissent apparaître diverses modifications par rapport au compte de résultats arrêté au 30 juin 2015. En ce qui concerne les charges elles passent de 34 461 689 € ht à 34 267 319 € ht soit un écart de 194 370 € ht dû à la diminution du poste travaux pour 175 462 € ht et à un ajustement de la rémunération de la SPLAAD pour 18 908 € ht.

L'état des recettes fait apparaître le même écart correspondant essentiellement à une diminution du produit des cessions de surfaces de commerces. La participation du concédant est inchangée.

La trésorerie de l'opération est assurée par une avance du concédant de 1 000 000 € versée au deuxième trimestre 2013 et par des mobilisations d'emprunts.

La convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement du territoire « Grand Est » a été signée le 11/01/2010 et notifiée à la SPLAAD le 12/01/2010. La durée de cette convention est de 15 ans, elle s'achèvera donc le 12/01/2025.

Conformément aux dispositions de l'avenant n°1 de la convention de prestations intégrées, l'Aménageur perçoit des forfaits de gestion dans le cadre de sa rémunération qui correspondent à 50% de sa rémunération totale (hors forfaits d'études) et qui sont étalés sur la durée de la convention. Ces forfaits ont été fixés sur la base de la rémunération attachée au bilan prévisionnel approuvé dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation.

Or, depuis l'approbation du dossier de réalisation et des modalités financières de l'opération, les dépenses et recettes ont évolué, changeant la base de la rémunération globale sans toutefois changer l'assiette de calcul des forfaits de gestion. Une distorsion apparaît donc et mérite d'être périodiquement corrigée.

Il est en conséquence proposé d'établir un avenant n°3 ayant pour objet de recalculer les forfaits de gestion sur la base du CRAC qui sera dressé sur la base de l'arrêté des comptes au 30/06/2017 et d'appliquer ces nouveaux forfaits de gestion recalés à compter du 01/07/2017.

Afin également d'éviter que dans le temps un écart trop important entre forfaits de gestion et évolution de la rémunération globale n'apparaisse, il est proposé que tous les 5 ans à compter du 30/06/2017, les forfaits de gestion soient réajustés. Il est bien précisé que ce réajustement des forfaits n'a pas pour effet d'augmenter ou de diminuer la rémunération globale de l'Aménageur approuvée dans son évolution chaque année au travers des CRAC mais de lisser les forfaits sur la durée de l'opération.

Je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1- approuver le compte de résultat prévisionnel, au 30 juin 2016, de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Ecoquartier Jardin des Maraîchers;

2 - approuver le projet d'avenant n°3 à la convention de concession, annexé au rapport et m'autoriser à le signer

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 48

Contre : 3

Abstentions : 8