



VILLE DE DIJON

**ECOCITE JARDIN DES
MARAICHERS**

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ARRETÉ AU 30 JUIN 2016**

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
"AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE"

AMÉNAGEURS DURABLES



ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS

SOMMAIRE

PREAMBULE

1° - Note de conjoncture

2° - Programme physique de l'opération

3° - État des dépenses et des recettes prévisionnelles (en HT) et variation par rapport au dernier bilan approuvé

4° - État prévisionnel de trésorerie

5° Annexes

PREAMBULE

Par délibération du 28 septembre 2009, le Conseil Municipal a confié à la Société Publique locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) l'aménagement du territoire « Grand Est », territoire de 230 hectares compris entre la voie ferrée d'Is-sur-Tille et l'entrée est de la ville depuis la rue du Mont Blanc.

Ce territoire Grand Est doit se développer progressivement selon des enjeux opérationnels à différentes échéances selon trois sites identifiés :

- le site « Anciens abattoirs » d'une surface d'environ 28 hectares au Nord du Boulevard Chicago,
- le site « Mont-Blanc 1 » d'une surface d'environ 13 hectares à l'est de la rocade,
- le site « Mont-Blanc 2 » d'une surface d'environ 22 hectares à l'ouest de la rocade.

Deux objectifs majeurs présidant à l'aménagement de ces espaces et transcrits dans la délibération de septembre 2009 sont ici rappelés pour mémoire :

- la volonté de rompre avec une urbanisation d'entrée de ville caractérisée par une logique routière de transit et d'accessibilité qui a conduit à un morcellement du site sans grande cohérence ni densité bâtie,
- la volonté d'engager les futurs projets d'urbanisation sous le sceau du développement durable et de la qualité environnementale, concrétisée par la réalisation d'écoquartier.

La Ville a souhaité entamer cette mutation par le site des « Anciens Abattoirs » qui constitue le lot n°1 de la concession d'aménagement, et portait sur un périmètre d'étude de 28 Ha.

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) en engageant une concertation préalable.

Lors du Conseil Municipal du 22 décembre 2011, le bilan de la concertation a été dressé et la Zone d'Aménagement Concerté a été créée. Le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal le 28 juin 2012.

Cette opération, d'une surface de 19,6 hectares, délimitée par le boulevard de Chicago au sud, les rues Amiral Pierre et Champeaux à l'est et la voie ferrée Dijon-Is-sur-Tille à l'ouest va concourir à la réalisation d'un écoquartier mêlant une variété programmatique (logements locatifs à loyer modéré, en accession abordable et en accession libre), typologique (collectif, intermédiaire et individuel groupé) en matière d'habitat conformément au Programme Local de l'Habitat et proposant une mixité fonctionnelle (1500 logements environ, accompagnés d'une offre en bureaux, commerces et services).

Le projet de programme des équipements publics prévoit une programmation d'espaces publics déclinés sous forme de lieux singuliers qui animent l'écoquartier (place en entrée est du quartier, mail à dominante végétal, jardins potagers en frange ouest, square coté boulevard de Chicago) et la création d'une structure viaire et ses réseaux divers maillant le quartier, qui comprend tous les espaces dédiés à la circulation (voies du mail, voies mixtes, venelles....).

Pour mener à bien l'opération, la maîtrise foncière des terrains situés au sein du périmètre de la ZAC est nécessaire. Suite à l'échec de certaines négociations amiables, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été enclenchée. Une enquête publique s'est déroulée du 1er mars au 2 avril 2013 et a permis d'obtenir l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du projet le 8 août 2013.

Un avenant n°1 à la concession d'aménagement portant sur les modalités d'affectation de la rémunération de la SPLAAD et sur la transformation de la SPLA en SPL a été approuvé par le Conseil Municipal du 24 juin 2013.

Suite à l'approbation du compte-rendu financier annuel présenté par l'Aménageur à la Collectivité concédante dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2013, et en application des dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U), un avenant n°2 a été approuvé par le Conseil Municipal du 16 décembre 2013 pour prendre en compte l'évolution de participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement.

Il a été intégré à cet avenant les conséquences du changement des dates d'ouverture et clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19 décembre 2012 : initialement calquée sur l'année civile du 1er janvier au 31 décembre, l'année sociale a été décalée au 1er juillet au 30 juin de chaque année.

Par dérogation aux stipulations des articles des conventions de concession d'aménagement signées avec les Collectivités Territoriales, il a été convenu, entre les contractants, que les Comptes Rendus Annuels aux Collectivités (C.R.A.C.) seront arrêtés à la date du 30 juin et donc diffusés courant du dernier trimestre civil.

L'établissement d'un CRAC par une SPL est obligatoire, même dans le cas où la collectivité contractante ne participe pas financièrement à l'opération. La SPL est responsable des informations adressées à la collectivité concédante. L'examen du CRAC doit être mis à l'ordre du jour de la réunion de l'assemblée délibérante de la collectivité, qui doit l'approuver par un vote.

Les prévisions étant désormais établies sur des exercices allant du 1^{er} juillet au 30 juin de chaque année, il pourra y avoir une distorsion avec les engagements d'avances de trésorerie ou de versements de participations par rapport aux montants prévus au budget des collectivités territoriales qui, elles, présentent les comptes sur des exercices civils.

1. Note de conjoncture

1.1. Réalisation

- Etudes générales

Le poste études générales intègre l'ensemble des études réglementaires et de conception du projet.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 1 068 462 € TTC.

- Foncier

Jusqu'au 30/06/2016, les acquisitions suivantes ont été réalisées (en gras parcelles acquises sur l'exercice passé) :

- VILLE DE DIJON – Parcelles CL 314 333 442 – 75 817 m²
- Indivision FORAY BOIVIN – Parcelle CL 81 – 1 787 m²
- Indivision MUTIN NAIGEON – Parcelle CL 433 - 932 m²
- Indivision DE MARTINI – Parcelles CL 449 467 – 505 m²
- Indivision MAURICE VATAGEOT – Parcelles CK 19 20 21 – 1 317 m²
- Indivision LIBANORI – Parcelle CL 98 – 690 m²
- Indivision DE AGOSTINI – Parcelle CL 99p – 99 m²
- Indivision DOYEN – Parcelles CL 476 481 483 – 2 202 m²
- Indemnité Garage Renault - sur parcelles CL 476 481 483 indivision DOYEN
- DENIER – CL114 – 5 120m²
- SCI Les Sources – Parcelles CL 529 et 530 – 4 244m²
- Mme Lina BERNARSCONI épouse TRONCIN – Parcelle CL97 – 712m²
- 2/3 indivision BERTINOTTI – CL 416 417 418 419 – 1 925m²
- **VILLE DE DIJON – CL 536, 540 et 541 – 16 858m²**
- **Indivision PERROT / TOURNOIS - CL80 et 268 – 10 198m²**
- **Indivision ROYER / BRIOTTET / PAUTY – CL 83 – 3 740m²**
- **Indivision LOISON – CL 96 – 1 410m²**
- **Indivision MILOT / BON / LAMBRY – CL 112 – 2 847m²**
- **Copropriété CUEUGNIET / POTOT – CL 397 – 1 631m²**
- **1/3 indivision BERTINOTTI restante**
- **Indivision COMETTI - CL 497 – 3 540m²**
- **BELIN / POISSONNIER – CL 307 – 1 815m²**
- **Indivision MUTIN / BAUDRAS – CL 434 – 932m²**

Soit 35 parcelles et 144 221m² acquis.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 4 521 890 € TTC.

A noter qu'à ce jour, 18 parcelles représentant 40 726m² de terrain de la phase 2 ont été acquis par l'EPFL pour un montant de 3 517 255 € HT et hors frais de portage.

- Aménagement des sols

Le poste aménagement des sols intègre l'ensemble des travaux nécessaires à la libération des sols avant leur viabilisation, comme les démolitions ou les fouilles archéologiques.

Jusqu'au 30/06/2016, les prestations suivantes ont été réalisées :

Démolition des bâtiments des anciens abattoirs (hors hall conservé)
Démolition de l'ancien « Garage Renault »
Démolition des bâtiments « Réserves Opéra - Tannerie - Garde impériale »

Jusqu'au 30/06/2017, sont programmés les travaux suivants :

Travaux de démolitions complémentaires (fondations)

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 1 130 561 € TTC.

- **Travaux (PHASE I)**

Jusqu'au 30/06/2016, les travaux suivants ont été réalisés :

Travaux de viabilisation de la phase 1 du projet (réseaux et voirie provisoire) pour desservir 10 lots.

Jusqu'au 30/06/2017, sont programmés les travaux suivants :

Fin des travaux de viabilisation de la phase 1 du projet (réseaux et voirie provisoire) pour desservir 10 lots et réalisation du mail

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 687 725 € TTC.

- **Honoraires techniques**

Le coût des honoraires techniques est constitué de la maîtrise d'œuvre Voirie, Réseaux, Divers (VRD) du projet, de la maîtrise d'œuvre paysagère, du Coordinateur Santé Protection Sécurité (CSPS), de la mission de suivi géotechnique en phase travaux, du suivi des projets de constructions et autres prestataires amenés à intervenir durant la mise en œuvre des travaux.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 517 301 € TTC.

- **Frais financiers**

Les frais financiers sont principalement générés par le portage dans le temps de l'ensemble des terrains nécessaires à l'opération et des travaux de viabilisation.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 578 309 € TTC.

- **Rémunération SPL**

Elle est calculée conformément à la concession d'aménagement et ses avenants.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 1 034 381 € TTC.

- **Frais annexes**

Les frais annexes regroupent les taxes foncières des terrains et les assurances ainsi que des dépenses diverses.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 200 374 € TTC.

- **Frais de commercialisation**

Les frais de commercialisation sont constitués des études et supports de commercialisation nécessaires à la cession des terrains.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 4 388 € TTC.

- **Frais de communication-gouvernance**

Les frais de communication et de gouvernance sont constitués des études et supports de communication nécessaires à la promotion de l'opération (plaquettes, salons spécialisés, site internet, maquette 3D, ...etc.).

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 60 793 € TTC.

1.2. Commercialisation

L'année 2013 a vu le lancement de la commercialisation de la première phase du projet, soit environ 380 logements et 2 900 m² de surfaces commerciales et services (10 lots).

Jusqu'au 30/06/2016, 5 compromis de vente ont été signés sur les 5 lots

suivants :

- 1D : 55 logements, opérateur VILLEO, date de signature : 24/06/2015
- 1E : 68 logements, opérateur ICADE, date de signature : 19/06/2015
- 1F : 47 logements, opérateur SOPIRIM, date de signature : 16/06/2015
- 1H : 49 logements, opérateur VOISIN, date de signature : 18/12/2014
- 1G : 32 logements, opérateur LOGIVIE, date de signature : 12/06/2015

La réitération par acte authentique sera faite après l'obtention des Permis de Construire purgés et la précommercialisation atteinte.

Jusqu'au 30/06/2016, un acte de vente a été signé sur le lot suivant :

- 1C1 : 29 logements, opérateur DIJON HABITAT, date de signature : 23/02/2016

Perspectives jusqu'au 30/06/2017

Il est prévu la signature d'un compromis de vente sur les 2 lots suivants :

- 1A : 40 logements
- 1C2 : 14 logements

La réitération par acte authentique de 5 lots sera effective d'ici le 30/06/2017 si la précommercialisation le permet.

Lancement de la commercialisation de la seconde phase de la tranche 1 et poursuite du travail de reconfiguration des formes bâtis de la tranche 2.

1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de l'ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS arrêtés au 30/06/2016 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel arrêtés au 30/06/2015.

1.3.1 – Les dépenses

| | |
|------------------------------------|------------------|
| ETUDES GENERALES | - |
| FONCIER | - |
| AMENAGEMENT DES SOLS | - |
| TRAVAUX | - 175 462 |
| HONORAIRES TECHNIQUES | - |
| FRAIS FINANCIERS | - |
| REMUNERATION SPL | - 18 908 |
| FRAIS ANNEXES | - |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | - |
| FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE | - |
| SOLDE TVA | - |
| VARIATION DES DEPENSES | - 194 370 |

Les dépenses diminuent légèrement par rapport au bilan approuvé lors du CRAC précédent.

Le coût des travaux est ajusté au regard des écarts constatés entre les estimations et les prix des premiers appels d'offre travaux, soit une diminution de 175 462 Euros HT.

La rémunération de la SPL, calculée selon les modalités définies à la concession est mécaniquement ajustée de moins 18 908 Euros HT.

Les dépenses constatées à ce jour sur les autres postes sont cohérentes par rapport aux prévisions.

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une baisse des dépenses de 194 370 Euros HT, les portant à 34 267 319 Euros HT et un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2016 de 9 804 184 Euros TTC.

1.3.2. Les Recettes

| | variation |
|--|------------------|
| CESSIONS - Habitat | - 17 270 |
| CESSIONS- Activités économiques | - 177 100 |
| CESSIONS - Stationnement | |
| SUBVENTIONS | - |
| PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS | - |
| RECETTES ISSUES DU CONCEDANT | |
| VARIATION DES RECETTES | - 194 370 |

➤ Cessions

Les recettes diminuent légèrement par rapport au bilan approuvé lors du CRAC précédent. Ces diminution de recette, d'un montant de 194 370 Euros HT, sont liées des modifications programmatiques souhaitées par les opérateurs (augmentation du nombre de m² à destination du logement notamment à loyer modéré et diminution du nombre de m² à destination des activités économiques) et à l'ajustement des mètres carrés réellement développés dans les programmes dont les permis de construire ont été instruits.

➤ Produits Financiers

Sans objet

➤ Subvention globale

La subvention d'équilibre à l'opération d'aménagement est stable à 3 023 526 euros.

Il est par ailleurs rappelé que l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 a précisé le régime fiscal des participations versées aux aménageurs pour mettre en conformité la législation française avec deux récentes décisions jurisprudentielles nationales et européennes.

Selon les décisions traduites par l'instruction, pour qu'une subvention (ou participation) soit taxable, elle doit être :

- soit la contrepartie de la livraison d'un bien ou d'un service (cas de la cession par acte des équipements publics de l'opération),
- soit le complément de prix d'une activité imposable à la TVA (cas où le prix de cession des terrains à un tiers est inférieur à la valeur du marché. On peut alors clairement identifier une subvention complément de prix, taxable).

Lorsqu'on apporte une réponse négative à ces deux points, la subvention n'est pas imposable à la TVA.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une diminution de 194 370 Euros HT portant les recettes à 34 267 319 Euros HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2016 de 1 339 698 Euros TTC.

1.3.3 Etat de la trésorerie :

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- un prêt de la Banque Postale de 6 M€ sur 9 ans
- la mise en place de prêts bancaires en cours :
Prêt Caisse des Dépôts GAIA – 12 M€ sur 9 ans
- une avance de 1 M€ de la collectivité versée au 2ème semestre 2013.

1.3.3 Perspectives : Avenant n°3 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement

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 soit 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.

2. Programme Physique de l'opération

2.1. Bilan des surfaces

A. Programme physique de l'opération d'aménagement en m²

A1 - Bilan des surfaces

| | | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE | | 196 000 m² |
| * Aménagement au sein de la ZAC | | 196 000 m² |
| ▣ Emprises publiques créées | 66 000 m ² | |
| ▣ Emprises publiques autres (à conserver) | | |
| - Sans objet | 0 m ² | |
| ▣ Emprises Privées | | |
| - Foyer Abrioux | 10 000 m ² | |
| ▣ "Erreur cadastre" | 0 m ² | |
| ▣ Surfaces cessibles | 120 000 m ² | |
| | 196 000 m² | |
| * Aménagement hors de la ZAC | | 20 000 m² |

2.2. État de la commercialisation au 1^{er} juillet 2015

TABLEAU DES VENTES AU 30/06/2016

| ACQUEREURS | SURFACE M2 SDP | ACQUEREUR | PRIX H.T. en Euros | PRIX T.T.C. | ACTE Compromis | Prévision v |
|----------------------|-------------------|---------------|-----------------------|-------------|--------------------------|----------------|
| Phase 1 | | | | | | |
| LOT 1A | 3 371 | DIJON HABITAT | 552 755,00 | | 02/09/2016 | 1er semestre 2 |
| LOT 1B | 0 | FIMINCO | | | | 2ème semestre |
| LOT 1C1 | 1 742 | DIJON HABITAT | 287 430,00 | | Acte de vente 23/02/2016 | Vendu |
| LOT 1C2 | 0 | DIJON HABITAT | | | | 1er semestre 2 |
| LOT 1D | 3 485 | VILLEO | 692 475,00 | | 24/06/2015 | 1er semestre 2 |
| LOT 1E | 4 172 | ICADE / SCIC | 1 059 675,00 | | 19/06/2015 | 1er semestre 2 |
| LOT 1F | 2 954 | SOPRIM | 694 575,00 | | 23/03/2015 | 1er semestre 2 |
| LOT 1G | 2 527 | LOGIVIE | 480 600,00 | | 16/06/2015 | 1er semestre 2 |
| LOT 1H | 3 530 | VOISIN | 825 040,00 | | 18/12/2014 | 1er semestre 2 |
| LOT 1I | 0 | ? | | | | 1er semestre 2 |
| LOT 1J | 0 | ? | | | | 1er semestre 2 |
| LOT 2A | | ? | | | | |
| LOT 2B | | ? | | | | |
| LOT 2C | | ? | | | | |
| LOT 3A | | ? | | | | |
| LOT 3B | | ? | | | | |
| LOT 3C | | ? | | | | |
| TOTAL PHASE 1 | 21 781 | | 4 592 550 | 0 | | |

3. État des dépenses et des recettes prévisionnelles (en HT) et variation par rapport au dernier bilan approuvé

3.1. Compte de résultat prévisionnel (en H.T.)

| DEPENSES | % | Euros HT | TVA | TTC |
|------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|-------------------|
| ETUDES GENERALES | 5% | 1 830 000 | 353 558 | 2 183 558 |
| FONCIER | 27% | 9 200 000 | 103 694 | 9 303 694 |
| AMENAGEMENT DES SOLS | 4% | 1 500 000 | 299 142 | 1 799 142 |
| TRAVAUX | 40% | 13 824 538 | 2 764 878 | 16 589 416 |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 3% | 1 050 000 | 209 284 | 1 259 284 |
| FRAIS FINANCIERS | 6% | 2 076 133 | 0 | 2 076 133 |
| REMUNERATION SPL | 11% | 3 686 648 | 0 | 3 686 648 |
| FRAIS ANNEXES | 1% | 500 000 | 11 436 | 511 436 |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | 1% | 250 000 | 49 828 | 299 828 |
| FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE | 1% | 350 000 | 69 963 | 419 963 |
| SOLDE TVA | 0% | | | 0 |
| TOTAL DES DEPENSES | 100% | 34 267 319 | 3 861 782 | 38 129 101 |

| RECETTES | % | Euros HT | TVA | TTC |
|---|------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| CESSIONS | 88% | 30 293 793 | 5 087 304 | 35 381 098 |
| Locatif Social | | 6 358 919 | 431 120 | 6 790 039 |
| Accession Abordable | | 3 412 257 | 585 304 | 3 997 561 |
| Accession Libre | | 16 742 547 | 3 348 509 | 20 091 057 |
| Autre | | 144 870 | - | 144 870 |
| <u>Sous - Total Habitat</u> | | <u>26 658 593</u> | <u>4 364 933</u> | <u>31 023 527</u> |
| Activités Économiques - Commerces- Équipés anirr | | 931 400 | 181 611 | 1 113 011 |
| Activités Économiques - Activités tertiaires | | 2 703 800 | 540 760 | 3 244 560 |
| Activités Économiques - Activités industrielles-logi: | | - | - | - |
| Activités Économiques - Activités artisanales | | - | - | - |
| <u>Sous - Total Activités Économiques</u> | | <u>3 635 200</u> | <u>722 371</u> | <u>4 357 571</u> |
| <u>Sous - Total Stationnement</u> | | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| SUBVENTIONS | 2% | 800 000 | - | 800 000 |
| Région | | 800 000 | - | 800 000 |
| PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS | 0% | 150 000 | 430 | 150 430 |
| RECETTES ISSUES DU CONCEDANT | 9% | 3 023 526 | - | 3 023 526 |
| Subvention globale | | 3 023 526 | 0 | 3 023 526 |
| Cession équipements généraux | | 0 | 0 | 0 |
| Participation complément de prix | | 0 | 0 | 0 |
| Participation acquisition foncière | | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL DES RECETTES | 99% | 34 267 319 | 5 087 734 | 39 355 053 |
| SOLDE RECETTES - DEPENSES | | 0,00 | 1 225 952 | 1 225 952 |

3.2. Variation des dépenses et des recettes prévisionnelles (en H.T.)

| DEPENSES | Bilan Actualisé 30/06/2016 | Bilan 30/06/2015 | écart |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|
| ETUDES GENERALES | 1 830 000 | 1 830 000 | 0 |
| | 0 | | |
| FONCIER | 9 200 000 | 9 200 000 | 0 |
| | 0 | | |
| AMENAGEMENT DES SOLS | 1 500 000 | 1 500 000 | 0 |
| | 0 | | |
| TRAVAUX | 13 824 538 | 14 000 000 | -175 462 |
| | 0 | | |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 1 050 000 | 1 050 000 | 0 |
| | 0 | | |
| FRAIS FINANCIERS | 2 076 133 | 2 076 133 | 0 |
| | 0 | | |
| REMUNERATION SPL | 3 686 648 | 3 705 556 | -18 908 |
| | | | |
| FRAIS ANNEXES | 500 000 | 500 000 | 0 |
| | 0 | | |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | 250 000 | 250 000 | 0 |
| | 0 | | |
| FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE | 350 000 | 350 000 | 0 |
| | 0 | | |
| SOLDE TVA | | | 0 |
| TOTAL DES DEPENSES | 34 267 319 | 34 461 689 | -194 370 |

VILLE DE DIJON – ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS
Compte de résultat prévisionnel arrêté au 30 juin 2016

| RECETTES | Bilan Actualisé 30/06/2016 | Bilan 30/06/2015 | écart |
|--|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| CESSIONS | 30 293 793 | 30 488 163 | - 194 370 |
| Locatif Social | 6 358 919 | 6 209 339 | 149 580 |
| Accession Sociale | 3 412 257 | 3 579 107 | - 166 850 |
| Accession Libre Libre | 16 742 547 | 16 742 547 | 0 |
| Autre | 144 870 | 144 870 | - |
| <u>Sous - Total Habitat</u> | <u>26 658 593</u> | <u>26 675 863</u> | <u>- 17 270</u> |
| Activités Économiques - Commerces | 931 400 | 1 108 500 | - 177 100 |
| Activités Économiques - Tertiaire | 2 703 800 | 2 703 800 | - |
| | - | - | 0 |
| | - | - | 0 |
| <u>Sous - Total Activités Économiques</u> | <u>3 635 200</u> | <u>3 812 300</u> | <u>- 177 100</u> |
| <u>Sous - Total Stationnement</u> | <u>- -</u> | <u>- -</u> | <u>0</u> |
| SUBVENTIONS | 800 000 | 800 000 | - |
| PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS | 150 000 | 150 000 | - 0 |
| | 0 | | |
| RECETTES ISSUES DU CONCEDANT | 3 023 526 | 3 023 526 | - 0 |
| Subvention globale | 3 023 526 | 3 023 526 | - 0 |
| Cession équipements généraux | 0 | 0 | 0 |
| Participation complément de prix | 0 | 0 | 0 |
| Participation acquisition foncière | - | 0 | - |
| TOTAL DES RECETTES | 34 267 319 | 34 461 689 | -194 370 |
| | 0 | | |
| SOLDE RECETTES - DEPENSES | 0 | 0 | 0 |

4. État prévisionnel de trésorerie

| INTITULE | SIMULATION EN €/TTC | | | | | | TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| | réalisé TTC au 30/06/2016 | FIN JUIN 2017 | FIN JUIN 2018 | FIN JUIN 2019 | FIN JUIN 2020 | Années ult. | |
| DEPENSES EN TTC | | | | | | | |
| ETUDES GENERALES | 1 068 463 | 146 400 | 218 434 | 205 320 | 192 012 | 352 929 | 2 183 558 |
| Etudes générales | 1 068 463 | 146 400 | 218 434 | 205 320 | 192 012 | 352 929 | 2 183 558 |
| FONCIER | 4 521 890 | 333 686 | 131 256 | 43 690 | 4 273 173 | 0 | 9 303 694 |
| Acquisitions | 3 518 227 | 0 | 0 | 0 | 4 073 173 | 0 | 7 591 400 |
| Frais annexes | 140 792 | 187 957 | 131 256 | 43 690 | 200 000 | 0 | 703 694 |
| Indemnités | 862 871 | 145 729 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 008 600 |
| AMENAGEMENT DES SOLS | 1 130 561 | 114 000 | 114 000 | 210 000 | 168 000 | 62 581 | 1 799 142 |
| Libération des sols | 1 130 561 | 114 000 | 114 000 | 210 000 | 168 000 | 62 581 | 1 799 142 |
| TRAVAUX | 1 205 026 | 913 200 | 1 752 000 | 1 992 000 | 2 052 000 | 9 934 474 | 17 848 700 |
| Travaux | 687 725 | 720 000 | 1 566 000 | 1 866 000 | 1 926 000 | 9 823 691 | 16 589 416 |
| Honoraires | 517 301 | 193 200 | 186 000 | 126 000 | 126 000 | 110 783 | 1 259 284 |
| FRAIS FINANCIERS | 578 309 | 268 426 | 256 967 | 239 700 | 168 714 | 564 017 | 2 076 133 |
| Intérêts sur emprunts à L. T. | 578 309 | 268 426 | 256 967 | 239 700 | 168 714 | 564 017 | 2 076 133 |
| Intérêts sur avances à C. T. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| REMUNERATION SPL | 1 034 381 | 262 250 | 240 685 | 218 963 | 369 886 | 1 560 482 | 3 686 648 |
| Rémunération SPL | 1 034 381 | 262 250 | 240 685 | 218 963 | 369 886 | 1 560 482 | 3 686 648 |
| FRAIS ANNEXES | 200 374 | 63 000 | 53 000 | 53 000 | 53 000 | 89 063 | 511 436 |
| Impôts et taxes | 122 219 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 77 781 | 400 000 |
| Autres frais non taxables | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres frais taxables | 78 155 | 13 000 | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 11 281 | 111 436 |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | 4 388 | 12 000 | 12 000 | 27 000 | 27 000 | 217 440 | 299 828 |
| COMMUNICATION / GOUVERNANCE | 60 793 | 108 000 | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 161 170 | 419 963 |
| Communication / Gouvernance | 60 793 | 108 000 | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 161 170 | 419 963 |
| TOTAL DES DEPENSES ANNUEL | 9 804 184 | 2 220 962 | 2 808 342 | 3 019 673 | 7 333 785 | 12 942 155 | 38 129 101 |
| TOTAL DES DEPENSES CUMUL | 9 804 184 | 12 025 146 | 14 833 488 | 17 853 161 | 25 186 946 | 38 129 101 | |
| RECETTES EN TTC | | | | | | | |
| CESSIONS | 448 109 | 4 800 191 | 2 682 356 | 1 692 875 | 6 003 732 | 19 753 835 | 35 381 098 |
| Locatif Social | 303 239 | 2 054 710 | 0 | 659 599 | 445 632 | 3 326 860 | 6 790 039 |
| Accession Abordable | 0 | 738 002 | 691 316 | 428 717 | 0 | 2 139 526 | 3 997 561 |
| Accession Libre | 0 | 1 973 508 | 0 | 0 | 3 830 100 | 14 287 449 | 20 091 057 |
| Autre | 144 870 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 144 870 |
| Sous - Total Habitat | 448 109 | 4 766 220 | 691 316 | 1 088 315 | 4 275 732 | 19 753 835 | 31 023 527 |
| Activités Économiques - Commerces- Équipements animation Parc | 0 | 33 971 | 618 240 | 0 | 460 800 | 0 | 1 113 011 |
| Activités Économiques - Activités tertiaires | 0 | 0 | 1 372 800 | 604 560 | 1 267 200 | 0 | 3 244 560 |
| Activités Économiques - Activités industrielles-logistiques | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Activités Économiques - Activités artisanales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sous - Total Activités Économiques | 0 | 33 971 | 1 991 040 | 604 560 | 1 728 000 | 0 | 4 357 571 |
| Stationnement en surface | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stationnement en ouvrage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sous - Total Stationnement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS FINANCIERS & DIVERS | 91 589 | 9 786 | 0 | 0 | 0 | 49 054 | 150 430 |
| Produits financiers | 69 355 | 2 676 | 0 | 0 | 0 | 0 | 72 031 |
| Produits divers | 22 234 | 7 110 | 0 | 0 | 0 | 49 054 | 78 398 |
| SUBVENTIONS | 800 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 800 000 |
| Feder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Région | 800 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 800 000 |
| Département et autres | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RECETTES ISSUES DU CONCEDANT | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 023 526 | 3 023 526 |
| Subvention globale | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 023 526 | 3 023 526 |
| Cession équipements généraux | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participation complément de prix | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participation acquisition foncière | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL DES RECETTES ANNUEL | 1 339 698 | 4 809 977 | 2 682 356 | 1 692 875 | 6 003 732 | 22 826 415 | 39 355 053 |
| TOTAL DES RECETTES CUMUL | 1 339 698 | 6 149 675 | 8 832 031 | 10 524 906 | 16 528 638 | 39 355 053 | |
| SOLDES ANNUELS avant financement | -8 464 486 | 2 589 015 | -125 986 | -1 326 797 | -1 330 053 | 9 884 260 | 1 225 952 |
| SOLDES CUMULES avant financement | -8 464 486 | -5 875 471 | -6 001 457 | -7 328 254 | -8 658 307 | 1 225 952 | |

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

| INTITULE | SIMULATION EN €/HT | | | | | | TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|
| | réalisé TTC au 30/06/2016 | FIN JUIN 2017 | FIN JUIN 2018 | FIN JUIN 2019 | FIN JUIN 2020 | Années ultérieures | |
| MOYENS DE FINANCEMENT | 6 000 000 | 11 333 334 | -666 666 | -666 666 | -2 666 667 | -13 333 335 | 0 |
| Mobilisation d'emprunts | 6 000 000 | 12 000 000 | | | | | 18 000 000 |
| Amortissement d'emprunts | -1 000 000 | -666 666 | -666 666 | -666 666 | -2 666 667 | -12 333 335 | - 18 000 000,00 |
| Avances bancaires | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Remboursement d'avances | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avances collectivités | 1 000 000 | 0 | | | | | 1 000 000 |
| Remboursement Avances collectivités | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 000 000 | -1 000 000 |
| T.V.A. | | | | | | | |
| T.V.A. sur les dépenses | 596 684 | 271 214 | 376 282 | 418 002 | 411 502 | 1 788 099 | 3 861 782 |
| T.V.A. sur les recettes | 16 238 | 578 966 | 425 081 | 206 599 | 949 582 | 2 911 267 | 5 087 734 |
| T.V.A. réglée à l'Etat | | | | | | | 0 |
| T.V.A. remboursée par l'Etat | | | | | | | 0 |
| Solde de T.V.A. | 580 446 | -307 752 | -48 799 | 211 402 | -538 080 | -1 123 168 | -1 225 952 |
| SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL | -1 884 041 | 13 614 597 | -841 451 | -1 782 061 | -4 534 800 | -4 572 244 | |
| SOLDE DE TRESORERIE CUMULE | -1 884 041 | 11 730 557 | 10 889 106 | 9 107 045 | 4 572 244 | 0 | 0 |

5. ANNEXES

- . Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2016
- . Tableau des ventes au 30/06/2016
- . Tableau de suivi des subvention
- . Plan de commercialisation

Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2016

| PROPRIETAIRES | COMMUNES | CADASTRE | | SURFACE | | | PRIX GLOBAL D'ACQUISITION | DATE ACTE | OBSERVATIONS |
|-------------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|---------------------------|------------|---|
| | | Sect. | N° | ha | a | ca | | | |
| ACQUISITIONS 1ère PHASE | | | | | | | | | |
| VILLE DE DIJON | DIJON | CL | 314 | | 22 | 70 | 1 500 000,00 € | 16/05/2013 | Paiement le 06/08/2013 |
| | | CL | 333 | 01 | 04 | 80 | | | |
| | | CL | 442 | 06 | 30 | 67 | | | |
| | | CL | 536 | | 05 | 32 | 5,00 € | 20/07/2015 | Paiement le 20/07/2015 |
| | | CL | 540 | | 87 | 99 | | | |
| CL | 541 | | 75 | 27 | | | | | |
| | | | 9 | 26 | 75 | 1 500 005,00 € | | | |
| INDEMNITES 1ère PHASE | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | | | |
| | | | 09 | 26 | 75 | 1 500 005,00 € | | | |
| ACQUISITIONS 2ème PHASE | | | | | | | | | |
| Indivision FORAY BOVIN | DIJON | CL | 81 | | 17 | 87 | 26 805,00 € | 18/12/2012 | Paiement le 20/12/2012 |
| Indivision MUTIN NAIGEON | DIJON | CL | 433 | | 09 | 32 | 13 980,00 € | 18/12/2012 | Paiement le 21/12/2012 |
| Indivision DE MARTINI | DIJON | CL | 449 | | 02 | 57 | 215 000,00 € | 26/11/2012 | Paiement le 27/11/2012 |
| | | CL | 467 | | 02 | 48 | | | |
| Indivision MAURICE VATAGEOT | DIJON | CK | 19 | | 03 | 23 | 144 870,00 | 06/11/2012 | Paiement le 21/11/2012 |
| | | CK | 20 | | 05 | 41 | | | |
| | | CK | 21 | | 04 | 53 | | | |
| Consorts LIBANORI | DIJON | CL | 98 | | 06 | 90 | 190 000,00 | 26/04/2013 | Paiement le 24/04/2013 |
| | | CL | 99P | | | 99 | | | |
| Indivision Doyen | DIJON | CL | 476 | | 07 | 96 | 438 000,00 | 18/12/2013 | Paiement le 13/12/2013 |
| | | CL | 481 | | 60 | 36 | | | |
| | | CL | 483 | | 07 | 70 | | | |
| SCI Les Sources | DIJON | CL | 529 | | 07 | 73 | 232 461,50 | 24/04/2015 | Paiement le 23/04/2015 |
| | | CL | 530 | | 39 | 71 | | | |
| BERNASCONI épouse TRONCIN | DIJON | CL | 97 | | 07 | 12 | 235 342,38 | 11/05/2015 | Paiement le 13/05/2015 |
| 2/3 Indivision BERTINOTTI | DIJON | CL | 416 | | 04 | 75 | 22 460,82 | 27/10/2014 | Paiement le 22/10/2014 |
| | | CL | 417 | | 04 | 30 | | | |
| | | CL | 418 | | 04 | 75 | | | |
| | | CL | 419 | | 05 | 45 | | | |
| Indivision PERROT / TOURNOIS | DIJON | CL | 80 | | 95 | 63 | 246 559,50 | 10/11/2015 | 10/11/2015 |
| | | CL | 268 | | 06 | 35 | | | |
| Indivision ROYER / BRIOTTET / PAUTY | DIJON | CL | 83 | | 37 | 40 | 62 120,00 | 10/11/2015 | 10/11/2015 |
| Indivision LOISON | DIJON | CL | 96 | | 14 | 10 | 24 265,00 | 10/11/2015 | 10/11/2015 |
| Indivision MILOT / BON / LAMBRY | DIJON | CL | 112 | | 28 | 47 | 48 020,50 | 10/11/2015 | 10/11/2015 |
| Copropriété CUEUGNIET / POTOT | DIJON | CL | 397 | | 16 | 31 | 27 911,50 | 10/11/2015 | 10/11/2015 |
| 1/3 indivision BERTINOTTI restante | DIJON | | | | | | 10 920,81 | 10/11/2015 | 10/11/2015 |
| Indivision COMETTI | DIJON | CL | 497 | | 35 | 40 | 59 410,00 | 10/11/2015 | 10/11/2015 |
| BELIN / POISSONNIER | DIJON | CL | 307 | | 18 | 15 | 30 947,50 | 10/11/2015 | 10/11/2015 |
| Indivision MUTIN / BAUDRAS | DIJON | CL | 434 | | 09 | 32 | 16 327,00 | 10/11/2015 | 10/11/2015 |
| | | | | 4 | 64 | 26 | 2 045 401,51 € | | |
| INDEMNITES 2ème PHASE | | | | | | | | | |
| Indivision MUTIN NAIGEON | DIJON | CL | 433 | | | | 1 700,00 € | 18/12/2012 | Indemnité de transfert Remploi et perte de loyer Indemnité trouble divers |
| | | CL | 476... | | | | 602 496,84 € | 13/02/2014 | |
| Garage Renault - GARNIER | DIJON | CL | 476... | | | | 114 000,00 € | 18/12/2013 | |
| Indivision DOYEN | DIJON | CL | 114 | | 51 | 20 | 6 900,00 € | 05/11/2014 | |
| DENIER | DIJON | | | | | | | | |
| | | | | 51 | 20 | | 725 096,84 € | | |
| TOTAL | | | | | | | | | |
| | | | 05 | 15 | 46 | | 2 770 498,35 € | | |
| TOTAL ACQUISITIONS | | | | | | | | | |
| | | | 14 | 42 | 21 | | 4 270 503,35 € | | |

Tableau des ventes au 30/06/2016

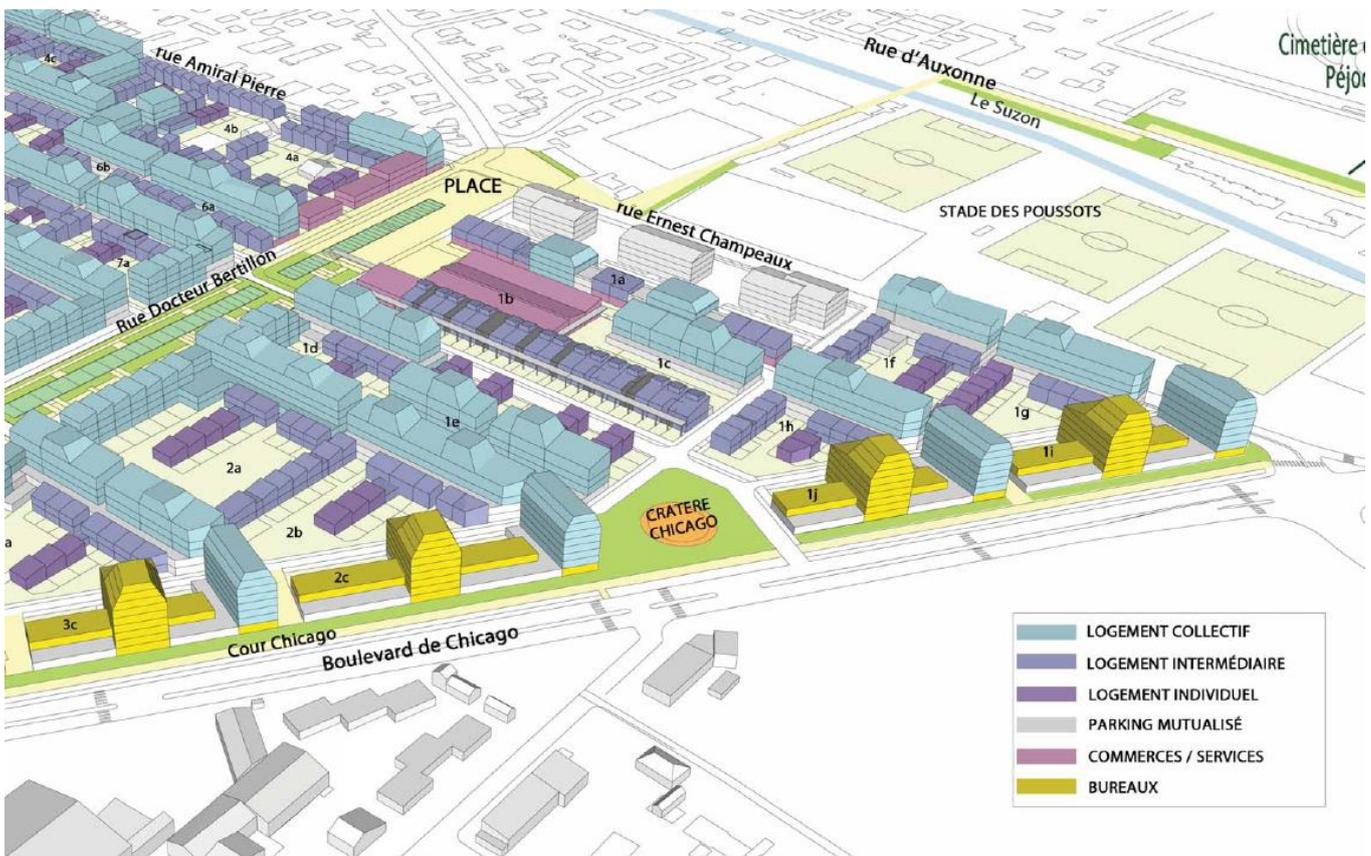
TABLEAU DES VENTES AU 30/06/2016

| ACQUEREURS | SURFACE M2 SDP | ACQUEREUR | PRIX H.T. en Euros | PRIX T.T.C. | ACTE Compromis | Prévision vente |
|----------------------|-------------------|---------------|-----------------------|-------------|--------------------------|--------------------|
| Phase 1 | | | | | | |
| LOT 1A | 3 371 | DIJON HABITAT | 552 755,00 | | 02/09/2016 | 1er semestre 2017 |
| LOT 1B | 0 | FIMINCO | | | | 2ème semestre 2018 |
| LOT 1C1 | 1 742 | DIJON HABITAT | 287 430,00 | | Acte de vente 23/02/2016 | Vendu |
| LOT 1C2 | 0 | DIJON HABITAT | | | | 1er semestre 2018 |
| LOT 1D | 3 485 | VILLEO | 692 475,00 | | 24/06/2015 | 1er semestre 2017 |
| LOT 1E | 4 172 | ICADE / SCIC | 1 059 675,00 | | 19/06/2015 | 1er semestre 2017 |
| LOT 1F | 2 954 | SOPRIM | 626 265,00 | | 23/03/2015 | 1er semestre 2017 |
| LOT 1G | 2 527 | LOGIVIE | 480 600,00 | | 16/06/2015 | 1er semestre 2017 |
| LOT 1H | 3 530 | VOISIN | 825 040,00 | | 18/12/2014 | 1er semestre 2017 |
| LOT 1I | 0 | ? | | | | 1er semestre 2020 |
| LOT 1J | 0 | ? | | | | 1er semestre 2020 |
| LOT 2A | | ? | | | | |
| LOT 2B | | ? | | | | |
| LOT 2C | | ? | | | | |
| LOT 3A | | ? | | | | |
| LOT 3B | | ? | | | | |
| LOT 3C | | ? | | | | |
| TOTAL PHASE 1 | 21 781 | | 4 524 240 | 0 | | |

. Tableau de suivi des subventions

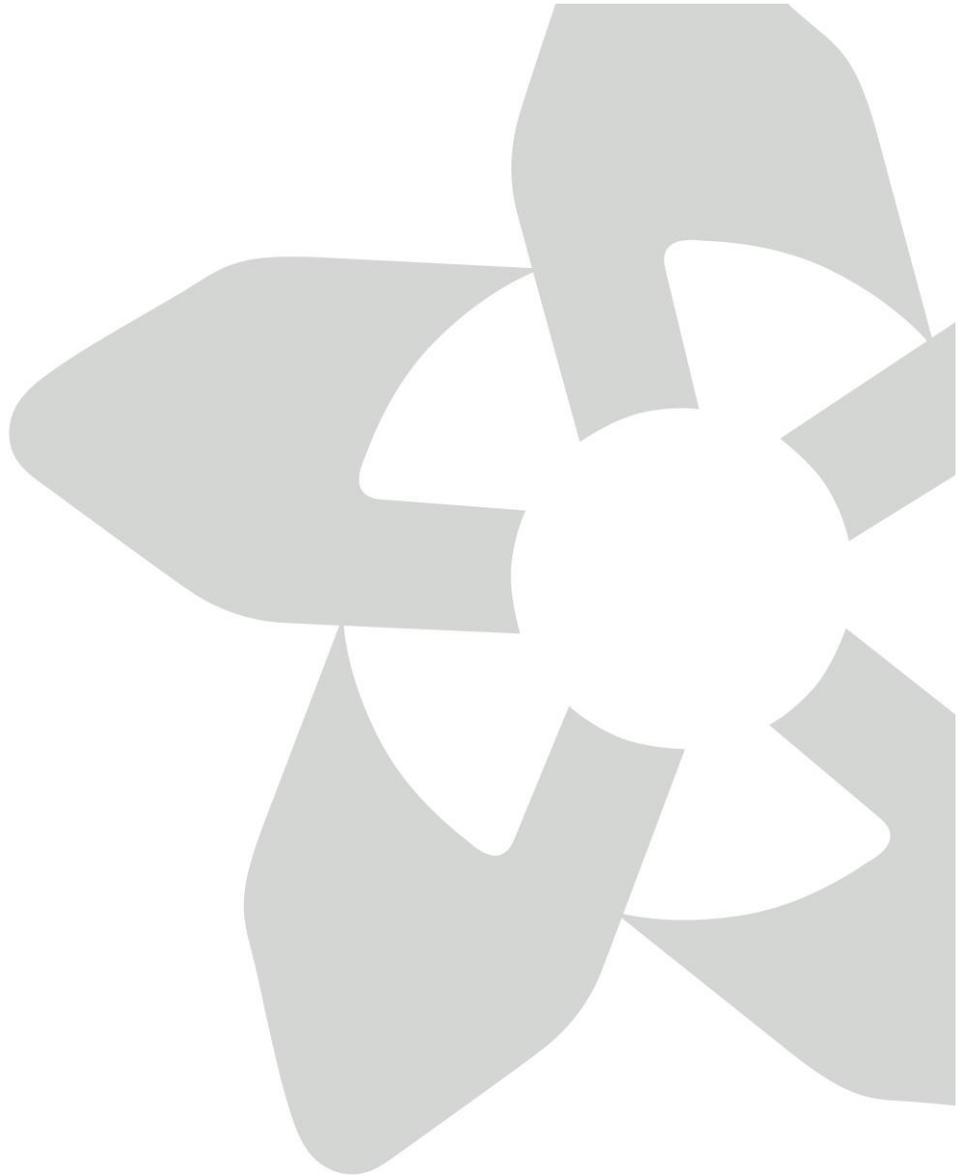
| ZAC ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS - TABLEAU DE SUIVI DES SUBVENTIONS | | | | | | | | |
|--|---|---------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|------------|------------|---------|
| | Remarques | Financement dossier réalisation | Financement actualisé | Financement notifié | Réalisé 30/06/2016 | 30/06/2015 | 30/06/2016 | Au-delà |
| SUBVENTIONS | | | | | | | | |
| ANRU | | | | | | | | |
| FEDER | | | | | | | | |
| REGION | | | | | | | | |
| Subvention Aménagement Durable 2012-5439AAO001S05834 du 22 janvier 2013 | Durée de 2 ans Assiette subv : 8 000 000 € | - € | 800 000,00 € | 800 000,00 € | 800 000,00 € | | | |
| DEPARTEMENT | | | | | | | | |
| GRAND DIJON | | | | | | | | |
| VILLE | | | | | | | | |
| TIERS | | | | | | | | |
| | TOTAL | - € | 800 000,00 € | 800 000,00 € | 800 000,00 € | - € | - € | - € |

. Plan de commercialisation





EPLaad
SPLAAD



SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
"AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE"

8 rue Marcel Dassault
CS 56703
21067 Dijon Cedex

Tél. : 03 80 72 18 71
Fax : 03 80 72 23 47
www.eplaad.com



EPLaad
SPLAAD

CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES FIXANT LES CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA S.P.L. "AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE" POUR LA VILLE DE DIJON POUR LA MISE EN OEUVRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « TERRITOIRE GRAND EST »

AVENANT N° 3 À la Concession d'Aménagement

-SPLAAD-

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE
« AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

AMÉNAGEURS DURABLES

CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES PORTANT CONCESSION D'AMENAGEMENT

Entre

La Ville de Dijon, représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 19/12/2016.

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD), Société Anonyme au capital de 2.740.000 €, dont le siège social et ses bureaux sont situés au GRAND DIJON, Communauté Urbaine – 40, Avenue du Drapeau 21000 DIJON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 514 021 856,

Représentée par sa Directrice générale, Madame Marion JOYEUX, habilitée aux fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 12/09/2016,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur » ,

D'autre part.

PRÉAMBULE

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI

Par délibération du 28 septembre 2009, le Conseil Municipal a confié à la Société Publique locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) l'aménagement du territoire « Grand Est », par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

Ce territoire Grand Est doit se développer progressivement selon des enjeux opérationnels à différentes échéances selon trois sites identifiés :

- le site « Anciens abattoirs » d'une surface d'environ 28 hectares au Nord du Boulevard Chicago,
- le site « Mont-Blanc 1 » d'une surface d'environ 13 hectares à l'est de la rocade,
- le site « Mont-Blanc 2 » d'une surface d'environ 22 hectares à l'ouest de la rocade.

Deux objectifs majeurs présidant à l'aménagement de ces espaces et transcrits dans la délibération de septembre 2009 sont ici rappelés pour mémoire :

- la volonté de rompre avec une urbanisation d'entrée de ville caractérisée par une logique routière de transit et d'accessibilité qui a conduit à un morcellement du site sans grande cohérence ni densité bâtie,
- la volonté d'engager les futurs projets d'urbanisation sous le sceau du développement durable et de la qualité environnementale, concrétisée par la réalisation d'écoquartier.

La durée de cette concession est de 15 années.

La Ville a souhaité entamer cette mutation par le site des « Anciens Abattoirs » qui constitue le lot n°1 de la concession d'aménagement, et portait sur un périmètre d'étude de 28 Ha.

Par avenant n°1, il a été décidé de modifier les modalités d'imputation au bilan de l'opération de la rémunération de l'Aménageur, sans que cet avenant ne vienne modifier le calcul global de la rémunération. Cette imputation comprend :

- une part fixe annuelle appelée « Forfait de gestion » et représentant 50% de la rémunération globale
- une part variable assise sur la moitié des pourcentages appliqués pour le calcul de la rémunération globale.

Rappel article 20.2 de la convention de concession :

« La rémunération que l'Aménageur peut imputer à l'opération est calculée comme suit :

- *Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), 1% des dépenses d'acquisitions TTC, en ce compris les frais.*
- *Pour les tâches d'études et tâches administratives prévues à l'article 2b), un montant forfaitaire égal à une somme de 150.000 Euros imputable à hauteur de 50% à la date de la notification de la présente concession, 20 % six mois après et à hauteur du solde soit 45.000 Euros à la fin de la*

phase études, constituée par l'approbation par le concédant du dossier de réalisation de Z.A.C (délibération du Conseil Municipal) ou l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) le cas échéant.

- *Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, de réhabilitation, d'aménagement de cellules commerciales, de petit entretien, 5 % des dépenses TTC des travaux et honoraires techniques y afférents y compris aménagements des sols et démolitions.*
- *Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2c), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 6 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, à l'exclusion des terrains cédés au concédant, 7% des loyers et charges facturés pour les frais de gestion administrative.*
- *Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant de 0,5% du montant TTC de l'ensemble des dépenses de l'opération. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération. »*

Or, la part fixe, de laquelle découlent les forfaits de gestion annuels, est calculée sur la base du premier bilan prévisionnel approuvé par la collectivité et répartie sur la durée de la concession. Ce premier bilan prévisionnel est par nature provisoire et il fait l'objet chaque année d'un recadrage au travers des Compte-Rendu à la Collectivité (CRAC) en fonction des dépenses et recettes réellement constatées, des évolutions prévisibles des modalités financières et du programme de l'opération. Par conséquent, en fonction de l'évolution des dépenses et recettes, la rémunération globale de l'Aménageur, assise sur des pourcentages, est appelée à évoluer proportionnellement à ces variations alors que la partie fixe est destinée à être figée dans la rédaction actuelle de la convention de concession.

Au fil de ces variations, un décalage peut donc s'opérer entre la rémunération actée au premier bilan prévisionnel approuvé par la collectivité et celle ressortant du bilan prévisionnel approuvé au 30 juin de chaque année.

Sans effet de rattrapage ou de recalcul de la part fixe de l'imputation de la rémunération, la distorsion peut conduire à une perception trop rapide de la rémunération qui conduira l'Aménageur à être privé à court ou moyen terme de cette partie fixe, voire à rembourser un trop perçu.

Le présent avenant a donc pour objet de lisser au mieux les forfaits de gestion afin que l'Aménageur ne perçoive pas de manière trop anticipée la moitié de sa rémunération et ce afin de pérenniser son fonctionnement.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent avenant a pour objet de modifier les modalités de détermination du forfait annuel de gestion instituées par l'avenant n°1 approuvé par délibération en date du 24 juin 2013.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 20.4 « MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR ».

L'article 20.4.1 de la partie III de la convention est modifié comme suit :

Version actuelle :

« 20.4.1 : Forfait de Rémunération

Pour les rémunérations relatives aux acquisitions, au suivi technique relatif à la réalisation des travaux de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, de réhabilitation et de petit entretien, à la commercialisation, et à la liquidation de l'opération : sous forme d'un forfait de gestion annuel imputable à l'opération, égal à 50% de la rémunération totale à percevoir par l'aménageur, telle qu'elle découle du premier bilan prévisionnel d'opération approuvé par le concédant.

Le forfait annuel est égal au total des rémunérations prévues au bilan prévisionnel approuvé (hors forfait d'études) divisé par le nombre d'années fixé pour la durée prévisionnelle du contrat. Il est perçu au 1er jour de chaque trimestre civil sur la base du ¼ de sa valeur. Pour les contrats en cours à la date de signature des présentes, il s'applique avec effet rétroactif à la date du 1er jour du 1er trimestre suivant la date de notification de la concession.

Il conduit à annuler la comptabilisation de la moitié des rémunérations jusque-là imputées aux comptes de l'opération et au compte de résultat de l'Aménageur, à sa date d'application, soit au 30 juin 2013. »

Nouvelle rédaction :

« 20.4.1 : Forfait de Rémunération

Pour les rémunérations relatives aux acquisitions, au suivi technique relatif à la réalisation des travaux de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, de réhabilitation et de petit entretien, à la commercialisation, et à la liquidation de l'opération : sous forme d'un forfait de gestion annuel imputable à l'opération, égal à 50% de la rémunération totale à percevoir

par l'aménageur, telle qu'elle découle du bilan prévisionnel d'opération actualisé dans le cadre du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 30/06/2017.

Le forfait annuel est égal au total des rémunérations prévues au bilan prévisionnel approuvé (hors forfait d'études) divisé par le nombre d'années fixé pour la durée prévisionnelle du contrat.

Il est actualisé tous les 5 ans à compter du 01/07/2017 sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au 30 juin ou à l'occasion de tout avenant prolongeant la durée de la concession et sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au 30 juin de l'exercice comptable de signature de l'avenant. La partie de ce forfait de gestion restant à percevoir est alors étalé sur la durée restante de la convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement.

Le nouveau forfait de gestion sera applicable à compter du 01/07/2017 et par la suite tous les 5 ans au 1er juillet de chaque date anniversaire et sur la base des éléments arrêtés au 30 juin de cette même année.

Il est perçu au 1er jour de chaque trimestre civil sur la base du ¼ de sa valeur. »

ARTICLE 3 – VALIDITE DES CLAUSES INITIALES

Les autres articles de la convention de prestations intégrées fixant les conditions particulières d'intervention de la S.P.L. pour le Concédant, portant concession d'aménagement, demeurent inchangés, dans la mesure où leurs clauses ne sont pas déroguées par le présent avenant.

Fait à DIJON,

Le

En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante