

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

7

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 Ecoquartier de l'Arsenal- Compte de résultat prévisionnel au 30 juin 2016 - Avenant n° 5 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'Ecoquartier Arsenal établi à la date du 30 juin 2016. Les principaux éléments de ce document sont soumis à votre approbation.

En préambule il est rappelé que le Conseil Municipal a décidé, le 29 juin 2009, de confier à la SPLAAD par voie de convention de prestations intégrées, l'aménagement du territoire "grand Sud" dont le secteur de reconversion des friches militaires de l'Arsenal et des anciennes minoteries dijonnaises constitue le lot 1 pour une surface de 12,8 hectares à l'Est de l'avenue Jean Jaurès.

Par délibération du 14 décembre 2009, modifiée par délibération du 28 juin 2010, le Conseil Municipal a décidé d'aménager ce secteur à l'exclusion du tènement militaire dit du "Petit Creuzot", sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC); le dossier de réalisation a été approuvé par délibération en date du 12 novembre 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 la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération. En matière de travaux aucune réalisation n'est à signaler. En matière de commercialisation, aucune nouvelle cession n'a été enregistrée mais une promesse de vente pour le lot Canal 2 avec Nexity/Georges V a été signée pour la construction de 3458 m² de surface de plancher et un montant de 1 037 220 € ht.

Le compte de résultats 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 37 040 711 € ht à 37 508 741 € ht soit un écart de 468 030 € ht dû à l'augmentation des frais financiers pour 860 543 € ht liés à des nouveaux financements pour 15 800 000 €. Elle est compensée en grande partie par une baisse du coût prévisionnel des travaux de 175 000 € ht, des frais de commercialisation et de communication pour 200 000 € ht et par la diminution correspondante de la rémunération de la SPLAAD de 5301 € ht.

L'état des recettes fait apparaître le même écart correspondant essentiellement à une augmentation des produits de cessions pour 441 895 € ht du fait de la modification de la programmation logement qui a intégré des logements pour des primo-accedants non éligibles au PSLA. La recette correspondante de 2 665 100 € ht permet de compenser la perte de la charge foncière initialement prévue pour le stationnement. Les participations du concédant sont inchangées.

La trésorerie de l'opération est assurée par deux avances du concédant de 1 000 000 € chacune versées en 2013 et 2014 et des mobilisations d'emprunts de 4000 000 € en novembre 2014 et de 11 800 000 € en mai 2015.

La convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement du territoire « Grand Sud » a été signée le 02/10/2009 et notifiée à la SPLAAD le 09/10/2009. La durée de cette convention est de 15 ans, elle s'achèvera donc le 09/10/2024.

Conformément aux dispositions de l'avenant n°3 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°5 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 Ecoquartier de l'Arsenal.

2 - approuver le projet d'avenant n°5 à la convention de concession, annexé au rapport et m'autoriser à le signer.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 46

Contre : 3

Abstentions : 10