



**VILLE DE DIJON**

**ECOQUARTIER DE L'ARSENAL**

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL**

**ARRETÉ AU 30 JUIN 2016**

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE  
"AMÉNAGEMENT  
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE"

**AMÉNAGEURS DURABLES**



# ECOQUARTIER DE L'ARSENAL

## 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

### La Convention de Prestations Intégrées portant concession d'aménagement du Territoire Grand Sud

**Par délibération du 29 juin 2009**, le Conseil Municipal a confié à la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD), par voie de convention de prestations intégrées, l'aménagement du territoire « Grand Sud », compris entre la gare de Dijon et la limite sud de la ville.

Le projet de territoire « Grand Sud » vise à rééquilibrer le développement de la ville de Dijon sur le sud du territoire en conjuguant la construction de nouveaux quartiers mixtes (habitat, activités et services), la requalification d'espaces publics urbains ou naturels (rives du tramway, berges du canal de Bourgogne) et l'accueil d'équipements publics.

Pour répondre à cet objectif, 3 lots ont été définis dans la convention de prestations intégrées « Grand Sud » correspondant aux secteurs opérationnels suivants :

- Lot 1 : secteur de reconversion des friches militaires de l' Arsenal et des anciennes minoteries dijonnaises d'une surface de 12,8 hectares à l'Est de l'avenue Jean Jaurès,
- Lot 2 : secteur de requalification du quartier du Pont des Tanneries d'une surface de 4,7 hectares au sud de la rue du Pont des Tanneries,
- Lot 3 : secteur de reconversion du site de l'Hôpital Général d'une surface de 6,7 hectares situé entre l'avenue de l'Ouche et la rue de l'Hôpital.

L'aménagement de ces secteurs repose sur différents facteurs répondant aux objectifs de la Collectivité, rappelés ci-dessous pour mémoire :

- Engager les futurs projets d'urbanisation sous le sceau du développement durable et de la qualité environnementale,
- Faciliter la construction de logements dans un souci de mixité sociale et de développement du lien intergénérationnel au travers d'un parcours résidentiel adapté,
- Organiser la mixité fonctionnelle,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

Seuls les lots 1 - Arsenal et 2 - Pont des Tanneries ont été activés par délibération du 29 juin 2009.

**Par délibération du 1 février 2010**, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°1 à la convention de prestations intégrées. Cet avenant vise à rectifier une erreur matérielle à l'article 24.5 – Sort du boni de l'opération.

**Par délibération du 29 mars 2010**, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°2 à la convention de prestations intégrées. Cet avenant crée un lot n°4 portant sur la reconversion et l'aménagement de la friche industrielle Amora Maille suite à la cessation d'activité du groupe Unilever. Ce secteur de 2,1 hectares, est situé quai Nicolas Rollin.

**Par délibération du 24 juin 2013**, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°3 à la convention de prestations intégrées portant modification des modalités

d'imputation des charges de l'aménageur, de la transformation de la SPLAAD en Société Publique Locale et intégrant les nouvelles dispositions relatives à la gouvernance de la société.

**Par délibération du 16 décembre 2013**, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°4 prenant en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement et modifiant les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19/12/12.

**Par délibération du 29 juin 2015**, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé la résiliation du lot 2 – Pont des Tanneries.

\*\*\*\*\*

### **Le lot n°1 : secteur de reconversion des friches militaires de l'Arsenal et des Grandes Minoteries Dijonnaises**

Par délibération du 14 décembre 2009, modifiée par délibération du 28 juin 2010, le Conseil Municipal a décidé d'aménager le secteur militaire de l'Arsenal et des anciennes Minoteries Dijonnaises, à l'exclusion du tènement militaire dit du « Petit Creuzot », sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en engageant une concertation préalable.

Le bilan de cette concertation organisée du 29 novembre 2010 au 8 janvier 2011 a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2011.

Le dossier de création de la ZAC « Ecoquartier de l'Arsenal » a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 27 juin 2011.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2012.

Objectifs poursuivis et principe d'aménagement :

L'Ecoquartier de l'Arsenal a été conçu comme un quartier aux fonctions variées et offrant une réelle diversité sociale, fonctionnelle et typologique. Il propose un programme mixte, mêlant habitants et actifs, où la priorité a été donnée à l'habitat avec une part réservée au logement social et abordable.

Il permettra la construction d'environ 119 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à des logements, commerces, services, activités tertiaires et équipements de proximité. Cet ensemble participera à la valorisation de l'entrée de ville sud par l'avenue Jean Jaurès et le boulevard Maillard.

Le projet de programme des équipements publics prévoit une programmation d'espaces publics déclinés sous forme de lieux singuliers structurant le quartier, marquant son identité et stimulant la vie sociale ainsi que d'un réseau de voies hiérarchisées accordant une priorité aux déplacements doux (piétons et cycles). La trame urbaine se compose ainsi de quatre espaces publics structurants comprenant le parvis de la Minoterie, équipement culturel implanté en limite nord-ouest du quartier ; un jardin public qui s'organise autour des anciennes poudrières au sud du quartier ; la place centrale du quartier et le quai Charcot, qui sera rénové et piétonnisé.

\*\*\*\*\*

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD réunie le 19 décembre 2012, les actionnaires, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration, ont décidé de modifier les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable.

La SPLAAD, qui auparavant clôturait ses comptes au 31 décembre, les présente désormais sur un exercice couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin.

De ce fait, l'exercice social à la date de la décision de modification était un exercice de 18 mois allant du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2013, contre 12 mois cette année, ce qui ne permet donc pas de comparaison directe.

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<sup>er</sup> 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**

#### **- Foncier**

Aucune acquisition réalisée sur l'exercice.

Au 30/06/2016, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Elle a acquis 6 parcelles d'une surface totale de 120 808 m<sup>2</sup> depuis l'attribution de la concession.

**Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 12 613 800 € TTC.**

#### **- Aménagement des sols et travaux**

**Au 30/06/2016, les travaux suivants ont été réalisés :**

##### *- Travaux de VRD - Tranche 1 – Phase 1*

Les travaux de viabilisation de la première tranche ont consisté dans la réalisation :

- des réseaux et voiries provisoires de l'environnement Canal (7 lots viabilisés),
- des aménagements définitifs du parvis et de la desserte de la Minoterie – Livraison décembre 2013,
- de la première phase du jardin public de l'Arsenal (hors aménagements des Poudrières) – Livraison novembre 2013,
- de l'aménagement provisoire de la rue Jean Baptiste Peincedé et de la rue Nelson Mandela, axe de desserte principal de l'Ecoquartier.

Les travaux ont démarré en mai 2013 et se sont achevés dans le courant de l'été 2014 à l'exception de l'aménagement du quai Charcot dont la réalisation est différée. La requalification du quai interviendra en même temps que les travaux de finition des voiries et espaces publics de l'environnement Canal (phase 2).

##### *- Démolition partielle de la halle Etamat (démolition des 3 travées sud).*

**Les dépenses constatées pour ces postes au 30/06/2016 s'élèvent à 5 515 969 € TTC.**

#### ***Perspectives au 30/06/2017 :***

##### *Démarrage des travaux de VRD de la Tranche 2 – Environnement Avenue*

Démarrage fin 2016 / début 2017 des travaux de viabilisation du Bâtiment 002 cédé à l'Ordre des Architectes de Bourgogne et du lot Avenue 5 en lien avec le début des travaux de réhabilitation du siège de l'Ordre des Architectes.

Réalisation fin du 1er semestre 2017 et courant du deuxième semestre 2017 des travaux de viabilisation du reste de l'environnement Avenue en amont des travaux de construction des lots Avenue 1 à 4.

## 1.2. Commercialisation

### **Avancement de la commercialisation au 30/06/2016 :**

- Aucune nouvelle cession au cours de l'exercice.
- Signature d'une promesse synallagmatique de vente le 03 mars 2016 pour le lot Canal 2 avec NEXITY / GEORGE V pour une surface de plancher objectif de 3 458 m<sup>2</sup> et un montant de 1 037 220 € HT.

### **Perspectives au 30/06/2017 : poursuite de la commercialisation des environnements Canal et Avenue.**

Au 30/06/2017, il est prévu la signature :

- De compromis de vente selon l'avancement du travail initié avec les opérateurs :
  - Lot Canal 3 avec DIJON HABITAT pour une surface plancher de 4 178 m<sup>2</sup> ;
  - Lot Avenue 2 avec DIJON HABITAT pour une surface plancher de 4 819 m<sup>2</sup> ;
  - Lot Avenue 1 avec MIGWETC pour une surface de plancher de 7 338 m<sup>2</sup> ;
  - Lot Avenue 3 avec VILLEO pour une surface plancher de 4 182 m<sup>2</sup> ;
  - Lot Paysage Appartement 4 pour une surface plancher de 8 380 m<sup>2</sup>.

La réitération par acte authentique des compromis se fait après obtention des permis de construire purgés de tous recours et, le cas échéant, levée de la condition suspensive de pré-commercialisation.

- D'acte de vente après levée des conditions suspensives :
  - Lot canal 2 avec NEXITY / GEORGES V pour un montant de 1 037 220 € HT.
  - Lot Avenue 2 avec DIJON HABITAT pour un montant de 795 135 € HT.

**Les recettes constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 723 080 € TTC.**

## 1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges 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**

	€ HT
ETUDES GENERALES	-
FONCIER	- 2 211
AMENAGEMENT DES SOLS	-
TRAVAUX	- 175 000
HONORAIRES TECHNIQUES	-
FRAIS FINANCIERS	860 543
REMUNERATION SPL	- 5 301
FRAIS ANNEXES	- 10 000
FRAIS DE COMMERCIALISATION	- 50 000
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	- 150 000
SOLDE TVA	-
<b>VARIATION DES DEPENSES</b>	<b>468 030</b>

Certains postes varient par rapport au compte de résultat prévisionnel approuvé au 30/06/2015.

➤ **Travaux**

*Diminution de 175 000 € HT du poste Travaux*

Le budget prévisionnel a été recalé sur la base des études projets de la 2ème tranche et de l'achèvement des travaux de la phase 1.

➤ **Frais financiers**

*Augmentation de 860 543 € HT du poste Frais financiers*

La mise en place au cours de l'exercice précédent de nouveaux financements pour un montant total de 15 800 000 € génère des frais financiers supérieurs au prévisionnel.

Le versement anticipé de tout ou partie de la subvention d'équilibre permettrait de maîtriser les frais financiers, de même qu'un remboursement anticipé partiel ou total des prêts si la trésorerie de l'opération le permet.

➤ **Frais de commercialisation et de communication/gouvernance**

*Diminution de 50 000 € HT du poste commercialisation et de 100 000 € HT du poste communication / gouvernance*

Le budget prévisionnel a été recalé afin de tenir compte des actions de communication et de gouvernance mises en œuvre et projetées d'ici le terme de l'opération.

➤ **Ajustement des postes foncier (- 2 211 €HT) et frais divers (- 10 000 €HT)**

➤ **Rémunération SPL**

*Le poste est en diminution de 5 301 €*

Conformément à la convention de prestations intégrées, la rémunération de la SPL est calculée selon des montants forfaitaires et des pourcentages applicables aux postes de dépenses et de recettes de l'opération.

Les variations enregistrées sur les travaux et sur le montant TTC des recettes de commercialisation impactent la rémunération prévisionnelle.

**L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une variation des dépenses de 468 030 € et un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2016 de 22 266 294 € TTC.**

### 1.3.2. Les Recettes

	€ HT
CESSIONS - Habitat	766 575
CESSIONS- Activités économiques	1 170 820
CESSIONS - Stationnement	- 1 495 500
SUBVENTIONS	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	26 135
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-
<b>VARIATION DES RECETTES</b>	<b>468 030</b>

#### ➤ Recettes de cessions

*Variation cumulée de 441 895 € HT de l'ensemble des recettes de cession*

Les conclusions de l'audit réalisé en 2015 par le cabinet Sémaphore préconisait pour l'Ecoquartier de l'Arsenal de revoir la programmation globale et d'introduire un produit logement intermédiaire avec un prix de sortie situé entre l'accession abordable règlementée (type PSLA) et l'accession libre, à destination notamment des primo-accédants et des revenus moyens non éligibles au PSLA.

La programmation a donc évolué de la manière suivante :

- 30% de Logements Locatifs à Loyer Modéré
- 20% d'accession sociale règlementée (type PSLA)
- 15% d'accession abordable intermédiaire
- 35% d'accession libre

Les modifications apportées à la programmation de l'opération ont permis d'augmenter de 441 895 € HT les recettes de cessions et de compenser la perte de charge foncière initialement prévue pour les stationnements.

#### ➤ Produits financiers et divers

Le poste produits financiers et divers varie de 26 135 € HT, cette augmentation correspondant aux indemnités perçues au titre de la mise à disposition de terrains et aux produits financiers dégagés par la trésorerie de l'opération.

**La subvention d'équilibre d'un montant de 5 835 179 € est inchangée.**

Il est ici 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 variation des recettes de 468 030 € et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2016 de 2 625 277 € TTC.**

### Cession d'ouvrages

- La cession du jardin de l'Arsenal à la ville de Dijon est intervenue en juillet 2015 pour un montant de 840 000 € TTC correspondant au prix de l'ouvrage après réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement. La 2<sup>ème</sup> phase interviendra ultérieurement.
- Une prise en charge financière d'un montant de 840 000 € TTC a également été versée par la ville de Dijon en novembre 2015 au titre de l'aménagement et de l'équipement des voiries, espaces extérieurs et du parvis du centre culturel « La Minoterie » réalisé par la SPLAAD en 2013.

### **1.3.3. Etat de la trésorerie**

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Un emprunt bancaire contracté en novembre 2014 auprès de la Banque Postale d'un montant de 4 M€ pour une durée de 9 ans ;
- Un emprunt bancaire contracté auprès de la Caisse des Dépôts (prêt GAIA) en mai 2015 d'un montant de 11,8 M€ pour une durée de 12 ans ;

Des avances de trésorerie d'un montant total de 2 000 000 € ont été versées en 2013 et 2014.

### **1.3.4. Perspectives : Avenant n°5 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement**

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 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'OPERATION

### 2.1. Bilan des surfaces

<b>SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE</b>	<b>129 850 m<sup>2</sup></b>
<b>* Aménagement de la ZAC</b>	<b>127 450 m<sup>2</sup></b>
▪ Emprises publiques créées	43 300 m <sup>2</sup>
▪ Emprises publiques à conserver	
Voies publiques existantes	3 000 m <sup>2</sup>
▪ Emprises Privées	0 m <sup>2</sup>
▪ "Erreur cadastre"	0 m <sup>2</sup>
▪ Surfaces cessibles	81 150 m <sup>2</sup>
	<b>127 450 m<sup>2</sup></b>
<b>* Aménagement hors ZAC</b>	<b>2 400 m<sup>2</sup></b>
▪ Emprises publiques autres (à conserver)	
Voies publiques existantes	2 400 m <sup>2</sup>
	<b>2 400 m<sup>2</sup></b>

### 2.2. État de la commercialisation au 30 juin 2016

ACQUEREURS	m <sup>2</sup> de SP	Surface vendue en m <sup>2</sup> de SP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
<b>Environnement CANAL</b>						
Lot Canal 1	1 685					
Lot Canal 2	3 457					
Lot Canal 3	4 178					
Lot Canal 4	6 152					
Lot Canal 5a	2 550					
Lot Canal 5b	1 148					
<b>TOTAL CANAL</b>	<b>19 170</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Environnement AVENUE</b>						
Lot Avenue 1	7 338					
Lot Avenue 2	4 819					
Lot Avenue 3	4 182					
Lot Avenue 4	6 360					
Lot Avenue - Batiment 002	854	854	ORDRE DES ARCHITECTES DE BOURGOGNE	200 000,00	200 000,00	14 et 15 octobre 2014 En cours d'enregistrement
Lot Avenue 5	6 939					
Lot Avenue 6	5 520					
Lot Avenue 6 bis	2 950					
<b>TOTAL AVENUE</b>	<b>38 962</b>	<b>854</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	
<b>Environnement CENTRE</b>						
Lot Centre 1	3 860					
Lot Centre 2	3 420					
Lot Centre 3	3 362					
Lot Centre 4	1 453	1 453	Indivision CMCIC LEASE / BATIFRANC	435 900,00	523 080,00	Signé le 30/01/2014 Publié le 12/02/2014 sous le n°2014 P 8261
Lot Centre 5 Halle ETAMAT	7 000					
<b>TOTAL CENTRE</b>	<b>19 095</b>	<b>1 453</b>		<b>435 900</b>	<b>523 080</b>	
<b>Environnement PAYSAGE</b>						
Lot Paysage 1	6 590					
Lot Paysage 2	10 090					
Lot Paysage 3	8 255					
Lot Paysage 4	8 137					
<b>TOTAL PHASE 1</b>	<b>33 072</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL ECOQUARTIER</b>	<b>110 299</b>	<b>2 307</b>		<b>635 900</b>	<b>723 080</b>	

### 3. ÉTAT DES DEPENSES ET DES RECETTES PREVISIONNELLES (EN HT) ET VARIATION PAR RAPPORT AU DERNIER BILAN APPROUVE

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

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	585 000	115 567	700 567
FONCIER	29%	10 721 224	1 960 890	12 682 113
AMENAGEMENT DES SOLS	3%	1 200 000	239 713	1 439 713
TRAVAUX	38%	14 325 000	2 853 158	17 178 158
HONORAIRES TECHNIQUES	5%	2 050 000	406 776	2 456 776
FRAIS FINANCIERS	9%	3 253 484	110	3 253 594
REMUNERATION SPL	10%	3 724 034	0	3 724 034
FRAIS ANNEXES	2%	840 000	117 695	957 695
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	200 000	40 000	240 000
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	2%	610 000	114 659	724 659
SOLDE TVA	0%			0
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>100%</b>	<b>37 508 741</b>	<b>5 848 567</b>	<b>43 357 308</b>
RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
<b>CESSIONS</b>	<b>77%</b>	<b>28 801 055</b>	<b>4 307 883</b>	<b>33 108 938</b>
Locatif Social		5 362 575	294 942	5 657 517
Accession Abordable Réglementée		4 033 280	221 830	4 255 110
Accession abordable		2 665 100	533 020	3 198 120
Accession Libre		11 415 600	2 233 191	13 648 791
Commerces Services et activités tertiaires		5 324 500	1 024 900	6 349 400
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>0,50%</b>	<b>202 507</b>	<b>19 690</b>	<b>222 197</b>
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>23%</b>	<b>8 505 179</b>	<b>534 000</b>	<b>9 039 179</b>
Subvention globale		5 835 179	0	5 835 179
Cession équipements généraux		2 670 000	534 000	3 204 000
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>101%</b>	<b>37 508 741</b>	<b>4 861 573</b>	<b>42 370 314</b>
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>		<b>0</b>	<b>-986 994</b>	<b>-986 994</b>

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

DEPENSES	Bilan Actualisé au 30/06/2016	Bilan Actualisé au 30/06/2015	écart
<b>ETUDES GENERALES</b>	<b>585 000</b>	<b>585 000</b>	<b>0</b>
<b>FONCIER</b>	<b>10 721 224</b>	<b>10 723 435</b>	<b>- 2 211</b>
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>0</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>14 325 000</b>	<b>14 500 000</b>	<b>- 175 000</b>
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	<b>2 050 000</b>	<b>2 050 000</b>	<b>0</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>3 253 484</b>	<b>2 392 941</b>	<b>860 543</b>
<b>REMUNERATION SPL</b>	<b>3 724 034</b>	<b>3 729 335</b>	<b>- 5 301</b>
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>840 000</b>	<b>850 000</b>	<b>- 10 000</b>
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>200 000</b>	<b>250 000</b>	<b>- 50 000</b>
<b>FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE</b>	<b>610 000</b>	<b>760 000</b>	<b>- 150 000</b>
<b>SOLDE TVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>37 508 741</b>	<b>37 040 711</b>	<b>468 030</b>

RECETTES	Bilan Actualisé au 30/06/2016	Bilan Actualisé au 30/06/2015	écart
<b>CESSIONS</b>	<b>28 801 055</b>	<b>28 359 160</b>	<b>441 895</b>
Locatif Social	5 360 575	5 849 920	- 487 345
Accession Abordable Réglementée	4 033 280	7 387 230	- 353 950
Accession Abordable	2 665 100	-	2 665 100
Accession Libre	11 415 600	9 472 830	1 942 770
Activités Économiques - Commerces	5 324 500	4 153 680	1 170 820
Stationnement	-	1 495 500	- 1 495 500
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>176 372</b>	<b>145 228</b>	<b>31 144</b>
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>8 505 179</b>	<b>8 505 179</b>	<b>0</b>
Subvention globale	5 835 179	5 835 179	0
Cession équipements généraux	2 670 000	2 670 000	0
Participation complément de prix	-	-	0
Participation acquisition foncière	-	-	0
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>37 508 741</b>	<b>37 040 711</b>	<b>468 030</b>
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4. ÉTAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE

INTITULE	SIMULATION EN €TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €TTC
	réalisé TTC au 30/06/2016	Réalisé à mi 2017	Réalisé à mi 2018	Réalisé à mi 2019	Réalisé à mi 2020	Années ult.	
<b>DEPENSES EN TTC</b>							
<b>ETUDES</b>	<b>440 576</b>	<b>69 000</b>	<b>54 620</b>	<b>40 800</b>	<b>39 224</b>	<b>56 347</b>	<b>700 567</b>
Etudes générales	440 576	69 000	54 620	40 800	39 224	56 347	700 567
<b>FONCIER</b>	<b>12 613 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68 313</b>	<b>12 682 113</b>
Acquisitions	12 474 712	0	0	0	0	228	12 474 940
Frais annexes	139 088	0	0	0	0	68 086	207 174
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	<b>109 513</b>	<b>84 000</b>	<b>756 000</b>	<b>228 000</b>	<b>113 684</b>	<b>148 515</b>	<b>1 439 713</b>
Aménagement des sols	109 513	84 000	756 000	228 000	113 684	148 515	1 439 713
<b>TRAVAUX</b>	<b>5 406 456</b>	<b>288 000</b>	<b>1 011 784</b>	<b>600 000</b>	<b>2 118 000</b>	<b>10 210 694</b>	<b>19 634 934</b>
Travaux	4 200 187	132 000	855 784	468 000	1 992 000	9 530 188	17 178 158
Honoraires	1 206 269	156 000	156 000	132 000	126 000	680 506	2 456 776
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>1 676 123</b>	<b>270 817</b>	<b>259 306</b>	<b>247 794</b>	<b>213 973</b>	<b>585 581</b>	<b>3 253 594</b>
Intérêts sur emprunts à L. T.	1 676 123	270 817	259 306	247 794	213 973	585 581	3 253 593
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0
<b>REMUNERATION SPL</b>	<b>1 160 576</b>	<b>195 069</b>	<b>243 850</b>	<b>470 254</b>	<b>409 699</b>	<b>1 244 586</b>	<b>3 724 034</b>
rémunération SPL	1 160 576	195 069	243 850	470 254	409 699	1 244 586	3 724 034
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>393 919</b>	<b>81 360</b>	<b>81 360</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>	<b>239 056</b>	<b>957 695</b>
Impôts et taxes	345 501	51 000	51 000	51 000	51 000	140 499	690 000
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	48 418	30 360	30 360	30 000	30 000	98 557	267 695
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>1 005</b>	<b>26 400</b>	<b>23 400</b>	<b>25 800</b>	<b>19 800</b>	<b>143 594</b>	<b>240 000</b>
<b>GOVERNANCE PARTICIPATIVE</b>	<b>464 326</b>	<b>129 600</b>	<b>39 600</b>	<b>24 600</b>	<b>24 600</b>	<b>41 933</b>	<b>724 659</b>
Maison des projets et autres frais de communication	464 326	129 600	39 600	24 600	24 600	41 933	724 659
<b>TOTAL DES DEPENSES ANNUEL</b>	<b>22 266 294</b>	<b>1 144 246</b>	<b>2 469 919</b>	<b>1 718 248</b>	<b>3 019 980</b>	<b>12 738 620</b>	<b>43 357 308</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES CUMUL</b>	<b>22 266 294</b>	<b>23 410 540</b>	<b>25 880 459</b>	<b>27 598 707</b>	<b>30 618 688</b>	<b>43 357 308</b>	
<b>RECETTES EN TTC</b>							
<b>CESSIONS</b>	<b>723 080</b>	<b>2 083 387</b>	<b>2 338 816</b>	<b>10 668 760</b>	<b>7 480 517</b>	<b>9 814 378</b>	<b>33 108 938</b>
Canal	0	1 244 520	1 406 558	1 009 800	1 804 445	0	5 465 323
Avenue	200 000	838 867	932 258	4 480 246	5 676 072	0	12 127 443
Centre	523 080	0	0	2 772 000	0	2 887 576	6 182 656
Paysage	0	0	0	2 406 714	0	6 926 803	9 333 517
<b>Sous - Total Habitat</b>	<b>723 080</b>	<b>2 083 387</b>	<b>2 338 816</b>	<b>10 668 760</b>	<b>7 480 517</b>	<b>9 814 378</b>	<b>33 108 938</b>
Stationnement en surface et en ouvrage	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous - Total Stationnement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS &amp; DIVERS</b>	<b>222 197</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>222 197</b>
Produits financiers	102 514	0	0	0	0	0	102 514
Produits divers	119 684	0	0	0	0	0	119 684
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Feder, Région, Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>1 680 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 359 179</b>	<b>9 039 179</b>
Subvention globale	0	0	0	0	0	5 835 179	5 835 179
Cession équipements généraux	1 680 000	0	0	0	0	1 524 000	3 204 000
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES RECETTES ANNUEL</b>	<b>2 625 277</b>	<b>2 083 387</b>	<b>2 338 816</b>	<b>10 668 760</b>	<b>7 480 517</b>	<b>17 173 557</b>	<b>42 370 314</b>
<b>TOTAL DES RECETTES CUMUL</b>	<b>2 625 277</b>	<b>4 708 665</b>	<b>7 047 480</b>	<b>17 716 241</b>	<b>25 196 757</b>	<b>42 370 314</b>	
<b>SOLDES ANNUELS avant financement</b>	<b>-19 641 016</b>	<b>939 141</b>	<b>-131 104</b>	<b>8 950 512</b>	<b>4 460 536</b>	<b>4 434 937</b>	<b>-986 993</b>
<b>SOLDES CUMULES avant financement</b>	<b>-19 641 016</b>	<b>-18 701 875</b>	<b>-18 832 979</b>	<b>-9 882 467</b>	<b>-5 421 931</b>	<b>-986 993</b>	

#### Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €HT
	réalisé TTC au 30/06/2016	Réalisé à mi 2017	Réalisé à mi 2018	Réalisé à mi 2019	Réalisé à mi 2020	Années ultérieures	
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>	<b>17 133 333</b>	<b>-444 444</b>	<b>479 556</b>	<b>-1 838 367</b>	<b>-1 861 120</b>	<b>-13 468 957</b>	<b>0</b>
Mobilisation d'emprunts	15 800 000			0	0	0	15 800 000
Amortissement d'emprunts	-666 667	-444 444	-444 444	-1 838 367	-1 861 120	-10 544 957	-15 800 000
Avances bancaires	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	0	0
Avances collectivités	2 000 000	0	924 000	0	0	0	2 924 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	-2 924 000	-2 924 000
<b>T.V.A.</b>							
T.V.A. sur les dépenses	3 023 553	113 060	327 794	166 700	399 385	1 818 076	5 848 567
T.V.A. sur les recettes	386 870	251 152	174 936	1 542 590	1 145 507	1 360 518	4 861 573
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
<b>Solde de T.V.A.</b>	<b>2 636 683</b>	<b>-138 092</b>	<b>152 858</b>	<b>-1 375 890</b>	<b>-746 122</b>	<b>457 557</b>	<b>986 994</b>
<b>SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL</b>	<b>129 000</b>	<b>356 605</b>	<b>501 310</b>	<b>5 736 255</b>	<b>1 853 294</b>	<b>-8 576 463</b>	
<b>SOLDE DE TRESORERIE CUMULE</b>	<b>129 000</b>	<b>485 604</b>	<b>986 915</b>	<b>6 723 170</b>	<b>8 576 463</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## **5. ANNEXES**

1. Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2016
2. Tableau des ventes au 30/06/2016
3. Plan de commercialisation

**Annexe 1 : Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2016**

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
<b>ACQUISITIONS 1ère PHASE</b>									
DIJON CEREALES MEUNERIES	DIJON	DI	48	01	25	05		30/06/2010	publié le 17/09/2010 sous le n° 2010 P 7373
		DI	74	00	11	11			
		DI	93	00	01	07			
	<b>S/T</b>			<b>1</b>	<b>37</b>	<b>23</b>	<b>5 500 000,00 €</b>		
EPFL	DIJON	DI	117	00	81	47		26/10/2012	publié le 09/11/2012 sous le n° 2012 P 10512
	<b>S/T</b>			<b>0</b>	<b>81</b>	<b>47</b>			
EPFL	DIJON	DI	35	00	09	43		16 et 17/07/2013	publié le 30/07/2013 sous le n° 2013 P 6469
		DI	46	09	79	95			
	<b>S/T</b>			<b>9</b>	<b>89</b>	<b>38</b>	<b>4 512 553,00 €</b>		
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>				<b>12</b>	<b>08</b>	<b>08</b>	<b>10 545 914,00 €</b>		

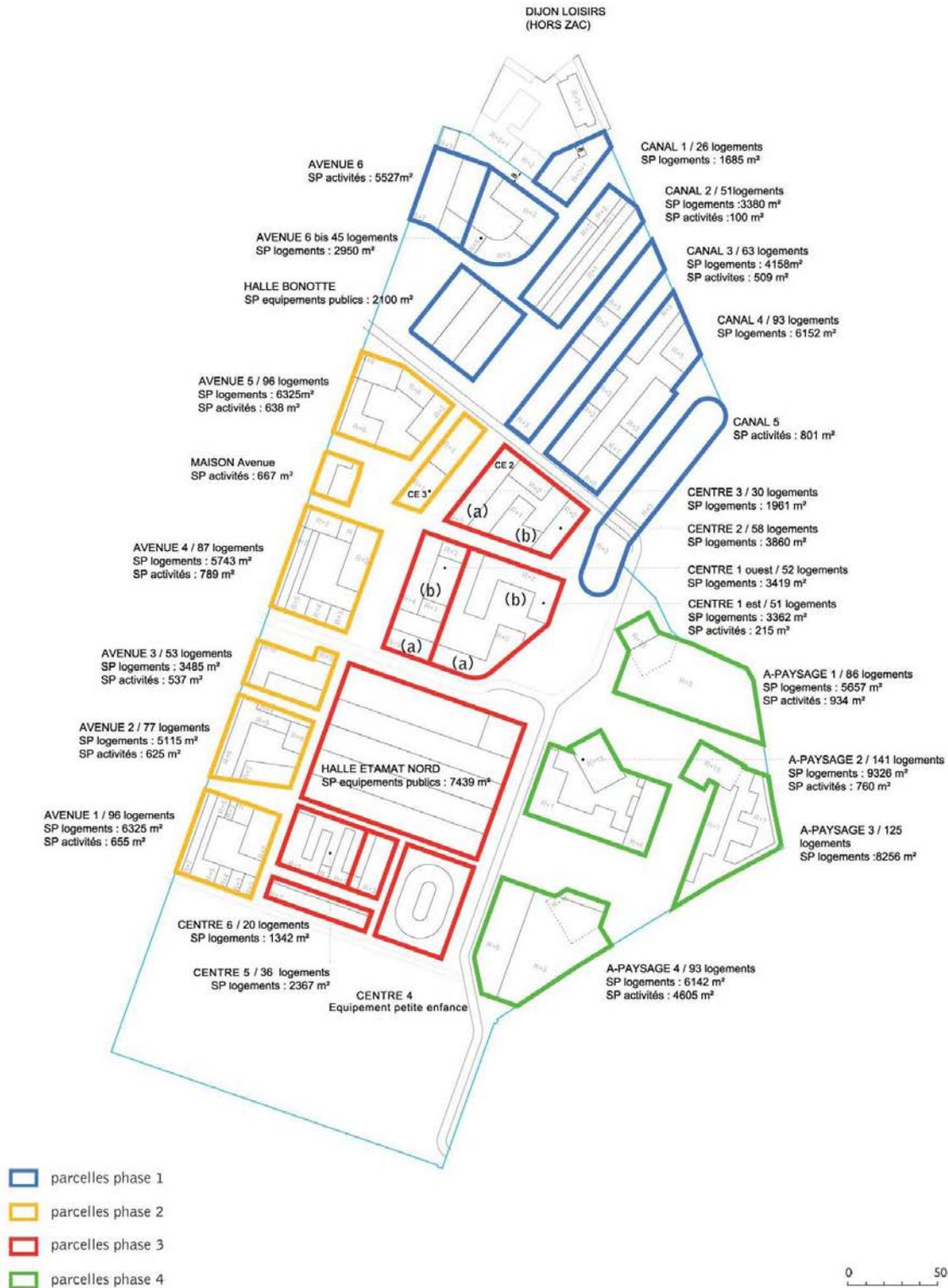
**Annexe 2 : Tableau des ventes au 30/06/2016**

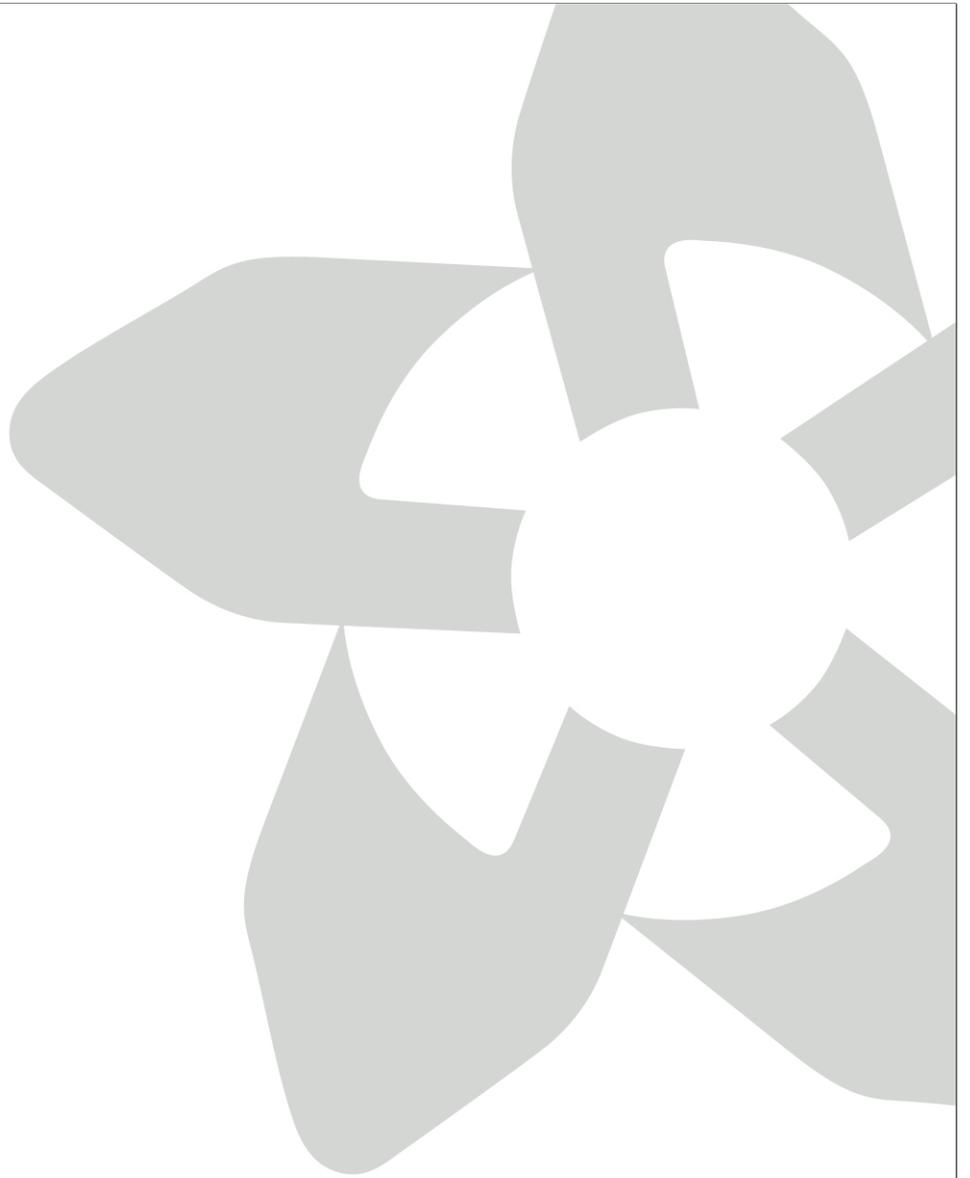
ACQUEREURS	m <sup>2</sup> de SP	Surface vendue en m <sup>2</sup> de SP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
<b>Environnement CANAL</b>						
Lot Canal 1	1 685					
Lot Canal 2	3 457					
Lot Canal 3	4 178					
Lot Canal 4	6 152					
Lot Canal 5a	2 550					
Lot Canal 5b	1 148					
<b>TOTAL CANAL</b>	<b>19 170</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Environnement AVENUE</b>						
Lot Avenue 1	7 338					
Lot Avenue 2	4 819					
Lot Avenue 3	4 182					
Lot Avenue 4	6 360					
Lot Avenue - Batiment 002	854	854	ORDRE DES ARCHITECTES DE BOURGOGNE	200 000,00	200 000,00	14 et 15 octobre 2014 En cours d'enregistrement
Lot Avenue 5	6 939					
Lot Avenue 6	5 520					
Lot Avenue 6 bis	2 950					
<b>TOTAL AVENUE</b>	<b>38 962</b>	<b>854</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	
<b>Environnement CENTRE</b>						
Lot Centre 1	3 860					
Lot Centre 2	3 420					
Lot Centre 3	3 362					
Lot Centre 4	1 453	1 453	Indivision CMCIC LEASE / BATIFRANC	435 900,00	523 080,00	Signé le 30/01/2014 Publié le 12/02/2014 sous le n°2014 P 8261
Lot Centre 5 Halle ETAMAT	7 000					
<b>TOTAL CENTRE</b>	<b>19 095</b>	<b>1 453</b>		<b>435 900</b>	<b>523 080</b>	
<b>Environnement PAYSAGE</b>						
Lot Paysage 1	6 590					
Lot Paysage 2	10 090					
Lot Paysage 3	8 255					
Lot Paysage 4	8 137					
<b>TOTAL PHASE 1</b>	<b>33 072</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL ECOQUARTIER</b>	<b>110 299</b>	<b>2 307</b>		<b>635 900</b>	<b>723 080</b>	

Annexe 3 : Plan de masse de l'Ecoquartier de l'Arsenal



**Annexe 4 : Plan de commercialisation**





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](http://www.eplaad.com)



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 SUD »

## AVENANT N° 5 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 ..... en date du .....

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 465.000 €, dont le siège social et les bureaux sont situés au GRAND DIJON, Communauté d'Agglomération – 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 septembre 2016.

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

**D'autre part.**

## PRÉAMBULE

### **II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

**Par délibération du 29 juin 2009**, le Conseil Municipal a confié à la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD), par voie de convention de prestations intégrées, l'aménagement du territoire « Grand Sud », compris entre la gare de Dijon et la limite sud de la ville.

Le projet de territoire « Grand Sud » vise à rééquilibrer le développement de la ville de Dijon sur le sud du territoire en conjuguant la construction de nouveaux quartiers mixtes (habitat, activités et services), la requalification d'espaces publics urbains ou naturels (rives du tramway, berges du canal de Bourgogne) et l'accueil d'équipements publics.

Pour répondre à cet objectif, 3 lots ont été définis dans la convention de prestations intégrées « Grand Sud » correspondant aux secteurs opérationnels suivants :

- Lot 1 : secteur de reconversion des friches militaires de l'Arsenal et des anciennes minoteries dijonnaises d'une surface de 12,8 hectares à l'Est de l'avenue Jean Jaurès,
- Lot 2 : secteur de requalification du quartier du Pont des Tanneries d'une surface de 4,7 hectares au sud de la rue du Pont des Tanneries,
- Lot 3 : secteur de reconversion du site de l'Hôpital Général d'une surface de 6,7 hectares situé entre l'avenue de l'Ouche et la rue de l'Hôpital.

La durée de la concession est de 15 ans.

Les lots 1 - Arsenal et 2 - Pont des Tanneries ont été activés par délibération du 29 juin 2009.

Un lot n°4 a été créé et activé par voie d'avenant pour la reconversion et l'aménagement de la friche industrielle Amora Maille suite à la cessation d'activité du groupe Unilever. L'avenant n°2 approuvé par délibération en date du 29 mars 2010 a été notifié à la SPLAAD en date du 15 novembre 2010.

**Par avenant n°3**, 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 2-2 a), 1% des dépenses d'acquisitions TTC, en ce compris les frais.*
- *Pour les tâches d'études et tâches administratives prévues à l'article 2-2 b), un montant forfaitaire égal à une somme de 90.000 Euros imputable à hauteur de 50.000 € à la date de formalisation de l'activation du lot, 20 % six mois après et à hauteur du solde soit 22.000 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 2-2 c), 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 SUIT**

### **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°3 notifié en date du 22 octobre 2013, 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 chaque lot**

*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 chaque lot**

*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 étalée 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 1<sup>er</sup> 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 dérogées par le présent avenant.

Fait à DIJON,

Le

En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante