

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 24 septembre 2007

**MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. PERRON

Membres présents : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - Mme POPARD - M. MARTIN - M. PRIBETICH - M. PINON - Mme DURNERIN - M. DUPIRE - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - M. BERTELOOT - M. ALLAERT - Mme MAILLOT - Mme SEGUIN-FILLEY - Mme BESSIS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - M. MARCHAND - M. DANIERE - M. MAGLICA - M. JULIEN - Mme FLAMENT - Mme MANSAT - M. BOUHELIER - Mme DELEBARRE - Mme BIOT - Mme LEMOUZY - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BEKHTAOUI - Mme BOUCHARD-STECH - Melle MASLOUHI - M. JAPIOT - Mme KAROUBI - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme THYEBAULT - M. HELIE

Membres excusés : M. MASSON (pouvoir Mme Hervieu) - M. J.P. GILLOT - M. NUDANT (pouvoir Mme Williams) - M. BAZIN - M. BRIOT - Mme WILLIAMS - M. DUGOURD - Mme JARZAGUET - Mme VANDRIESSE - Mme CHOUX

Membres absents :

OBJET DE LA DELIBERATION

**Opération de Renouvellement Urbain des Grésilles - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
« Espace Champollion » - Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2006 – Avenant n°6
à la convention publique d'études et d'aménagement du 18 mars 2002**

Monsieur Pribetich, au nom des commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, expose :

Mesdames, Messieurs,

En application de l'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales et de l'article 10 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, Monsieur le Directeur Général de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) m'a adressé le compte de résultat prévisionnel de la ZAC « Espace Champollion » établi à la date du 31 décembre 2006.

J'ai l'honneur de soumettre les principaux éléments de ce document à votre approbation.

Il convient tout d'abord de rappeler que le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 17 décembre 2001, de désigner la SEMAAD en qualité d'opérateur du projet de renouvellement urbain et social du quartier des Grésilles ; cette décision s'est traduite par la passation, le 18 mars 2002, d'une convention publique d'études et d'aménagement, modifiée par avenants des 7 janvier 2003, 3 mai 2004, 11 juillet 2005 et 28 septembre 2006, par laquelle la Ville a confié à cette société la réalisation de la première tranche de l'opération de renouvellement urbain ; celle-ci consiste à réaménager l'îlot Lochères – Billardon en créant de nouvelles voiries structurantes.

Pour mener à bien cette phase de restructuration, le Conseil Municipal a décidé, le 16 décembre 2002, la création d'une zone d'aménagement concerté dénommée « Espace Champollion » ; le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 29 mars 2004.

En ce qui concerne le « foncier », toutes les parcelles nécessaires au réaménagement de l'îlot ont été acquises par voie amiable auprès de deux propriétaires : la Ville de Dijon et l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de Dijon.

Hormis un reliquat restant à acquérir sur l'OPAC pour le réaménagement de la rue Marc Seguin, les 57 449 m² de terrains nécessaires à l'aménagement des surfaces cessibles de l'Espace Champollion, ont à ce jour été acquis par la SEMAAD, pour un montant global de 2 946 611 €.

Sur ces 57 449 m² de terrains, 27 679 m² ont été acquis auprès de la Ville pour un montant de 340 010 € et 29 770 m² auprès de l'OPAC pour un montant de 2 606 601 €.

En matière de travaux, l'année 2006 a vu la réalisation des opérations suivantes :

- pose de la moitié du bassin de rétention enterré sous le parking public rue Claudel,
- réalisation d'un éclairage public provisoire du parking de la salle des fêtes,
- fin des travaux de plantation d'arbres tiges et remplacements de tuteurs vandalisés,
- sécurisation de la rue Monod (coussins berlinois) et du parking de la salle des fêtes (enrochements).

Pour ce qui est de la commercialisation, l'année 2006 a vu la vente de l'îlot C2 au profit de la SEMAAD en vue de l'édification d'un immeuble de bureaux pour le relogement de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) et de l'Union Régionale des Caisses d'Assurance Maladie.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de la zone, arrêtés au 31 décembre 2006, à partir des éléments comptables constatés à cette même date, laissent apparaître diverses modifications par rapport au compte de résultat de l'année précédente.

En ce qui concerne les charges, une hausse de 54 646 € HT est constatée, puisque leur montant prévisionnel est passé de 7 555 204 € HT à 7 609 850 € HT ; cette variation provient, pour l'essentiel, des postes « travaux de voirie et réseaux divers » : + 33 237 € HT afférents à la réalisation de travaux supplémentaires (aménagement des abords de la salle des fêtes Camille Claudel et renforcement de la sécurisation du site avec l'enrochement et l'éclairage provisoire du parking ainsi que la pose de coussins berlinois rue Monod), « honoraires techniques » : + 24 256 € HT suite à l'augmentation de la masse des travaux, notamment de finition, et « frais de gestion » : + 16 542 € correspondant à l'augmentation de la rémunération de la société compte tenu de la variation des charges et des produits de l'opération.

Pour ce qui est des ressources, elles sont en augmentation de 54 646 € HT ; celle-ci a pour origine essentiellement :

- une diminution de 18 903 € HT des cessions de terrains ; en effet, la vente de l'îlot G2, estimée prévisionnellement à 1 005 000 € HT passe à 1 008 342 € HT ; par contre, la cession à l'OPAC de l'îlot H est réduite de 120 000 € HT à 97 755 € HT, la surface hors œuvre nette prévisionnelle résultant du permis de construire déposé le 31 août 2006 passant de 1200 m² à 977,55 m² ;
- une augmentation de la participation globale de la Ville à l'équilibre du bilan de l'opération de 73 568 € HT.

L'avenant n°6 à la convention publique d'études et d'aménagement du 18 mars 2002, annexé au rapport, prend acte de cette dernière évolution ; il proroge, par ailleurs, la durée de la convention dont l'arrivée à échéance était prévue le 31 décembre 2008, jusqu'au 31 décembre 2009, afin de permettre l'encaissement de toutes les subventions affectées à l'opération, dont le versement est toujours en décalage avec la réalisation des travaux.


Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- approuver le compte de résultat prévisionnel, au 31 décembre 2006, de la Zone d'Aménagement Concerté « Espace Champollion »,
- approuver l'avenant n°6 à la convention publique d'études et d'aménagement du 18 mars 2002, annexé au rapport, et m'autoriser à le signer.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

PUBLIÉ LE 27/09/07

Pour Extrait Conforme
Le Maire,
Pour le Maire, le Premier Adjoint,



Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

27 SEP. 2007





VILLE DE DIJON
(Côte d'Or)

QUARTIER DES GRESILLES
OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
Avenant n° 6

VILLE DE DIJON

(Côte d'Or)

QUARTIER DES GRESILLES OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Avenant n° 6 à la convention publique d'études et d'aménagement du 18 mars 2002

ENTRE :

La VILLE DE DIJON (Côte d'Or), représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « La VILLE de DIJON », d'une part,

ET :

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 600 000 euros, dont le siège social est sis en Mairie de Dijon – Palais des Etats de Bourgogne (21000) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon, sous le n° B 016 150 419 (61 B 41) et représentée par son Directeur Général, Monsieur Jacques AGAUGUE, habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 27 juin 2007.

Ci-après dénommée « La SEMAAD » d'autre part,

EXPOSE PREALABLE

Par convention publique d'études et d'aménagement en date du 18 mars 2002, modifiée par cinq avenants n° 1 et n° 2 du 7 janvier 2003, n° 3 du 3 mai 2004, n° 4 du 11 juillet 2005 et n° 5 du 28 septembre 2006, la Ville de DIJON a confié à la S.E.M.A.A.D. diverses missions d'études, d'animation et de réalisation d'une Z.A.C. de 9,4 ha constituant la première phase opérationnelle de l'Opération de Renouveau Urbain des Grésilles.

Une 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 T.V.A. (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 T.V.A.

Aussi, sur le principe de cette instruction, le compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2006 fait ressortir une participation de la collectivité qui se répartit comme suit :

- subvention globale (non imposable à la TVA) :	73 569 €
- complément de prix (imposable à la TVA) :	0 € H.T.
- cession des équipements publics (imposable à TVA, TVA récupérable) :	476 000 € H.T.

En application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (S.R.U.), il est proposé de passer un avenant n° 6 à la convention d'origine pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, le terme de la convention d'origine, prévu à l'article 4, était fixé au 31 décembre 2006 ; l'avenant n° 5 a prorogé cette durée jusqu'au 31 décembre 2008. Or, pour permettre l'encaissement de toutes les subventions de l'opération, dont le versement est toujours en décalage avec la réalisation des travaux, il convient de proroger à nouveau la convention pour en fixer le terme au 31 décembre 2009.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DU CONCEDANT

L'alinéa 2 de l'article 34 « *Financement de l'opération* » de la convention publique d'aménagement est modifié comme suit :

« En application de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006, la participation de la Ville de DIJON au coût de l'opération, telle qu'elle résulte du compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2006 se répartit comme suit :

- subvention globale	73 569 €
- complément de prix	0 € H.T.
- cession des équipements publics	476 000 € H.T. »

ARTICLE 2 – PROLONGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

L'alinéa 2 de l'article 4 « *Prise d'effet – durée de la convention* » de la convention d'origine est modifié comme suit :

« La convention expirera au 31 décembre 2009 ; toutefois, elle pourra être prorogée avec tout ou partie des missions en fonction de l'avancement des opérations ».

ARTICLE 3

Les autres articles de la convention d'origine demeurent inchangés.

**Fait à
Le**

**Pour la Ville de DIJON
Le Maire,**

François REBSAMEN,

**Pour la S.E.M.A.A.D.
Le Directeur Général,**

Jacques AGAUGUE