

ZAC DE LA FONTAINE D'OUUCHE VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 30 juin 2017**

SOMMAIRE

- I. Présentation et programme physique de l'opération**
- II. Note de conjoncture**
- III. Bilan prévisionnel actualisé**
- IV. Annexes**

I. PRESENTATION ET PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

1.1 Présentation de l'opération :

Par délibération du 29 juin 2009, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a confié à la SPLAAD, par voie de convention de prestations intégrées, l'aménagement du projet « Cœur de quartier » - ZAC de la Fontaine d'Ouche.

Par délibération du 13 avril 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 25 juin 2013, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°2 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 20 juin 2014, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°3 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 19 décembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°4 modifiant les modalités de détermination du forfait annuel de gestion mises en place par voie d'avenant à la convention de prestations intégrées.

1.2 Programme :

Le projet « Cœur de quartier » de la ZAC de Fontaine d'Ouche s'intègre dans le projet de rénovation urbaine du quartier de la Fontaine d'Ouche.

Il a pour objectif principal d'améliorer la qualité résidentielle et de renforcer l'attractivité du quartier au travers des objectifs suivants :

- **Objectif 1 : développer l'attractivité interne et externe du cœur de quartier pour :**
 - ✓ Ancrer le quartier dans la vie socio-économique de l'Ouest Dijonnais, en particulier par la restructuration du centre commercial,
 - ✓ Ouvrir la place de la Fontaine d'Ouche et favoriser les liaisons piétonnes inter-quartier,
 - ✓ Améliorer l'attractivité de la fonction résidentielle du quartier
- **Objectif 2 : développer la mixité sociale par l'habitat**
 - ✓ Notamment en offrant des potentialités de construction de nouveaux programmes immobiliers
- **Objectif 3 : requalifier et renforcer l'offre en services publics de proximité :**
 - ✓ Création d'un pôle de services publics réunissant la Mairie annexe et la Maison de la solidarité, la bibliothèque, l'entrée du théâtre et la Cadole.
- **Objectif 4 : améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite**

Programme physique de l'opération

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE		36 100m ²
▣ Emprises publiques créées		13111m ²
▣ Emprises publiques réhabilitées		7 445m ²
▣ Emprises Privées		
▣ "Erreur cadastre"		6m ²
▣ Surfaces cessibles		15 538 m²
Ilot Kir		4 000
Ilot Bachelard (provisoire)		2 500
Centre commercial		9038
TOTAL		36 100m²

1.3 Actes règlementaires

La concertation préalable à la création de la ZAC a été organisée du 22 décembre 2008 au 19 janvier 2009. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 02 février 2009.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 avril 2009.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2011.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisation

- **Foncier**

Aucune acquisition réalisée au cours de l'exercice. Au 30/06/2017, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2017 s'élèvent à 10 317 670 € TTC.

Il reste environ 91 K€ HT à verser au titre des acquisitions et indemnités (murs et fonds).

- **Aménagement des sols**

Au 30/06/2017, les travaux suivants ont été réalisés :

- Démolition partielle et désamiantage du bâtiment Bachelard (2012/2013)
- Désamiantage total du parking Kir (hors ascenseurs), du rez-de-chaussée et des façades du bâtiment Kir (2013/2014)
- Démolition des deux niveaux supérieurs du parking Kir (2014/2015)
- Nettoyage des façades, de la toiture et sécurisation des anciens locaux de la Fromenterie (2015)

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2017 s'élèvent à 5 242 991 € TTC.

- **Travaux**

Au 30/06/2017, les travaux suivants ont été réalisés :

- Dévoisement de réseaux, création du pôle provisoire de services publics (400 m²) et du village des commerçants (900 m²) destiné à recevoir la dizaine de commerçants ayant choisi le transfert dans le futur centre commercial (2011),
- Réalisation de la première phase des travaux d'aménagements, transfert et dévoisement de réseaux (2012/2013),
- Livraison du parking aérien Bachelard, livraison de l'angle paysagé et enlèvement de l'aile Sud du village des commerçants (2013/2014),
- Aménagement du parking Kir et enlèvement de l'aile Nord du Village des commerçants (2014/2015),
- Aménagement de la Place de la Fontaine d'Ouche (2015/2016),
- Reprise de l'étanchéité de la dalle du théâtre et réalisation des aménagements de surface (2017).

Les dépenses constatées au 30/06/2016 pour le poste travaux s'élèvent à 6 293 373 € TTC.

Perspectives au 30/06/2018 :

- Achèvement des travaux de reprise de l'étanchéité et aménagement des surfaces de la dalle supérieure du théâtre.

Il n'y a pas d'autres travaux planifiés à échéance du 30/06/18.

Il ne restera à réaliser à terme que les travaux de viabilisation et les aménagements de surface des îlots de logements « Bachelard » et « Kir ».

2.2 Commercialisation

Avancement de la commercialisation au 30/06/2017 :

- Aucune vente n'est intervenue au cours de l'exercice.

Perspectives :

- Aucune cession de charge foncière n'est prévue sur l'exercice au 30/06/2018.
- La cession du parking Kir à la ville de Dijon interviendra au cours du 1^{er} semestre 2019 pour un montant de 1 260 000 € TTC. Le parking Kir offre 60 places de stationnement en surface et potentiellement 120 autres places sur les deux niveaux inférieurs. Les travaux d'aménagement des niveaux -1 et -2 n'ont pas été réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement conformément aux discussions menées avec le concédant.

Les recettes de commercialisation constatées au 30/06/2017 s'élèvent à 2 216 000 € TTC.

2.3 Subventions

La ZAC bénéficie, au titre de sa localisation dans un périmètre ANRU de subventions du FEDER, de l'ANRU, de la Région BFC, de la ville de Dijon et de la métropole pour un montant total de 8 725 822 €

Les subventions perçues au 30/06/2017 s'élèvent à 7 286 416 €

Perspectives au 30/06/2018 : perception des soldes de subvention de l'ANRU et du FEDER pour un montant total de 1 439 K€.

III. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel (en HT)

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	526 000	103 251	629 251
FONCIER	39%	10 330 653	78 394	10 409 047
AMENAGEMENT DES SOLS	17%	4 570 000	901 664	5 471 664
TRAVAUX	21%	5 732 900	1 133 799	6 866 699
HONORAIRES TECHNIQUES	4%	996 000	196 731	1 192 731
FRAIS FINANCIERS	7%	1 802 737	1 754	1 804 491
REMUNERATION SPL	5%	1 242 917	0	1 242 917
FRAIS ANNEXES	5%	1 401 000	160 341	1 561 341
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	0	0	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	205 000	30 344	235 344
SOLDE TVA	0%		-1 796 720	-1 796 720
TOTAL DES DEPENSES	50%	26 807 207	809 558	27 616 765

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHE – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	12%	3 219 000	509 000	3 728 000
Locatif Social		-	-	-
Accession Sociale		-	-	-
Accession Libre		1 260 000	252 000	1 512 000
<u>Sous - Total Habitat</u>	- 5%	<u>1 260 000</u>	<u>252 000</u>	<u>1 512 000</u>
Activités Économiques - Commerces		-	-	-
Activités Économiques - Activités tertiaires		400 000	79 000	479 000
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	1%	<u>400 000</u>	<u>79 000</u>	<u>479 000</u>
Théâtre		669 000	-	669 000
Salle de sport		890 000	178 000	1 068 000
<u>Sous - Equipements existants</u>	-	<u>1 559 000</u>	<u>178 000</u>	<u>1 737 000</u>
SUBVENTIONS	33%	8 725 822	-	8 725 822
Feder		2 430 822	0	2 430 822
Ville		2 370 517	0	2 370 517
Région 1		1 062 000	0	1 062 000
Région 2		1 216 000	0	1 216 000
Anru		95 000	1	95 001
Grand Dijon		1 551 483	0	1 551 483
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	2%	546 308	90 558	636 866
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	53%	14 316 077	210 000	14 526 077
Subvention globale		13 266 077	0	13 266 077
Cession équipements généraux		1 050 000	210 000	1 260 000
Participation complément de prix		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	18%	26 807 207	809 558	27 616 765
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de dépenses de 27 616 K€ TTC. Le cumul des dépenses au 30/06/2017 est de 26 954 K€ TTC.

Le montant total prévisionnel des recettes est de 27 616 K€ TTC. Le cumul des recettes au 30/06/2017 est de 21 539 K€ TTC.

La subvention d'équilibre d'un montant de 13 266 K€ est inchangée.

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHÉ – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €TTC
	Réalisé TTC au 30/06/17	FIN JUIN 2018	FIN JUIN 2019	FIN JUIN 2020	FIN JUIN 2021	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	<u>558 928</u>	<u>30 789</u>	<u>21 482</u>	<u>8 857</u>	<u>0</u>	<u>9 194</u>	<u>629 251</u>
Etudes générales	558 928	30 789	21 482	8 857	0	9 194	629 251
FONCIER	<u>10 317</u> <u>670</u>	<u>40 048</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>51 329</u>	<u>10 409 047</u>
Acquisitions et frais annexes	10 317 670	40 048	0	0	0	51 329	10 409 047
LIBERATION DES SOLS	<u>5 242 991</u>	<u>204 672</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>24 000</u>	<u>5 471 664</u>
Libération des sols	5 242 991	204 672	0	0	0	24 000	5 471 664
TRAVAUX	<u>7 382 224</u>	<u>439 777</u>	<u>2 400</u>	<u>2 400</u>	<u>2 400</u>	<u>230 230</u>	<u>8 059 430</u>
Travaux	6 293 373	363 851	0	0	0	209 475	6 866 699
Honoraires	1 088 850	75 926	2 400	2 400	2 400	20 755	1 192 731
FRAIS FINANCIERS	<u>1 332 965</u>	<u>212 900</u>	<u>212 900</u>	<u>45 725</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 804 491</u>
Intérêts sur emprunts à L. T.	662 743	182 900	182 900	45 725	0	0	1 074 268
Intérêts sur avances à C. T.	670 222	30 000	30 000	0	0	0	730 222
REMUNERATION SPL	<u>732 226</u>	<u>62 823</u>	<u>46 571</u>	<u>46 571</u>	<u>46 571</u>	<u>308 153</u>	<u>1 242 917</u>
rémunération SPL	732 226	62 823	46 571	46 571	46 571	308 153	1 242 917
FRAIS ANNEXES	<u>1 204 211</u>	<u>126 798</u>	<u>87 000</u>	<u>28 200</u>	<u>22 200</u>	<u>92 932</u>	<u>1 561 341</u>
Impôts et taxes	294 448	15 000	15 000	15 000	15 000	5 552	360 000
Autres frais	909 763	111 798	72 000	13 200	7 200	87 380	1 201 341
FRAIS DE COMMERCIALISATION	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	<u>183 053</u>	<u>7 200</u>	<u>7 200</u>	<u>7 200</u>	<u>7 200</u>	<u>23 491</u>	<u>235 344</u>
Maison des projets et autres frais	183 053	7 200	7 200	7 200	7 200	23 491	235 344
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	26 954 269	1 125 007	377 554	138 954	78 371	739 330	29 413 484
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	26 954 269	28 079 276	28 456 830	28 595 783	28 674 155	29 413 484	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	<u>2 216 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 512 000</u>	<u>3 728 000</u>
Locatif Social	0	0	0	0	0	0	0
Accession Sociale	0	0	0	0	0	0	0
Accession Libre	0	0	0	0	0	1 512 000	1 512 000
Sous - Total Habitat	0	0	0	0	0	1 512 000	1 512 000
Activités Économiques - Commerces	0	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Tertiaire	479 000	0	0	0	0	0	479 000
Sous - Total Activités Économiques	479 000	0	0	0	0	0	479 000
Théâtre	669 000	0	0	0	0	0	669 000
Salle de sport	1 068 000	0	0	0	0	0	1 068 000
Sous - Total Equipements	1 737 000	0	0	0	0	0	1 737 000

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHÉ – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

INTITULE	SIMULATION EN €TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €TTC
	Réalisé TTC au 30/06/17	FIN JUIN 2018	FIN JUIN 2019	FIN JUIN 2020	FIN JUIN 2021	Années ult.	
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	636 866	0	0	0	0	0	636 866
Produits financiers	83 820	0	0	0	0	0	83 820
Produits divers	553 046	0	0	0	0	0	553 046
SUBVENTIONS	7 286 416	1 439 406	0	0	0	0	8 725 822
Feder	1 044 992	1 385 830	0	0	0	0	2 430 822
Ville	2 370 517	0	0	0	0	0	2 370 517
Région 1	1 062 000	0	0	0	0	0	1 062 000
Région 2	1 216 000	0	0	0	0	0	1 216 000
Anru	41 423	53 577	0	0	0	0	95 000
Grand Dijon	1 551 483	0	0	0	0	0	1 551 483
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	11 400 000	0	1 260 000	1 500 000	0	366 077	14 526 077
Subvention globale	11 400 000	0	0	1 500 000	0	366 077	13 266 077
Cession équipements généraux	0	0	1 260 000	0	0	0	1 260 000
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0
Participation acquisitions foncières	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	21 539 282	1 439 406	1 260 000	1 500 000	0	1 878 077	27 616 765
TOTAL DES RECETTES CUMUL	21 539 282	22 978 688	24 238 688	25 738 688	25 738 688	27 616 765	
SOLDES ANNUELS avant financement	-5 414 987	314 399	882 446	1 361 046	-78 371	1 138 747	-1 796 719
SOLDES CUMULES avant financement	-5 414 987	-5 100 588	-4 218 141	-2 857 095	-2 935 466	-1 796 719	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €HT
	réalisé TTC au 30/06/2017	FIN JUIN 2018	FIN JUIN 2019	FIN JUIN 2020	FIN JUIN 2021	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	8 500 000	0	0	-7 500 000	0	-1 000 000	0
Mobilisation d'emprunts	10 000 000	0	0	0	0	0	10 000 000
Amortissement d'emprunts	-3 800 000	0	0	-6 200 000	0	0	-10 000 000
Avances bancaires	2 300 000	0	0	0	0	0	2 300 000
Remboursement d'avances	0	0	0	-1 300 000	0	-1 000 000	-2 300 000
Avances collectivités	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	0	0
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	2 357 753	134 837	19 680	7 776	5 300	80 932	2 606 278
T.V.A. sur les recettes	347 558	0	0	210 000	0	252 000	809 558
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	2 010 194	134 837	19 680	-202 224	5 300	-171 068	1 796 720
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	5 095 208	449 236	902 127	-6 341 177	-73 072	-32 321	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	5 095 208	5 544 444	6 446 570	105 393	32 321	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Un emprunt bancaire de 10 M€ contracté auprès de la Caisse d'Epargne ;
- Une Ouverture en Compte Courant de Crédit de trésorerie de 2,3 M€ contractée auprès du Crédit Agricole ;
- Les subventions octroyées à l'opération d'un montant total de 8 725 822 €. Le montant cumulé des sommes perçues au 30/06/2017 est de 7 286 416 €.
- La subvention d'équilibre de la ville de Dijon d'un montant total de 13 266 077 €. Le montant cumulé des sommes perçues au 30/06/2017 est de 11 400 000 €.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 30/06/2017

Annexe 2 : Etat des ventes au 30/06/2017

Annexe 3 : Plan de commercialisation

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHE – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 30/06/2017

PROPRIETAIRES	COMMUNE	CADASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m ²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca				
ACQUISITIONS DES MURS COMMERCIAUX										
M Nazir MASRI et Mme Sanaa ALMAHAYRI épouse MASRI	DIJON	EM	433	02	29	60	75	103,58	60 000,00 €	14/01/2010
M Gaston Louis Edmé COLLINET et Mme Odette Marie FOUCHAYRAND épouse COLLINET	DIJON	EM	433	02	29	60	87	42,00	20 000,00 €	07/04/2010
SCI DAVIDANNE représentée par M Gérard HACMOUN	DIJON	EM	433	02	29	60	35	74,76	42 000,00 €	16/04/2010
Mme Malika AMMOURI	DIJON	EM	433	02	29	60	51	34,34	18 500,00 €	20/04/2010
M Jacques Paul HOF et Mme Anne Marie Charlotte BECOLLOGNE épouse HOF	DIJON	EM	433	02	29	60	05	72,24	36 000,00 €	20/04/2010
CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE	DIJON	EM	433	02	29	60	61 / 84	140,73	57 600,00 €	20/04/2010
CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DE LA COTE D'OR	DIJON	EM	433	02	29	60	96	399,43	184 000,00 €	26/04/2010
M Gilles LOURDAULT	DIJON	EM	433	02	29	60	50	72,00	34 900,00 €	01/06/2010
SCI DU CHAPEAU ROUGE par M Christian MATHIEU	DIJON	EM	433	02	29	60	80	66,59	41 700,00 €	16/06/2010
Consorts GOMET	DIJON	EM	433	02	29	60	09	144,48	70 000,00 €	17/06/2010
SCI DU LAC KIR représentée par M Philippe GUINCHARD	DIJON	EM	433	02	29	60	38 / 39 / 40 / 78	213,35	111 000,00 €	21/07/2010
Mlle Claudie Marie CAUSERET	DIJON	EM	433	02	29	60	20	31,91	21 900,00 €	06/09/2010
M Pierre Rémi BERNARD	DIJON	EM	433	02	29	60	46 / 47	178,54	69 600,00 €	15/09/2010
Mme Chantal Simone Lucienne CLERC	DIJON	EM	433	02	29	60	36	75,00	44 000,00 €	20/12/2010
Mme Hélène Pauline Yvonne DURAND veuve de M LONGOBARDI	DIJON	EM	433	02	29	60	62	277,71	117 200,00 €	19/01/2011
M Jacques Louis François SUNIER	DIJON	EM	433	02	29	60	23	66,38	40 000,00 €	01/03/2011
CAISSE DE CREDIT MUNICIPAL DE DIJON	DIJON	EM	433	02	29	60	45	198,66	150 000,00 €	21/03/2011
SCI FERRARA MARCUS représentée par M MARCUS	DIJON	EM	433	02	29	60	33 / 34 / 43	167,84	111 379,00 €	31/05/2011
M Houssine LEFDUO	DIJON	EM	433	02	29	60	58 / 83	145,32	90 250,00 €	22/07/2011

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHÉ – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

PROPRIETAIRES	COMMUNE	CADASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m ²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca				
VILLE DE DIJON	DIJON	EM	433	02	29	60	6/7/63/65/66/ 67/8/85/86/ 52/54/55/56/ 82/90/95/92/ 94/91/93/31/ 37/76/77/18/ 19/16/17/81/ 12/48/74/88/ 10/68	6064,23	2 864 850,00 €	29/06/2011
SCI LE RUISSEAU	DIJON	EM	433	02	29	60	72 / 73	71,40	35 000,00 €	15/09/2011
SCI LA FONTAINE	DIJON	EM	433	02	29	60	1 / 11 / 28 / 30	5225,42	1 500 000,00 €	15/09/2011
SCI KETCH	DIJON	EM	433	02	29	60	79	72,66	25 000,00 €	15/09/2011
SCI LAGUNE	DIJON	EM	433	02	29	60	49	72,66	25 000,00 €	15/09/2011
SCI LA SOURCE	DIJON	EM	433	02	29	60	41	88,64	45 000,00 €	15/09/2011
SCI CRISTAL	DIJON	EM	433	02	29	60	02	139,75	44 000,00 €	15/09/2011
Mme Marie France DANGUIS	DIJON	EM	433	02	29	60	44	67,55	40 000,00 €	28/09/2011
SARL SANUELEC	DIJON	EM	433	02	29	60	42	165,30	111 154,00 €	28/09/2011
M Driss LEFDOU et Mme Mennana BENT BENAÏSSA épouse LEFDOU	DIJON	EM	433	02	29	60	89	36,33	25 000,00 €	28/09/2011
M Driss WIAOUF et Mme Halima OUSSERHANE épouse WIAOUF	DIJON	EM	433	02	29	60	53	51,00	30 000,00 €	28/09/2011
SCI FORT DE France	DIJON	EM	433	02	29	60	4 / 64	71,96	40 000,00 €	28/09/2011
SCI HAMO	DIJON	EM	433	02	29	60	25 / 69	144,48	80 000,00 €	28/09/2011
SCI LES FONTENILLES	DIJON	EM	433	02	29	60	21	34,84	25 000,00 €	07/10/2011
SCI BP	DIJON	EM	433	02	29	60	32	583,00	360 000,00 €	04/11/2011
M H. CIMEN et Mme S. LORT épouse CIMEN	DIJON	EM	433	02	29	60	14	71,10	56 550,00 €	28/11/2011
M Ahmed Zaïm BAKHTAOUI et Mme Rahma MOUTAOUKIL épouse BAKHTAOUI	DIJON	EM	433	02	29	60	03	68,05	43 680,00 €	28/11/2011
CAISSE D EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE	DIJON	EM	433	02	29	60	26	144,48	75 000,00 €	22 et 28/12/2011
VILLE DE DIJON	DIJON	EM EM	6 432			16 13		870,00	261 000,00 €	26/12/2011
SCI FOO2 représentée par M BLARDONNE	DIJON	EM	433	02	29	60	24	67,80	43 344,00 €	19/01/2012
SCI PCB représentée par M BLARDONNE	DIJON	EM	433	02	29	60	13 / 15 / 70 / 71	146,16	87 696,00 €	19/01/2012
Sous total Murs									7 137 303,00 €	

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHÉ – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

PROPRIETAIRES DE FONDS DE COMMERCE	COMMUNE	CADASTRE	SURFACE	Lot de copropriété	Surface (m ²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE			
		Sect.						N°	ha	a
ACQUISITIONS FONDS DE COMMERCE										
SARL EPSILON MARIAGE représentée par M Nazir MASRI	DIJON	EM	433	02	29	60	35	74,76	55 000,00 €	16/04/2010
M Gilles LOURDAULT	DIJON	EM	433	02	29	60	50	72,00	91 743,00 €	01/06/2010
Mme Malika AMMOURI	DIJON	EM	433	02	29	60	80	66,59	11 500,00 €	06/06/2010
SARL JOPHI représentée par M Philippe GUINCHARD	DIJON	EM	433	02	29	60	38 / 39 / 40 / 78	213,35	74 000,00 €	21/07/2010
Mme Chantal Simone Lucienne CLERC	DIJON	EM	433	02	29	60	36	75,00	36 000,00 €	20/12/2010
SARL VIDEO CLUB DIJONNAIS représentée par M MARCUS	DIJON	EM	433	02	29	60	33 / 34	105,84	30 000,00 €	31/05/2011
M Houssine LEFDOU	DIJON	EM	433	02	29	60	58 / 83	145,32	79 750,00 €	22/07/2011
Mme Marie France DANGUIS	DIJON	EM	433	02	29	60	44	67,55	95 000,00 €	28/09/2011
SARL SANUELEC représentée par	DIJON	EM	433	02	29	60	42	165,30	88 850,00 €	28/09/2011
SARL ST IMMO représentée par	DIJON	EM	433	02	29	60	03	34,55	31 300,00 €	28/09/2011
SA BOURGOGNE INTERIM	DIJON	EM	433	02	29	60	24	65,03	6 657,80 €	28/09/2011
SA LA POSTE	DIJON	EM	433	02	29	60	32	554,70	263 765,82 €	04/11/2011
Mme Domingas PEDRO DE JESUS	DIJON	EM	433	02	29	60	89	37,00	20 000,00 €	28/11/2011
SARL LISON représentée par Mme Marie-Pierre CHAPUIS et Mme Valérie FEVRE	DIJON	EM	433	02	29	60	41	111,45	175 000,00 €	28/11/2011
M Abdurrahim YAGUIZAY	DIJON	EM	433	02	29	60	14	71,10	170 000,00 €	28/11/2011
SARL COLORS FASHION représentée par M Jean Michel MULLER	DIJON	EM	433	02	29	60	23	66,38	14 214,59 €	28/11/2011
Association A.P.O.L.A.P.E. La Cadole représentée par Mme Nicole LEBOURG	DIJON	EM	433	02	29	60	46 / 47	178,54	3 177,60 €	29/11/2011
SARL COIF'PRO représentée par M Hamid AMEZZANE	DIJON	EM	433	02	29	60	53	51,00	3 600,00 €	29/11/2011
CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE	DIJON	EM	433	02	29	60	26	144,48	75 000,00 €	22 et 28/12/2011
SARL JARDIN SECRET représentée par Mme Catherine BRUET	DIJON	EM	433	02	29	60	05	72,24	44 500,00 €	22 et 28/12/2011
EURL LES CLEMATITES représentée par Mme ANNA signard	DIJON	EM	433	02	29	60	43	67,55	60 000,00 €	22 et 28/12/2011
SARL EXOTIQUE 21 représentée par Mme Aurélie M'PASSI	DIJON	EM	433	02	29	60	23468	68,65	16 391,47 €	22 et 28/12/2011
M Mostafa LEFDOU	DIJON	EM	433	02	29	60	83 / 58	30,00	80 000,00 €	22 et 28/12/2011
SARL OPTIQUE BLARDONE	DIJON	EM	433	02	29	60	13 / 15 / 70 / 71	146,16	389 000,00 €	19/01/2012
SARL LA FONTAINE AUX CADEAUX	DIJON	EM	433	02	29	60	09	144,48	52 008,00 €	19/01/2012
SARL ATLAS VIANDE représentée par Hafid OUBELLA	DIJON	EM	433	02	29	60	16 / 17	208,80	46 480,77 €	24/01/2012

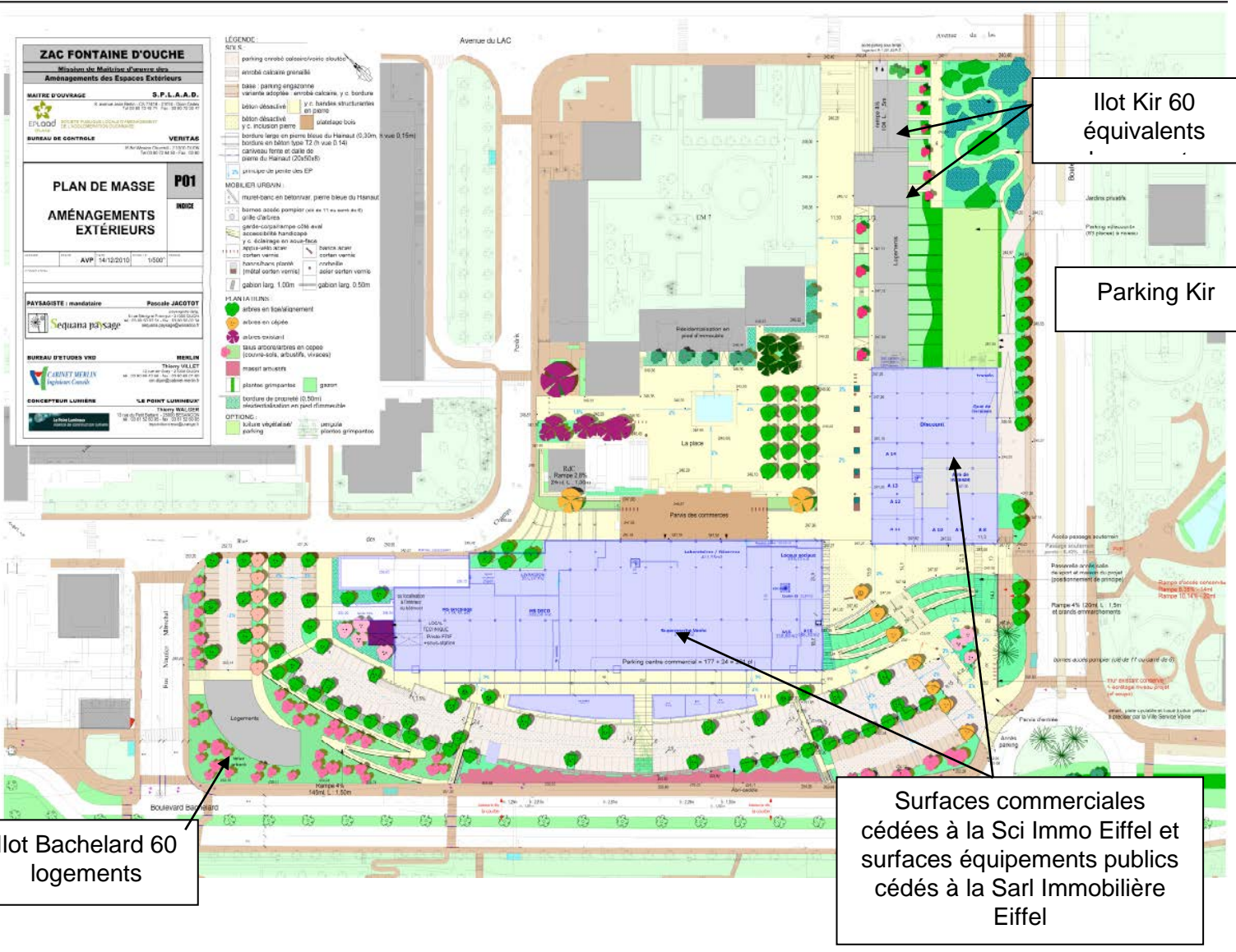
ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHÉ – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

PROPRIETAIRES DE FONDS DE COMMERCES	COMMUNE	CADASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m ²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca				
SARL LE COLMAR représentée par M Khalid BELLAMIK	DIJON	EM	433	02	29	60	25 / 69	144,48	257 519,00 €	24/01/2012
Nicey Bertrand Albert	DIJON	EM	433	02	29	60	18 / 19	404,00	24 500,00 €	08/02/2012
AKKUS Albert	DIJON	EM	433	02	29	60	02	139,75	55 629,29 €	04/02/2012
AU PETIT CORDONNIER représenté par M Jean-Michel ROGER	DIJON	EM	433	02	29	60	03	34,55	95 000,00 €	16/03/2012
SARL FROM GRAND DELTA	DIJON	EM EM	6 432		16	13		870,00	120 000,00 €	28/03/2012
SARL IQRA NET	DIJON	EM	433	02	29	60	79	72,66	23 799,32 €	21/02/2012
MEDRAOUA épouse BENALI Nadia	DIJON	EM	433	02	29	60	21	34,84	4 077,77 €	21/02/2012
SAS TOLIMA et autres	DIJON	EM	433	02	29	60	28	2024,70	161 589,00 €	14/02/2013
Sous total fonds									2 755 053,43 €	

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 30/06/2017

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
2 012					
Lot Volume n°2 Bibliothèque et maison de services publics Lot Volume n°3 Accueil théâtre et Cadole	1 324	Sarl Immobilière Eiffel	35 750,00	42 757,00	21/12/2012
Lot de volume 1 commerces	8 684	Sci Immo Eiffel	214 250,00	256 243,00	21/12/2012
2 013					
Centre d'art et de Loisirs (théâtre et salle polyvalente)	580	Ville de Dijon	669 000,00	669 000,00	16 et 17 octobre 2013
2 014					
Volume 2 Salle de sport	4 660	Sarl Immobilière Eiffel	890 000,00	1 068 000,00	20/06/2014
Volume 1 centre commercial - Volume 3 Local Commercial - Volume 4 Tour Lumière - Volume 5 - Tour Lumière - Volume 6 Tour Lumière - Volume 7 Tour Lumière	3 040	Sci Immo Eiffel	150 000,00	180 000,00	20/06/2014
TOTAUX			1 959 000	2 216 000	

ANNEXE 3 : PLAN DE COMMERCIALISATION



Ilot Kir 60 équivalents

Parking Kir

Ilot Bachelard 60 logements

Surfaces commerciales cédées à la Sci Immo Eiffel et surfaces équipements publics cédées à la Sarl Immobilière Eiffel

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHE – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
« AMÉNAGEMENT DE
L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »
40 avenue du Drapeau
CS 77 418
21074 Dijon Cedex
Tél. 03 45 83 90 13
Fax 03 45 83 90 21
www.splaad.com

SPLAAD
L' a m é n a g e u r p u b l i c



**CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES FIXANT LES
CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA S.P.L.
"AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE" –
SPLAAD
POUR LA VILLE DE DIJON**

**POUR LA MISE EN OEUVRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
« ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHE »**

AVENANT N°5

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le

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

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 les bureaux sont situés à Dijon Métropole – 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, habilité aux fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du

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 en date du 29 juin 2009, la Ville de Dijon, a décidé de confier à la SPLAAD l'opération « ZAC de la Fontaine d'Ouche » par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

Un premier avenant à la Convention de Prestations Intégrées a été a été notifié le 26 juillet 2010 pour rectifier une erreur matérielle survenue à l'article 24.5 « Sort du boni de l'opération » de la Convention.

Un avenant n°2 notifié le 23 octobre 2013 a eu pour objet :

- de prendre en compte la transformation de la SPLAAD, Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) en Société Publique Locale (SPL),
- de modifier les modalités de détermination du forfait annuel de gestion, sans impact sur le calcul global de la rémunération de l'aménageur, ainsi que les conséquences financières de l'expiration de la Concession,
- d'adapter la Convention aux nouvelles organisations et instances mises en place dans le cadre des modalités d'exercice du contrôle analogue.

Un avenant n°3 notifié le 18 juillet 2014 a pris en compte le changement des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD. Cet avenant a également pris en compte l'évolution de la participation financière de la Collectivité Concédante à l'opération, suite à l'approbation du Compte Rendu Financier Annuel présenté par l'Aménageur dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2013.

Un avenant n°4 notifié le 24 janvier 2017 a modifié les modalités de détermination du forfait annuel de gestion. Cet avenant a également pris en compte l'évolution de la participation financière de la Collectivité Concédante à l'opération, suite à l'approbation du Compte Rendu Financier Annuel présenté par l'Aménageur dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2016.

Le Conseil d'Administration de la SPLAAD, réuni le 5 octobre 2017, a décidé de simplifier l'organisation des instances de la Société pour la mise en œuvre du contrôle analogue exercé par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales Actionnaires.

Un « Comité de Contrôle et Stratégique » a ainsi été créé, fusionnant le Comité de contrôle et le Comité stratégique existants.

Ce Comité de Contrôle et Stratégique a pour objet de vérifier la conformité des contrats passés en vue de sa préparation et de sa réalisation pour chaque opération engagée par la SPLAAD. De fait, il veille à l'application optimale de la concession d'aménagement ou de tout contrat passé avec un Actionnaire en vue de la réalisation de l'opération, de suivre les résultats des actions engagées et de faire toute proposition à sa bonne exécution.

Cette nouvelle organisation des instances de la SPLAAD a été formalisée par la mise à jour du Pacte d'Actionnaires et des Règlements Intérieurs du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Spéciale.

Compte tenu de ce qui précède, la Convention de Prestations Intégrées portant Concession d'Aménagement doit être mise à jour pour intégrer ces nouvelles modalités du contrôle analogue exercé par la Collectivité concédante. Tel est l'objet du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2-1 « MISE EN ŒUVRE DU CONTROLE ANALOGUE ».

L'article 2-1 de la partie I de la convention, telle qu'issue de l'avenant n°2 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 2-1 MISE EN ŒUVRE DU « CONTROLE ANALOGUE »

Le Concédant exerce, individuellement et collectivement avec l'ensemble des actionnaires, un contrôle de la société analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services. Ce contrôle, qui intervient notamment par le biais des organes sociaux, tels que le conseil d'administration, l'assemblée spéciale et les assemblées générales, est renforcé par les engagements pris au sein du pacte d'actionnaires et le fonctionnement du Comité de Contrôle et Stratégique dans les conditions rappelées ci-après.

2-1-1 DESCRIPTION DU FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DE SON OBJET

Pour la réalisation de son objet social, tel qu'il est prévu et décrit à l'article 3 de ses statuts, la société est organisée comme indiqué ci-après.

Le dossier préparatoire à toute opération susceptible d'être confiée à la SPLAAD, dûment complété, est adressé par la Collectivité actionnaire au Directeur Général de la société, qui en accuse réception.

Après études techniques et financières, la nouvelle opération est transmise pour approbation au Conseil d'Administration.

Tout au long de la vie de l'opération, le Comité de Contrôle et Stratégique est saisi par le Directeur Général pour discuter avec la Collectivité concédante de la stratégie opérationnelle à présenter au Conseil d'Administration.

2-1-2 LE COMITE DE CONTROLE ET STRATEGIQUE

Il est instauré un Comité de Contrôle et Stratégique pour chaque opération engagée par la SPLAAD, afin de vérifier la conformité de l'exécution des contrats passés en vue de sa préparation et de sa réalisation.

Ce comité complète les organes sociaux dans la mise en œuvre du contrôle analogue de la société par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires, et notamment du contrôle des orientations stratégiques de l'opération concédée et de son déroulement.

■ *Composition du Comité de Contrôle et Stratégique :*

Le Comité de Contrôle et Stratégique est composé :

- *du Directeur Général de la SPLAAD, qui en assure la présidence ;*
- *Le cas échéant, des directeurs généraux délégués et directeurs généraux adjoints de la société ;*
- *des représentants au Conseil d'Administration ou à l'Assemblée Spéciale de la collectivité ayant confié des opérations inscrites à l'ordre du jour ;*
- *du Maire/Président de la Collectivité ayant confié des opérations inscrites à l'ordre du jour, avec la faculté d'être accompagné par toute personne de ses services, le Directeur Général devant être informé préalablement de l'identité de ces personnes ;*
- *des collaborateurs de la société dont la présence est jugée utile par le Directeur Général au contrôle de l'opération inscrite à l'ordre du jour.*

■ *Attributions du Comité de Contrôle et Stratégique :*

Le Comité de Contrôle et Stratégique se réunit selon la périodicité fixée par le Directeur Général.

Le Comité de Contrôle et Stratégique a pour mission de veiller à l'application optimale de la concession d'aménagement ou de tout contrat passé avec un Actionnaire en vue de la réalisation de l'opération, de suivre les résultats des actions engagées et de faire toute proposition à sa bonne exécution.

Le Directeur Général de la SPLAAD communique, préalablement à chaque réunion du Comité de Contrôle et Stratégique, un bilan d'étape qui présente les réalisations, les orientations fixées en matière de stratégie (politique foncière, d'aménagement, de commercialisation, de gestion, et de financement) identifie les difficultés éventuelles et présente les modalités prévisionnelles de réalisation du reste de l'opération.

En outre, le Comité de Contrôle et Stratégique est obligatoirement saisi par le Directeur Général de toutes les questions affectant les orientations stratégiques des opérations avant leur étude par les organes sociaux, que ce soit sur les sujets financiers, opérationnels, de programmation ou autres.

Le Comité de Contrôle et Stratégique peut formuler toute observation, demande d'information ou d'explication au Directeur Général de la Société, afin qu'il la transmette au Conseil d'Administration. Le Directeur Général est lié par cette demande.

Le dossier ayant reçu un avis favorable du Comité de Contrôle et Stratégique est ensuite, le cas échéant, transmis selon la procédure prévue pour inscription à l'ordre du jour du Conseil d'Administration, dans les conditions qui régissent le fonctionnement de ce dernier.

2-1-3 COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

Le cas échéant, si une commission d'appel d'offres est constituée dans le cadre de la mise en œuvre des procédures de publicité et de mise en concurrence applicables à la société, sa composition devra comprendre au minimum la participation d'un représentant de chaque collectivité territoriale ou groupement de collectivités actionnaire avec voix délibérative dont un affaire à l'ordre du jour a été confiée par elle. »

ARTICLE 2 – VALIDITE DES CLAUSES INITIALES

Les autres articles de la convention de prestations intégrées fixant les conditions particulières d'intervention de la SPL 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