

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, par délibération du 19 décembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°3 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

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

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

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

A1 - Bilan des surfaces

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

1.3 Actes règlementaires

Par délibération du 27 juin 2011, le Conseil Municipal a décidé d'aménager ce secteur à l'exclusion du stade des Poussots sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en engageant une concertation préalable.

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

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

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

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisation

- **Foncier**

Au cours de l'exercice les acquisitions suivantes ont été réalisées :

- Indivision MONICHON- PERRIN, parcelle CL113 de 1 890m²
- Raphael BERTINOTTI, parcelle CL 551 de 72m²

Au 30/06/2017, la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération est assurée par la SPLAAD, la Ville de DIJON et l'EPFL.

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

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2017 s'élèvent à 4 563 437€ TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

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

- Travaux de viabilisation de la phase 1 du projet (réseaux et voirie provisoire) pour desservir 10 lots.
- Démarrage des travaux du mail central

Les dépenses constatées pour ces postes au 30/06/2017 s'élèvent à 2 481 195€ TTC.

Perspectives au 30/06/2018 :

- Fin des travaux de viabilisation de la phase 1 du projet (réseaux et voirie provisoire) pour desservir 10 lots et démarrage des finitions en lien avec la livraison des logements (revêtement de sol)
- Continuité des travaux du mail central
- Démarrage des travaux du premier carrefour à feu sur le boulevard Chicago

2.2 Commercialisation

Avancement de la commercialisation au 30/06/2017 :

- Réitération par acte authentique du 04/01/2017 de la cession du lot 1H à la SCCV LES MARAICHERS (VOISIN PROMOTION) pour une surface de plancher de 3 530m² pour un montant de 825 040 € HT.
- Réitération par acte authentique du 17/11/2016 de la cession du lot 1F à la SCCV ILOT 1F (SOPIRIM) pour une surface de plancher de 2 954m² pour un montant de 707 775 € HT.
- Réitération par acte authentique du 29/06/2017 de la cession du lot 1G à LOGIVIE pour une surface de plancher de 2 527m² pour un montant de 480 600 € HT.
- Réitération par acte authentique du 09/03/2017 de la cession du lot 1E3 à SCIC HABITAT BOURGOGNE pour une surface de plancher de 1 187m² pour un montant de 213 660 € HT.

- Réitération par acte authentique du 09/03/2017 de la cession des lots 1E1, 1E2 et 1E4 à ICADE pour une surface de plancher de 2 985m² pour un montant de 846 015 € HT.
- Réitération par acte authentique du 28/03/2017 de la cession du lot 1A à GRAND DIJON HABITAT pour une surface de plancher de 3 231m² pour un montant de 552 755 € HT.

Perspectives au 30/06/2018 :

Au 30/06/2018, il est prévu la signature :

- De compromis de vente sur les lots 1B, 1C2, 2A, 2B et 3A

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

- De l'acte de vente du lot 1D avec VILLEO pour une surface de plancher de 3 485m² pour un montant de 692 475 € HT.

Les recettes constatées pour ce poste au 30/06/2017 s'élèvent à 4 618 305 € TTC.

2.3 Subvention

La ZAC bénéficie, au titre de la maîtrise foncière de subventions de la Région BFC pour un montant total de 800 000 €.

Une subvention de 320 000€ a été obtenue auprès de l'Agence de l'Eau au titre de la gestion alternative des eaux pluviales mise en œuvre sur le projet.

Les subventions perçues au 30/06/2017 s'élèvent à 896 000 €.

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	5%	1 830 000	353 558	2 183 558
FONCIER	27%	9 200 000	90 034	9 290 034
AMENAGEMENT DES SOLS	4%	1 500 000	299 142	1 799 142
TRAVAUX	40%	13 824 538	2 764 878	16 589 416
HONORAIRES TECHNIQUES	3%	1 050 000	209 284	1 259 284
FRAIS FINANCIERS	7%	2 350 438	0	2 350 438
REMUNERATION SPL	10%	3 545 543	0	3 545 543
FRAIS ANNEXES	2%	700 000	13 520	713 520
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	250 000	49 828	299 828
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	350 000	69 963	419 963
SOLDE TVA	0%		1 224 920	1 224 920
TOTAL DES DEPENSES	100%	34 600 519	5 075 126	39 675 645

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	88%	30 306 993	5 073 997	35 380 991
Locatif Social		6 358 919	431 120	6 790 039
Accession Abordable		3 425 457	571 997	3 997 454
Accession Libre		16 742 547	3 348 509	20 091 057
Autre		144 870	-	144 870
<u>Sous - Total Habitat</u>		<u>26 671 793</u>	<u>4 351 626</u>	<u>31 023 420</u>
Activités Économiques - Commerces- Équipements anir		931 400	181 611	1 113 011
Activités Économiques - Activités tertiaires		2 703 800	540 760	3 244 560
Activités Économiques - Activités industrielles-logi		-	-	-
Activités Économiques - Activités artisanales		-	-	-
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>		<u>3 635 200</u>	<u>722 371</u>	<u>4 357 571</u>
<u>Sous - Total Stationnement</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
SUBVENTIONS	3%	1 120 000	-	1 120 000
Agence de l'Eau		320 000	-	320 000
Région		800 000	-	800 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0%	150 000	1 129	151 129
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	9%	3 023 526	-	3 023 526
Subvention globale		3 023 526	0	3 023 526
Cession équipements généraux		0	0	0
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	100%	34 600 519	5 075 126	39 675 645
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	-	0

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

3.1.2.1 Les dépenses

Les frais financier sont augmentés de 274 305€ HT pour permettre le portage du foncier par la SPLAAD dans le temps.

Les frais annexes sont augmentés de 200 000€ HT pour permettre de couvrir les taxes foncières dans le temps.

La rémunération de la SPL, calculée selon les modalités définies à la concession, est mécaniquement ajustée, notamment au regard de l'avenant n°3 modifiant les modalités de détermination du forfait annuel de gestion, soit une diminution de 141 105€ HT.

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une augmentation des dépenses de 333 200 € HT, les portant à 34 600 519€ HT, et un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2017 de 11 298 894 € TTC.

3.1.2.2 Les recettes

Au regard de la gestion alternative des eaux pluviales mise en œuvre sur le projet, une subvention de 320 000€ a été obtenue dans le cadre de l'appel à projets « 2014 : réduire la pollution pluviale » lancée par l'Agence de l'Eau. Le montant des subventions est donc augmenté de 320 000€.

La diminution de la rémunération de la SPL combinée à cette nouvelle subvention permettent d'assumer l'augmentation des postes frais financier et frais annexes sans augmentation de la subvention d'équilibre.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une augmentation de 333 200€ HT portant les recettes à 34 600 519 € HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2017 de 5 616 590 € TTC.

La subvention d'équilibre d'un montant de 3 023 526 € est inchangée.

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2017	FIN JUIN 2018	FIN JUIN 2019	FIN JUIN 2020	FIN JUIN 2021	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES GENERALES	1 068 463	146 400	217 234	205 320	192 012	354 129	2 183 558
Etudes générales	1 068 463	146 400	217 234	205 320	192 012	354 129	2 183 558
FONCIER	4 563 437	286 062	128 458	233 007	4 076 173	2 897	9 290 034
Acquisitions	3 550 413	0	0	0	4 073 173	0	7 623 586
Frais annexes	150 153	172 519	128 458	233 007	3 000	2 897	690 034
Indemnités	862 871	113 543	0	0	0	0	976 414
AMENAGEMENT DES SOLS	1 130 085	114 000	114 000	210 000	168 000	63 057	1 799 142
Libération des sols	1 130 085	114 000	114 000	210 000	168 000	63 057	1 799 142
TRAVAUX	1 959 033	1 693 200	1 872 000	1 392 000	1 332 000	9 600 467	17 848 700
Travaux	1 351 111	1 560 000	1 746 000	1 266 000	1 206 000	9 460 305	16 589 416
Honoraires	607 922	133 200	126 000	126 000	126 000	140 162	1 259 284
FRAIS FINANCIERS	880 537	266 967	249 700	232 433	215 167	505 634	2 350 438
Intérêts sur emprunts à L. T.	880 537	266 967	249 700	232 433	215 167	505 634	2 350 438
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	1 283 042	178 059	199 744	261 608	225 619	1 397 472	3 545 543
Rémunération SPL	1 283 042	178 059	199 744	261 608	225 619	1 397 472	3 545 543
FRAIS ANNEXES	346 237	111 312	53 000	53 000	53 000	96 970	713 520
Impôts et taxes	254 623	100 000	50 000	50 000	50 000	95 377	600 000
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	91 615	11 312	3 000	3 000	3 000	1 593	113 520
FRAIS DE COMMERCIALISATION	4 388	12 000	12 000	27 000	27 000	217 440	299 828
COMMUNICATION / GOUVERNANCE	63 673	36 000	36 000	36 000	36 000	212 290	419 963
Communication / Gouvernance	63 673	36 000	36 000	36 000	36 000	212 290	419 963
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	11 298 894	2 844 000	2 882 135	2 650 368	6 324 970	12 450 357	38 450 725
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	11 298 894	14 142 894	17 025 029	19 675 398	26 000 368	38 450 725	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	4 618 305	730 561	1 208 882	3 573 611	1 818 432	23 431 199	35 380 991
Locatif Social	1 921 178	436 770	0	659 599	445 632	3 326 860	6 790 039
Accession Abordable	544 778	293 791	590 642	428 717	0	2 139 526	3 997 454
Accession Libre	1 973 508	0	0	2 024 496	0	16 093 053	20 091 057
Autre	144 870	0	0	0	0	0	144 870
Sous - Total Habitat	4 584 334	730 561	590 642	3 112 811	445 632	21 559 439	31 023 420
Activités Économiques - Commerces- Équipements animation Parc	33 971	0	618 240	460 800	0	0	1 113 011
Activités Économiques - Activités tertiaires	0	0	0	0	1 372 800	1 871 760	3 244 560
Activités Économiques - Activités industrielles-logistiques	0	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Activités artisanales	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Activités Économiques	33 971	0	618 240	460 800	1 372 800	1 871 760	4 357 571
Stationnement en surface	0	0	0	0	0	0	0
Stationnement en ouvrage	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Stationnement	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	102 284	8 676	6 000	0	0	34 169	151 129
Produits financiers	69 355	2 676	0	0	0	0	72 031
Produits divers	32 929	6 000	6 000	0	0	34 169	79 098
SUBVENTIONS	896 000	64 000	80 000	80 000	0	0	1 120 000
Agence de l'Eau	96 000	64 000	80 000	80 000	0	0	320 000
Région	800 000	0	0	0	0	0	800 000
Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0	0	0	0	0	3 023 526	3 023 526
Subvention globale	0	0	0	0	0	3 023 526	3 023 526
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0	0
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	5 616 590	803 237	1 294 882	3 653 611	1 818 432	26 488 893	39 675 645
TOTAL DES RECETTES CUMUL	5 616 590	6 419 827	7 714 709	11 368 320	13 186 752	39 675 645	
SOLDES ANNUELS avant financement	-5 682 305	-2 040 763	-1 587 253	1 003 243	-4 506 538	14 038 536	1 224 920
SOLDES CUMULES avant financement	-5 682 305	-7 723 068	-9 310 320	-8 307 077	-12 813 616	1 224 920	

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

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	17 333 334	-666 666	-666 666	-2 666 667	-666 667	-12 666 668	0
Mobilisation d'emprunts	18 000 000	0					18 000 000
Amortissement d'emprunts	-1 666 666	-666 666	-666 666	-2 666 667	-666 667	-11 666 668	- 18 000 000,00
Avances bancaires	0	0	0	0	0		0
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	0	0
Avances collectivités	1 000 000	0				0	1 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	725 879	381 277	396 615	311 720	293 002	1 741 713	3 850 206
T.V.A. sur les recettes	561 289	38 086	179 502	520 055	252 032	3 524 161	5 075 126
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	164 589	343 191	217 113	-208 335	40 970	-1 782 448	-1 224 920
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	11 815 619	-2 364 238	-2 036 805	-1 871 759	-5 132 235	-410 580	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	11 815 619	9 451 380	7 414 575	5 542 816	410 580	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- un prêt de la Banque Postale de 6 M€ sur 9 ans
- Un emprunt bancaire d'un montant de 12 M€ sur 9 ans contracté auprès de la Caisse des Dépôts (prêt GAIA)
- une avance de 1 M€ de la collectivité versée au 2ème semestre 2013.

III. ANNEXES

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

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

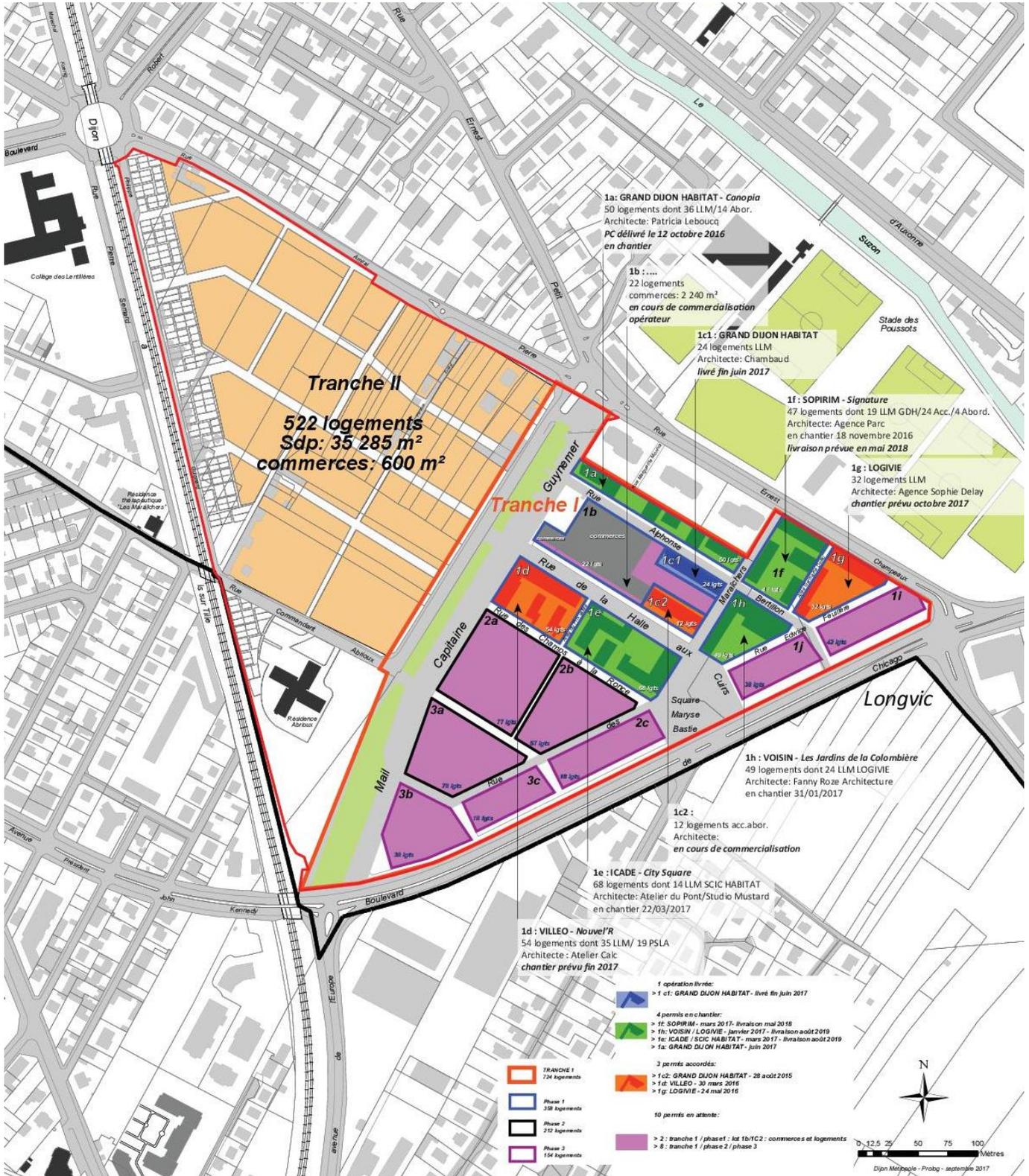
Annexe 3 : Plan de commercialisation

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2017

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

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION HT	DATE ACTE	OBSERVATIONS		
		Sect.	N°	ha	a	ca					
ACQUISITIONS 1ère PHASE											
VILLE DE DIJON	DIJON	CL	314		22	70	1 500 000,00 €	16/05/2013	Paiement le 06/08/2013		
		CL	333	01	04	80					
		CL	442	06	30	67					
				CL	536		05	32	5,00 €	20/07/2015	Paiement le 20/07/2015
					540		87	99			
					541		75	27			
				9	26	75	1 500 005,00 €				
INDEMNITES 1ère PHASE											
TOTAL											
				09	26	75	1 500 005,00 €				
ACQUISITIONS 2ème PHASE											
Indivision FORAY BOVIN	DIJON	CL	81		17	87	26 805,00 €	18/12/2012	Paiement le 20/12/2012		
Indivision MUTIN NAIGEON	DIJON	CL	433		09	32	13 980,00 €	18/12/2012	Paiement le 21/12/2012		
Indivision DE MARTINI	DIJON	CL	449		02	57	215 000,00 €	26/11/2012	Paiement le 27/11/2012		
		CL	467		02	48					
Indivision MAURICE VATAGEOT	DIJON	CK	19		03	23	144 870,00	06/11/2012	Paiement le 21/11/2012		
		CK	20		05	41					
		CK	21		04	53					
Consorts LIBANORI	DIJON	CL	98		06	90	190 000,00	26/04/2013	Paiement le 24/04/2013		
Consorts DE AGOSTINI	DIJON	CL	99P			99	0,00	25/06/2013			
Indivision Doyen	DIJON	CL	476		07	96	438 000,00	18/12/2013	Paiement le 13/12/2013		
			481		60	36					
			483		07	70					
SCI Les Sources	DIJON	CL	529		07	73	232 461,50	24/04/2015	Paiement le 23/04/2015		
			530		39	71					
BERNASCONI épouse TRONCIN	DIJON	CL	97		07	12	235 342,38	11/05/2015	Paiement le 13/05/2015		
2/3 Indivision BERTINOTTI	DIJON	CL	416		04	75	22 460,82	27/10/2014	Paiement le 22/10/2014		
			417		04	30					
			418		04	75					
			419		05	45					
Indivision PERROT / TOURNOIS	DIJON	CL	80		95	63	346 559,50	10/11/2015	10/11/2015		
		CL	268		06	35					
Indivision ROYER / BRIOTTET / PAUTY	DIJON	CL	83		37	40	62 120,00	10/11/2015	10/11/2015		
Indivision LOISON	DIJON	CL	96		14	10	24 265,00	10/11/2015	10/11/2015		
Indivision MILOT / BON / LAMBRY	DIJON	CL	112		28	47	48 020,50	10/11/2015	10/11/2015		
Copropriété CUEUGNIET / POTOT	DIJON	CL	397		16	31	27 911,50	10/11/2015	10/11/2015		
1/3 indivision BERTINOTTI restante	DIJON						10 920,81	10/11/2015	10/11/2015		
Indivision COMETTI	DIJON	CL	497		35	40	59 410,00	10/11/2015	10/11/2015		
BELIN / POISSONNIER	DIJON	CL	307		18	15	30 947,50	10/11/2015	10/11/2015		
Indivision MUTIN / BAUDRAS	DIJON	CL	434		09	32	16 327,00	10/11/2015	10/11/2015		
Indivision MONICHON- PERRIN	DIJON	CL	113		18	90	32 185,00	08/07/2016	08/07/2016		
Raphael BERTINOTTI	DIJON	CL	551			72	1,00	08/07/2016	08/07/2016		
				4	83	88	2 177 587,51 €				
INDEMNITES 2ème PHASE											
Indivision MUTIN NAIGEON	DIJON	CL	433				1 700,00 €	18/12/2012			
Garage Renault - GARNIER		CL	476...				602 496,84 €	13/02/2014	Indemnité de transfert		
Indivision DOYEN	DIJON	CL	476...				114 000,00 €	18/12/2013	Remploi et perte de loyer		
DENIER	DIJON	CL	114		51	20	6 900,00 €	05/11/2014	Indemnité trouble divers		
					51	20	725 096,84 €				
TOTAL											
				05	15	46	2 902 684,35 €				
TOTAL ACQUISITIONS											
				14	42	21	4 402 689,35 €				

ANNEXE 3 : PLAN DE COMMERCIALISATION



ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – 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' am 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
« TERRITOIRE GRAND EST »**

AVENANT N°4

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 28 septembre 2009, la Ville de Dijon, a décidé de confier à la SPLAAD l'opération « Territoire Grand Est » par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

Cette Concession d'Aménagement est constituée de 3 lots :

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

Un premier avenant 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°2 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°3 notifié le 24 janvier 2017 a modifié les modalités de détermination du forfait annuel de gestion.

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 25 « MISE EN ŒUVRE DU CONTROLE ANALOGUE ».

L'article 25 de la partie V de la convention, telle qu'issue de l'avenant n°1 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 dérogées par le présent avenant.

Fait à DIJON,

Le

En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante