

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 30 juin 2020**

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 de Dijon 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, par voie de Convention de Prestations Intégrées portant concession d'aménagement.

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'écoquartiers.

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.

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.

Un avenant n°4, approuvé par le **Conseil Municipal du 26 mars 2018**, a entériné la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD 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.

Enfin, un avenant n°5 approuvé par le **Conseil Municipal du 24/06/2019**, a créé un nouveau lot à la concession d'aménagement : le Lot 4 « Site des Poussots ». Ce lot a été activé immédiatement. Cet avenant a également allongé la durée de la concession d'une durée de 5 ans.

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 m²**

▣ **Emprises publiques créées** 66 000 m²

▣ **Emprises publiques autres (à conserver)**

- Sans objet 0 m²

▣ **Emprises Privées**

- Foyer Abrioux 10 000 m²

▣ **"Erreur cadastre"** 0 m²

▣ **Surfaces cessibles** 120 000 m²

196 000 m²

*** Aménagement hors de la ZAC 20 000 m²**

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.

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, aucune acquisition n'a été réalisée.

Au 30/06/2020, 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 tranche 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 30/06/2020 s'élèvent à 4 574 784 € TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

Au 30/06/2020, les travaux suivants ont été réalisés :

- Continuité de travaux d'aménagement du mail central et des espaces paysagers
- Continuité des travaux de viabilisation de la phase 2 de la tranche I du projet (réseaux et voirie provisoire) pour desservir 5 lots
- Démarrage des travaux des espaces paysagers du square Maryse BASTIE
- Démarrage des travaux de reprise de la rue Ernest Champeaux
- Démarrage des travaux de la rue Marguerite Monnot

Les dépenses constatées pour ces postes au 30/06/2020 s'élèvent à 7 264 256 € TTC.

Perspectives au 30/06/2021 :

- Continuité des travaux de viabilisation de la phase 2 de la tranche I
- Fin des travaux des espaces paysagers du square Maryse BASTIE
- Reprise de la rue du Commandant Abrioux en lien avec la livraison de la Résidence Abrioux
- Continuité des travaux de reprise de la rue Ernest Champeaux
- Continuité des travaux de la rue Marguerite Monnot

2.2 Commercialisation

Avancement de la commercialisation au 30/06/2020 :

- Réitération par acte de vente du 24/10/2019 de la cession du lot 2A à DEMATHIEU ET BARD pour une surface de 5 423m² de surface de plancher et un montant de 1 749 820€ HT.
- Signature d'un compromis de vente le 18/06/2020 concernant la cession du lot 2B à KAUFMAN § BROAD pour une surface de plancher objectif de 4 187m² et un montant de 1 339 880 € HT.
- Signature d'un compromis de vente le 30/06/2020 concernant la cession des lots 1B et 1C2 (ancien abattoir) à M. CHEVALIER pour une surface de plancher objectif de 3 342m² et un montant de 700 000 € HT.

Perspectives au 30/06/2021 :

Au 30/06/2021, il est prévu la signature :

- De compromis de vente concernant les lots 2C, 3A, 3B et 3C.

La réitération par actes authentiques 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.

Les recettes constatées pour ce poste au 30/06/2020 s'élèvent à 6 430 213 € 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 €, totalement perçus au 30/06/2020.

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, dont 240 000 € perçus au 30/06/2020.

Les subventions perçues au 30/06/2020 s'élèvent à 1 040 000 €

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	5%	1 830 000	353 558	2 183 558
FONCIER	26%	9 200 000	137 924	9 337 924
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	8%	2 630 857	76	2 630 933
REMUNERATION SPL	10%	3 554 132	0	3 554 132
FRAIS ANNEXES	2%	800 000	20 798	820 798
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	250 000	49 828	299 828
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	350 000	69 963	419 963
SOLDE TVA	0%		1 449 305	1 449 305
TOTAL DES DEPENSES	100%	34 989 527	5 354 755	40 344 282

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2020

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	87%	30 307 105	5 328 828	35 635 934
Locatif Social		4 786 094	344 615	5 130 709
Accession Abordable		3 588 552	631 364	4 219 917
Accession Libre		19 219 389	3 843 878	23 063 267
Autre		947 870	160 600	1 108 470
<i>Sous - Total Habitat</i>		<i>28 541 905</i>	<i>4 980 457</i>	<i>33 522 363</i>
Activités Économiques - Commerces- Équipés		1 116 200	218 571	1 334 771
Activités Économiques - Activités tertiaires		649 000	129 800	778 800
Activités Économiques - Activités industrielles-logi:		-	-	-
Activités Économiques - Activités artisanales		-	-	-
<i>Sous - Total Activités Économiques</i>		<i>1 765 200</i>	<i>348 371</i>	<i>2 113 571</i>
<i>Sous - Total Stationnement</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
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	2%	538 896	25 927	564 824
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	101%	34 989 527	5 354 755	40 344 283
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	-	0

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

3.1.2.1 Les dépenses

La rémunération de la SPL, calculée selon les modalités définies à la concession, est mécaniquement ajustée en lien avec des modifications de montant de TVA, soit une augmentation de 8 477 € HT.

Le poste « frais financiers », comprenant notamment les frais afférents au portage du foncier, est augmenté de 280 419 € HT en lien avec une augmentation du poste « produits financiers et divers » des recettes.

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une augmentation des dépenses de 288 896 € HT, les portant à 34 989 527 € HT, et un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2020 de 18 041 627 € TTC.

3.1.2.2 Les recettes

La récupération de produits financiers et divers, notamment liés à la refacturation de travaux de réseau électrique rétrocédé à ENEDIS ou d'intérêts liés à des avances de trésorerie, induit une augmentation du poste « produits financiers et divers » des recettes de 288 896 € HT.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une augmentation de 288 896 € HT portant les recettes à 34 989 527 € HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2020 de 8 021 147 € TTC.

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

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €TTC
	réalisé TTC au 30/06/2020	FIN JUIN 2021	FIN JUIN 2022	FIN JUIN 2023	FIN JUIN 2024	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES GENERALES	1 074 360	36 000	30 000	24 000	18 000	1 001 198	2 183 558
Etudes générales	1 074 360	36 000	30 000	24 000	18 000	1 001 198	2 183 558
FONCIER	4 574 784	11 211	7 800	7 800	7 800	4 728 530	9 337 924
Acquisitions	3 550 413	0	0	0	0	4 073 173	7 623 586
Frais annexes	161 499	11 211	7 800	7 800	7 800	541 814	737 924
Indemnités	862 871	0	0	0	0	113 543	976 414
AMENAGEMENT DES SOLS	1 181 409	18 000	18 000	18 000	18 000	545 732	1 799 142
Libération des sols	1 181 409	18 000	18 000	18 000	18 000	545 732	1 799 142
TRAVAUX	6 920 815	1 324 800	964 800	964 800	664 800	7 008 685	17 848 700
Travaux	6 082 847	1 260 000	900 000	900 000	600 000	6 846 569	16 589 416
Honoraires	837 969	64 800	64 800	64 800	64 800	162 115	1 259 284
FRAIS FINANCIERS	1 812 731	177 332	133 015	88 538	52 534	366 783	2 630 933
Intérêts sur emprunts à L. T.	1 812 731	177 332	133 015	88 538	52 534	366 783	2 630 933
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	1 784 533	109 922	289 866	102 441	100 845	1 166 526	3 554 132
Rémunération SPL	1 784 533	109 922	289 866	102 441	100 845	1 166 526	3 554 132
FRAIS ANNEXES	619 781	52 642	37 400	37 400	37 400	36 175	820 798
Impôts et taxes	481 942	50 000	35 000	35 000	35 000	13 058	650 000
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	137 840	2 642	2 400	2 400	2 400	23 117	170 798
FRAIS DE COMMERCIALISATION	4 388	12 000	12 000	9 000	12 000	250 440	299 828
COMMUNICATION / GOUVERNANCE	68 825	18 000	18 000	18 000	18 000	279 138	419 963
Communication / Gouvernance	68 825	18 000	18 000	18 000	18 000	279 138	419 963
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	18 041 627	1 759 907	1 510 880	1 269 979	929 379	15 383 206	38 894 978
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	18 041 627	19 801 534	21 312 414	22 582 393	23 511 772	38 894 978	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	6 430 213	1 889 892	7 266 672	751 200	948 000	18 349 956	35 635 934
Locatif Social	2 392 130	0	0	0	0	2 738 578	5 130 709
Accession Abordable	971 202	135 360	1 068 192	115 200	172 800	1 757 163	4 219 917
Accession Libre	2 888 040	914 532	4 614 480	556 800	696 000	13 393 415	23 063 267
Autre	144 870	0	963 600	0	0	0	1 108 470
Sous - Total Habitat	6 396 242	1 049 892	6 646 272	672 000	868 800	17 889 156	33 522 363
Activités Économiques - Commerces- Équipés	33 971	840 000	0	0	0	460 800	1 334 771
Activités Économiques - Activités tertiaires	0	0	620 400	79 200	79 200	0	778 800
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	840 000	620 400	79 200	79 200	460 800	2 113 571
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	550 934	0	0	0	0	13 890	564 824
Produits financiers	358 252	0	0	0	0	0	358 252
Produits divers	192 682	0	0	0	0	13 890	206 572
SUBVENTIONS	1 040 000	80 000	0	0	0	0	1 120 000
Agence de l'Eau	240 000	80 000	0	0	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	8 021 147	1 969 892	7 266 672	751 200	948 000	21 387 372	40 344 283
TOTAL DES RECETTES CUMUL	8 021 147	9 991 039	17 257 711	18 008 911	18 956 911	40 344 283	
SOLDES ANNUELS avant financement	-10 020 480	209 985	5 755 792	-518 779	18 621	6 004 166	1 449 305
SOLDES CUMULES avant financement	-10 020 480	-9 810 495	-4 054 703	-4 573 482	-4 554 861	1 449 305	

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2020

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €HT
	réalisé TTC au 30/06/2020	FIN JUIN 2021	FIN JUIN 2022	FIN JUIN 2023	FIN JUIN 2024	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	10 029 902	521 358	-2 670 460	-2 682 203	-2 360 792	-2 837 805	0
Mobilisation d'emprunts	18 000 000	0		0			18 000 000
Amortissement d'emprunts	-5 612 948	-2 634 035	-2 670 460	-2 682 203	-2 360 792	-2 039 562	-18 000 000
Avances bancaires	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	0	0
Avances collectivités	1 000 000	0	0	0	0	0	1 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Financement aux programmes	-3 357 150	0	0	0	0	0	-3 357 150
Remboursement des programmes	0	3 155 393	0	0	0	201 757	3 357 150
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	1 573 557	236 668	175 100	173 600	123 100	1 623 425	3 905 451
T.V.A. sur les recettes	800 796	314 982	1 211 112	125 200	158 000	2 744 666	5 354 755
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	772 762	-78 314	-1 036 012	48 400	-34 900	-1 121 241	-1 449 305
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	782 184	653 029	2 049 320	-3 152 582	-2 377 071	2 045 120	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	782 184	1 435 214	3 484 533	331 951	-2 045 119	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
- les subventions octroyées à l'opération d'un montant total de 1 120 000€, le montant cumulé des sommes perçues au 30/06/2020 étant de 1 040 000 €

Comme le prévoit l'article 16 de la convention de prestations intégrées, une partie de la trésorerie finance d'autres programmes à hauteur de 3 357 150 €.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 30/06/2020

Annexe 2 : Etat des ventes au 30/06/2020

Annexe 3 : Plan de commercialisation

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 30/06/2020

ACQUEREURS	SURFACE M2 SDP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE DE VENTE
Phase 1					
LOT 1A	3 231	DIJON HABITAT	552 755,00	583 156,53	28/03/2017
LOT 1B					
LOT 1C1	1 742	DIJON HABITAT	287 430,00	303 238,65	23/02/2016
LOT 1C2					
LOT 1D	3 654	VILLEO	722 290,00	762 015,95	13/10/2017
LOTS 1E1 / 1E2 / 1E4	2 985	ICADE	846 015,00	1 015 218,00	09/03/2017
LOTS 1E3	1 187	SCIC	213 660,00	225 411,30	09/03/2017
LOT 1F	2 954	SOPIRIM	707 775,00	849 330,00	17/11/2016
LOT 1G	2 527	LOGIVIE	480 600,00	507 033,00	29/06/2017
LOT 1H	3 530	VOISIN	825 040,00	990 048,00	04/01/2017
LOT 1I					
LOT 1J					
LOT 2A	5 423	DEMATHIEU et BARD	1 749 820,00	2 099 784,00	24/10/2019
LOT 2B					
LOT 2C					
LOT 3A					
LOT 3B					
LOT 3C					
TOTAL PHASE 1	27 233		6 385 385	7 335 235	
Phase 2					
TOTAUX	27 233		6 385 385	7 335 235	



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