

QUAI DES CARRIERES BLANCHES

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

Le projet d'aménagement et de requalification du Quai des Carrières Blanches s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain de l'ensemble du quartier de la Fontaine d'ouche, approuvé par délibération du Conseil Municipal de Dijon du 6 novembre 2006.

Ce projet a fait l'objet d'études et de réunions publiques. La réflexion a donné lieu à une exposition durant le 1er semestre 2008 complétée de deux réunions publiques les 17 janvier et 7 novembre 2008. L'ensemble de ces études et de cette large concertation avec les habitants du quartier a permis d'aboutir à un plan guide matérialisant les principes de recomposition du site et de déterminer des axes majeurs de développement ainsi que les principes urbains essentiels.

Par **délibération du 28 septembre 2009**, le Conseil Municipal a désigné la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) en tant qu'aménageur dans le cadre d'une convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement signée le 11 janvier 2010 et notifiée le 12 janvier 2010.

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 par **délibération du 16 décembre 2013** 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 notifié le 18 juillet 2014 à la convention de prestation intégrée 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 du 1er juillet au 30 juin de chaque année.

Un avenant n°3, approuvé par le **Conseil Municipal du 9 février 2015**, a prolongé la concession d'aménagement de 5 années pour mettre en adéquation sa durée avec les délais opérationnels.

Un avenant n°4, approuvé par le **Conseil Municipal du 19 décembre 2016**, a modifié le montant de cession des équipements généraux dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2014.

Par **délibération du 19 décembre 2016**, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°5 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°6 a été approuvé par le **Conseil Municipal du 26 mars 2018** pour prendre en compte la modification de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement au titre de la subvention globale.

Enfin un avenant n°7, 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.

1.2 Programme physique de l'opération

La ZAC « Quai des Carrières Blanches » concerne les terrains compris entre le canal de Bourgogne au nord, une partie du Quai Nicolas Rolin à l'est, la première frange urbaine du quartier de la Fontaine d'Ouche à l'ouest et l'allée de Grenoble au sud. Le périmètre ainsi délimité couvre une surface d'environ 8,5 hectares (hors emprise canal).

Les berges du canal et ses abords se composaient alors de vastes aires de stationnement surdimensionnées et d'une voirie (la route du quai des Carrières Blanches) qui servait de voie de transit et de shunt pour les automobilistes en provenance de l'A38 désireux de rejoindre le centre-ville de Dijon.

Le projet d'aménagement du Quai des Carrières Blanches consiste en une recomposition urbaine et paysagère du site, en phase avec le projet de renouvellement urbain, qui doit permettre une reconquête des berges du canal de Bourgogne. Il se traduit par la réalisation d'un secteur mixte qui comprend la requalification des espaces extérieurs (aires de stationnement surdimensionnées, route du Quai des Carrières Blanches détournée), le développement de nouvelle mobilité douce (promenade piétonne, piste cyclable, passerelle pour accès au lac Kir...), le transfert d'équipements sportifs à l'extérieur du site (skate parc, terrain de bi-cross) et la construction d'une nouvelle offre d'environ 350 logements.

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

A1 - Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE 72 636 m²

* Aménagement de la ZAC

▣ Emprises publiques créées	0 m ²
▣ Emprises publiques réhabilitées	46 186 m ²
▣ Emprises Privées	0 m ²
▣ "Erreur cadastre"	m ²
▣ Surfaces cessibles	26 450 m ²

72 636 m²

1.3 Actes règlementaires

Par délibération du 8 novembre 2010, le Conseil Municipal a décidé d'aménager ce secteur sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en engageant une concertation préalable.

Lors du Conseil Municipal du 12 mars 2012, 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 était rendue nécessaire. Une procédure de déclassement du domaine public a donc eu lieu, débouchant sur l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 10 décembre 2010. Les emprises concernées ont été désaffectées et déclassées du domaine public communal par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2012. La cession de ces emprises a eu lieu par le biais d'un acte administratif en date du 13 décembre 2012.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisation

- **Foncier**

Au cours de l'exercice, par acte administratif en date du 17/01/2020, un échange de parcelles a eu lieu entre la Ville de Dijon et la SPLAAD afin de caler les périmètres des programmes de logements projetés sur le site.

L'emprise foncière constituant un délaissé d'espaces verts situés dans la ZAC Quai des Carrières Blanches et cadastré sections EN n°195 de 8 m², EM n°557 de 196 m², EM n°558 de 87 m², EM n°560 de 138 m², EM n°561 de 194 m² et EM n°562 de 144 m², d'une superficie totale de 767 m², a été acquise par la SPLAAD.

L'emprise foncière constituant un délaissé d'espaces verts situés dans la Quai des Carrières Blanches et cadastré sections EM n°554 de 1 m², EN n°193 de 1 m² et EM n°555 de 17 m², d'une superficie totale de 19 m², a été cédée à la Ville de Dijon.

Au 30/06/2020, la maîtrise foncière des espaces nécessaires à la réalisation de l'opération est assurée par la SPLAAD, les espaces publics de la première phase ayant été rétrocédés.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2020 s'élèvent à 1 875 772€ TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

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

- Divers travaux d'entretien et d'adaptation des espaces verts

Les dépenses constatées pour ces postes au 30/06/2020 s'élèvent à 4 932 704 € TTC.

Perspectives au 30/06/2021 :

- Divers travaux d'entretien et d'adaptation des espaces verts

- Complément de viabilisation des ilots à bâtir en fonction de l'avancement des projets de construction

2.2 Commercialisation

Avancement de la commercialisation au 30/06/2020 :

Aucune vente de terrain n'a eu lieu sur l'exercice clos au 30/06/2020.

Perspectives au 30/06/2021 :

Au 30/06/2021, il est prévu la signature d'un premier compromis de vente sur l'un des ilots objets du protocole d'accord avec CONSTRUCTA PROMOTION.

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.

Les recettes constatées pour ce poste au 30/06/2020 s'élèvent à 317 952 € TTC.

2.3 Subvention

La ZAC bénéficie, au titre de sa localisation dans un périmètre ANRU de subventions de l'ANRU, de la Région BFC, de la métropole et de la ville de Dijon pour un montant total de 5 350 003 €.

Les subventions perçues au 30/06/2020 s'élèvent à 5 350 003 €

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%	220 000	43 121	263 121
FONCIER	18%	1 950 000	7 615	1 957 615
AMENAGEMENT DES SOLS	0%	0	0	0
TRAVAUX	54%	5 862 336	1 155 359	7 017 695
HONORAIRES TECHNIQUES	7%	797 562	157 944	955 506
FRAIS FINANCIERS	8%	833 389	1 000	834 389
REMUNERATION SPL	8%	826 269	0	826 269
FRAIS ANNEXES	1%	145 004	2 774	147 778
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	90 000	10 967	100 967
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	150 000	12 978	162 978
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS	0%	0		0
SOLDE TVA	0%		-327 247	-327 247
TOTAL DES DEPENSES	100%	10 874 560	1 064 512	11 939 071

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2020

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	33%	3 567 920	713 584	4 281 504
Locatif Social		-	-	-
Accession Libre		1 134 000	226 800	1 360 800
Accession Abordable		2 433 920	486 784	2 920 704
Autre		-	-	-
<i>Sous - Total Habitat</i>	33%	<u>3 567 920</u>	<u>713 584</u>	<u>4 281 504</u>
Activités Économiques - Commerces- Équipements animation Parc		-	-	-
Activités Économiques - Activités tertiaires		-	-	-
Activités Économiques - Activités industrielles-logistiques		-	-	-
Activités Économiques - Activités artisanales		-	-	-
<i>Sous - Total Activités Économiques</i>	0%	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
0,00		-	-	-
0,00		-	-	-
<i>Sous - Equipements existants</i>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
SUBVENTIONS	49%	5 350 003	-	5 350 003
Anru		223 587	-	223 587
Région		1 607 470	-	1 607 470
Grand Dijon		995 096	-	995 096
Ville		2 523 850	-	2 523 850
0		-	-	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1%	100 000	17 594	117 594
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	17%	1 856 637	333 333	2 189 971
Subvention globale		189 971	-	189 971
Cession équipements généraux		1 666 667	333 333	2 000 000
Participation complément de prix		-	-	-
Participation acquisition foncière		-	-	-
TOTAL DES RECETTES	100%	10 874 560	1 064 512	11 939 072
SOLDE				
RECETTES -		0	-	0
DEPENSES				

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

3.1.2.1 Les dépenses

L'état prévisionnel des dépenses ne fait apparaître aucun changement, les dépenses restant à 10 874 560€ HT.

Le cumul des dépenses réalisées au 30/06/2020 est de 9 043 352 € TTC.

3.1.2.2 Les recettes

L'état prévisionnel des recettes ne fait apparaître aucun changement, les recettes restant à 10 874 560€ HT.

Le cumul des recettes réalisées au 30/06/2020 est de 7 739 414 € TTC.

La subvention d'équilibre d'un montant de 189 971 € reste 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	255 342	1 800	0	1 800	0	4 179	263 121
Etudes générales	255 342	1 800	0	1 800	0	4 179	263 121
FONCIER	1 875 772	0	0	0	0	81 843	1 957 615
Acquisitions	1 870 938	0	0	0	0	35 310	1 906 248
Frais annexes	4 834	0	0	0	0	46 533	51 367
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0
AMENAGEMENTS DES SOLS	0	0	0	0	0	0	0
Libération des sols	0	0	0	0	0	0	0
TRAVAUX	5 570 682	62 400	80 400	405 000	465 000	1 389 719	7 973 201
Travaux	4 932 704	36 000	54 000	354 000	414 000	1 226 991	7 017 695
Honoraires	637 978	26 400	26 400	51 000	51 000	162 728	955 506
FRAIS FINANCIERS	398 695	32 833	28 891	44 947	41 197	287 826	834 389
Intérêts sur emprunts à L. T.	74 326	12 489	8 547	4 603	853	0	100 817
Intérêts sur avances à C. T.	324 369	20 344	20 344	40 344	40 344	287 827	733 572
REMUNERATION SPL	658 815	1 560	6 303	18 711	34 043	106 837	826 269
rémunération SPL	658 815	1 560	6 303	18 711	34 043	106 837	826 269
FRAIS ANNEXES	96 898	12 093	10 593	7 466	5 360	15 370	147 778
Impôts et taxes	86 126	8 000	7 000	6 000	5 000	878	113 004
Autres frais non taxables	3 888	2 000	1 500	986	0	4 626	13 000
Autres frais taxables	6 884	2 093	2 093	480	360	9 866	21 774
FRAIS DE COMMERCIALISATION	51 485	3 300	6 800	3 300	6 800	29 283	100 967
COMMUNICATION / GOUVERNANCE	135 663	6 800	1 800	6 800	1 800	10 115	162 978
Communication / Gouvernance	135 663	6 800	1 800	6 800	1 800	10 115	162 978
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	9 043 352	120 785	134 786	488 024	554 200	1 925 172	12 266 319
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	9 043 352	9 164 137	9 298 923	9 786 947	10 341 147	12 266 319	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	317 952	0	143 100	286 200	747 252	2 787 000	4 281 504
Locatif Social	0	0	0	0	0	0	0
Accession Libre	0	0	0	143 100	286 200	931 500	1 360 800
Accession Abordable	317 952	0	143 100	143 100	461 052	1 855 500	2 920 704
Autre	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Habitat	317 952	0	143 100	286 200	747 252	2 787 000	4 281 504
Activités Économiques - Commerces- Équipements animation Parc	0	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Activités tertiaires	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0	0
0,00	0	0	0	0	0	0	0
0,00	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Equipements existants	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	71 459	0	0	0	0	46 135	117 594
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
Produits divers	71 459	0	0	0	0	46 135	117 594
SUBVENTIONS	5 350 003	0	0	0	0	0	5 350 003
Anru	223 587	0	0	0	0	0	223 587
Région	1 607 470	0	0	0	0	0	1 607 470
Grand Dijon	995 096	0	0	0	0	0	995 096
Ville	2 523 850	0	0	0	0	0	2 523 850
0,00	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	2 000 000	0	0	0	0	189 971	2 189 971
Subvention globale	0	0	0	0	0	189 971	189 971
Cession équipements généraux	2 000 000	0	0	0	0	0	2 000 000
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	7 739 414	0	143 100	286 200	747 252	3 023 106	11 939 072
TOTAL DES RECETTES CUMUL	7 739 414	7 739 414	7 882 514	8 168 714	8 915 966	11 939 072	
SOLDES ANNUELS avant financement	-1 303 938	-120 785	8 314	-201 824	193 052	1 097 934	-327 247
SOLDES CUMULES avant financement	-1 303 938	-1 424 723	-1 416 409	-1 618 234	-1 425 181	-327 247	

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2020

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	3 142 857	-571 429	-571 429	-571 429	-428 571	-1 000 000	0
Mobilisation d'emprunts	4 000 000						4 000 000
Amortissement d'emprunts	-1 857 143	-571 429	-571 429	-571 429	-428 571		-4 000 000
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		1 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Financement des programmes							0
Remboursement des programmes							0
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	975 478	11 517	14 217	68 504	78 184	243 860	1 391 759
T.V.A. sur les recettes	396 230	0	23 850	47 700	124 542	472 189	1 064 512
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	579 247	11 517	-9 634	20 804	-46 358	-228 329	327 247
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	2 418 167	-680 698	-572 748	-752 449	-281 877	-130 395	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	2 418 167	1 737 469	1 164 721	412 272	130 395	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- un prêt de la Banque Postale de 4 M€ sur 7 ans
- une avance de 1 M€ de la collectivité versée au 2^{ème} semestre 2014
- la cession à la Ville de Dijon de la « Promenade du Quai des Carrières Blanches » pour un montant de 2 M€ TTC versé au 2^{ème} semestre 2015
- les subventions octroyées à l'opération d'un montant total de 5 350 003 € totalement perçues au 30/06/2020

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

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2020

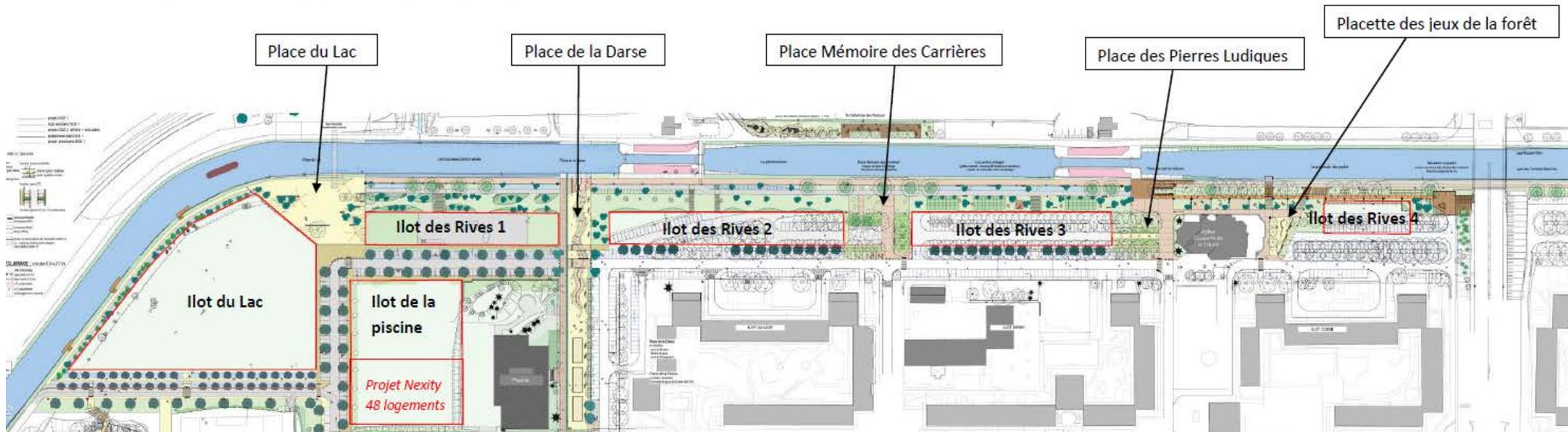
ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 30/06/2020

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca	D'ACQUISITION HT		
ACQUISITIONS TERRAINS									
VILLE DIJON - bicross	DIJON	EN	171	00	17	54	52 620,00 €	13/12/2012	Acte administratif Voirie 22 €/m² Espaces verts 30 €/m²
		EN	172	00	35	84	107 520,00 €		
		EN	165	01	22	77	368 310,00 €		
					1	76	43	528 450,00 €	
VILLE DIJON - skate park	DIJON	EM	261	01	25	29	375 870,00 €	13/12/2012	
		EM	491	00	20	23	60 690,00 €		
					1	45	52	436 560,00 €	
VILLE DIJON - Espaces verts	DIJON	EN	167	00	00	59	1 770,00 €	13/12/2012	
		EN	169	00	01	03	3 090,00 €		
		EM	493	00	42	14	126 420,00 €		
					0	43	76	131 280,00 €	
VILLE DIJON - Parking et voirie Domaine public / routier	DIJON	EM	495	03	15	42	693 924,00 €	13/12/2012	
		EM	496		24	57	54 054,00 €		
					03	39	99	747 978,00 €	
VNF (862 m²)	DIJON	EN	173	00	08	62	19 000,00 €	24/01/2017	Acte administratif 22€/m²
Ville de DIJON - Délaiéé espaces verts (767m²)	DIJON	EN	195	00	00	08			
		EM	557	00	01	96			
		EM	558	00	00	87			
		EM	560	00	01	38			
		EM	561	00	01	94			
		EM	562	00	01	44	7 670,00 €	17/01/2020	Acte administratif 10€/m²
Sous total					7	21	99	1 870 938,00 €	
					Surface en ha :				
					7,2199				
AUTRES ACQUISITIONS (baux etc ...)	COMMUNES	CADASTRE	SURFACE			PRIX GLOBAL	DATE ACTE	OBSERVATIONS	
ACQUISITIONS		Sect.	N°	ha	a	ca	D'ACQUISITION		
							0,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS				07	21	99	1 870 938,00		
					Surface en ha :				
					7,2199				

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

ACQUEREURS	SURFACE M2 SDP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE compromis	ACTE DE VENTE
Phase 1						
Lot 2A - Ilot de la Piscine 1 - Bât 1	1 472	NEXITY	264 960,00	317 952,00	27/11/2015	1er juin 2017
TOTAL PHASE 1	1 472		264 960	317 952		
Phase 2						
			0,00	0,00		
TOTAUX	1 472		264 960	317 952		

ANNEXE 3 : PLAN DE COMMERCIALISATION



Ilot	Surface terrain par ilot (m ²)	Surface objectif PC ou potentiel (m ² SdP)
Ilot du Lac	12 015	6 000 (potentiel)
Ilot Rive du Canal 1	2 685	2 413 (PC)
Ilot Rive du Canal 2	3 225	2 907 (PC)
Ilot Rive du Canal 3	2 774	2 551 (PC)
Ilot Rive du Canal 4	1 127	1 144 (PC)
Total	21 078	15 015



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