

QUAI DES CARRIERES BLANCHES

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 30 juin 2019**

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 valant 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 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 au 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 » intéresse 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 aucune acquisition n'a été réalisée.

Au 30/06/2019, 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 30/06/2019 s'élèvent à 1 868 102€ TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

Au 30/06/2019 les travaux suivants ont été réalisés :

- Aménagement d'un plateau pour passage piéton sur l'avenue du Lac, en lien avec le PPRN
- Complément des aménagements paysagers des abords de l'ilot de la Piscine en lien avec la livraison des premiers logements réalisés par Nexity

Les dépenses constatées pour ces postes au 30/06/2019 s'élèvent à 4 843 725 € TTC.

Perspectives au 30/06/2020 :

- Divers travaux d'entretien et d'adaptation des espaces verts
- Complément de viabilisation des ilots à bâtir

2.2 Commercialisation

Avancement de la commercialisation au 30/06/2019 :

Au 30/06/2019 aucune vente de terrain n'a eu lieu.

Perspectives au 30/06/2020 :

Au 30/06/2020, 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 30/06/2019 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 30/06/2019 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%	120 000	12 967	132 967
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	120 000	11 978	131 978
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS	0%	0		0
SOLDE TVA	0%		-324 842	-324 842
TOTAL DES DEPENSES	78%	10 874 560	1 067 917	11 942 477

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2019

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	21 000	121 000
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	1 067 917	11 942 478
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 30/06/2019 est de 8 580 142 €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 30/06/2019 est de 7 727 353 €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 30/06/2019	FIN JUIN 2020	FIN JUIN 2021	FIN JUIN 2022	FIN JUIN 2023	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	1 868 102	0	0	0	0	89 513	1 957 615
Acquisitions	1 863 268	0	0	0	0	42 980	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	5 471 870	98 400	77 722	399 000	459 000	1 467 210	7 973 201
Travaux	4 843 725	72 000	51 322	348 000	408 000	1 294 649	7 017 695
Honoraires	628 145	26 400	26 400	51 000	51 000	172 561	955 506
FRAIS FINANCIERS	62 968	37 762	32 833	53 357	40 344	607 126	834 389
Intérêts sur emprunts à L. T.	57 897	17 418	12 489	13 013	0	0	100 817
Intérêts sur avances à C. T.	5 071	20 344	20 344	40 344	40 344	607 125	733 572
REMUNERATION SPL	656 306	2 460	6 236	28 100	24 354	108 813	826 269
rémunération SPL	656 306	2 460	6 236	28 100	24 354	108 813	826 269
FRAIS ANNEXES	87 944	14 213	13 713	9 586	8 600	13 724	147 778
Impôts et taxes	75 795	10 000	10 000	8 000	8 000	1 209	113 004
Autres frais non taxables	5 986	2 000	1 500	986	0	2 528	13 000
Autres frais taxables	6 163	2 213	2 213	600	600	9 987	21 774
FRAIS DE COMMERCIALISATION	50 851	16 000	16 000	16 000	16 000	18 116	132 967
COMMUNICATION / GOUVERNANCE	126 759	5 219	0	0	0	0	131 978
Communication / Gouvernance	126 759	5 219	0	0	0	0	131 978
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	8 580 142	175 854	146 503	507 843	548 298	2 308 680	12 267 319
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	8 580 142	8 755 995	8 902 498	9 410 341	9 958 639	12 267 319	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	317 952	0	143 100	604 152	429 300	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	461 052	143 100	1 855 500	2 920 704
Autre	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Habitat	317 952	0	143 100	604 152	429 300	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	59 398	0	0	0	0	61 602	121 000
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
Produits divers	59 398	0	0	0	0	61 602	121 000
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	7 727 353	0	143 100	604 152	429 300	3 038 573	11 942 478
TOTAL DES RECETTES CUMUL	7 727 353	7 727 353	7 870 453	8 474 605	8 903 905	11 942 478	
SOLDES ANNUELS avant financement	-852 789	-175 854	-3 403	96 309	-118 998	729 893	-324 841
SOLDES CUMULES avant financement	-852 789	-1 028 642	-1 032 045	-935 736	-1 054 734	-324 841	

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2019

INTITULE	SIMULATION EN €HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €HT
	réalisé TTC au 30/06/2019	FIN JUIN 2020	FIN JUIN 2021	FIN JUIN 2022	FIN JUIN 2023	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	3 714 286	-571 429	-571 429	-571 429	-571 429	-1 428 571	0
Mobilisation d'emprunts	4 000 000						4 000 000
Amortissement d'emprunts	-1 285 714	-571 429	-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	958 513	18 384	14 190	67 924	77 624	256 123	1 392 759
T.V.A. sur les recettes	396 230	0	23 850	100 692	71 550	475 595	1 067 917
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	562 283	18 384	-9 660	-32 768	6 074	-219 472	324 842
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	3 423 780	-728 898	-584 492	-507 887	-684 353	-918 151	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	3 423 780	2 694 882	2 110 391	1 602 504	918 151	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 30/06/2019

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 30/06/2019

Annexe 2 : Etat des ventes au 30/06/2019

Annexe 3 : Plan de commercialisation

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2019

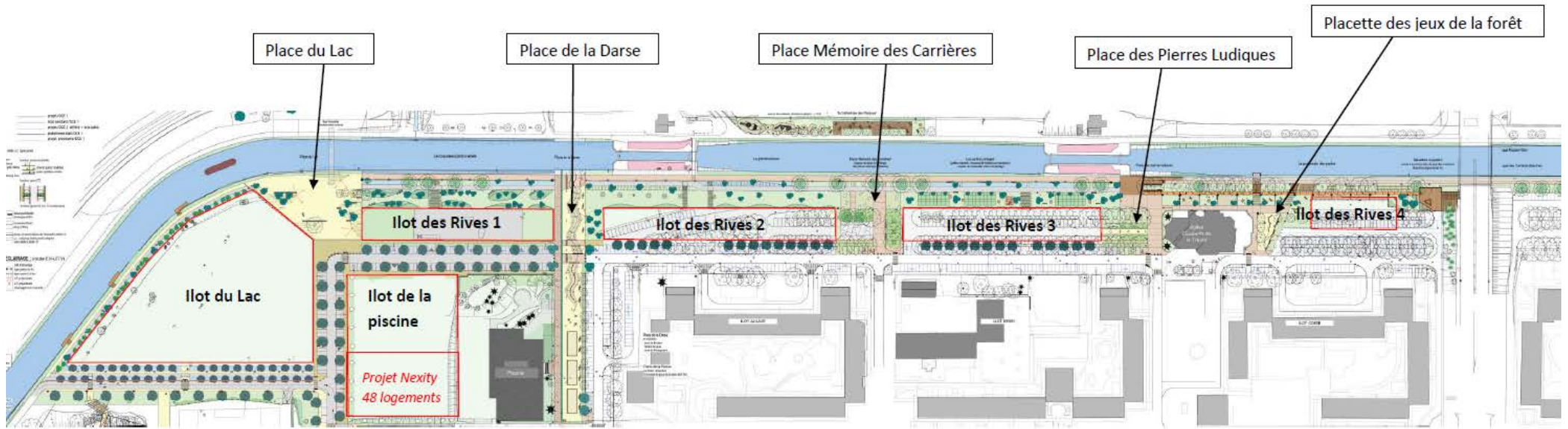
ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 30/06/2019

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		
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		
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		
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		
VNF (862 m²)	DIJON	EN	173	00	08	62	19 000,00 €	24/01/2017	Acte administratif 22€/m²
Sous total				7	14	32	1 863 268,00 €		
				Surface en ha : 7,1432					

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 30/06/2019

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)	Capacité de construction (m ² SdP)
Ilot du Lac	12 015	6 000
Ilot Rive du Canal 1	2 500	3 300
Ilot Rive du Canal 2	3 000	3 600
Ilot Rive du Canal 3	2 580	3 300
Ilot Rive du Canal 4	983	1 200
Total	21.078	17.400



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