

Dijon



QUAI DES CARRIERES BLANCHES VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2023**

SOMMAIRE

- I. Présentation et programme physique de l'opération**
- II. Note de conjoncture**
- III. Compte rendu financier**
- 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 « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) en qualité d'aménageur dans le cadre d'une convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement signée le 11 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, un avenant n°2 a pris 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.

Un avenant n°3, approuvé par le **Conseil Municipal du 9 février 2015**, a prolongé la concession d'aménagement de 5 années (soit jusqu'au 12 janvier 2025) 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 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 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.

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.

Le **Conseil Municipal réuni le 17 juin 2021** a approuvé l'avenant n°8 à la convention de prestations intégrées prenant en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD.

Un avenant n°9, approuvé lors du Conseil Municipal du **Conseil Municipal du 27 juin 2022**, a 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 31 décembre 2021.

Un avenant n°10, approuvé lors du **Conseil Municipal du 27 juin 2022**, a intégré l'actualisation annuelle du montant de la rémunération forfaitaire de la SPLAAD au lieu de tous les cinq ans et la possibilité de ne pas appeler systématiquement chaque année cette rémunération forfaitaire.

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 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.

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 31/12/2023, 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 31/12/2023 s'élèvent à 1 875 772 € TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

Au 31/12/2023 les travaux suivants ont été réalisés :

- Divers travaux d'entretien des espaces verts
- Petits travaux de VRD en lien avec les constructions en cours

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2023 s'élèvent à 4 978 964 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

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

2.2 Commercialisation

Avancement de la commercialisation au 31/12/2023 :

- Signature de l'acte de vente du 29/03/2023 concernant la cession de l'ilot dit « Rives du canal 1 » à la SCCV Dijon Carrière Blanche 2 (CONSTRUCTA) pour une surface plancher de 2 487m² et un montant de 298 440€ HT.

Perspectives au 31/12/2024 :

Selon l'avancée de la pré-commercialisation, la signature d'un compromis de vente sur l'un des ilots objets du protocole d'accord avec CONSTRUCTA PROMOTION pourrait avoir lieu.

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 31/12/2023 s'élèvent à 676 080 € 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 31/12/2023 s'élèvent à 5 350 003 €.

2.4 Recettes issues du Concédant – Cession équipements généraux

Concernant la cession des équipements généraux, elles correspondent à la cession à la Ville de Dijon de la « Promenade du Quai des Carrières Blanches » par acte administratif de vente du 22/12/2015 pour un montant de 2 000 000€ TTC.

III.COMPTE RENDU FINANCIER

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	229 545	45 028	274 573
FONCIER	18%	1 949 995	7 615	1 957 610
AMENAGEMENT DES SOLS	0%	0	0	0
TRAVAUX	54%	5 862 336	1 155 359	7 017 695
HONORAIRES TECHNIQUES	7%	797 562	156 491	954 053
FRAIS FINANCIERS	8%	833 389	1 000	834 389
REMUNERATION SPL	7%	807 347	0	807 347
FRAIS ANNEXES	1%	145 004	3 174	148 178
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	90 000	10 967	100 967
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	150 000	12 978	162 978
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEUR	0%	0		0
SOLDE TVA	0%		-381 451	-381 451
TOTAL DES DEPENSES	100%	10 865 178	1 011 162	11 876 340

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	30%	3 308 320	661 664	3 969 984
Locatif Social		-	-	-
Accession Libre		1 052 960	210 592	1 263 552
Accession Abordable		2 255 360	451 072	2 706 432
Autre		-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>	30%	<u>3 308 320</u>	<u>661 664</u>	<u>3 969 984</u>
Activités Économiques - Commerces- Équipements animation Parc		-	-	-
Activités Économiques - Activités tertiaires		-	-	-
Activités Économiques - Activités industrielles-logistiques		-	-	-
Activités Économiques - Activités artisanales		-	-	-
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	0%	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
0,00		-	-	-
0,00		-	-	-
<u>Sous - Equipements existants</u>		<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	16 165	116 165
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	19%	2 106 855	333 333	2 440 189
Subvention globale		440 189	-	440 189
Cession équipements généraux		1 666 667	333 333	2 000 000
Participation complément de prix		-	-	-
Participation acquisition foncière		-	-	-
TOTAL DES RECETTES	99%	10 865 178	1 011 162	11 876 341
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	-	0

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

3.1.2.1 Les dépenses

Le poste « Rémunération de la SPL », calculée selon les modalités définies à la concession, est mécaniquement ajusté en lien avec l'actualisation du montant de la rémunération forfaitaire ayant dorénavant lieu tous les ans, soit une augmentation de 5,00 € HT.

Le poste « Foncier » est diminué de 5,00 € HT afin de compenser l'augmentation de 5,00 € du poste « Rémunération de la SPL ».

L'état prévisionnel des dépenses ne fait donc apparaître aucun changement, les dépenses restant à 10 865 178 € HT, soit 11 876 340 € TTC.

Le cumul des dépenses réalisées au 31/12/2023 est de 9 157 174 € TTC.

3.1.2.2 Les recettes

L'état prévisionnel des recettes ne fait apparaître aucun changement, les recettes restant à 10 865 178 € HT, soit 11 876 341 € TTC.

Le cumul des recettes réalisées au 31/12/2023 est de 8 104 688 € TTC.

La subvention d'équilibre d'un montant de 440 189 € reste inchangée.

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie							
INTITULE	réalisé HT au 31/12/2023	FIN 2024	FIN 2025	FIN 2026	FIN 2027	Années ult.	TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	257 678	600	600	600	598	14 497	274 573
Etudes générales	257 678	600	600	600	598	14 497	274 573
FONCIER	1 875 772	0	0	0	0	81 838	1 957 610
Acquisitions	1 870 938	0	0	0	0	35 305	1 906 243
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	5 621 019	101 400	131 400	101 400	251 400	1 765 130	7 971 748
Travaux	4 978 964	81 000	111 000	81 000	231 000	1 534 732	7 017 695
Honoraires	642 055	20 400	20 400	20 400	20 400	230 398	954 053
FRAIS FINANCIERS	425 818	20 344	20 344	20 344	20 344	327 195	834 389
Intérêts sur emprunts à L. T.	100 570	0	0	0	0	247	100 817
Intérêts sur avances à C. T.	325 248	20 344	20 344	20 344	20 344	326 948	733 572
REMUNERATION SPL	670 817	2 535	7 017	10 103	15 762	101 113	807 347
rémunération SPL	670 817	2 535	7 017	10 103	15 762	101 113	807 347
FRAIS ANNEXES	111 669	8 093	7 093	4 966	3 980	12 379	148 178
Impôts et taxes	98 402	4 000	3 500	3 500	3 500	102	113 004
Autres frais non taxables	3 917	2 000	1 500	986	0	2 597	11 000
Autres frais taxables	9 350	2 093	2 093	480	480	9 679	24 174
FRAIS DE COMMERCIALISATION	53 985	3 300	6 800	3 300	6 800	26 783	100 967
COMMUNICATION / GOUVERNANCE	140 417	5 600	600	5 600	600	10 162	162 978
Communication / Gouvernance	140 417	5 600	600	5 600	600	10 162	162 978
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	9 157 174	141 872	173 854	146 313	299 484	2 339 095	12 257 791
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	9 157 174	9 299 045	9 472 899	9 619 212	9 918 696	12 257 791	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	676 080	0	124 404	252 276	315 888	2 601 336	3 969 984
Locatif Social	0	0	0	0	0	0	0
Accession Libre	0	0	124 404	252 276	315 888	570 984	1 263 552
Accession Abordable	676 080	0	0	0	0	2 030 352	2 706 432
Autre	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Habitat	676 080	0	124 404	252 276	315 888	2 601 336	3 969 984
Activités Économiques - Commerces- Équipts 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	78 605	0	0	0	0	37 560	116 165
Produits financiers		0	0	0	0	0	0
Produits divers	78 605	0	0	0	0	37 560	116 165
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	440 189	2 440 189
Subvention globale	0	0	0	0	0	440 189	440 189
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	8 104 688	0	124 404	252 276	315 888	3 079 084	11 876 341
TOTAL DES RECETTES CUMUL	8 104 688	8 104 688	8 229 092	8 481 368	8 797 256	11 876 341	
SOLDES ANNUELS avant financement	-1 052 485	-141 872	-49 450	105 963	16 404	739 989	-381 450
SOLDES CUMULES avant financement	-1 052 485	-1 194 357	-1 243 806	-1 137 844	-1 121 439	-381 450	

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés							
INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé HT au 31/12/2023	FIN 2024	FIN 2025	FIN 2026	FIN 2027	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	1 142 857	-142 857	0	0	0	-1 000 000	0
Mobilisation d'emprunts	4 000 000						4 000 000
Amortissement d'emprunts	-3 857 143	-142 857	0	0	0		-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						0
Remboursement des programmes	0	0					0
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	983 512	17 617	22 617	17 504	42 502	308 862	1 392 613
T.V.A. sur les recettes	455 918	0	20 734	42 046	52 648	439 816	1 011 162
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	527 593	17 617	1 883	-24 542	-10 146	-130 954	381 451
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	617 965	-267 112	-47 567	81 421	6 258	-390 964	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	617 965	350 853	303 286	384 706	390 965	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- un prêt de la Banque Postale de 4 M€ sur 7 ans (souscrit en janvier 2017, échéance janvier 2024) ;
- une avance de 1 M€ de la collectivité versée au 2^{ème} semestre 2014 ;

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2023

Annexe 2 : Etat des ventes au 31/12/2023

Annexe 3 : Plan de commercialisation au 31/12/2023

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

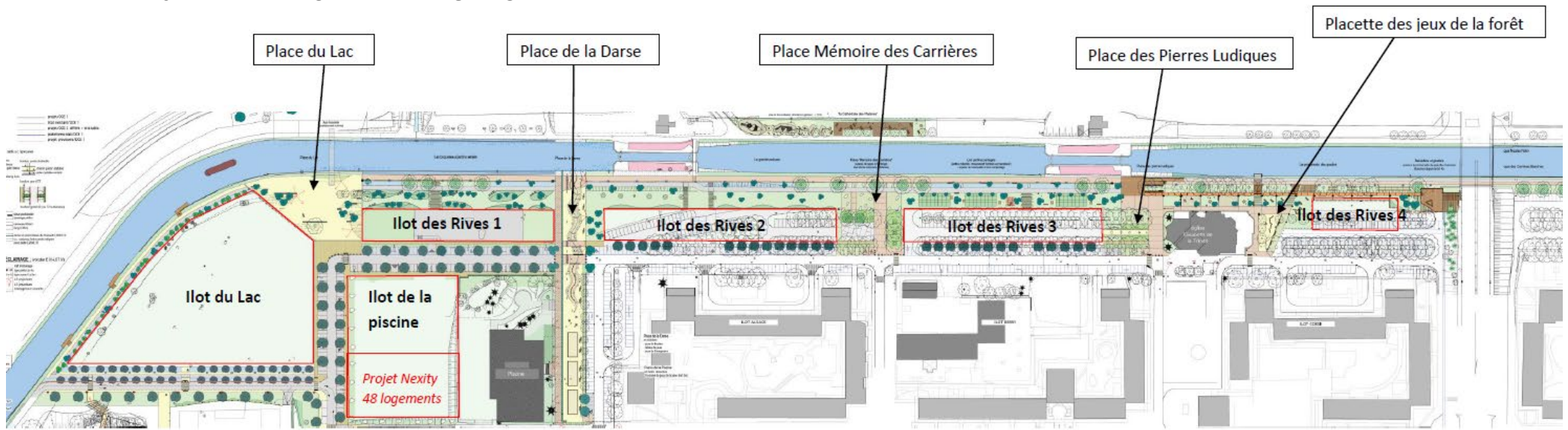
ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2023

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	DIJON	EM	495	03	15	42	693 924,00 €	13/12/2012	
Domaine public / routier		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 - Délaiissé 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					

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2023

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	01/06/2017
Lot 1 - Ilot des Berges 1	2 487	SCCV Dijon Carrière Blanche 2	298 440,00 €	358 128,00 €	NC	29/03/2023
TOTAL PHASE 1	3 959		563 400,00 €	676 080,00 €		
Phase 2						
			0,00	0,00		
TOTAUX	3 959		563 400,00 €	676 080,00 €		

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	2 487 (PCM)
Ilot Rive du Canal 2	3 225	2 962 (PCM)
Ilot Rive du Canal 3	2 774	2 664 (PCM)
Ilot Rive du Canal 4	1 127	1 178 (PCM)
Total	21 078	15 292



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