

OPERATION CENTRALITE ZAC CŒUR DE VILLE ET SECTEUR AVENUE

Ville de Quetigny

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**

Accusé de réception en préfecture
624-213105159-30240626-DE37962D346M11-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

actionnaires. Un « Comité de Contrôle et Stratégique » a ainsi été créé, fusionnant le Comité de contrôle et le Comité stratégique existants.

Cet avenant a également modifié les articles 9 et 10 de la Convention de Prestations Intégrées pour le transfert de la mission de maîtrise d'œuvre « phase travaux » à l'Aménageur.

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 2018, un avenant n°4 a été approuvé par le **Conseil Municipal du 18 décembre 2018** pour prendre en compte l'évolution de participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement.

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 2020, un avenant n°5 a été approuvé par le **Conseil Municipal du 22 décembre 2020** pour prendre en compte l'évolution de participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement.

Le **Conseil Municipal réuni le 6 avril 2021** a approuvé l'avenant n°6 à la convention de prestations intégrées prenant en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD.

Suivant délibération du 20 septembre 2022, le conseil municipal de la Ville de Quetigny a approuvé un avenant n°7 modifiant les modalités d'actualisation et de versement du forfait annuel de gestion.

Suivant délibération du 4 avril 2023, le conseil municipal de la Ville de Quetigny a approuvé un avenant n°8 prolongeant de 4 ans la durée de la concession d'aménagement, soit jusqu'au 7 décembre 2028.

1.2. Programme de l'opération

Sur un périmètre de 7,7 ha environ, l'opération ZAC « Cœur de Ville » prévoit la réalisation d'environ 220 nouveaux logements, des surfaces commerciales en rez-de-chaussée de l'ilot C ainsi que des surfaces dédiées à l'activité médicale ou au tertiaire, un équipement d'animation culturelle et un pavillon commercial destiné à accueillir un commerce de bouche. Le pôle mobilité accueillera des activités en lien avec la mobilité et intégrera l'actuel local technique lié au tram.

Les logements répondront aux typologies suivantes :

- Accession libre
- Logement abordable (TVA 5,5% ANRU)
- Logement très abordable (TVA 5,5% ANRU)

Sur un périmètre de 4,5 ha environ, le sous-secteur « Avenue » du Château prévoit la construction de 180 logements environ comprenant :

- une résidence sociale intergénérationnelle
- des logements en accession libre
- des logements en accession abordable et très abordable (TVA ANRU 5,5%).

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1 Réalisations et perspectives

DEPENSES :

L'ensemble des dépenses de l'opération s'élève au 31/12/2023 à 17 393 551 € TTC.

- Foncier

Acquisitions réalisées au cours de l'exercice :

Acquisition par acte notarié du 29 août 2023 à la ville de Quetigny des parcelles AP n°235 / 236 / 237 et AO n°154 d'une superficie totale de 1 877 m² pour un montant total de 2 €.

- Les parcelles AP n°235 / 236 / 237 d'une surface totale de 332 m² ont été intégrées au terrain d'assiette de l'îlot C vendu à la SCCV ELITHIS QUETIGNY.
- La parcelle AO n°154 constitue le terrain d'assiette de l'îlot H qui sera cédé dans le cadre du projet de réhabilitation de l'ancienne ferme.

Le reste des dépenses réalisé au cours de l'exercice, soit un montant de 1 370 € TTC, correspond à des frais d'acte et d'acquisition.

Tous sous-secteurs confondus, les dépenses constatées pour le poste foncier au 31/12/2023 s'élèvent à 2 301 623 € TTC (contre 2 300 251 € TTC au 31/12/2022), soit un montant total de 1 372 € TTC pour l'exercice 2023.

Perspectives au 31/12/2024 :

Acquisition du tènement de l'ancienne crèche située rue du Midi en vue de sa démolition avant commercialisation de ce foncier.

- Etudes

Les études réglementaires sont à ce jour terminées ainsi que les études relatives aux espaces publics.

Pour le sous-secteur ZAC : Les frais d'étude comprennent essentiellement des diagnostics techniques préalables (démolitions ou travaux), des frais de géomètre, des études diverses...

Pour le sous-secteur « Avenue » : les frais d'étude portent essentiellement sur des frais de géomètre.

Aucune dépense réalisée au cours de l'exercice.

Tous sous-secteurs confondus, les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 611 928 € TTC (contre 611 928 € TTC au 31/12/2022).

- Aménagement des sols

Le poste « aménagement des sols » comprend principalement les travaux de démolitions, de déconstruction et de préparation des terrains.

Travaux réalisés au cours de l'exercice :

ZAC « Cœur de Ville » : achèvement des travaux de désamiantage et de démolition de l'ancienne Poste.

Accusé de réception en préfecture
02/12/2023 13:59:2023-00270020240M14-BL
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

Tous sous-secteurs confondus, les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 811 901 € TTC (contre 726 976 € TTC au 31/12/2022), soit un montant total de 84 925 € TTC pour l'exercice 2023.

Perspectives au 31/12/2024 :

Désamiantage et démolition de l'ancienne crèche située rue du Midi en vue de la commercialisation de ce tènement foncier.

- **Travaux VRD – honoraires techniques**

Travaux réalisés au cours de l'exercice :

- Achèvement des ouvrages hydrauliques (bassins), des voies et des aménagements paysagers du Parc Habité.
- Réalisation des aménagements de surface et des aménagements paysagers aux abords de l'îlot D et du parvis de la Parenthèse.

Tous sous-secteurs confondus, les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 12 019 920 € TTC (contre 11 346 547 € TTC au 31/12/2022), soit un montant total de 673 373 € TTC pour l'exercice 2023.

Perspectives au 31/12/2024 :

Au cours du deuxième semestre 2024 : après réalisation des travaux du pôle mobilité par la Métropole, achèvement des aménagements de surface restant à réaliser entre la Parenthèse et le pôle mobilité.

COMMERCIALISATION ET PRODUITS

L'ensemble des produits de l'opération s'élève au 31/12/2023 à 6 952 327 € TTC.

- **Cession des terrains**

Cession réalisée au cours de l'exercice :

- Cession de l'îlot C à la SCCV ELITHIS QUETIGNY par acte authentique de vente du 29/08/2023 pour un montant de 523 689 € HT, soit 628 426,80 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

Il est prévu la signature :

- Du compromis de vente suivant :
Lot A de l'îlot Crèche avec le groupe Ages & Vie pour la réalisation d'une résidence dédiée aux seniors comprenant 3 ensembles de 8 logements.
- De l'acte de vente suivant :
Ilot Ferme dans le cadre du projet de réhabilitation du bâtiment en centre de santé (professionnels de santé).

Il ne restera à commercialiser que le lot B de l'îlot Crèche pour lequel un appel à projet sera lancé courant 2024 pour la réalisation d'une opération immobilière de logements.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 6 952 327 € TTC (contre 6 323 882 € TTC au 31/12/2022), soit un montant total de 628 445 € TTC pour l'exercice 2023.

Accusé de réception en préfecture
N° 22-2555240-2 / DC 700124 CM (cop)
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de dépôt en préfecture : 01/06/2024

III. COMPTE RENDU FINANCIER

3.1. Etat des dépenses et des recettes

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC	RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	4%	677 420	135 484	812 904	CESSIONS ZAC Cœur de Ville	23%	4 003 047	800 609	4 803 656
ZAC Cœur de ville		570 420	114 084	684 504	Ilot A - Habitat		2 260 350	452 070	2 712 420
Avenue		107 000	21 400	128 400	Ilot B - Habitat		472 036	94 407	566 443
FONCIER	13%	2 213 584	112 995	2 326 579	Ilot C - Habitat		523 689	104 738	628 427
ZAC Cœur de ville		2 198 525	110 749	2 309 274	Ilot D - Habitat		721 972	144 394	866 366
Avenue		15 059	2245,6	17 305	Ilot D - Equipement public		-	-	-
AMENAGEMENT SOLS	7%	1 209 070	241 814	1 450 884	Ferme		25 000	5 000	30 000
ZAC Cœur de ville		709 070	141 814	850 884	Autres		-	-	-
Avenue		500 000	100 000	600 000	CESSIONS Avenue	12%	2 060 463	412 093	2 472 556
TRAVAUX VRD	57%	9 852 016	1 970 403	11 822 419	Ilot ATLAS - Habitat		1 338 779	267 756	1 606 535
ZAC Cœur de ville		9 672 016	1 934 403	11 606 419	Ilot CRECHE - Habitat		721 684	144 337	866 021
Avenue		180 000	36 000	216 000	Ilot "Tramway"		-	-	-
TRAVAUX CONSTRUCTION	2%	355 013	71 003	426 015	RECETTES CONSTRUCTION	3%	450 000	90 000	540 000
ZAC Cœur de ville		355 013	71 003	426 015	Cession pavillon commercial		450 000	90 000	540 000
Avenue		0	0	0	SUBVENTIONS	0%	0	0	0
HONORAIRES TECHNIQUES	5%	834 050	166 810	1 000 860	ZAC Cœur de ville		0	0	0
ZAC Cœur de ville		779 050	155 810	934 860	Avenue		0	0	0
Avenue		55 000	11 000	66 000	PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0%	27 437	4 699	32 136
FRAIS FINANCIERS	3%	463 750	0	463 750	ZAC Cœur de ville		27 437	4698,97	32 136
ZAC Cœur de ville		423 704	0	423 704	Avenue		0	0	0
Avenue		40 046	0	40 046	RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	62%	10 712 958	200 000	10 912 958
REMUNERATION SPL	8%	1 392 003	0	1 392 003	Subvention globale ZAC Cœur de Ville		9 712 958	0	9 712 958
FRAIS ANNEXES - COMMERCIALISATION	1%	257 000	19 708	276 708	Subvention globale Avenue				
ZAC Cœur de ville -Frais annexes		182 000	6 828	188 828	Cession équipements généraux ZAC		1 000 000	200 000	1 200 000
ZAC Cœur de ville -Commercialisation/communication		60 000	11 880	71 880	Participation acquisition foncière ZAC		0	0	0
Avenue - Frais annexes		10 000	0	10 000	Participation acquisition foncière Avenue		0	0	0
Avenue -Commercialisation/communication		5 000	1 000	6 000	Participation complément prix ZAC et Avenue		0	0	0
SOLDE TVA			-1 210 816	-1 210 816	TOTAL DES RECETTES	100%	17 253 905	1 507 401	18 761 306
TOTAL DES DEPENSES	100%	17 253 905	1 507 401	18 761 306	SOLDE RECETTES - DEPENSES				0

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

- **Dépenses**

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de dépenses de 17 253 905 € HT, soit 18 761 306 € TTC.

Le cumul des dépenses au 31/12/2023 est de 17 393 551 € TTC.

- **Recettes**

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel des recettes de 17 253 905 € HT, soit 18 761 306 € TTC.

Le cumul des recettes au 31/12/2023 est de 6 952 327 € TTC.

- **Subvention d'équilibre**

La participation de la collectivité est inchangée. Afin de garantir l'équilibre du bilan, la subvention globale de la collectivité est de 9 712 958 €.

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie consolidé au 31/12/2023 :

Plan de trésorerie consolidé

INTITULE	SIMULATION CONSOLIDEE EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Années ult.	
DEPENSES CONSOLIDEES EN TTC							
ETUDES	611 928	79 460	15 570	16 200	1 200	88 545	812 904
Etudes générales	611 928	79 460	15 570	16 200	1 200	88 545	812 904
FONCIER	2 301 623	2 267	1	11 840	0	10 848	2 326 579
AMENAGEMENT DES SOLS	811 901	593 703	0	0	0	45 280	1 450 884
Aménagement des sols	811 901	593 703	0	0	0	45 280	1 450 884
TRAVAUX	12 019 920	433 661	372 421	208 996	96 439	117 857	13 249 294
Travaux VRD	10 795 004	336 953	330 418	187 756	81 739	90 550	11 822 419
Travaux construction	426 015	0	0	0	0	0	426 015
Honoraires	798 901	96 708	42 004	21 240	14 700	27 307	1 000 860
FRAIS FINANCIERS	368 705	8 500	35 000	35 000	15 836	709	463 750
Intérêts sur emprunts à L. T.	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts sur avances à C. T.	368 705	8 500	35 000	35 000	15 836	709	463 750
REMUNERATION SPL	1 089 780	62 358	49 774	62 326	38 173	89 593	1 392 003
rémunération SPL	1 089 780	62 358	49 774	62 326	38 173	89 593	1 392 003
FRAIS ANNEXES	124 164	13 702	7 500	7 500	7 500	38 462	198 828
Impôts et taxes	60 518	10 000	5 000	5 000	5 000	336	85 854
Autres frais	63 646	3 702	2 500	2 500	2 500	38 126	112 974
FRAIS DE COMMERCIALISATION	65 530	0	0	0	0	12 350	77 880
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	17 393 551	1 193 651	480 266	341 862	159 148	403 644	19 972 122
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	17 393 551	18 587 202	19 067 468	19 409 329	19 568 478	19 972 122	
RECETTES CONSOLIDEES EN TTC							
CESSIONS	6 380 191	30 000	156 701	709 320	0	0	7 276 212
ZAC Cœur de Ville	4 773 656	30 000	0	0	0	0	4 803 656
Avenue	1 606 535	0	156 701	709 320	0	0	2 472 556
RECETTES CONSTRUCTION	540 000	0	0	0	0	0	540 000
Cession pavillon commercial	540 000	0	0	0	0	0	540 000
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	32 136	0	0	0	0	0	32 136
Produits financiers	3 942	0	0	0	0	0	3 942
Produits divers	28 194	0	0	0	0	0	28 194
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0
Feder	0	0	0	0	0	0	0
Région	0	0	0	0	0	0	0
Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0	0	1 200 000	0	0	9 712 958	10 912 958
Subvention globale	0	0	0	0	0	9 712 958	9 712 958
Cession équipements généraux	0	0	1 200 000	0	0	0	1 200 000
Participation acquisition consolidée	0	0	0	0	0	0	0
Participation Complément prix	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	6 952 327	30 000	1 356 701	709 320	0	9 712 958	18 761 305,60
TOTAL DES RECETTES CUMUL	6 952 327	6 982 327	8 339 028	9 048 348	9 048 348	18 761 305,60	
SOLDES ANNUELS avant financement	-10 441 224	-1 163 651	876 435	367 458	-159 148	9 309 314	-1 210 816
SOLDES CUMULES avant financement	-10 441 224	-11 604 875	-10 728 440	-10 360 982	-10 520 130	-1 210 816	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie consolidés actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	10 500 000	0	-1 000 000	0	0	-9 500 000	0
Mobilisation d'emprunts	6 000 000	0	0	0	0	0	6 000 000
Amortissement d'emprunts	-5 000 000	0	-1 000 000	0	0	0	-6 000 000
Avances bancaires	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	0	0
Avances collectivités	9 500 000	0	0	0	0	0	9 500 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	-9 500 000	-9 500 000
TVA							0
T.V.A sur les dépenses	2 371 270	184 471	64 665	37 533	16 273	44 005	2 718 217
T.V.A sur les recettes	1 158 064	5 000	226 117	118 220	0	0	1 507 401
T.V.A réglée à l'Etat	0						0
T.V.A remboursée par l'Etat	0						0
Solde de T.V.A	1 213 206	179 471	-161 452	-80 687	16 273	44 005	1 210 816
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	1 271 981	-984 180	-285 017	286 771	-142 875	-146 681	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	1 271 981	287 801	2 784	289 556	146 681	0	0

Accusé de réception en préfecture
021-212105159-20240626-DG2706204CM11-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

Au 31/12/2023 la trésorerie de l'opération est assurée par :

- Un emprunt d'un montant initial de 6 000 000 € (souscrit en octobre 2018), dont 5 M€ ont été remboursés par anticipation en 2021 et 2022 et dont la dernière échéance d'un montant de 1 M€ est à fin juillet 2024. Une demande de report d'un an de cette échéance a été faite auprès de la CEBFC afin de répondre au décalage de trésorerie de l'opération.
- Des avances de la collectivité à hauteur de 9 500 000 €.

IV.ANNEXES

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

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

Annexe 3 : Plan aménagement ZAC « Cœur de Ville »

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

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS	
		Sect.	N°	ha	a	ca				
ACQUISITIONS ZAC										
Acquisition propriété Perreaux	Quetigny	AP	13/14	00	26	66	395 000,00 €	04/01/2018	Régularisation par Traité d'adhésion	
Echange CDC Habitat	Quetigny	AO	38	00	07	42	472 035,70 €	17/06/2020		
Acquisitions Ville Quetigny	Quetigny	AO	92	00	10	02	1,00 €	23/09/2019		
		AO	101	00	00	15				
		AO	105	00	06	06				
		AO	108	00	00	74				
		AO	110	00	04	92				
		AO	111	00	00	01				
		AO	113	00	00	08				
		AO	114	00	00	04				
		AO	116	00	02	36				
		AO	119	00	01	65				
		AO	121	00	00	29				
		AO	122	00	00	01				
		AO	123	00	00	58				
		AO	125	00	01	78				
		AO	126	00	01	64				
		AO	130	00	11	77				
		AP	201	00	02	61				
		AP	202	00	08	78				
Acquisitions Ville Quetigny	Quetigny	AO	82	00	00	56	1,00 €	23/12/2020		
		AO	134	00	08	86				
		AO	138	00	00	05				
		AO	139	00	01	39				
		AO	142	00	03	92				
		AO	143	00	02	84				
		AO	144	00	09	92				
		AO	145	00	00	32				
Acquisition SCI BP MIXTE (Poste Immo)	Quetigny	AP	156	00	13	93	540 000,00	27/04/2021		
Acquisition Dijon Métropole	Quetigny	AP	228	00	00	18	1,00 €	14/04/2022		
		AP	229	00	00	05				
Acquisitions Ville Quetigny	Quetigny	AP	235	00	00	73	2,00	29/08/2023		
		AP	236	00	02	24				
		AP	237	00	00	35				
		AO	154	00	15	45				
TOTAL ACQUISITIONS ZAC							1 407 040,70 €			
INDEMNITES ZAC										
Indemnités relogement et éviction LA POSTE		AP	156	00	13	94	726 000,00 €	27/04/2021	Protocole d'indemnisation en date du 27/04/2021	
	TOTAL INDEMNITES ZAC									726 000,00 €
ACQUISITIONS AVENUE	Acquisition Ville	AP			87	61	1,00	13/12/2017		
TOTAL ACQUISITIONS							1,00 €			
INDEMNITES AVENUE										
TOTAL AVENUE							0,00 €			
TOTAL ACQUISITIONS							2 133 041,70 €			

Accusé de réception en préfecture
021-212105159-20240626-DG27062024CM11-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

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

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
ATLAS	9 476	Territoire & Développement	2 048 300,00	2 457 960,00	20/12/2018
Echange CDC Habitat	1 106	CDC Habitat	472 035,70	519 239,27	17/06/2020
Ilot A1	2 584	VINCI IMMO	661 370,00	793 644,00	29/12/2020
Ilot A2	1 866	EDIFIPIERRE	434 600,00	521 520,00	19/11/2020
Ilot A3	4 639	SCI NEW PARK QUETIGNY (VOISIN Immobilier)	1 164 380,00	1 397 256,00	08/06/2021
Ilot D	4 219	SNC 1P1R (ICADE Promotion)	721 972,00	866 366,40	08/07/2021
Ilot E	208	Ville de Quetigny	450 000,00	540 000,00	17/05/2022
Ilot C	2 150	SOCV ELITHIS QUETIGNY	523 689,00	628 426,80	29/08/2023
TOTAL	26 248		6 476 346,70	7 724 412,47	

Annexe 3 : PLAN AMENAGEMENT

Plan guide des aménagements et principes urbains



Accusé de réception en préfecture
021-212105159-20240626-DG27062024CM11-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

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

Accusé de réception en préfecture
021-212105159-20240626-DG27062024CM11-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024