

ECOQUARTIER VALENTIN

VILLE DE LONGVIC

**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 :

Suite à la décision de l'Etat de fermer la base aérienne 102, les logements occupés par les militaires dans le quartier Valentin à Longvic se sont vidés. L'Etat a alors décidé de vendre les biens immobiliers lui appartenant. La Ville de Longvic a manifesté son intérêt pour l'acquisition de ces biens, soit 61 logements répartis en 21 maisons individuelles et 2 immeubles collectifs de 16 et 24 logements, afin d'opérer sur le quartier une opération de renouvellement urbain. Ce projet s'inscrit dans le prolongement des importants projets de requalification du centre-ville de Longvic. En effet, cette vacance dévalorise l'image d'un quartier et la Ville de Longvic souhaite donc qu'une reconquête rapide de ces terrains puisse être mise en œuvre.

Par délibération du 20 mai 2019, le Conseil Municipal a décidé de déléguer à la SPLAAD le soin de réaliser les études préalables de faisabilité de cette opération d'aménagement, dans le cadre d'une Convention de Prestations intégrées portant mandat d'études préalables. Cette Convention a été notifiée à la SPLAAD le 2 juin 2019 pour une durée de 5 mois.

A la suite de ces études, par délibération du 14 décembre 2020, le Conseil Municipal a confié à la SPLAAD, par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, la requalification du quartier Valentin, compris entre la route de Dijon au sud, la voie Georges Pompidou à l'ouest, la voie ferrée de Dijon-Belfort au nord et l'impasse adjudant Cheminade à l'est.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme d'environ 155 logements neufs dont 20 seraient à destination des seniors sous forme de logements à loyer modéré. Les autres logements seraient des logements en accession libre et/ou abordable. Une partie du bâti acquis sur le patrimoine immobilier de l'Etat serait conservé et réhabilité par un opérateur économique. Cela concerne 40 logements collectifs répartis sur deux bâtiments rue du Colonel René Fonck. Les pavillons individuels sont voués à la déconstruction.

L'opération doit permettre également de remanier une partie des espaces publics du quartier afin de le désenclaver, de créer de nouvelles voiries et nouveaux espaces de respiration ou espaces verts. La plaine de jeux pourrait également être requalifiée et agrandie car véritable poumon de ce quartier.

Le projet doit en outre répondre aux objectifs suivants :

- Désenclaver le quartier et le raccrocher au centre-ville de Longvic ;
- Inverser l'image de ce quartier en la revalorisant par l'aménagement des espaces publics nouveaux ou à requalifier ;
- Permettre l'accueil de seniors ;
- Permettre un échelonnement des constructions et aménagement selon des phases « autoportantes » ;
- Inscrire le renouvellement de ce quartier dans une démarche environnementale de type « Ecoquartier ».

Par délibération du 15 décembre 2021, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°1 à la convention de prestations intégrées prenant en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD.

Par délibération du 20 décembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°2 fixant le montant prévisionnel de la participation financière de la collectivité, suite à l'approbation par ce même conseil du bilan prévisionnel, du compte de résultat prévisionnel et du plan de trésorerie de l'opération, en application de l'article L300-5 II du Code de l'urbanisme.

La durée de la concession est de 10 ans et arrivera à échéance en janvier 2031.

1.2. Programme

L'Ecoquartier Valentin s'étend sur une emprise totale de 7,2 hectares. Il a été conçu comme un quartier d'habitat offrant une réelle diversité sociale, fonctionnelle et typologique. Il propose un programme de logements individuels, semi-collectifs et collectifs, où la priorité a été donnée à la qualité du cadre de vie avec une part réservée au logement social pour les séniors.

Le programme prévisionnel prévoit la réalisation de :

- 3 000 m² de surface de plancher environ pour la réhabilitation des 40 logements
- De 10 000 à 13 000 m² de surface de plancher pour les logements neufs

Plus d'un hectare est consacré à la création d'un parc urbain en cœur d'opération. A destination des riverains, il permet de doter le secteur d'un îlot de fraîcheur urbain destiné à palier les effets du changement climatique. Celui-ci juxtaposera les équipements publics du quartier que sont l'Espace des Solidarités de Côte d'Or du conseil départemental, et le Phare de la commune de Longvic. Ce parc urbain se veut fonctionnel et vecteur de lien social, autour de plusieurs usages, un verger, un potager, des espaces sportifs et de jeux, nervurés par venelles douces.

Programme physique de l'opération d'aménagement en m²

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE	72 597 m²
* Aménagement de la ZAC m ²	
▣ Emprises publiques créées	
Voirie créée	4 850 m ²
Parc	10 200 m ²
▣ Emprises publiques à conserver	
Voies publiques existantes	4 550 m ²
Réserve foncière poste électrique	306 m ²
▣ Emprises Privées	
Foncier CDC Habitat	16 311 m ²
▣ "Erreur cadastre"	
	0 m ²
▣ Surfaces cessibles	
	35 710 m ²
	71 927 m²
* Aménagement hors ZAC m ²	
▣ Emprises publiques autres	
Voie d'accès	100 m ²
Reliquat parcelle voie d'accès	570 m ²
	670 m²

1.3. Actes règlementaires

L'aménagement du quartier Valentin et la concertation préalable ont été engagés par délibération du Conseil Municipal de la ville de Longvic du 2 mars 2022.

Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2022.

Le dossier de création de la ZAC « Ecoquartier Valentin » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 janvier 2023.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2023.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisations et perspectives

- **Foncier**

Le foncier Etat a été acquis par l'EPFL le 21 décembre 2021.

Aucune acquisition n'a été réalisée par la SPLAAD au cours de l'exercice.

Au 31/12/2023, la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération est partagée entre l'EPFL, la commune de Longvic, et CDC Habitat.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 sont nulles.

- **Etudes**

Les études préalables à l'aménagement du quartier Valentin ont débuté en 2021 et se poursuivront au cours de l'exercice 2024.

Le marché de maîtrise d'œuvre urbaine a été notifié le 25 août 2021.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 82 928 € TTC.

- **Aménagement des sols**

Au 31/12/2023, les travaux d'aménagement des sols suivants ont été réalisés :

- Désamiantage et déconstruction de l'ancien centre social

L'ancien centre social inoccupé depuis le départ de la BA102 présentait des défauts structurels qui ont mené à son désamiantage, curage et sa déconstruction au titre de l'exercice 2023.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2023 s'élèvent à 59 936 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

Début des travaux d'aménagement du parc urbain et de la voie de désenclavement entre la rue du Colonel René Fonck et la rue de Verdun selon un phasage déterminé en accord avec la commune de Longvic sur le dernier trimestre 2024.

- **Travaux infrastructures**

Au 31/12/2023, les travaux d'infrastructures suivants ont été réalisés :

- Travaux de sécurisation des deux collectifs à réhabiliter
- Début des suppressions des branchements électriques sur les pavillons à démolir

En vue d'une démolition en 2024, au titre de l'exercice 2023, 5 des 21 pavillons ont fait l'objet d'une suppression de leur raccordement au réseau électrique par le concessionnaire Enedis.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 4 450 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

Poursuite des travaux de débranchement de l'ensemble des pavillons voués à la démolition ainsi que le désamiantage, curage et déconstruction de ces derniers sur le premier semestre de 2024.

- **Honoraires techniques**

Au 31/12/2023, les honoraires techniques concernent principalement les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine dans le cadre d'un marché notifié au mandataire le 28/08/2021

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2023 s'élèvent à 82 512 € TTC.

- **Frais financiers**

Au 31/12/2023, les frais financiers concernent une ouverture de crédit en compte courant.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2023 s'élèvent à 13 627 € TTC.

- **Frais généraux**

Ce poste comprend la rémunération de la SPLAAD, calculée conformément aux termes de la convention de concession d'aménagement.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2023 s'élèvent à 52 345 € TTC.

- **Frais annexes**

Les frais annexes regroupent les différentes taxes, frais d'assurance et divers de l'opération.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2023 s'élèvent à 2 738 € TTC.

Le cumul des dépenses au 31/12/2023 est de 298 536€ TTC.

- **Commercialisation**

Aucune vente n'a été réalisée au titre de l'exercice.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2023 sont nulles.

Au 31/12/2024, il est prévu :

- La mise en concurrence des opérateurs économique sur le lot A :
 - Sous lot A1, réhabilitation des deux collectifs conservés ;
 - Sous lot A2, pour une surface de plancher objectif de 2 685 m².
 - Sous lot A3, pour une surface de plancher objectif de 570 m².
 - Sous lot A4, pour une surface de plancher objectif de 1 540 m².

- **Subvention globale**

La participation de la collectivité au titre de la subvention d'équilibre s'élève à 723 093€.

Au 31/12/2023, la Ville de Longvic a n'a pas procédé au versement d'acomptes pour l'opération.

Perspective au 31/12/2024 :

Le versement d'une avance de trésorerie de 50 000 € est prévu au cours de l'exercice 2024.

Des versements sont programmés chaque année jusqu'à apurement de la participation d'équilibre.

Le cumul des recettes au 31/12/2023 est de 0 € 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%	130 000	26 000	156 000
FONCIER	9%	500 000	90 000	590 000
AMENAGEMENT DES SOLS	17%	925 000	185 000	1 110 000
TRAVAUX	46%	2 500 000	500 000	3 000 000
HONORAIRES TECHNIQUES	4%	235 400	47 080	282 480
FRAIS FINANCIERS	6%	305 000	0	305 000
REMUNERATION SPL	12%	638 098	0	638 098
FRAIS ANNEXES	2%	135 000	23 000	158 000
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	40 000	8 000	48 000
SOLDE TVA	0%	0	40 398	40 398
TOTAL DES DEPENSES	100%	5 408 498	919 478	6 327 976

ECOQUARTIER VALENTIN – VILLE DE LONGVIC
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	87%	4 685 405	919 478	5 604 883
Locatif Social		176 035	17 604	193 639
Accession libre		4 509 370	901 874	5 411 244
Autre		-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>		<u>4 685 405</u>	<u>919 478</u>	<u>5 604 883</u>
SUBVENTIONS	0%	-	-	-
Feder, Région, Département et autres		0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0%	-	-	-
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	13%	723 093	-	723 093
Subvention globale		723 093	0	723 093
Cession équipements généraux		0	0	0
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	100%	5 408 498	919 478	6 327 976
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	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 5 408 498€ HT, soit 6 327 976€ TTC.

Le montant prévisionnel de dépenses n'enregistre aucune évolution par rapport au bilan approuvé au 31/07/2023 dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

- **Recettes**

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de recettes de 5 408 498€ HT, soit 6 327 976€ TTC.

Le montant prévisionnel de recettes n'enregistre aucune évolution par rapport au bilan approuvé au 31/07/2023 dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	Réalisé TTC au 31/12/2023	Réalisé à fin 2024	Réalisé à fin 2025	Réalisé à fin 2026	Réalisé à fin 2027	Années ultérieures	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	82 928	5 448	19 200	11 400	6 000	31 024	156 000
Etudes générales	82 928	5 448	19 200	11 400	6 000	31 024	156 000
FONCIER	0	0	579 500	0	0	10 500	590 000
Acquisitions	0	0	540 000	0	0	0	540 000
Frais annexes	0	0	39 500	0	0	10 500	50 000
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0
AMENAGEMENT DES SOLS	59 936	378 000	378 000	252 000	6 000	36 064	1 110 000
Aménagement des sols	59 936	378 000	378 000	252 000	6 000	36 064	1 110 000
TRAVAUX	86 962	597 000	1 220 400	620 880	385 080	372 158	3 282 480
Travaux	4 450	563 280	1 158 000	582 000	354 000	338 270	3 000 000
Honoraires	82 512	33 720	62 400	38 880	31 080	33 888	282 480
FRAIS FINANCIERS	13 627	4 000	108 000	87 000	51 000	41 373	305 000
Intérêts sur emprunts à L. T.	0	0	105 000	85 000	50 000	40 000	280 000
Intérêts sur avances à C. T.	13 627	4 000	3 000	2 000	1 000	1 373	25 000
REMUNERATION SPL	52 345	48 750	85 715	254 972	144 519	51 798	638 098
rémunération SPL	52 345	48 750	85 715	254 972	144 519	51 798	638 098
FRAIS ANNEXES	2 738	5 760	11 560	10 800	9 600	117 542	158 000
Impôts taxes et frais non taxables	6	0	1 000	6 000	6 000	6 994	20 000
Autres frais taxables	2 732	5 760	10 560	4 800	3 600	110 548	138 000
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0	1 200	3 600	5 400	5 400	32 400	48 000
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	298 536	1 040 158	2 405 975	1 242 452	607 599	692 858	6 287 578
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	298 536	1 338 694	3 744 669	4 987 122	5 594 720	6 287 578	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	0	0	0	3 522 139	2 082 744	0	5 604 883
Locatif social	0	0	0	193 639	0	0	193 639
Accession libre	0	0	0	3 328 500	2 082 744	0	5 411 244
Autre	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
Produits divers	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0
Feder, Région, Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0	0	0	0	0	723 093	723 093
Subvention globale	0	0	0	0	0	723 093	723 093
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	0	0	0	3 522 139	2 082 744	723 093	6 327 976
TOTAL DES RECETTES CUMUL	0	0	0	3 522 139	5 604 883	6 327 976	
SOLDES ANNUELS avant financement	-298 536,36	-1 040 158	-2 405 975	2 279 686	1 475 145	30 235	40 397
SOLDES CUMULES avant financement	-298 536,36	-1 338 694	-3 744 669	-1 464 983	10 162	40 397	

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

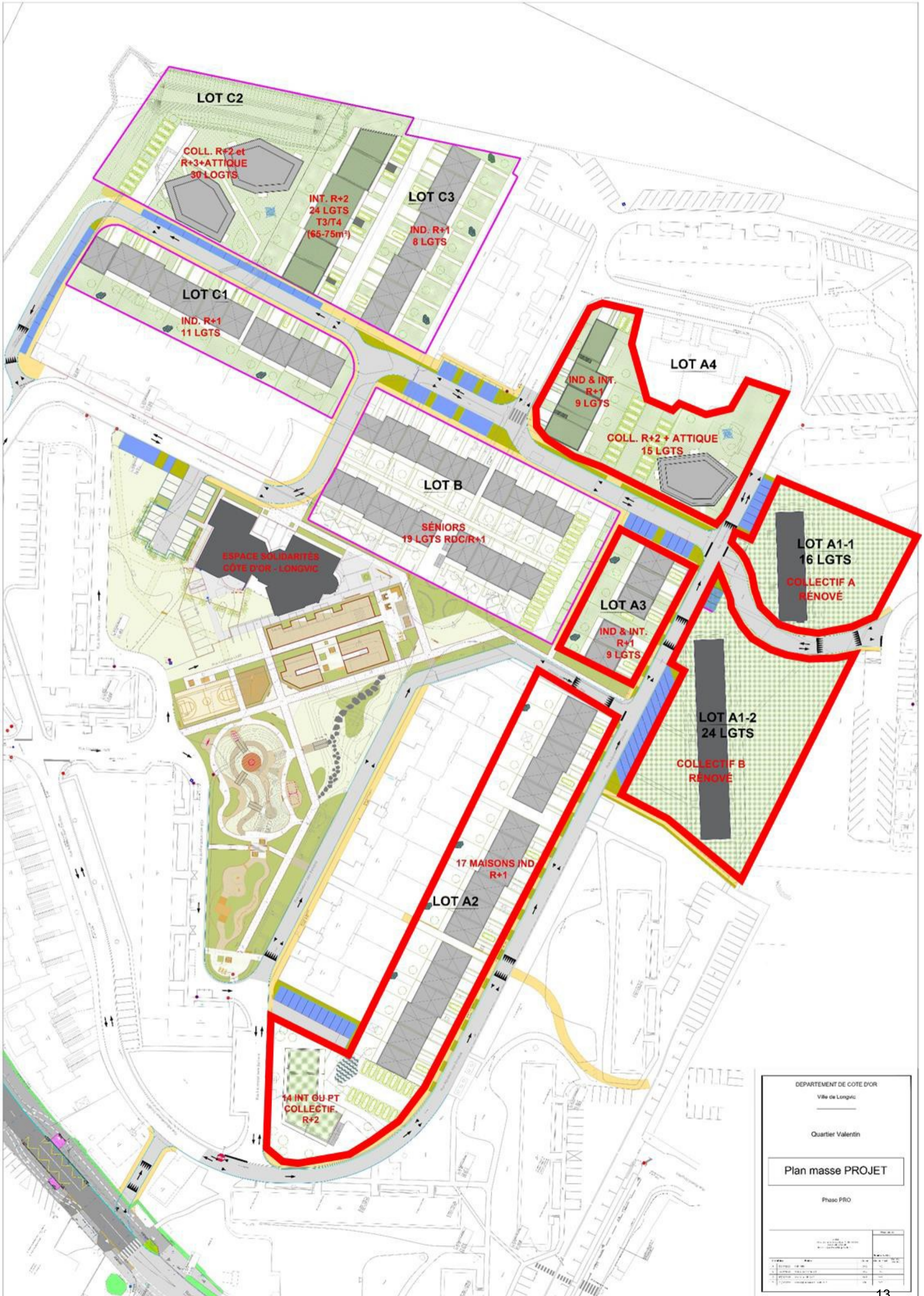
- Une ouverture de crédit en compte courant (OCCC) d'un montant total autorisé de 500 000€ contractée auprès de la Caisse d'Épargne et tirée à hauteur de 251 241€ ;

Pour le financement des travaux d'aménagement, un financement complémentaire de 2 600 000 € sera à mettre en place courant 2024.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Plan de commercialisation du lot A
Annexe 2 : Acquisitions au 31/12/2023
Annexe 3 : Cessions au 31/12/2023

ANNEXE 1 : PLAN DE COMMERCIALISATION



ECOQUARTIER VALENTIN – VILLE DE LONGVIC
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE				
		Sect.	N°	ha	a	ca						
ACQUISITIONS												
EPFL	LONGVIC	BO	84	00	06	28		PROJET				
		BO	83	00	04	83						
		BO	81	00	05	67						
		BO	18	00	05	93						
		BO	80	00	04	46						
		BO	79	00	05	15						
		BO	77	00	05	52						
		BO	78	00	04	88						
		BO	89	00	07	11						
		BO	88	00	05	80						
		BO	87	00	05	02						
		BO	44	00	05	05						
		BO	75	00	06	73						
		BO	74	00	06	82						
		BO	71	00	06	95						
		BO	68	00	06	00						
		BO	67	00	06	14						
		BO	64	00	06	55						
		BO	60	00	06	09						
		BO	59	00	07	23						
		BO	56	00	06	70						
		BO	82	00	09	52						
		BO	90	00	62	77						
		BO	10	00	78	66						
		BO	328	00	02	73						
		BO	45	00	04	41						
		BO	46	00	04	15						
		BO	47	00	14	58						
BO	92	00	08	84								
	S/T			3	10	57	410 000,00 €					
EPFL	LONGVIC	BO	338	00	03	69		PROJET				
		BO	340	00	05	93						
		BO	58	00	01	08						
		BO	330	00	19	36						
		BO	48	00	13	32						
		BO	62	00	00	04						
		BO	337	00	00	44						
		BO	316c	00	00	66						
		BO	69b	00	00	38						
		BO	70b	00	00	27						
		BO	72b	00	00	20						
		BO	73b	00	00	29						
		BO	76b	00	00	14						
		BO	76c	00	01	01						
		BO	316b	00	01	52						
		BO	342c	00	01	37						
		BO	342b	00	06	00						
			S/T			0			55	95	0,00 €	
		EPFL	LONGVIC	BO	352							PROJET
				BO	351	00			00	33		
BO	348p											
	S/T			0	0	33	0,00 €					
TOTAL ACQUISITIONS				12	18	16	410 000,00 €					

ANNEXE 3 : CESSIONS AU 31/12/2023

ACQUEREURS	m ² de SP	Surface vendue en m ² de SP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
LOT A						
A1. Réhabilitation de deux collectifs	2 760	2 760				
A2. Logements individuels	2 574	2 574				
A3. Logements intermédiaires	1 275	1 275				
A4. Logements collectifs	900	900				
TOTAL LOT A	7 509	7 509		0	0	
LOT B						
B1. Logements individuels séniors	1 036	1 036				
TOTAL LOT B	1 036	1 036		0	0	
LOT C "EMETTEURS"						
C1. Logements individuels	1 550	1 550				
C2. Logements intermédiaires	1 680	1 680				
C3. Logements collectifs	2 204	2 204				
TOTAL LOT C	5 434	5 434		0	0	
TOTAL ECOQUARTIER	13 979	13 979		0	0	