



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 21 septembre 2026

Président : Madame KOENDERS

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 11 septembre 2026

Nombre de membres du Conseil municipal : 59

Nombre de présents participant au vote : 51

Nombre de membres en exercice : 59

Nombre de procurations : 8

Membres présents :

Madame Nathalie KOENDERS	Madame Céline MAGLICA	Madame Marie-Thérèse PUGLIESE
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Billy CHRETIEN	Madame Sabine SICUREZZA
Madame Christine MARTIN	Madame Delphine BLAYA	Monsieur Laurent MONNOT
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Jordane GALLOIS	Monsieur Benoît BORDAT
Madame Karine HUON-SAVINA	Monsieur Christian DUCHANGE	Madame Emilie SIMONE
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Caroline JACQUEMARD	Madame Nina MARTINS
Madame Nuray AKPINAR-ISTIKUAM	Madame Ludmila MONTEIRO	Monsieur Clément CRAVEUR
Monsieur Stéphane CHEVALIER	Monsieur Philippe THIRION	Madame Laurence GERBET
Madame Claire TOMASELLI	Monsieur Denis GUVENATAM	Madame Sabine BAILLOT
Monsieur Christophe AVENA	Madame Vanessa VAIZANT	Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Madame Isabelle PIERREY-ROUGET	Madame Sandra GAUDILLIERE
Monsieur Franck LEHENOFF	Madame Clémentine HUGOL-GENTIAL	Monsieur Bruno DAVID
Madame Mélanie BALSON	Monsieur Florent COLOMBO	Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE
Monsieur Jean-Philippe MOREL	Monsieur Maël SZABELSKI	Monsieur Axel SIBERT
Madame Stéphanie VACHEROT	Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Thierry COUDERT
Monsieur Massar N'DIAYE		Monsieur Antoine CAMUS
Madame Nadjoua BELHADEF		Madame Mélanie FORTIER
Monsieur Marien LOVICH		Monsieur Julien HUBERT

Membres absents :

Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Madame Stéphanie VACHEROT
Monsieur Patrice CHATEAU pouvoir à Madame Karine HUON-SAVINA
Madame Françoise TENENBAUM pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
Monsieur François REBSAMEN pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS
Monsieur Philippe LEMANCEAU pouvoir à Monsieur Franck LEHENOFF
Madame Catherine PETITJEAN pouvoir à Madame Mélanie BALSON
Monsieur Franck AYACHE pouvoir à Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Clémence HOUARD pouvoir à Madame Laurence GERBET

OBJET : AMENAGEMENT**Concession d'aménagement Territoire Grand Sud – Zone d'aménagement Concerté
Ecoquartier de l'Arsenal (lot n°1) – Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025**

En application des articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme et L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales, Madame la Directrice Générale de la Société publique locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) m'a adressé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Écoquartier de l'Arsenal », établi à la date du 31 décembre 2025.

Il est rappelé que, par délibération en date du 29 juin 2009, la Ville de Dijon a décidé de confier à la SPLAAD l'opération « Territoire Grand Sud » par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, notifiée le 9 octobre 2009, et dont le secteur de reconversion des friches militaires de l'Arsenal et des anciennes minoteries dijonnaises constitue le lot n°1 pour une surface de 12,8 hectares à l'Est de l'avenue Jean Jaurès.

Par délibération en date du 14 décembre 2009, modifiée par délibération en date du 28 juin 2010, le Conseil municipal a ensuite décidé d'aménager ce secteur à l'exclusion du tènement militaire dit du « Petit Creuzot », sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 12 novembre 2012. Le quartier a été conçu pour offrir une réelle diversité sociale, fonctionnelle et typologique. Il propose un programme mixte, au sein duquel la priorité est donnée à l'habitat, avec une part réservée au logement à loyer modéré et à l'accession abordable.

Le programme prévisionnel prévoit la réalisation de :

- 91 000 m² de surface de plancher de logements, soit environ 1 500 logements ;
- 19 200 m² de surface de plancher de commerces, services et bureaux ;
- environ 8 300 m² de surface de plancher d'équipements publics.

Deux équipements publics majeurs ont été réalisés sur le quartier dès 2013 :

- la Minoterie, équipement culturel dédié au spectacle vivant de 2 100 m² de surface de plancher ;
- le jardin de l'Arsenal, jardin public de 2 hectares situé au sud de l'opération.

Afin d'accompagner l'urbanisation des secteurs « Arsenal », « Jean Jaurès » et « Bourroches », il est apparu nécessaire de doter le quartier de nouveaux équipements publics.

Aussi, il a été décidé que le bâtiment militaire conservé au 79 avenue Jean Jaurès, et acquis par la SPLAAD en 2020, serait réhabilité pour y accueillir un équipement public de type « Pôle de vie sociale ».

La construction d'un gymnase multisports au cœur de l'Ecoquartier a également été programmée.

Le pôle de vie sociale et le gymnase multisports ont été livrés au début de l'année 2026.

Pour ce qui concerne spécifiquement le gymnase, équipement attendu de longue date par le tissu sportif, celui-ci a été dimensionné pour une pratique sportive en direction des habitants du quartier et de la ville. Il apporte également des solutions pour accueillir les rencontres sportives locales (départementales, régionales), et permet également de toucher tous les publics en pratique libre, semi-encadrée, encadrée, dans un cadre associatif, scolaire ou en accès libre. Il comprend, pour mémoire :

- une salle principale de sports collectifs (handball, basketball, badminton, etc.) dotée d'un petit gradinage permettant d'asseoir des groupes,
- un hall d'entrée avec vue sur le terrain, conçu pour accueillir un espace de convivialité tout en optimisant l'usage des espaces.
- deux espaces sportifs complétant cette installation multisports, à savoir un dojo et une salle de boxe aménagés à l'étage. Le projet s'appuie sur une conception durable répondant à la réglementation thermique en vigueur.

1- Éléments du bilan annuel

Foncier

La SPLAAD dispose, au 31 décembre 2025, de la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération. Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2025 s'élèvent à 13 146 565 € TTC.

Études

Les études techniques du pôle de vie sociale et du gymnase représentent l'essentiel des dépenses du poste études pour l'exercice 2025. Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2025 s'élèvent à 649 908 € TTC.

Aménagement des sols et travaux

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2025 s'élèvent à 12 160 548 € TTC.

Une première phase de travaux a été réalisée de fin 2022 à 2023, parallèlement à la commercialisation des « Belles Houses ». Une seconde phase a débuté ensuite en novembre 2024, en lien avec la livraison des premiers logements.

En automne/hiver 2024, les travaux de finition de la tranche 1 (environnement Canal et jardin de l'Arsenal) ont également été conduits, avec la réalisation des revêtements définitifs, des espaces publics et des aménagements paysagers des allées du secteur Canal, la requalification du quai Charcot et les travaux d'aménagements complémentaires et de plantations du jardin de l'Arsenal.

En 2025, les travaux de VRD de la tranche 4 ont été réalisés en lien avec la construction du gymnase. Ont également eu lieu les travaux de finition de la tranche 2 et de la tranche 4 avec la réalisation des revêtements définitifs, des espaces publics et des aménagements paysagers d'une partie des environnements Centre et Avenue, ainsi que les travaux d'aménagement et de plantations du square jouxtant le gymnase.

Par la suite, en 2026, sont prévus les travaux de finition des environnements Canal, Avenue et Centre en lien avec la livraison des constructions et des équipements.

Travaux de construction d'équipements publics

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2025 s'élèvent à 6 321 619 € TTC.

Les travaux de réhabilitation du pôle de vie sociale et de construction du gymnase ont démarré en décembre 2024, et se sont poursuivis au cours de l'exercice 2025.

Les deux équipements ont ensuite pu être livrés, comme prévus, au début de l'année 2026.

Frais de commercialisation et de gouvernance participative

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2025 s'élèvent à 539 461 € TTC.

Rémunération du concessionnaire

La rémunération perçue par le concessionnaire pour l'année 2025 s'élève à 348 923 € TTC et, en cumul depuis le début de la concession, à 2 972 554 € TTC au 31/12/2025.

Commercialisation

Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2025 s'élèvent à 20 423 033 € TTC.

Il est précisé que 946 248 € restent à encaisser sur la vente à la SCCV Belles Houses (SOPIRIM) du 22 décembre 2022.

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

Le 10 février 2025, a été signé le compromis de vente pour le lot Halle Etamat avec le Groupement HIBRID/GGL, pour une surface de plancher totale de 13 815 m² et un montant de 3 811 810 € HT.

Au 31 décembre 2026, il est prévu la signature du compromis de vente du lot Avenue 5, pour une surface de plancher prévisionnelle de 13 815 m² et un montant de 3 811 810 € HT.

Désormais, il ne reste donc plus que 2 lots à commercialiser : lot Centre 1 pour une surface de plancher prévisionnelle de 3 704 m² et lot Centre 2 pour une surface de plancher prévisionnelle de 3 873 m²

Recettes de cession des constructions

Aucune cession réalisée au cours de l'exercice.

Il est prévu la signature des actes de vente suivants :

- Pôle de vie sociale pour un montant de 2 055 555 € HT ;
- Gymnase pour un montant de 4 650 000 € HT.

Subventions

Les recettes constatées pour ces postes s'élèvent à 230 256 € TTC au 31 décembre 2025.

Pour contribuer au financement du gymnase, et limiter ainsi son coût net pour la Ville concédante, des recherches actives de subventions ont été réalisées auprès des différents financeurs.

Trois subventions ont ainsi pu être obtenues :

- 250 000 € au titre du Fond National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT), à percevoir en 2026 ;
- 500 000 € par le Conseil Départemental 21 au titre des Contrats Grands Projets Côte-d'Or, à percevoir en 2026 ;
- 500 000 € par le Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté au titre du volet territorial du contrat « Territoires En Action » du SCOT du Dijonnais. Un premier versement de 230 256 € a été effectué par la Région en 2025. Le solde devrait ensuite être encaissé en 2026.

Enfin, en 2026, la SPLAAD a renouvelé sa demande de subvention à hauteur de 649 786 € au titre du Fonds vert pour le financement du Pôle de vie sociale « La Majorelle », et restait dans l'attente de la décision de l'Etat à la date d'achèvement de la rédaction du présent rapport.

Autres produits

Les recettes constatées pour ces postes s'élèvent à 585 810 € TTC au 31 décembre 2025.

Cessions d'équipements généraux à la Ville (concédante)

Les recettes constatées pour ce poste s'élèvent à 2 280 000 € TTC au 31 décembre 2025.

Une cession d'équipements généraux correspondant à une partie des voies et espaces publics du secteur Canal est notamment intervenue le 17/12/2025 pour un montant de 500 000 € HT. Par la suite, une nouvelle cession d'équipements généraux d'un montant de 770 000 € interviendra en 2026.

Équilibre global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2025

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel actualisés des produits et des charges de la ZAC Ecoquartier de l'Arsenal sont arrêtés au 31 décembre 2025 à un montant de 46 961 603 € HT soit 53 702 717 € TTC.

Subvention globale (participation d'équilibre) de la Ville

La subvention d'équilibre de la Ville de Dijon (collectivité concédante) s'élève à 9 026 120 €. Elle n'évolue pas par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2025, la Ville de Dijon a d'ores et déjà procédé au paiement de cinq acomptes pour un montant total de 4 924 000 € (représentant 54,5% du montant total de la subvention d'équilibre), dont 1 000 000 € en 2025.

En conséquence, un solde de 4 102 120 € reste à verser à la SPLAAD au cours des années 2026 et suivantes.

Par la suite, un sixième acompte de 1 000 000 € est prévu en 2026 (dont le versement avait été approuvé par délibération du conseil municipal du 23 juin 2025, avec ouverture des crédits au budget primitif 2026).

Le paiement d'un septième acompte est également planifié en 2027 (pour le même montant de 1 000 000 €). Il est proposé de d'ores et déjà l'approuver dans le cadre de la présente délibération, sous réserve de l'inscription des crédits nécessaires au budget primitif 2027, et de l'adoption de ce dernier par le conseil municipal.

Enfin, des versements sont programmés chaque année (dont 1 000 000 € en 2028 et 2029) jusqu'à apurement complet de la participation en 2030 (terme actuel de la concession d'aménagement).

2- Trésorerie de l'opération – Avances de trésorerie

Le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) au 31 décembre 2025 rappelle la situation de trésorerie de l'opération et ses perspectives pour les années 2026 et suivantes. Ainsi, à la date du 31 décembre 2025, la trésorerie de l'opération est assurée par :

- un emprunt bancaire d'un montant de 11,8 M€ contracté auprès de la Caisse des Dépôts (prêt GAIA, souscrit en juin 2016, échéance juin 2026) ;
- un emprunt bancaire de 9,3 M€ contracté auprès de la Banque des Territoires, (souscrit en février 2025, échéance en mars 2027) ;
- une ouverture de crédit en compte courant (OCCC) d'un montant de 2 M€ contractée auprès du Crédit Agricole tirée à hauteur de 1 950 882 € au 31/12/2025 ;
- des avances de trésorerie d'un montant total de 6 000 000 € versées par la Ville de Dijon en 2013, 2014 et 2025.

Enfin, comme le prévoit la délibération du conseil municipal de la Ville de Dijon, une partie de la trésorerie finance d'autres programmes de la même concession à hauteur de 5 772 446 €.

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L.300-5 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.1523-2 ;

Vu le compte-rendu annuel à la collectivité « Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier de l'Arsenal » correspondant au lot 1 de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Sud », transmis par la SPLAAD à la Ville de Dijon, et arrêté au 31 décembre 2025 comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- les tableaux des acquisitions et cessions immobilières réalisées.

**Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :**

- **d'approuver** le compte-rendu annuel à la collectivité, au 31 décembre 2025, de la Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier de l'Arsenal (lot n°1 de la concession d'aménagement Territoire Grand Sud), annexé au présent rapport ;
- **d'approuver**, conformément au compte-rendu annuel susvisé, le versement à la SPLAAD, au titre de la participation de la Ville de Dijon à l'équilibre du lot n°1 de la concession d'aménagement (subvention globale), de 1 000 000 € (un million d'euros) entre le 1^{er} janvier 2027 et le 31 décembre 2027 ;
- **de préciser** que les crédits budgétaires nécessaires seront inscrits au budget primitif 2027, sous réserve de son approbation prochaine par le conseil municipal ;
- **d'autoriser** Madame la Maire prendre à toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la présente délibération.

SCRUTIN POUR : 50

ABSTENTION : 0

CONTRE : 9

NE SE PRONONCE PAS : 0

DONT 8 PROCURATION(S)

Le 22 septembre 2026
Ludmila MONTEIRO
Secrétaire de séance



Le 22 septembre 2026
Nathalie KOENDERS
Maire de Dijon

