



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 membres en exercice : 59

Nombre de présents participant au vote : 51

Nombre de procurations : 8

Membres présents :

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

Territoire Grand Est – Lot 1 Zone d'Aménagement Concerté « Ecocité Jardin des Maraîchers » - 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) « Ecocité Jardin des Maraîchers », établi à la date du 31 décembre 2025.

Il est rappelé que, par délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2009, la Ville de Dijon a décidé de confier à la SPLAAD l'opération « Territoire Grand Est » par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, et dont le site « Anciens Abattoirs », d'une surface de 28 hectares au Nord du boulevard de Chicago, constitue la première phase d'aménagement.

Par délibération du 27 juin 2011, le conseil municipal a décidé d'aménager ce secteur à l'exclusion du stade des Poussots sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 28 juin 2012.

Pour mémoire, l'objectif défini à l'origine de cette opération, qui représente une superficie de 19,60 hectares repose sur la réalisation d'un éco-quartier revêtant une variété programmatique et typologique en matière d'habitat conformément au Programme Local de l'Habitat et l'offre d'une mixité fonctionnelle (logements, commerces, bureaux, services).

La Ville a fait le choix de diminuer la partie urbanisable de la tranche 2, la surface de cette dernière étant dorénavant de 11 462 m². Cette décision implique la diminution du nombre de logements (environ 1 000 logements au lieu des 1 500 initialement prévus). Le projet de programme des équipements publics n'est pas fondamentalement modifié. Les jardins potagers prévus en frange Ouest laissent la place à un projet d'agriculture urbaine sur un plus grand périmètre. La structure viaire et ses réseaux divers, initialement projetés sur ce périmètre ne seront pas réalisés.

Une maison de service aux habitants est implantée dans le quartier afin d'accueillir, notamment, des permanences des services publics municipaux. Cette maison des habitants fait cependant l'objet d'un mandat spécifique et n'est pas comprise dans la concession.

La Ville de Dijon a finalement décidé de démolir les anciens abattoirs plutôt que de les réhabiliter.

1. Éléments du bilan annuel

Foncier

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2025, la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération est assurée par la SPLAAD et la Ville de Dijon.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2025 s'élèvent à 6 166 234 € TTC.

Aménagement des sols et travaux

Au 31 décembre 2025, plusieurs travaux ont été réalisés dans le cadre de l'aménagement du projet. Les opérations d'entretien du mail central et des espaces paysagers se sont poursuivies ainsi que les travaux de viabilisation des phases 2 et 3 de la tranche I avec la réalisation des réseaux et des voiries provisoires pour desservir cinq lots.

En parallèle, des travaux de finition des voiries et des espaces paysagers ont été menés en lien avec la livraison des programmes de logements des phases 2 et 3. La création du nouveau trottoir le long du boulevard de Chicago s'est également poursuivie au rythme de la livraison des nouveaux logements, avec la mise en œuvre des revêtements de sol, l'installation du mobilier urbain et la réalisation des plantations.

La déconstruction des anciens abattoirs a également été achevée. Les travaux de réhabilitation de la placette Bertillon ont été réalisés, comprenant notamment la création d'entrées charretières, la plantation d'un alignement d'arbres et la réalisation des enrobés. Enfin, les opérations préparatoires aux plantations des espaces publics du projet ont été engagées.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2025 s'élèvent à 12 169 057 € TTC.

En 2026, sont ensuite prévus les travaux d'entretien du mail central et des espaces paysagers, ainsi que la poursuite de la viabilisation de la phase 2 et de la phase 3 de la tranche I en fonction de l'avancée des travaux de construction. Sont également planifiés la fin des travaux sur le trottoir du boulevard de Chicago en lien avec la livraison des logements (revêtements de sol, mobilier urbain et plantations), ainsi que les finitions de voiries et d'espaces paysagers en lien avec la livraison des projets de logements de la phase 2 et de la phase 3.

L'année 2026 sera également marquée par :

- les travaux de reprise de la rue Ernest Champeaux en fonction de l'avancée des chantiers de construction ;
- la réhabilitation de la placette Bertillon (entrées charretières, alignement d'arbres, enrobé, création aire de jeux) ;
- les plantations diverses sur l'ensemble des espaces publics du projet
- la création de deux aires de jeux.

Frais de commercialisation et de communication

Les dépenses constatées pour ce poste s'élèvent à 4 388 € TTC au 31 décembre 2025.

Rémunération du concessionnaire

La rémunération perçue par le concessionnaire s'élève à 106 320 € TTC pour l'année 2025 et, en cumul au 31 décembre 2025, à 2 301 955 € TTC.

Recettes autres que celles issues du concédant – Commercialisation des terrains

Sur l'exercice, deux compromis de vente ont été signés :

- Signature d'un compromis de vente le 05/08/2025 concernant la cession du lot 1I à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER pour une surface de plancher de 5 250m² et un montant de 945 000 € HT ;
- Signature d'un compromis de vente le 05/08/2025 concernant la cession du lot 1J à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER pour une surface de plancher de 3 575m² et un montant de 871 600 € HT.

Sur l'exercice, deux ventes ont également été réalisées :

- Réitération par acte authentique du 18/12/2025 concernant la cession du lot 1I à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER pour une surface de plancher de 5 250m² et un montant de 945 000 € HT ;
- Réitération par acte authentique du 18/12/2025 concernant la cession du lot 1J à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER pour une surface de plancher de 3 575m² et un montant de 871 600 € HT.

En 2026, il est prévu la signature de compromis de vente sur le lot 1B/1C2.

Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2025 s'élèvent à 17 188 009 € TTC.

Recettes autres que celles issues du concédant – Subventions

Pour mémoire, la ZAC bénéficie, au titre de la maîtrise foncière de subventions de la Région Bourgogne Franche-Comté, d'un montant total de 800 000 €, intégralement perçus au 31 décembre 2020.

Une subvention de 320 000 € a également été obtenue auprès de l'Agence de l'Eau au titre de la gestion alternative des eaux pluviales mise en œuvre sur le projet, la totalité étant perçue au 31 décembre 2022.

Les subventions perçues au 31 décembre 2025 s'élèvent ainsi à 1 120 000 € TTC.

Recettes autres que celles issues du concédant – Produits financiers et divers

Au cours de l'exercice, la récupération de produits divers, notamment liés à la refacturation de travaux de réseaux électrique rétrocédés à ENEDIS ou de travaux de VRD refacturés aux constructeurs induit une augmentation de 43 222 € HT.

Les produits financiers et divers perçus au 31 décembre 2025 s'élèvent à 1 976 011 € TTC.

Équilibre global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2025 - Participation de la Ville

Le compte de résultat prévisionnel (état prévisionnel actualisé des produits et des charges) de la ZAC Ecocité Jardin des Maraîchers sont arrêtés au 31 décembre 2025 à un montant de 29 283 344 € HT. Toutes taxes comprises, les produits et charges prévisionnels s'élèvent à 32 025 946 € TTC.

Subvention globale (participation d'équilibre) de la Ville

La participation d'équilibre de la Ville (collectivité concédante) s'élève à 10 365 283 €. Elle n'évolue pas par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2025, la Ville a déjà procédé au paiement de quatre acomptes, pour un montant total de 4 000 000 € (dont 1 000 000 € en 2025), soit 38,6% du montant total de la participation d'équilibre.

En conséquence, un solde de 6 365 283 € reste à verser à la SPLAAD au cours des années 2026 et suivantes.

Par la suite, un cinquième 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 sixième 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 jusqu'à apurement complet de la participation en 2032 (terme actuel de la concession d'aménagement).

2. Situation de trésorerie au 31 décembre 2025 – avances de trésorerie de la Ville

Le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) au 31 décembre 2025 rappelle la situation de trésorerie de la concession à cette date, et ses perspectives pour les années 2026 et suivantes.

Ainsi, à la date du 31 décembre 2025, la trésorerie de l'opération est assurée, à la fois par :

- un prêt de la Banque Postale de 6 M€ sur 9 ans (souscrit en novembre 2014), soldé depuis novembre 2023 ;
- un emprunt bancaire d'un montant de 12 M€ sur 9 ans contracté auprès de la Caisse des Dépôts (prêt GAIA souscrit en octobre 2016), soldé en octobre 2024 ;
- une avance de trésorerie de la Ville de 1 M€, remboursable et sans intérêts (versée au 2^{ème} semestre 2013) ;
- une ouverture de crédit en compte courant d'un montant autorisé de 2 000 000 €, contractée auprès de la Caisse d'Epargne, et sollicitée à hauteur de 0 € au 31/12/2025 ;
- un emprunt bancaire d'un montant de 2 M€ sur 7 ans contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Enfin, dans le cadre défini par délibération du conseil municipal du 29/03/2018, une partie de la trésorerie finance d'autres programmes de la même concession à hauteur de 219 607 €.

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 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Ecocité Jardin des Maraîchers » correspondant au lot 1 de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Est », transmis par la SPLAAD à Dijon Métropole, 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 plan de commercialisation.

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

- **d'approuver** le compte-rendu annuel à la collectivité, arrêté au 31 décembre 2025, de la Zone d'Aménagement Concerté « Ecocité Jardin des Maraîchers » (lot n°1 de la concession d'aménagement Territoire Grand Est), 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, 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 : 47

ABSTENTION : 3

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

