



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 - Lot n°4 - Reconversion de l'ancien site « AMORA » - 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 de la reconversion de l'ancien site «AMORA» établi à la date du 31 décembre 2025.

Il est rappelé que la Ville avait décidé, par délibération du conseil municipal du 29 juin 2009, de confier l'aménagement du territoire « Grand Sud » à la SPLAAD par convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

Lors de sa séance du 29 mars 2010, le conseil municipal avait également décidé d'intégrer à la concession Grand Sud un nouveau secteur opérationnel (lot n°4) pour permettre l'aménagement des terrains de l'ancien site de recherche et production du Groupe UNILEVER, auparavant exploité par AMORA-MAILLE, quai Nicolas Rolin.

Ce site, d'une superficie totale de 21 340 m², désaffecté depuis la fin de l'année 2009, constituait l'une des dernières friches industrielles située en milieu urbain comprenant :

- un bâtiment de 6 000 m² environ, occupé partiellement par la société TELETECH CAMPUS, destiné à l'accueil d'activités économiques,
- un terrain libéré à la suite des démolitions menées par le Groupe UNILEVER, permettant une constructibilité d'environ 20 000 m² à 22 000 m² de surface de plancher à destination principale d'habitation et d'équipements annexes.

1- Principaux éléments du bilan annuel

Foncier

La SPLAAD dispose de la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération. Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2025 s'élèvent à 10 202 793 € TTC.

Aménagement des sols, travaux et honoraires

A la suite de la découverte de résidus de matériaux amiantés enfouis dans le sous-sol du tènement foncier, des travaux de sécurisation et de couverture du site ont été réalisés en 2023.

Les dépenses réalisées en 2025 correspondent à l'entretien du site et de ses barrières.

En ce qui concerne l'ancien bâtiment « recherche et développement » du groupe Unilever (bâtiment Quai 64), il est rappelé que les principaux travaux de réhabilitation se sont achevés en 2012. Par la suite, des travaux d'adaptation, destinés à faciliter l'accueil de nouvelles activités se sont déroulés en 2018 et 2019.

Depuis cette date, seuls des travaux d'entretien et de maintenance ont été réalisés chaque année dans le bâtiment jusqu'à sa cession en décembre 2024 à la Ville de Dijon.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2025 s'élèvent à 9 707 716 € TTC.

Au cours de l'exercice 2026, sur le tènement constructible, seuls des travaux d'entretien de la sécurisation du terrain sont prévus.

Par ailleurs, à la suite de la découverte d'amiante dans le sous-sol du terrain, différentes études techniques et analyses juridiques ont été lancées afin de définir les modalités de traitement ou de confinement de l'amiante. Différentes options sont en cours d'étude.

Frais annexes

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2025 s'élèvent à 4 969 741 € TTC. Elles correspondent pour l'essentiel à la taxe foncière, aux contrats d'abonnement et de consommation des énergies et fluides du bâtiment Quai 64 et aux honoraires juridiques.

En 2026, des frais juridiques liés à la découverte d'amiante sur le tènement constructible sont prévus.

Rémunération du concessionnaire

La rémunération perçue par le concessionnaire s'élève à 672 € TTC pour l'année 2025, et, en cumul au 31 décembre 2025, à 1 308 361 € TTC.

Commercialisation

La commercialisation du tènement foncier constructible, pour laquelle un appel à projets avait été lancé en 2022, a été suspendue suite à la découverte d'amiante dans le sous-sol.

Dans l'attente de connaître les actions possibles pour la Ville de Dijon et la SPLAAD, et d'engager les procédures contentieuses, la réalisation du projet de construction a été différée.

Les délais inhérents à ces procédures ne sont pas encore connus.

Compte-tenu de l'imprévisibilité et des études en cours pour la dépollution du site, le niveau de recettes pour la vente du tènement est pour l'instant maintenu.

En ce qui concerne le bâtiment existant, il est rappelé qu'à la suite des travaux réalisés en 2018/2019, les locaux ont été loués en totalité jusqu'à la vente du bâtiment à la Ville le 18 décembre 2024, pour un montant de 6 500 000 € HT.

Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2025 s'élèvent à 15 737 206 € TTC.

Subventions

Des subventions du FEDER, de la Région Bourgogne (devenue depuis Bourgogne-Franche-Comté), du Département de la Côte-d'Or et de Dijon Métropole ont été perçues pour un montant total de 2 625 000 €.

Autres produits

Différentes recettes ont été enregistrées au titre des indemnités de mise à disposition, des remboursements de sinistres et de travaux ainsi que des produits financiers. Le montant total constaté pour ces postes s'élève à 155 522 € TTC au 31 décembre 2025.

Équilibre global prévisionnel au 31 décembre 2025

Le compte de résultat prévisionnel de la concession d'aménagement (lot n°4 AMORA) fait ressortir, sur la totalité de la durée de la concession, un montant cumulé de dépenses et de recettes équilibré à la hauteur de 28 090 625 € HT, soit 32 039 066 € TTC.

Sur ce montant total prévisionnel de dépenses et de recettes, et à la date du 31 décembre 2025 :

- les dépenses déjà réalisées par la SPLAAD s'élèvent à 29 131 872 TTC.
- les recettes déjà encaissées par la SPLAAD s'élèvent à 22 717 728 € TTC.

Pour les années ultérieures, le principal aléa porte sur la recette de commercialisation du tènement foncier dans le sous-sol duquel des résidus amiantés ont été découverts.

Parallèlement à l'étude des moyens qui permettront de mettre tout ou partie de la dépollution à la charge du pollueur, d'autres hypothèses d'usage du terrain ne nécessitant pas une dépollution totale seront étudiées.

Participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération

La participation d'équilibre de la Ville de Dijon (collectivité concédante) s'élève à 5 601 254 €. Elle n'évolue pas par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2025, la Ville de Dijon a procédé, via plusieurs acomptes successifs, au versement de 4 200 000 € cumulés (soit environ 75% de la participation d'équilibre d'ores et déjà réglée). En conséquence, un solde de 1 401 254 € reste à verser au cours des années 2026 et suivantes.

Par la suite, un versement de 300 000 € 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).

Un nouvel acompte de 300 000 € est également planifié en 2027. 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 300 000 € en 2028 et 2029) jusqu'à apurement complet de la participation en 2030 (terme actuel de la concession d'aménagement, qui pourrait toutefois significativement évoluer en fonction de l'avenir du terrain amianté).

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 la concession à cette date, et ses perspectives pour les années 2026 et suivantes.

Ainsi, à la date du 31 décembre 2025, la trésorerie du lot n°4 de la concession est assurée, à la fois par :

- des subventions d'un montant total de 2 625 000 € ;
- une avance de trésorerie de la Ville de Dijon d'un montant de 200 000 € ;
- la trésorerie d'un autre programme de la même concession à hauteur de 5 772 446 € (dans le cadre prévu par délibération du conseil municipal de la Ville de Dijon du 26 mars 2018).

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 concernant le lot n°4 de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement du « Territoire Grand Sud », correspondant à la reconversion du site « AMORA », 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 Conseil, après en avoir délibéré, décide :

- **d'approuver** le compte rendu annuel à la collectivité, au 31 décembre 2025, du lot n°4 de la convention de prestations intégrées portant concession « Territoire Grand Sud » afférent à la reconversion du site Amora, 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°4 de la concession d'aménagement, de 300 000 € (trois cent mille 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 à prendre 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

