



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 23 juin 2025

Président : Madame KOENDERS

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 13 juin 2025

Nombre de membres du Conseil municipal : 59

Nombre de présents participant au vote : 52

Nombre de membres en exercice : 59

Nombre de procurations : 7

Membres présents :

Madame Nathalie KOENDERS	Madame Marie-Odile CHOLLET	Madame Caroline JACQUEMARD
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Jean-Paul DURAND	Monsieur Bruno DAVID
Madame Christine MARTIN	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Stéphane CHEVALIER
Madame Sladana ZIVKOVIC	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Françoise TENENBAUM	Madame Claire VUILLEMIN
Madame Claire TOMASELLI	Monsieur Vincent TESTORI	Monsieur Axel SIBERT
Monsieur Antoine HOAREAU	Madame Stéphanie VACHEROT	Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUM	Monsieur Bassir AMIRI	Madame Stéphanie MODDE
Monsieur Franck LEHENOFF	Madame Mélanie BALSON	Madame Karine HUON-SAVINA
Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Madame Catherine DU TERTRE	Monsieur Fabien ROBERT
Madame Nadjoua BELHADEF	Madame Nora EL MESDADI	Monsieur Olivier MULLER
Monsieur Marien LOVICH	Madame Danielle JUBAN	Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE
Madame Kildine BATAILLE	Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Madame Elizabeth REVEL
Madame Delphine BLAYA	Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Philippe THIRION
Monsieur Joël MEKHANTAR	Madame Ludmila MONTEIRO	Madame Valérie TEISSEIRE
Monsieur Denis HAMEAU	Madame Laurence GERBET	Monsieur Frédéric FAVERJON
Monsieur Jean-Philippe MOREL	Monsieur Emmanuel BICHOT	Monsieur Pierre PRIBETICH
	Madame Céline RENAUD	

Membres absents :

Monsieur Christophe BERTHIER pouvoir à Madame Dominique MARTIN-GENDRE
Monsieur Christophe AVENA pouvoir à Monsieur Philippe LEMANCEAU
Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Monsieur Denis HAMEAU
Monsieur Jean-Patrick MASSON pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS
Monsieur Jean-François COURGEY pouvoir à Madame Delphine BLAYA
Monsieur David HAEGY pouvoir à Madame Christine MARTIN
Monsieur François REBSAMEN pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU

OBJET : AMENAGEMENT

Territoire Grand Sud – Lot 1 Zone d'aménagement Concerté Ecoquartier de l'Arsenal – Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

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 2024.

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 est prévu que le bâtiment militaire conservé au 79 avenue Jean Jaurès, et acquis par la SPLAAD en 2020, soit réhabilité pour y accueillir un équipement public de type « Pôle de vie sociale ».

La construction d'un gymnase multisports au cœur de l'Ecoquartier est également programmée. Dimensionné pour une pratique sportive en direction des habitants du quartier et de la ville, cet équipement attendu par le tissu sportif apportera également des solutions pour accueillir les rencontres sportives locales (départementales, régionales). Ce nouveau lieu de pratique touchera tous les publics en pratique libre, semi encadrée, encadrée, dans un cadre associatif, scolaire ou en accès libre. Il comprendra :

- 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 qui viendront compléter cette installation multisports : un dojo et une salle de boxe aménagés à l'étage.

Le projet s'appuiera sur une conception durable répondant à la réglementation thermique en vigueur.

Le pôle de vie sociale et le gymnase multisports doivent être livrés à la fin de l'année 2025.

1. Éléments du bilan annuel

▪ Foncier

La SPLAAD dispose, au 31 décembre 2024, de la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération. Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2024 s'élèvent à 13 146 565 € TTC.

▪ Études

Les études de conception du pôle de vie sociale et du gymnase représentent l'essentiel des dépenses du poste études pour l'exercice 2024.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2024 s'élèvent à 635 844 € TTC.

▪ Aménagement des sols et travaux

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2024 s'élèvent à 8 214 645 € TTC.

Une première phase de travaux a été réalisée de fin 2022 à 2023 parallèlement à la commercialisation des « Belles Houses », puis une seconde phase a débuté 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.

Par la suite, l'année 2025 sera marquée par la poursuite des travaux de voiries et réseaux du secteur Belles Houses, la poursuite des travaux de finition de la tranche 1 (environnement canal et jardin de l'arsenal) et le démarrage d'une deuxième phase de finition sur les environnements avenue et centre en lien avec la livraison des équipements publics.

▪ Travaux de construction d'équipements publics

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2024 s'élèvent à 68 981 € TTC.

Les travaux de réhabilitation du pôle de vie sociale et du gymnase ont démarré en décembre 2024. L'année 2025 sera marquée par la réalisation de la quasi-totalité des travaux de réhabilitation du pôle de vie sociale et de construction du gymnase, qui se poursuivront jusqu'en décembre de la même année, échéance prévisionnelle de livraison des équipements.

▪ Frais de commercialisation et de gouvernance participative

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2024 s'élèvent à 506 415 € TTC.

▪ Commercialisation

Trois ventes ont été réalisées au cours de l'exercice, à savoir :

- la réitération par acte authentique du 25 juin 2024 de la cession du lot Cellier urbain à la SARL GAUTHERON D'ANOST, pour une surface de plancher de 265 m² et un montant de 53 000 € HT, en vue de la construction d'un cellier urbain ;
- la réitération par acte authentique du 27 juin 2024 de la cession du lot 6A des Belles Houses à la SCCV BELLES HOUSES ARSENAL (VOISIN), pour une surface de plancher de 1 359 m² et un montant de 431 470 € HT, pour la construction d'un programme mixte de logements libres et de logements en accession abordable
- la réitération par acte authentique du 16 décembre 2024 de la cession du lot Canal 4 à la SCCV DIJON CANAL 4 (PITCH Immobilier) pour une surface de plancher de 6 630 m² et un montant de 1 521 400 € HT pour la construction d'un programme mixte de logements libres et de logements intermédiaires.

Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2024 s'élèvent à 20 423 033 € TTC.

Compte tenu de la conjoncture immobilière et des difficultés que les promoteurs rencontrent pour commercialiser leurs produits et/ou pour financer leurs programmes, certains projets ont dû être différés ou annulés.

En 2024, les négociations ont été poursuivies sur le lot « Avenue 5 », suite à l'abandon du projet de « co-living », et sur les lots « Halle Etamat », « Centre 1 » et « Centre 2 », avec un projet mixte de logements, de commerces et de services. Celui-ci sera développé par un groupement de promoteurs dans les lots Centre 1 et 2 et dans l'ancienne Halle Etamat, permettant ainsi de faire aboutir le projet de réhabilitation de cet ancien équipement militaire.

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 2025, les compromis de vente des lots suivants pourraient également être signés :

- Lot Centre 1 pour une surface de plancher prévisionnelle de 3 704 m² et un montant de 1 229 740 € HT ;
- Lot Centre 2 pour une surface de plancher prévisionnelle de 3 873 m² et un montant de 1 285 830 € HT. "

▪ **Rémunération du concessionnaire**

La rémunération perçue par le concessionnaire pour l'année 2024 s'élève à 139 532 € TTC et, en cumul au 31 décembre 2024, à 2 623 631 € TTC.

▪ **Subventions**

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 et les dossiers sont en cours d'attribution.

A ce jour, une subvention de 250 000 € a d'ores et déjà été attribuée par l'Etat au titre du Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT). La convention a été signée en date du 19 juillet 2024.

Deux autres cofinancements compléteront très probablement cette première subvention, à savoir :

- 500 000 € par le Département de la Côte-d'Or au titre des Contrats Grands Projets Côte-d'Or ;
- 500 000 € par la Région Bourgogne Franche-Comté dans le cadre du contrat dit « Territoires En Action » (CTEA).

▪ **Cessions d'équipements généraux à la Ville (concédante)**

Les recettes constatées pour ce poste s'élèvent à 1 680 000 € TTC au 31 décembre 2024. Une nouvelle cession d'équipements généraux d'un montant de 600 000 € interviendra en 2025 à l'issue de la création de la 1ère partie des voies et espaces publics du secteur Canal.

▪ **Cession à la Ville du gymnase et du pôle de vie sociale à la Ville**

Suite à l'achèvement des travaux, prévue à la fin de l'année 2025, ces deux équipements devaient être (rétro)cédés à la Ville en 2026, pour un montant global valorisé à hauteur de 7 705 000 €HT (9 246 000 €TTC) nets des cofinancements obtenus.

Ce montant sera actualisé en fonction, à la fois, du coût final effectif des travaux, ainsi que des cofinancements définitifs obtenus auprès des différents partenaires de la collectivité.

▪ **Autres produits**

Les recettes constatées pour ces postes s'élèvent à 590 810 € TTC au 31 décembre 2024

▪ **Équilibre global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2024**

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 2024, à un montant de 46 966 048 € HT (soit une très légère actualisation de 75 201 € HT par rapport au niveau au 31 décembre 2023).

Toutes taxes comprises, les produits et charges prévisionnels s'élèvent à 31 405 632 € TTC.

▪ **Subvention globale (participation d'équilibre) de la Ville**

La participation 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 2024, la Ville a d'ores et déjà procédé au versement de quatre acomptes, pour un montant total cumulé de 3 924 000 €.

En conséquence, un solde de 5 102 120 € reste à verser au cours des années 2025 et suivantes. Il est rappelé que le versement d'un cinquième acompte de 1 000 000 € est prévu en 2025 (dont le versement avait été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2024, avec ouverture des crédits nécessaires dans le cadre du budget primitif 2025).

Par la suite, le paiement d'un sixième acompte est planifié en 2026 (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 2026, et de l'adoption de ce dernier par le conseil municipal.

Des versements sont ensuite programmés chaque année (dont 1 000 000 € en 2027 et 2028) jusqu'à apurement complet de la participation en 2030 (année du terme actuel de la concession d'aménagement).

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 2024 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 2024, 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 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2026 ;
- **de préciser** que les crédits budgétaires nécessaires seront inscrits au budget primitif 2026, 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 : 52	ABSTENTION : 7
	CONTRE : 0	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 7 PROCURATION(S)	