



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 membres en exercice : 59

Nombre de présents participant au vote : 52

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-ISTIKUAM	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 Est – Lot 1 Zone d'Aménagement Concerté « Ecocité Jardin des Maraîchers » - 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) « Ecocité Jardin des Maraîchers », établi à la date du 31 décembre 2024.

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 sera 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 2024, 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 2024 s'élèvent à 6 166 234 € TTC.

▪ Aménagement des sols et travaux

Au 31 décembre 2024, ont été réalisés les travaux d'entretien du mail central et des espaces paysagers. Les travaux de viabilisation de la phase 2 et 3 de la tranche I du projet (réseaux et voirie provisoire) ont également été poursuivis en vue de desservir 5 lots. Les travaux sur le boulevard de Chicago (carrefour à feux, nouveaux terminus, et arrêts de bus) ont été achevés, et les travaux de création du nouveau trottoir ont débutés. Ont également été réalisés le désamiantage et la déconstruction des anciens abattoirs, ainsi que la préparation des travaux de plantations des espaces publics.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2024 s'élèvent à 10 641 252 € TTC.

En 2025, les travaux d'entretien du mail central et des espaces paysagers sont prévus, ainsi que la viabilisation de la phase 2 et de la phase 3 de la tranche I. Sont également planifiés les finitions de voiries et d'espaces paysagers en lien avec la livraison des projets de logements, les travaux de reprise de la rue Ernest Champeaux, de réhabilitation de la placette « Bertillon », ainsi que de plantation de l'ensemble des espaces publics du projet. Est également prévu la fin de la déconstruction des anciens abattoirs.

▪ **Frais de commercialisation et de communication**

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2024 s'élèvent à 4 388 € TTC.

▪ **Rémunération du concessionnaire**

La rémunération perçue par le concessionnaire pour l'année 2024 s'élève à 35 567 € TTC et, en cumul au 31 décembre 2024, à 2 195 635 € TTC.

▪ **Recettes autres que celles issues du concédant – Commercialisation des terrains**

Aucune vente n'a été réalisée sur l'exercice.

Au 31 décembre 2025, il est prévu la signature de compromis de vente sur les lots 1I et 1J.

Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2024 s'élèvent à 15 008 089 € 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 pour un montant total de 800 000 €, totalement perçues 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 31/12/2024 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 réseau électrique rétrocédé à ENEDIS, induit une augmentation de 28 867 € HT.

Les produits financiers et divers perçus au 31 décembre 2024 s'élèvent à 1 924 168 € TTC.

▪ **Équilibre global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2024 - 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 2024 à un montant de 28 842 522 € HT (soit une très légère actualisation de 28 953 € HT par rapport à leur 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 (collectivité concédante) s'élève à 10 365 283 €. 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 trois acomptes, pour un montant total cumulé de 3 000 000 €.

En conséquence, un solde de 7 365 283 € reste à verser au cours des années 2025 et suivantes. Il est rappelé que le versement d'un quatrième 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 cinquième 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.

De nouveaux versements d'acomptes sont ensuite programmés chaque année jusqu'à apurement complet (dont 1 000 000 € en 2027 et 1 000 000 € en 2028, puis le solde de 3 365 283 € lissé entre 2029 et 2032, année d'arrivée à échéance de la concession d'aménagement).

2- Situation de trésorerie au 31 décembre 2024 – Avance(s) de trésorerie de la Ville

Le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) au 31 décembre 2024 rappelle la situation de trésorerie de la concession à cette date, et ses perspectives pour les années 2025 et suivantes.

Ainsi, à la date du 31 décembre 2024, la trésorerie de l'opération est assurée, à la fois :

- par une avance de trésorerie accordée la Ville en 2013, remboursable et sans intérêts, d'un montant de 1 000 000 € ;
- par un emprunt bancaire de 2 000 000 € sur 7 ans souscrit en 2024 auprès de la Caisse des dépôts (les deux précédents emprunts bancaires de 6 000 000 € et 12 000 000 €, souscrits respectivement en 2014 et 2016 auprès de la Banque Postale et de la Caisse des Dépôts, ayant, quant à eux, été soldés en 2023/2024) ;
- par une ouverture de crédit en compte courant contractée auprès de la Caisse d'Epargne, d'un montant de 2 000 000 € (dont 842 077 € mobilisés/utilisés au 31/12/2024).

Aucune nouvelle avance de trésorerie n'est, à ce stade, sollicitée par la SPLAAD pour les années 2025 et suivantes.

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 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 plan de commercialisation.

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 « 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 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 : 49

ABSTENTION : 7

CONTRE : 3

NE SE PRONONCE PAS : 0

DONT 7 PROCURATION(S)

