



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
Monsieur François DESEILLE
Madame Christine MARTIN
Madame Sladana ZIVKOVIC
Monsieur Hamid EL HASSOUNI
Madame Claire TOMASELLI
Monsieur Antoine HOAREAU
Madame Nuray AKPINAR-
ISTIQUAM
Monsieur Franck LEHENOFF
Madame Dominique MARTIN-
GENDRE
Madame Nadjoua BELHADEF
Monsieur Marien LOVICH
Madame Kildine BATAILLE
Madame Delphine BLAYA
Monsieur Joël MEKHANTAR
Monsieur Denis HAMEAU
Monsieur Jean-Philippe MOREL

Madame Marie-Odile CHOLLET
Monsieur Jean-Paul DURAND
Monsieur Georges MEZUI
Monsieur Massar N'DIAYE
Madame Françoise TENENBAUM
Monsieur Vincent TESTORI
Madame Stéphanie VACHEROT
Monsieur Bassir AMIRI
Madame Mélanie BALSON
Madame Catherine DU TERTRE
Madame Nora EL MESDADI
Madame Danielle JUBAN
Madame Marie-Hélène
JUILLARD-RANDRIAN
Monsieur Philippe LEMANCEAU
Madame Ludmila MONTEIRO
Madame Laurence GERBET
Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Céline RENAUD

Madame Caroline
JACQUEMARD
Monsieur Bruno DAVID
Monsieur Stéphane CHEVALIER
Monsieur Laurent
BOURGUIGNAT
Madame Claire VUILLEMIN
Monsieur Axel SIBERT
Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Stéphanie MODDE
Madame Karine HUON-SAVINA
Monsieur Fabien ROBERT
Monsieur Olivier MULLER
Monsieur Henri-Bénigne DE
VREGILLE
Madame Elizabeth REVEL
Monsieur Philippe THIRION
Madame Valérie TEISSEIRE
Monsieur Frédéric FAVERJON
Monsieur Pierre PRIBETICH

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 4 correspondant à la reconversion de l'ancien site « AMORA » - 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 de la reconversion de l'ancien site «AMORA» établi à la date du 31 décembre 2024.

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 2024 s'élèvent à 10 202 793 € TTC.

▪ Aménagements des sols et travaux

Suite à 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 2024 correspondent à l'entretien du site et à l'installation de barrières afin d'en interdire l'accès.

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 sont réalisés chaque année dans le bâtiment.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2024 s'élèvent à 9 552 136 € TTC.

Au cours de l'exercice 2025, sur le tènement constructible, seuls des travaux d'entretien et de sécurisation du terrain sont prévus.

▪ Frais annexes

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2024 s'élèvent à 4 909 736 € TTC.

En 2025, des frais juridiques liés à la découverte d'amiante sur le tènement constructible sont prévus.

En ce qui concerne le bâtiment Quai 64, qui a été vendu en décembre 2024, seules les dernières factures de régularisation seront enregistrées au cours de l'exercice.

▪ **Rémunération du concessionnaire**

La rémunération perçue par le concessionnaire pour l'année 2024 s'élève à 28 998 € TTC et, en cumul au 31 décembre 2024, à 1 307 689 € TTC.

▪ **Commercialisation**

La commercialisation du tènement foncier, 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.

En ce qui concerne le bâtiment existant, il est rappelé que celui-ci a été occupé en totalité, entre 2019 et avril 2024 (jusqu'au départ de la SNCF) :

- La société TELETECH INTERNATIONAL SAS loue 1 250 m² de bureaux depuis novembre 2016.
- Le groupement de locataires composé de Dijon métropole, de la Ville de Dijon et de Bouygues Energies et Services / Citelum (ON Dijon) qui loue 1 281 m² de bureaux depuis janvier 2019 ;
- La SNCF a loué 2 372 m² de bureaux de mai 2019 à avril 2024.

Le bâtiment « Quai 64 » a été vendu à la ville de Dijon le 18 décembre 2024 pour un montant de 6 500 000 € HT, soit 7 800 000 € TTC.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2024 s'élèvent à 15 715 831 € TTC.

▪ **Subventions**

Des subventions du FEDER, de la Région Bourgogne, du Département et de la 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 et des produits financiers. Le montant total constaté pour ces postes s'élève à 155 522 € TTC au 31 décembre 2024.

▪ **Équilibre global prévisionnel au 31 décembre 2024**

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 hauteur de 28 072 813 HT, soit 32 017 691 € TTC, en léger recul par rapport à la situation au 31 décembre 2023 (- 132 408 € HT).

Sur ce montant total prévisionnel de dépenses et de recettes, et à la date du 31 décembre 2024 :

- les dépenses déjà réalisées par la SPLAAD s'élèvent à 28 856 399 € TTC ;
- les recettes déjà encaissées par la SPLAAD s'élèvent à 22 696 354 € 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 2024, 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 2025 et suivantes.

Si aucun versement n'est prévu en 2025, le compte-rendu annuel à la collectivité annexé à la délibération, et qu'il vous est proposé d'approuver, prévoit un échelonnement du versement de cette somme à hauteur de 300 000 € par an à compter de l'année 2026 incluse.

Dans le cadre de la présente délibération, il est d'ores et déjà proposé d'approuver le versement, en 2026, de l'échéance de 300 000 €, sous réserve bien évidemment de l'inscription des crédits nécessaires au budget primitif 2026, et de l'adoption de ce dernier par le conseil municipal.

2- Trésorerie de l'opération - Avances de trésorerie

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 du lot n°4 de la concession est assurée, à la fois :

- par une ouverture de crédit en compte courant (OCCC) de 3 000 000 €, sollicitée, à cette date, à hauteur de 2 949 991 € ;
- par les divers subventions/cofinancements obtenus auprès de l'Union européenne (FEDER), de la Région, du Département et de Dijon métropole (à hauteur de 2 625 000 € cumulés) ;
- par une avance de trésorerie résiduelle de 200 000 € de la Ville de Dijon ;
- par un autre programme de la même concession dans le cadre du « pool de trésorerie » (dans le cadre des dispositions de l'article 16 de la convention de prestations intégrées), à hauteur de 1 230 000 €.

Aucune nouvelle avance de trésorerie n'est, à ce stade, sollicitée par la SPLAAD.

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 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, 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 (subvention globale), de 300 000 € (trois cent mille euros) entre le 1^{er} 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 le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la présente délibération.

SCRUTIN POUR : 49

ABSTENTION : 10

CONTRE : 0

NE SE PRONONCE PAS : 0

DONT 7 PROCURATION(S)