



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 16 décembre 2024

Président : Madame KOENDERS

Secrétaire de séance : Madame BALSON

Convocation envoyée le 6 décembre 2024

Nombre de membres du Conseil municipal : 59

Nombre de membres en exercice : 59

Nombre de présents participant au vote : 53

Nombre de procurations : 5

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-
ISTIKUAM
Monsieur Franck LEHENOFF
Madame Dominique MARTIN-
GENDRE
Monsieur Christophe BERTHIER
Madame Nadjoua BELHADEF
Monsieur Marien LOVICH
Madame Kildine BATAILLE
Madame Delphine BLAYA
Monsieur Christophe AVENA
Madame Lydie PFANDER-MENY
Monsieur Joël MEKHANTAR

Monsieur Denis HAMEAU
Monsieur Jean-Philippe MOREL
Madame Marie-Odile CHOLLET
Monsieur Jean-Paul DURAND
Monsieur Jean-Patrick MASSON
Monsieur Georges MEZUI
Monsieur Massar N'DIAYE
Monsieur Vincent TESTORI
Madame Stéphanie VACHEROT
Monsieur Jean-François
COURGEY
Monsieur Bassir AMIRI
Madame Mélanie BALSON
Madame Catherine DU TERTRE
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
Monsieur Fabien ROBERT
Monsieur Olivier MULLER
Monsieur Henri-Bénigne DE
VREGILLE
Monsieur Philippe THIRION
Madame Valérie TEISSEIRE
Monsieur Frédéric FAVERJON
Monsieur Pierre PRIBETICH

Membres absents :

Monsieur David HAEGY

Monsieur François REBSAMEN pouvoir à Madame Nathalie
KOENDERS
Madame Françoise TENENBAUM pouvoir à Madame Christine
MARTIN
Madame Nora EL MESDADI pouvoir à Madame Kildine BATAILLE
Madame Karine HUON-SAVINA pouvoir à Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Elizabeth REVEL 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 2023 – Avenant n°11 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Sud » - Approbation

En application des articles L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du code de l'urbanisme, 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 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ecoquartier de l'Arsenal, établi à la date du 31 décembre 2023.

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 dont le secteur de reconversion des friches militaires de l'Arsenal et des anciennes minoteries dijonnaises constitue le lot 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 29 juin 2009, le Conseil Municipal a 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, où 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 100m² 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 les surfaces à construire,
- 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.

ELEMENTS DU BILAN ANNUEL

Foncier : La SPLAAD dispose, au 31 décembre 2023, de la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération. Les dépenses constatées pour ce poste, à la clôture de l'exercice, s'élèvent à 13 146 565 € TTC.

Etudes : Les études préalables et les études de conception du pôle de vie sociale et du gymnase ont été réalisées au cours de l'exercice 2023. Elles représentent l'essentiel des dépenses du poste Etudes pour l'année écoulée.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 582 245 € TTC.

Aménagement des sols et travaux : Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 7 288 850 € TTC.

Les travaux de viabilisation primaire en lien avec la commercialisation des « Belles Houses » se sont poursuivis en 2023.

Il est prévu, à compter du deuxième semestre 2024, la réalisation d'une première tranche de travaux de finition sur l'environnement Canal intégrant les revêtements définitifs des voies et des espaces publics ainsi que les aménagements paysagers.

Travaux de construction d'équipements publics : Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 620 € TTC et correspondent à des travaux de sécurisation du bâtiment qui accueillera le pôle de vie sociale.

Il est prévu le démarrage au dernier trimestre 2024 des travaux de réhabilitation qui se poursuivront en 2025. La date prévisionnelle d'achèvement des travaux du Pôle de vie sociale est fixée au dernier trimestre 2025.

Il est également prévu le démarrage, au dernier trimestre 2024 des travaux de construction du gymnase, qui se poursuivront en 2025.

Commercialisation : Compte tenu de la conjoncture immobilière et des difficultés que les promoteurs rencontrent pour commercialiser leurs produits et/ou pour financer leurs programmes, certaines signatures d'actes ont dû être différées.

Une vente a été réalisée au cours de l'exercice, à savoir la réitération par acte authentique du 28 décembre 2023 de la cession du lot Avenue 4 à la SA HLM CDC HABITAT SOCIAL pour une surface de plancher de 6 520 m² et un montant de 1 484 000 € HT pour la construction d'un programme mixte de logements (logements à loyer modéré, logement en prêt locatif aidé et logements intermédiaires).

Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 18 095 289 € TTC.

En 2024, il est prévu la poursuite des négociations en cours sur les 4 derniers lots restants et portant sur la commercialisation :

- d'un projet dont la programmation fine reste à définir pour le lot Avenue 5 ;
- d'un projet mixte de logements, de commerces et de services qui serait développé par un groupement de promoteur 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.

La signature des compromis de vente devrait intervenir d'ici le 31 décembre 2024 sur les lots suivants :

- Lot Halle Etamat pour une surface de plancher prévisionnelle de 13 8000 m² environ avec une option d'achat d'un an pour les lots Centre 1 et Centre 2 (représentant 7 600 m² de surface de plancher environ).

Les actes de vente suivants sont prévus en 2024 après levée des conditions suspensives :

- Lots « BELLES HOUSES » 1A, 4A et 4B, 6A et 6B à la SCCV BELLES HOUSES ARSENAL (VOISIN PROMOTION) pour un montant total de 1 474 160 € HT ;

- Lot Canal 4 à la SNC PITCH IMMO pour une surface de plancher de 6 330 m² et un montant d'environ 1,5 M€. Compte tenu des difficultés rencontrées par l'opérateur immobilier pour financer et commercialiser ce programme lancé au début de la crise immobilière, la Ville de Dijon, en sa qualité de concédant, a décidé de revoir le programme et les conditions financières de cession de ce lot afin que ce projet aboutisse rapidement.

Participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération : La participation de la Ville de Dijon s'élève à 9 026 120 €, soit une augmentation de son montant de 1,2 M€. La hausse de la participation résulte de l'augmentation des frais financiers liée à la hausse des taux d'intérêts, à la prise en compte de travaux supplémentaires augmentant le coût des travaux et à la baisse des recettes de commercialisation liée aux modifications de programme et de charge foncière actés pour le lot Canal 4.

Au 31 décembre 2023, la Ville de Dijon a d'ores et déjà procédé au versement de trois acomptes, pour un montant cumulé de 2,924 M€. Le versement d'un quatrième acompte de 1 M€ est également prévu en 2024, puis d'un cinquième en 2025 (pour le même montant).

Des versements sont ensuite programmés chaque année jusqu'à apurement de la participation d'équilibre.

Compte de résultat prévisionnel : Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et charges sont arrêtés au 31 décembre 2023 à un montant 46 890 847 € HT soit 53 946 570 € TTC

Participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération et avenant n°11 à la convention de prestations intégrées.

En cohérence avec le compte-rendu financier annuel au 31 décembre 2023, annexé au rapport, et dont les grandes lignes ont été précédemment rappelées, il est proposé d'approuver le projet d'avenant n°11 à la convention de prestations intégrée portant concession d'aménagement « Territoire Grand Sud » pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la Ville au lot n°1 au sens de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme (évolution portant uniquement sur la participation de la collectivité à l'équilibre du lot n°1 de ladite concession). L'avenant prévoit une augmentation de la participation d'un montant de 1 206 994€.

Le compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2023 du lot n°1 Ecoquartier de l'ARSENAL fait ressortir une participation de la collectivité qui se répartit comme suit :

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2023	écart
Subvention globale (participation d'équilibre non imposable à la TVA)	7 819 126 €	9 026 120 €	1 206 994 €
Cession équipements généraux (imposable à TVA)	2 670 000 € HT (soit 3 204 000 € TTC)	2 670 000 € HT (soit 3 204 000 € TTC)	0 €
Participation complément de prix (imposable à TVA)	0 €	0 €	0 €
Participation acquisition foncière (non imposable TVA)	0 €	0 €	0 €

Vu le compte-rendu annuel à la collectivité « Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier de l'Arсенal » 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 2023 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.

Vu le projet d'avenant n°11 à la convention de prestations intégrées susvisée, joint à la délibération.

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

- **d'approuver** le compte-rendu annuel à la collectivité, au 31 décembre 2023, 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** le montant actualisé de la participation financière de la Ville de Dijon au titre du lot n°1 de la concession d'aménagement susvisée, soit 9 026 120 € ;
- **d'approuver** l'avenant n°11 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Sud », prenant en compte l'actualisation de la participation financière de la collectivité au titre du lot n°1 de ladite concession ;
- **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 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025 ;
- **de préciser** que les crédits budgétaires nécessaires seront inscrits au budget primitif 2025, 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 : 48	ABSTENTION : 7
	CONTRE : 0	NE SE PRONONCE PAS : 3
	DONT 5 PROCURATION(S)	

**Mélanie BALSON,
Secrétaire de séance**

**Nathalie KOENDERS,
Maire de Dijon**