



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 4 correspondant à la reconversion de l'ancien site « AMORA » - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023 - Avenant n°12 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Sud »

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 reconversion de l'ancien site « AMORA » établi à la date du 31 décembre 2023.

Il est rappelé que la Ville a décidé, par délibération du 29 juin 2009, de confier l'aménagement du territoire « Grand Sud » à la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) par convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

Lors de sa séance du 29 mars 2010, le Conseil Municipal de la Ville de Dijon a décidé d'intégrer à la concession Grand Sud un nouveau secteur opérationnel 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.

ELEMENTS 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 2023 s'élèvent à 10 202 793€ TTC.

Aménagements des sols et travaux

Suite à la découverte de résidus de matériaux amiantés dans le sous-sol du tènement constructible, des travaux de sécurisation du site ont eu lieu en juillet et septembre 2023, consistant en la mise en place d'un barriérage sur le pourtour du site afin d'en interdire l'accès et en la mise en œuvre d'un géotextile sur la totalité du site, recouvert de 20cm de terre végétale engazonnée afin de contenir les terres et éviter la propagation des fibres d'amiante.

Des analyses d'empoussièrement ont été réalisées à la suite et ont permis de confirmer l'absence de fibres d'amiante dans l'air de la zone concernée.

En ce qui concerne l'ancien bâtiment « recherche et développement » du groupe Unilever (bâtiment « Quai 64 »), il est rappelé que les travaux de réhabilitation se sont achevés en 2012 et des travaux d'adaptation, pour 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 2023, s'élèvent à 9 447 638 € TTC.

Au cours de l'exercice 2024, seuls sont prévus des travaux d'entretien de la sécurisation du terrain pour le tènement constructible et des travaux d'entretien et de maintenance pour le bâtiment Quai 64.

Commercialisation

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

Il a été décidé de différer la réalisation du projet de construction dans l'attente de connaître les actions possibles pour la Ville de Dijon et la SPLAAD et d'engager les procédures contentieuses. Les délais inhérents à ces procédures ne sont pas encore connus.

En ce qui concerne le bâtiment existant, il est rappelé que celui-ci est occupé en totalité, depuis 2019 :

- 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) loue 1 281 m² de bureaux depuis janvier 2019.
- La SNCF loue 2 372 m² de bureaux depuis avril 2021. La SNCF occupait déjà depuis mai 2019 ces locaux dans le cadre d'une Convention d'Occupation Précaire.

Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 7 061 484 € TTC.

La SNCF a donné congé à la date du 30 avril 2024, les locaux n'ont pas encore été remis sur le marché de la location car la Ville de Dijon étudie actuellement la reprise de tout ou partie de ces espaces pour ses propres services.

Par ailleurs, la Ville a décidé de racheter le bâtiment Quai 64 dès la fin de l'année 2024. Conformément à la recette prévue initialement au CRAC, la cession du bâtiment interviendra en fin d'exercice pour un montant de 6 500 000 € HT (grevé de TVA), soit 7 800 000 € TTC.

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

Par rapport à l'année antérieure, la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération est relevée à hauteur de 5 601 254 €, soit une augmentation de 1 361 431 €.

Cette progression s'explique essentiellement par la forte diminution des recettes locatives suite au départ de la SNCF, principal locataire du site depuis 2021, ainsi que par l'actualisation des frais financiers sur la base d'une hypothèse de remboursement à la Ville de Dijon en 2024 de 7 800 000 € d'avance de trésorerie.

Au 31 décembre 2023, la Ville de Dijon avait d'ores et déjà procédé au versement de 4 200 000 € de participation (sur les 5 601 254 €).

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 de 32 176 581 € TTC.

Avance de trésorerie

Au 31 décembre 2023, l'opération bénéficie d'avances de trésorerie de la Ville de Dijon, remboursables et sans intérêts, d'un montant cumulé de 8 M€ (dont 7,8 M€, au maximum, devraient être remboursés par la SPLAAD en 2024 concomitamment à l'acquisition par la Ville du bâtiment).

Participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération et avenant n°12 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°12 à la convention pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération 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°4 de ladite concession).

Le compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2023 du lot n°4 Ancien site AMORA 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)	4 239 823 €	5 601 254 €	1 361 431 €
Cession équipements gé- néraux (imposable à TVA)	0 €	0 €	0 €
Participation complément de prix (imposable à TVA)	0 €	0 €	0 €
Participation acquisition foncière (non imposable à la TVA)	0 €	0 €	0 €

Vu le compte-rendu annuel à la collectivité concernant le lot 4 correspondant à la reconversion du site « AMORA » de la convention de prestations intégrées « Territoire Grand Sud » transmis par la SPLAAD à Dijon Métropole, 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°12 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, du lot n°4 correspondant à la reconversion du site « AMORA » de la convention de prestations intégrées « 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°4 de la concession d'aménagement susvisée, soit 5 601 254 € (hors coût d'acquisition du bâtiment situé 64 quai Nicolas Rolin à Dijon)
- **d'approuver** l'avenant n°12 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°4 de ladite concession ;
- **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**