



RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2023**

SOMMAIRE

- I. Présentation et programme physique de l'opération**
- II. Note de conjoncture**
- III. Bilan prévisionnel actualisé**
- IV. Annexes**

I. PRESENTATION ET PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

1.1. Présentation de l'opération :

Par délibération du 29 juin 2009, le Conseil Municipal a confié à la SPLAAD, par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, l'aménagement du territoire « Grand Sud », compris entre la gare de Dijon et la limite sud de la ville.

Le projet de territoire « Grand Sud » vise à rééquilibrer le développement de la Ville de Dijon au sud en conjuguant la construction de nouveaux quartiers mixtes, la requalification d'espaces publics urbains ou naturels et l'accueil d'équipements publics.

Pour répondre à cet objectif, 3 lots ont été définis dans la convention de prestations intégrées « Grand Sud » correspondant aux secteurs opérationnels suivants :

- Lot 1 : secteur de reconversion des friches militaires de l'Arsenal et des anciennes minoteries dijonnaises d'une surface de 12,8 hectares à l'Est de l'avenue Jean Jaurès,
- Lot 2 : secteur de requalification du quartier du Pont des Tanneries d'une surface de 4,7 hectares au sud de la rue du Pont des Tanneries,
- Lot 3 : secteur de reconversion du site de l'Hôpital Général d'une surface de 6,7 hectares situé entre l'avenue de l'Ouche et la rue de l'Hôpital.

Les lots 1 - Arsenal et 2 - Pont des Tanneries ont été activés par délibération du 29 juin 2009.

Par délibération du 01 février 2010, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°1 à la convention de prestations intégrées. Cet avenant vise à rectifier une erreur matérielle à l'article 24.5 – Sort du boni de l'opération.

Par délibération du 29 mars 2010, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°2 à la convention de prestations intégrées. Cet avenant crée un lot n°4 portant sur la reconversion et l'aménagement de la friche industrielle Amora Maille suite à la cessation d'activité du groupe Unilever. Ce secteur de 2,1 hectares, est situé quai Nicolas Rolin. Cet avenant a procédé à l'activation de ce nouveau lot.

Par délibération du 24 juin 2013, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°3 à la convention de prestations intégrées portant modification des modalités d'imputation des charges de l'aménageur, de la transformation de la SPLAAD en Société Publique Locale et intégrant les nouvelles dispositions relatives à la gouvernance de la société.

Par délibération du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°4 prenant en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement et modifiant les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19 décembre 2012.

Par délibération du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé la résiliation du lot 2 – Pont des Tanneries.

Par délibération du 19 décembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°5 modifiant les modalités de détermination du forfait annuel de gestion mises en place par voie d'avenant à la convention de prestations intégrées.

Par délibération du 26 mars 2018, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°6 entérinant la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD de simplifier l'organisation des instances de la Société pour la mise en œuvre du contrôle analogue exercé par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires. Un « Comité de Contrôle et Stratégique » a ainsi été créé, fusionnant le Comité de contrôle et le Comité stratégique existants.

Par délibération du 17 juin 2021, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°7 à la convention de prestations intégrées prenant en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD.

Par délibération du 17 juin 2021, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a également approuvé l'avenant n°8 entérinant l'évolution de la participation financière de la collectivité portant à 7 819 126 € le montant total de la subvention d'équilibre du lot 1.

Par délibération du 27 juin 2022, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°9 portant sur l'actualisation annuelle du montant de la rémunération forfaitaire de la SPLAAD au lieu de tous les cinq ans et la possibilité de ne pas appeler systématiquement chaque année cette rémunération forfaitaire.

Par délibération du 19 juin 2023, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°10 entérinant l'intégration des dépenses et recettes relatives à la réhabilitation du « pôle de vie sociale » et à la construction d'un gymnase multisports au bilan de l'opération Ecoquartier de l'Arsenal (lot n°1 de la concession d'aménagement) ainsi que la prolongation de la concession jusqu'au 08 octobre 2030 (+ 6 ans).

1.2. Programme :

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 portant sur l'aménagement des terrains du site de recherche et production du Groupe UNILEVER, anciennement exploité par AMORA-MAILLE.

Ce site d'une superficie totale de 21 340 m² était désaffecté depuis fin 2009. Il constituait l'une des dernières enclaves industrielles située en milieu urbain. Cette friche était constituée d'un bâtiment de 6 000 m² environ et d'un terrain libéré suite aux démolitions menées par le Groupe UNILEVER, permettant une constructibilité d'environ 20 000 m².

Le programme de reconversion du site comprend deux volets :

- **Sur le tènement constructible : mise en œuvre d'un programme de construction à usage principal d'habitat et équipements annexes afférents.**

Le tènement constructible cadastré EP 3 et EP 23 est situé à l'angle de la rue Hoche et du quai Nicolas Rolin, entre l'Ouche et le Canal de Bourgogne. Il représente une surface de 14 641 m².

Une étude urbaine sommaire a permis de définir une constructibilité de 20 000 à 22 000 m² de Surface de Plancher sur cette parcelle.

- **Sur l'ancien bâtiment « recherche et développement » du groupe Unilever : engager la réhabilitation du bâtiment d'une surface d'environ 6 000 m² de S.H.O.N. pour y implanter des activités économiques afin de favoriser la création d'emplois à proximité des quartiers d'habitat.**

Suite à une démarche active de commercialisation de ce bâtiment porté par la Collectivité, un protocole d'accord a été signé avec la société TELETECH CAMPUS, négocié conjointement avec le Grand Dijon, pour l'implantation d'un centre d'appel ciblant à terme la création de 600 emplois sur 4 ans, dans l'ancien bâtiment « Recherche et Développement ».

Après négociation, le dispositif validé conjointement désignait la SPLAAD en sa qualité de maître d'ouvrage au titre de la Concession d'Aménagement « Grand Sud » comme opérateur immobilier, porteur du projet pour sa phase acquisition-réalisation, puis finalement comme crédit-bailleur du preneur identifié, dans le cadre d'un contrat d'une durée de 15 ans.

1.3. Actes règlementaires

Le compte de résultat prévisionnel du lot n°4 « Reconversion de l'ancien site AMORA » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dijon du 26 mars 2018.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisations et perspectives

• Foncier

Aucune acquisition réalisée au cours de l'exercice.

Au 31/12/2023, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 10 202 793 € TTC.

• Aménagement des sols et travaux

Au 31/12/2023, les travaux suivants ont été réalisés :

- *Sur le tènement constructible :*

Suite à la découverte de résidus de matériaux amiantés enfouis dans le sous-sol du tènement foncier, des travaux de sécurisation du site ont été entrepris en juillet et septembre 2023. Ils ont consisté :

- en la mise en place d'un barriérage sur le pourtour du site afin d'en interdire l'accès ;
- en la mise en œuvre d'un géotextile sur la totalité du site, recouvert de 20 cm de terre végétale engazonnée afin de contenir les terres et éviter la propagation des fibres d'amiante.

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

- *Sur l'ancien bâtiment « recherche et développement » (bâtiment Quai 64) :*

La réhabilitation de l'ancien bâtiment R&D s'est effectuée dans le cadre d'un crédit-bail conclu avec la société TELETECH CAMPUS. Un permis de construire en avril 2011 pour la réhabilitation des 6 000 m² de l'ancien bâtiment R&D en centre d'appel. Les travaux ont débuté en juin 2011 et se sont achevés en mars 2012.

La conception initiale du bâtiment, destiné à un preneur unique et proposant des espaces de travail atypiques, restreignait la cible des entreprises pouvant s'installer dans le bâtiment. Des travaux d'adaptation se sont avérés nécessaires pour louer les espaces « Tribune » et « Embarcadère ». Un permis de construire a été délivré en mai 2018 pour la modification des communs et de l'espace « Embarcadère » ainsi que la création de 620 m² de Surface de Plancher supplémentaire dans l'espace « Tribune ». Les travaux 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 31/12/2023 s'élèvent à 9 447 638 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

- Sur le tènement constructible : seuls des travaux d'entretien de la sécurisation du terrain sont prévus ;
- Pour le bâtiment Quai 64 : seuls des travaux d'entretien et de maintenance seront réalisés au cours de l'exercice.

2.2 Commercialisation, location et autres produits

• Tènement foncier constructible

La commercialisation de ce 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.

En accord avec la ville de Dijon, 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.

• Location du bâtiment « Quai 64 »

Dès la première année d'occupation, TELETECH CAMPUS s'est montré défaillant dans le règlement des échéances du crédit-bail qui a été résilié en 2013. Les sommes dues à la SPLAAD s'élevaient à 2 900 K€ HT. Suite à la résiliation du crédit-bail, le bâtiment a été mis sur le marché de la location mais les locaux réhabilités pour TELETECH n'étaient pas modulables et comportaient des espaces trop spécifiques pour être banalisés. Une grande partie des surfaces locatives est restée vacante jusqu'aux travaux d'adaptation réalisés en 2018/2019.

Depuis 2019, l'immeuble est occupé en totalité :

- La société TELETECH INTERNATIONAL 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 mai 2019 d'abord dans le cadre d'une convention d'occupation précaire puis dans le cadre d'un bail commercial depuis avril 2021.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 7 061 484 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

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.

La Ville a par ailleurs décidé de racheter le bâtiment Quai 64 dès la fin de l'année 2024. Conformément à la recette initialement prévue au CRAC, la cession du bâtiment interviendra en fin d'exercice pour un montant de 6 500 000 € HT.

• Subvention globale

La participation globale de la collectivité au titre de la subvention d'équilibre s'élève à 5 601 254 €. Elle augmente de 1 361 431 €.

Cette augmentation s'explique principalement par :

- La diminution des recettes locatives liées au départ de la SNCF. Dans l'attente de la décision de la collectivité, aucune nouvelle recette locative n'a été inscrite dans les recettes prévisionnelles. Cette perte sera partiellement compensée par l'installation des services de la collectivité dans les locaux ou par l'arrivée de nouveaux locataires ;
- L'augmentation des frais financiers inhérente au remboursement à la Ville de Dijon en 2024 de 7 800 K€ d'avance de trésorerie.

Au 31/12/2023, la Ville de Dijon a procédé au versement de 4 200 000 € de participation.

III. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	0%	18 500	3 686	22 186
FONCIER	32%	9 056 917	1 145 876	10 202 793
AMENAGEMENT DES SOLS	1%	401 610	80 322	481 932
TRAVAUX	28%	7 810 659	1 540 034	9 350 692
HONORAIRES TECHNIQUES	0%	128 482	25 696	154 179
FRAIS FINANCIERS	15%	4 116 000	49	4 116 049
REMUNERATION SPL	6%	1 807 285	0	1 807 285
FRAIS ANNEXES	17%	4 865 767	402 182	5 267 950
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	0	0	0
SOLDE TVA			773 514	773 514
TOTAL DES DEPENSES	100%	28 205 221	3 971 360	32 176 581

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
LOCATIONS/CESSIONS	70%	19 835 717	3 959 004	23 794 721
Recettes de cession de terrains		6 600 000	1 320 000	7 920 000
Recettes de cession du bâtiment		6 500 000	1 300 000	7 800 000
Recettes d'exploitation		6 735 717	1 339 004	8 074 721
SUBVENTIONS	9%	2 625 000	0	2 625 000
FEDER		450 000	0	450 000
REGION BOURGOGNE		675 000	0	675 000
Département		250 000	0	250 000
GRAND DIJON		1 250 000	0	1 250 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1%	143 250	12 356	155 606
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	20%	5 601 254	0	5 601 254
Subvention globale		5 601 254	0	5 601 254
Cession équipements généraux		0	0	0
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	100%	28 205 221	3 971 360	32 176 581
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de dépenses de 28 205 221 € HT, soit 32 176 581 € TTC. Le cumul des dépenses au 31/12/2023 est de 28 131 751 € TTC.

Le montant total prévisionnel des recettes est de 28 205 221 € HT, soit 32 176 581 € TTC. Le cumul des recettes au 31/12/2023 est de 14 042 007 € TTC.

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie au 31/12/2023

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC					TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2022	Réalisé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2025	Réalisé au 31/12/2026	Années ult.	
DEPENSES EN TTC						
ETUDES	17 055	4 830	0	0	301	22 186
Etudes générales	17 055	4 830	0	0	301	22 186
FONCIER	10 202 793	0	0	0	0	10 202 793
Acquisitions	10 124 168	0	0	0	0	10 124 168
Frais annexes	78 625	0	0	0	0	78 625
Indemnités	0	0	0	0	0	0
AMENAGEMENT DES SOLS	295 932	186 000	0	0	0	481 932
Aménagement des sols	295 932	186 000	0	0	0	481 932
TRAVAUX	9 275 885	171 000	51 828	2 760	3 398	9 504 871
Travaux	9 151 706	156 000	36 828	2 760	3 398	9 350 692
Honoraires	124 179	15 000	15 000	0	0	154 179
FRAIS FINANCIERS	2 497 782	326 000	326 132	225 494	740 642	4 116 049
Intérêts sur emprunts à L. T.	2 497 782	326 000	326 132	225 494	740 642	4 116 049
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	1 278 691	65 278	27 252	26 025	410 040	1 807 285
rémunération SPL	1 278 691	65 278	27 252	26 025	410 040	1 807 285
FRAIS ANNEXES	4 563 614	599 360	104 560	411	5	5 267 950
Frais annexes	4 563 614	599 360	104 560	411	5	5 267 950
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0	0	0	0	0	0
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	28 131 751	1 352 468	509 771	254 689	1 154 387	31 403 066,32
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	28 131 751	29 484 219	29 993 990	30 248 680	0	
RECETTES EN TTC						
RECETTES LOCATIVES / CESSIONS	7 061 484	8 813 237	0	0	7 920 000	23 794 721
Recettes de cessions et d'exploitation	7 061 484	8 813 237	0	0	7 920 000	23 794 721
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	155 522	0	0	0	84	155 606
Produits financiers et divers	155 522	0	0	0	84	155 606
SUBVENTIONS	2 625 000	0	0	0	0	2 625 000
Feder	0	0	0	0	0	0
Région	0	0	0	0	0	0
FEDER	450 000	0	0	0	0	450 000
REGION BOURGOGNE	675 000	0	0	0	0	675 000
Département	250 000	0	0	0	0	250 000
GRAND DIJON	1 250 000	0	0	0	0	1 250 000
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	4 200 000	0	0	0	1 401 254	5 601 254
Subvention globale	4 200 000	0	0	0	1 401 254	5 601 254
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	14 042 007	8 813 237	0	0	9 321 338	32 176 581
TOTAL DES RECETTES CUMUL	14 042 007	22 855 243	22 855 243	22 855 243	0	
SOLDES ANNUELS avant financement	-14 089 744	7 460 769	-509 771	-254 689	8 166 951	773 515
SOLDES CUMULES avant financement	-14 089 744	-6 628 976	-7 138 747	-7 393 436	0	

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT					TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2022	Réalisé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2025	Réalisé au 31/12/2026	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	12 178 649	-5 940 000	360 000	250 000	-6 848 649	0
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0
Avances bancaires (5,5 M€)	4 178 649	1 860 000	360 000	250 000	0	6 648 649
Remboursement d'avances	0	0	0	0	-6 648 649	-6 648 649
Avances collectivités	8 000 000	0	0	0	0	8 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	-7 800 000	0	0	-200 000	-8 000 000
Financement des programmes	2 955 937	0	0	0	0	2 955 937
Remboursement des programmes	-2 955 937	0	0	0	0	-2 955 937
T.V.A.						
T.V.A. sur les dépenses	3 043 598	134 365	18 738	528	617	3 197 846
T.V.A. sur les recettes	1 182 473	1 468 873	0	0	1 320 014	3 971 360
T.V.A. réglée à l'Etat						0
T.V.A. remboursée par l'Etat						0
Solde de T.V.A.	1 861 124	-1 334 508	18 738	528	-1 319 397	-773 514
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-49 971	186 261	-131 033	-4 161	-1 095	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-49 971	136 290	5 257	1 096	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Deux ouvertures de crédit en compte courant (OCCC) d'un montant total de 5,5 M€ contractées auprès du Crédit Agricole et sollicitées à hauteur de 4 178 649 € au 31/12/2023 ;
- Des subventions d'un montant total de 2 625 000 € ;
- D'une avance de trésorerie de la Ville de Dijon d'un montant de 8 000 000 €.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2023

Annexe 2 : Etat des ventes au 31/12/2023

Annexe 3 : Plan du site

Annexe 4 : Bâtiment QUAI 64

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2023

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION TTC	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca		
ACQUISITIONS 1ère PHASE	DIJON							12/07/2010
AMORA MAILLE SOCIETE INDUSTRIELLE		EP	3	01	08	40		
		EP	23	01	05	95		
		S/T		2	14	35	10 124 168,11 €	
TOTAL ACQUISITIONS				2	14	35	10 124 168,11 €	

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2023

ACQUEREURS	m² de SP	Surface vendue en m² de SP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
Lot AMORA	22 000					
TOTAL	22 000	0		0	0	



ANNEXE 4 : BATIMENT QUAI 64



SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
« AMÉNAGEMENT DE
L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »
40 avenue du Drapeau
CS 77 418
21074 Dijon Cedex
Tél. 03 45 83 90 13
Fax 03 45 83 90 21
www.splaad.com

SPLAAD
L' a m é n a g e u r p u b l i c