

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2022**

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 de son Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 décembre 2020, la SPLAAD a décidé de modifier ses dates d'ouverture et de clôture de son exercice comptable, désormais calées sur l'année civile. Dans ce cadre, **le Conseil Municipal réuni le 17 juin 2021** 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.

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 pour permettre 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 la fin de l'année 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 conforter 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 31/12/2022, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2022 s'élèvent à 10 202 793 € TTC.

• Aménagement des sols et travaux

Au 31/12/2022, les travaux suivants ont été réalisés :

- *Sur le tènement constructible :*

Seuls des travaux d'entretien ont été réalisés.

- *Sur l'ancien bâtiment « recherche et développement » du groupe Unilever (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 a été délivré en date du 20 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, destinée à un preneur unique et proposant des espaces de travail atypiques, restreignait la cible des entreprises pouvant s'installer dans le bâtiment. Or, la totalité des locaux n'était pas occupée par le centre d'appel. Des travaux d'adaptation se sont avérés nécessaires pour louer les espaces « Tribune » et « Embarcadère ». Un permis de construire a été délivré en date du 17 mai 2018 pour la modification et la création de 620 m² de Surface de Plancher supplémentaire dans l'espace « Tribune ». Les travaux d'adaptation des communs et des espaces « Tribune » et « Embarcadère » se sont déroulés en 2018 et 2019.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2022 s'élèvent à 9 004 203 € TTC.

Perspectives au 31/12/2023 :

- *Etude de la transformation de l'ancien parking situé au R+1 du bâtiment en plateaux de bureaux :*

Le réaménagement de cet espace, inexploitable en l'état en ouvrage de stationnement, permettrait de créer environ 1 000 m² de surface supplémentaire de bureaux. Il est toutefois nécessaire d'en étudier la faisabilité technique et programmatique avant de décider de la transformation de cet espace. Ces études seront menées au cours de l'exercice 2023.

- *Seuls des travaux d'entretien et de maintenance seront réalisés au cours de l'exercice 2023.*

2.2 Commercialisation, location et autres produits

• Tènement foncier constructible

La commercialisation de ce foncier, d'une constructibilité d'environ 22 000 m² de SDP a été lancée en janvier 2022 par le biais d'un appel à projets restreint à trois promoteurs. Chacun des promoteurs se verra attribuer la construction d'un lot de 4 000 à 7 000 m² de surface de plancher.

L'appel à projets alterne remise d'offres intermédiaires et phases de dialogue avec les candidats jusqu'au rendu d'une offre finale complète et fiabilisée en termes de projet architectural, de coûts et de planning de réalisation.

L'offre finale sera remise en février 2023 et comprendra un plan de composition urbaine portant sur la totalité du tènement foncier et un projet de construction stade APS portant sur un lot constructible.

La signature des promesses de vente des trois lots constructibles interviendra au cours de l'exercice 2023 avec les trois promoteurs.

• 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 dû être 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 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. Elle a souhaité pérenniser son installation sur le site.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2022 s'élèvent à 5 998 469 € TTC.

• Subvention globale

La participation de la collectivité au titre de la subvention d'équilibre s'élève à 4 239 823 €.

Au 31/12/2022, la Ville de Dijon a procédé au versement de 3 200 000 €.

Perspective au 31/12/2023 :

Le versement d'un troisième acompte de 1 000 000 € est prévu au cours de l'exercice 2023.

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	0%	0	0	0
TRAVAUX	28%	7 902 003	1 558 302	9 460 305
HONORAIRES TECHNIQUES	0%	115 000	23 000	138 000
FRAIS FINANCIERS	12%	3 295 560	49	3 295 609
REMUNERATION SPL	7%	1 878 368	0	1 878 368
FRAIS ANNEXES	21%	5 833 851	581 286	6 415 136
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	0	0	0
SOLDE TVA			910 442	910 442
TOTAL DES DEPENSES	100%	28 100 199	4 222 642	32 322 841

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
LOCATIONS/CESSIONS	75%	21 092 126	4 210 286	25 302 412
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		7 992 126	1 590 286	9 582 412
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	15%	4 239 823	0	4 239 823
Subvention globale		4 239 823	0	4 239 823
Cession équipements généraux		0	0	0
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	100%	28 100 199	4 222 642	32 322 840
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 28 100 199 € HT, soit 32 322 841 € TTC. Le cumul des dépenses au 31/12/2022 est de 26 918 392€ TTC.

Le montant total prévisionnel des recettes est de 28 100 199 € HT, soit 32 322 841€ TTC. Le cumul des recettes au 31/12/2021 est de 11 978 991 € TTC.

La subvention d'équilibre d'un montant de 4 239 823 € est inchangée.

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie au 31/12/2022

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC					TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2022	Réalisé au 31/12/2023	Réalisé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2025	Années ult.	
DEPENSES EN TTC						
ETUDES	<u>9 267</u>	<u>11 340</u>	<u>1 278</u>	<u>0</u>	<u>301</u>	22 186
Etudes générales	9 267	11 340	1 278	0	301	22 186
FONCIER	<u>10 202 793</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	0
Aménagement des sols	0	0	0	0	0	0
TRAVAUX	<u>9 089 181</u>	<u>162 000</u>	<u>166 320</u>	<u>170 407</u>	<u>10 397</u>	9 598 305
Travaux	9 004 203	147 000	151 320	155 407	2 375	9 460 305
Honoraires	84 978	15 000	15 000	15 000	8 022	138 000
FRAIS FINANCIERS	<u>2 272 613</u>	<u>341 000</u>	<u>341 000</u>	<u>340 997</u>	<u>0</u>	3 295 609
Intérêts sur emprunts à L. T.	2 272 613	341 000	341 000	340 997	0	3 295 609
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	<u>1 234 735</u>	<u>57 000</u>	<u>57 463</u>	<u>295 523</u>	<u>233 648</u>	1 878 368
rémunération SPL	1 234 735	57 000	57 463	295 523	233 648	1 878 368
FRAIS ANNEXES	<u>4 109 803</u>	<u>358 083</u>	<u>365 727</u>	<u>1 574 781</u>	<u>6 742</u>	6 415 136
Frais annexes	4 109 803	358 083	365 727	1 574 781	6 742	6 415 136
FRAIS DE COMMERCIALISATION	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	0
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	26 918 392	929 423	931 788	2 381 707	251 089	31 412 398,36
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	26 918 392	27 847 815	28 779 603	31 161 310	0	
RECETTES EN TTC						
RECETTES LOCATIVES / CESSIONS	<u>5 998 469</u>	<u>1 182 780</u>	<u>1 194 608</u>	<u>16 926 554</u>	<u>0</u>	25 302 412
Recettes de cessions et d'exploitation	5 998 469	1 182 780	1 194 608	16 926 554	0	25 302 412
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	<u>155 522</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>84</u>	155 606
Produits financiers et divers	155 522	0	0	0	84	155 606
SUBVENTIONS	<u>2 625 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	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	<u>3 200 000</u>	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>39 823</u>	4 239 823
Subvention globale	3 200 000	1 000 000	0	0	39 823	4 239 823
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	11 978 991	2 182 780	1 194 608	16 926 554	39 907	32 322 841
TOTAL DES RECETTES CUMUL	11 978 991	14 161 772	15 356 380	32 282 934	0	
SOLDES ANNUELS avant financement	-14 939 401	1 253 358	262 820	14 544 847	-211 182	910 443
SOLDES CUMULES avant financement	-14 939 401	-13 686 043	-13 423 223	1 121 624	0	

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

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 31/12/2023	Réalisé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2025	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	12 987 341	-1 000 000	0	-3 987 341	-8 000 000	0
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0
Avances bancaires (7,5 M€)	4 987 341	0	0	0	0	4 987 341
Remboursement d'avances	0	-1 000 000	0	-3 987 341		-4 987 341
Avances collectivités	8 000 000	0	0	0	0	8 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	-8 000 000	-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		-2 955 937
T.V.A.						
T.V.A. sur les dépenses	2 919 348	62 850	62 882	264 374	2 746	3 312 200
T.V.A. sur les recettes	1 005 304	197 130	199 101	2 821 092	14	4 222 642
T.V.A. réglée à l'Etat						0
T.V.A. remboursée par l'Etat						0
Solde de T.V.A.	1 914 044	-134 280	-136 220	-2 556 719	2 732	-910 442
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-38 016	119 078	126 601	8 000 787	-8 208 449	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-38 016	81 062	207 662	8 208 449	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Deux ouvertures de crédit en compte courant (OCCC) d'un montant total de 7,5 M€ contractées auprès du Crédit Agricole et sollicitées à hauteur de 4 987 341 € au 31/12/2022 ;
- 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 31/12/2022

Annexe 2 : Etat des ventes au 31/12/2022

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 2022

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2022

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

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2022

ACQUEREURS	m ² de SP	Surface vendue en m ² de SP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
Lot AMORA	22 000					
TOTAL	22 000	0		0	0	

ANNEXE 3 : PLAN DU SITE



ANNEXE 4 : BATIMENT QUAI 64



SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
« AMÉNAGEMENT DE
L'AGGLOMÉRATION DJONNAISE »
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