



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 19 juin 2023

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 12 juin 2023

Nombre de membres du Conseil municipal : 59

Nombre de présents participant au vote : 51

Nombre de membres en exercice : 59

Nombre de procurations : 6

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Monsieur Joël MEKHANTAR	Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Nathalie KOENDERS	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Madame Céline RENAUD
Monsieur François DESEILLE	Madame Océane CHARRET- GODARD	Madame Caroline JACQUEMARD
Madame Christine MARTIN	Monsieur Jean-Paul DURAND	Monsieur Bruno DAVID
Monsieur Pierre PRIBETICH	Monsieur Jean-Patrick MASSON	Monsieur Stéphane CHEVALIER
Madame Sladana ZIVKOVIC	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Laurent
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Monsieur Massar N'DIAYE	BOURGUIGNAT
Madame Claire TOMASELLI	Madame Françoise TENENBAUM	Monsieur Axel SIBERT
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Vincent TESTORI	Madame Catherine HERVIEU
Madame Nuray AKPINAR- ISTIQUAM	Madame Stéphanie VACHEROT	Monsieur Patrice CHATEAU
Monsieur Franck LEHENOFF	Monsieur Jean-François COURGEY	Madame Stéphanie MODDE
Madame Dominique MARTIN- GENDRE	Monsieur Bassir AMIRI	Madame Karine HUON-SAVINA
Monsieur Christophe BERTHIER	Madame Catherine DU TERTRE	Monsieur Fabien ROBERT
Madame Kildine BATAILLE	Madame Nora EL MESDADI	Monsieur Olivier MULLER
Madame Delphine BLAYA	Monsieur David HAEGY	Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE
Monsieur Christophe AVENA	Monsieur Philippe LEMANCEAU	Madame Elizabeth REVEL
Madame Lydie PFANDER-MENY	Madame Ludmila MONTEIRO	Monsieur Philippe THIRION
	Madame Laurence GERBET	

Membres absents :

Madame Danielle JUBAN	Madame Nadjoua BELHADEF pouvoir à Monsieur Christophe AVENA
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Marien LOVICHI pouvoir à Monsieur François DESEILLE
	Monsieur Denis HAMEAU pouvoir à Monsieur Hamid EL HASSOUNI
	Madame Marie-Odile CHOLLET pouvoir à Madame Christine MARTIN
	Madame Mélanie BALSON pouvoir à Monsieur Franck LEHENOFF
	Madame Claire VUILLEMIN pouvoir à Monsieur Jean-Philippe MOREL

OBJET : URBANISME**SPLAAD - Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier de l'Arsenal - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 - Avenant n°10 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) 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 2022.

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 du 14 décembre 2009, modifiée par délibération du 28 juin 2010, 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 1500 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 2100 m² 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, ...) 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.

Avenant n°10 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement

Les coûts prévisionnels afférents à ces deux équipements (pôle de vie sociale et gymnase) ont été inscrits en dépenses et en recettes au bilan de l'opération.

La durée de la concession restant à courir (novembre 2024) ne permettra pas de finaliser la construction de ces deux équipements ni l'achèvement des travaux d'aménagement des espaces publics. Il est donc proposé de prolonger la durée de la convention jusqu'en octobre 2030.

Cette prolongation est l'objet de l'avenant n°10 joint au rapport.

Cet avenant acte également l'intégration au bilan de l'opération les dépenses et recettes relatives au pôle de vie social et au gymnase multisports.

Ces équipements seront rétrocédés à la collectivité à leur achèvement au prix de revient, toutes dépenses confondues et déduction faites d'éventuelles subventions, pour lesquelles des recherches sont en cours.

Les dépenses prévisionnelles TTC de ces équipements s'élèvent à :

- Pôle de vie sociale : 1 995 955 €
- Gymnase : 6 975 149 €

ELEMENTS DU BILAN ANNUEL

Foncier

La SPLAAD dispose, au 31 décembre 2022, 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

Il est précisé que les études de programmation et de conception préalables à la réhabilitation de l'ancien bâtiment de l'armée situé 79 avenue Jean Jaurès, annoncées lors de l'approbation de l'exercice précédent, ainsi que celles relatives au gymnase, ont débuté en 2022 et se poursuivront en 2023.

Les consultations de maîtrise d'œuvre seront lancées en 2023. Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2022 s'élèvent à 544 427 € TTC.

Aménagements de sols et travaux

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2022 s'élèvent à 6 258 705 € TTC.

Les travaux de viabilisation du secteur « Belles Houses », se poursuivent au cours de l'année 2023. A partir de fin 2023, la réalisation d'une première partie de travaux de finition sur le secteur « Canal » sera engagée.

Le lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du bâtiment dédié au Pôle de vie sociale devrait avoir lieu en 2023. Il est prévu que les études de conception débutent avant la fin de l'année. Un concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du Gymnase sera lancé en 2023. Les études de conception devraient débuter avant la fin de l'année.

Commercialisation

Trois ventes ont été signées au cours de l'exercice :

Cession du lot « Avenue 1 » à la SCCV IMAGIN'AIR (Groupe PICHET) pour une surface de plancher de 6 820 m² et un montant de 2 134 488 € HT pour la construction d'un programme immobilier de logements relevant du secteur libre.

Cession du lot « Centre 5 » à la SCCV DIJON ARSENAL CENTRE 5 (Groupes ADIM et CONSTRUCTA) pour une surface de plancher de 8 845 m² et un montant de 2 724 900 € HT pour la construction d'une résidence service seniors mixte.

Cession des lots « BELLES HOUSES » 2A et 2B, 3A et 3B, 5A et 5B à la SCCV BELLES HOUSES LOT 1 (SOPIRIM) pour une surface de plancher totale de 4 618 m² et un montant de 1 418 940 € HT pour la construction de maisons individuelles, combinées et de petits collectifs.

Deux compromis de vente ont été signés au cours de l'exercice et concernent les lots :

« BELLES HOUSES » 1A, 4A et 4B, 6A et 6B avec la SCCV BELLES HOUSES ARSENAL (VOISIN PROMOTION), pour un montant total de 1 474 160 € HT pour la construction de maisons individuelles, combinées et de petits collectifs ;

« Canal 4 » avec PITCH IMMO, pour une surface de plancher de 6 330 m² et un montant de 2 101 500 € HT pour la construction d'un programme immobilier relevant du secteur libre et de l'accès abordable.

Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2022 s'élèvent à 16 401 417 € TTC.

La signature des compromis de vente devrait intervenir d'ici le 31 décembre 2023 sur les lots suivants :

lot « Avenue 5 », pour une surface de plancher objectif de 6 800 m² dédiés à un projet mixte co-living - auberge de jeunesse – foyer ;

lots « Centre 1 » et Centre 2 » ainsi que de l'ancienne Halle Etamat pour une surface de plancher prévisionnelle de 20 000 m² environ.

Enfin, les actes de ventes suivants sont prévus en 2023 :

lot « Avenue 4 » avec CDC HABITAT pour un montant de 1 443 130 € HT ;

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.

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

La participation de la Ville de Dijon s'élève à 7 819 126 €, soit un montant inchangé par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2022, deux acomptes ont été versés, pour un montant total de 1 924 000 €.

Le versement d'un troisième acompte de 1 000 000 € est prévu au cours de l'exercice 2023, et a été effectué en début d'année.

Par la suite, des versements de 1 000 000 € sont prévus chaque année entre 2024 et 2026 au titre de cette participation d'équilibre, avec un solde de 1 895 126 € à verser enfin sur la période post-2026.

Compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et charges sont arrêtés au 31 décembre 2022 à un montant de 45 887 983 € HT, soit 52 768 160 € TTC.

Le cumul des dépenses réalisées, au 31 décembre 2022 est de 28 533 545 € TTC.

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 2022 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°10 à la convention de prestations intégrées susvisée, joint au rapport.

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

- **d'approuver** le compte rendu annuel à la collectivité, au 31 décembre 2022, de la Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier de l'Arsenal, 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 de l'opération, de 1 000 000 € (un million d'euros) entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 ;
- **de préciser** que les crédits budgétaires nécessaires seront inscrits au budget primitif 2024, sous réserve de son approbation prochaine par le conseil municipal ;
- **d'approuver** l'avenant n°10 à la Convention de Prestations Intégrées portant Concession d'Aménagement « Territoire Grand Sud », actant la prolongation de la concession jusqu'en 2030 et intégrant au bilan les dépenses et recettes afférentes au pôle de vie sociale et au gymnase multisports, annexé au présent rapport ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la présente délibération.

SCRUTIN POUR : 49 ABSTENTION : 5
 CONTRE : 2 NE SE PRONONCE PAS : 1
 DONT 6 PROCURATION(S)

La secrétaire,
Madame MONTEIRO

Le Maire,
Monsieur REBSAMEN