



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 BOURGUIGNAT
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Axel SIBERT
Madame Claire TOMASELLI	Madame Françoise TENENBAUM	Madame Catherine HERVIEU
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Vincent TESTORI	Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Nuray AKPINAR- ISTIQUAM	Madame Stéphanie VACHEROT	Madame Stéphanie MODDE
Monsieur Franck LEHENOFF	Monsieur Jean-François COURGEY	Madame Karine HUON-SAVINA
Madame Dominique MARTIN- GENDRE	Monsieur Bassir AMIRI	Monsieur Fabien ROBERT
Monsieur Christophe BERTHIER	Madame Catherine DU TERTRE	Monsieur Olivier MULLER
Madame Kildine BATAILLE	Madame Nora EL MESDADI	Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE
Madame Delphine BLAYA	Monsieur David HAEGY	Madame Elizabeth REVEL
Monsieur Christophe AVENA	Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Philippe THIRION
Madame Lydie PFANDER-MENY	Madame Ludmila MONTEIRO	
	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 « Ecocité Jardin des Maraîchers » - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 - 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) « Ecocité Jardin des Maraîchers », établi à la date du 31 décembre 2022.

Il est rappelé que, par délibération en date du 28 septembre 2009, la Ville de Dijon, a décidé de confier à la SPLAAD l'opération « Grand Est » par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, dont le site « Anciens Abattoirs », d'une surface de 28 hectares au Nord du boulevard Chicago, constitue la première phase d'aménagement.

Par délibération du 27 juin 2011, le conseil municipal a décidé d'aménager ce secteur à l'exclusion du stade des Poussots sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 28 juin 2012.

Pour mémoire, l'objectif défini à l'origine de cette opération, qui représente une superficie de 19,60 hectares, repose sur la réalisation d'un éco-quartier revêtant une variété programmatique et typologique en matière d'habitat conformément au Programme Local de l'Habitat et l'offre d'une mixité fonctionnelle (logements, commerces, bureaux, services).

La Ville de Dijon ne souhaite pas urbaniser la totalité de la seconde partie de l'opération (tranche 2), ce qui implique la diminution du nombre de logements (environ 1 000 logements au lieu des 1 500 initialement prévus, ces données étant à affiner en fonction du programme qui sera défini sur la frange constructible de la tranche 2). Le projet de programme des équipements publics n'est pas fondamentalement modifié. Les jardins potagers prévus en frange Ouest laissent la place à un projet d'agriculture urbaine sur un plus grand périmètre. La structure viaire et ses réseaux divers, initialement projetés sur ce périmètre, ne seront pas réalisés.

ELEMENTS DU BILAN ANNUEL

Foncier

Au cours de l'exercice, aucune acquisition n'a été réalisée.

La maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération est assurée par la SPLAAD, la Ville de DIJON et l'EPFL. A ce jour, 18 parcelles représentant 40 726 m² de terrain de la tranche 2 ont été acquises par l'EPFL pour un montant de 3 517 255 € HT et hors frais de portage.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2022 s'élèvent à 4 578 395 € TTC.

Compte tenu de la modification de la programmation sur la une partie de la tranche 2 de l'opération, que la Ville entend affecter à l'agriculture urbaine et au maraîchage, il est souhaitable que la Ville de Dijon procède dès à présent à l'acquisition des parcelles détenues par la SPLAAD et par l'EPFL, sur la partie non dédiée à l'urbanisation. Ces acquisitions font l'objet d'un autre rapport soumis au présent conseil.

Aménagement des sols et travaux

Au 31 décembre 2022, ont été réalisés les travaux d'entretien du mail central et des espaces paysagers, des travaux de viabilisation de la phase 2 et de la phase 3 de la tranche I du projet (réseaux et voirie provisoire) pour desservir cinq lots ainsi que la reprise de la rue du Commandant Abrioux en lien avec la livraison de la Résidence Abrioux. Ces travaux devraient être finalisés au 31 décembre 2022.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2022 s'élèvent à 8 754 001 € TTC.

En 2023, les travaux de viabilisation engagés se poursuivent (phase 2 et 3 de la tranche 1), les travaux de reprise de la rue du Commandant Abrioux devraient s'achever, en lien avec la démolition de l'ancienne résidence. Il est aussi prévu d'engager les travaux d'aménagement du boulevard de Chicago.

Commercialisation

Au cours de l'exercice clos, est intervenue la cession des lots 2C, 3B et 3C à la société GINKGO (OCEANIS PROMOTION) pour une surface plancher de 12 463 m² et un montant de 3 115 500 € HT.

Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2022 s'élèvent à 12 940 789 € TTC.

Il est prévu, en 2023 :

- la signature de la vente du lot 3A à BOUYGUES IMMOBILIER pour une surface de plancher objectif totale de 5 275 m² et un montant de 1 722 750 € HT ;
- la signature du compromis de vente concernant les lots 1I, 1J et 1B.

Subventions

Pour mémoire, la ZAC bénéficie, au titre de la maîtrise foncière, de subventions de la Région BFC pour un montant total de 800 000 €, totalement perçus au 31 décembre 2022. Une subvention de 320 000 € a été obtenue auprès de l'Agence de l'Eau au titre de la gestion alternative des eaux pluviales mise en œuvre sur le projet, dont 240 000 € ont déjà été perçus.

Compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges de la ZAC « Ecocité Jardin des Maraîchers », sont inchangés par rapport au précédent exercice. Ils s'élèvent à 27 457 919 € HT, soit 30 621 797 € TTC.

Le cumul des dépenses réalisées au 31 décembre 2022 est de 20 642 811 € TTC et le cumul des recettes réalisées est de 15 662 052 € TTC à cette même date.

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

La participation de la Ville de Dijon s'élève à 7 953 867 €, soit un niveau inchangé par rapport à l'exercice précédent.

En 2022, un premier acompte de 1 000 000 € a d'ores et déjà été versé.

Le versement d'un deuxième 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 2 953 867 € à verser enfin sur la période post-2026.

Vu le compte-rendu annuel à la collectivité de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Ecocité Jardin des Maraîchers » transmis par la SPLAAD à Dijon Métropole, 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.

**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 « Ecocité Jardin des Maraîchers », 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 nécessaires seront inscrits au budget primitif 2024, sous réserve de son approbation prochaine par le conseil municipal ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la présente délibération.

SCRUTIN	POUR : 48	ABSTENTION : 6
	CONTRE : 2	NE SE PRONONCE PAS : 1
	DONT 6 PROCURATION(S)	

La secrétaire,
Madame MONTEIRO

Le Maire,
Monsieur REBSAMEN