

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

18

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 27 juin 2022



MAIRIE DE DIJON

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire : Madame MONTEIRO

Membres présents :

Monsieur REBSAMEN - Madame KOENDERS - Monsieur DESEILLE - Madame MARTIN - Monsieur PRIBETICH - Madame ZIVKOVIC - Monsieur EL HASSOUNI - Monsieur HOAREAU - Monsieur LEHENOFF - Madame MARTIN-GENDRE - Monsieur BERTHIER - Madame BELHADEF - Monsieur LOVICHY - Madame BATAILLE - Monsieur BORDAT - Madame BLAYA - Madame PFANDER-MENY - Monsieur MEKHANTAR - Madame CHARRET-GODARD - Madame CHOLLET - Monsieur DURAND - Monsieur MASSON - Monsieur MEZUI - Monsieur TESTORI - Madame VACHEROT - Monsieur COURGEY - Monsieur AMIRI - Madame DU TERTRE - Madame EL MESDADI - Monsieur HAEGY - Madame JUBAN - Madame JUILLARD-RANDRIAN - Monsieur LEMANCEAU - Madame MONTEIRO - Monsieur MOREL - Madame GERBET - Monsieur BICHOT - Madame RENAUD - Madame JACQUEMARD - Monsieur DAVID - Monsieur CHEVALIER - Monsieur BOURGUIGNAT - Monsieur SIBERT - Monsieur CHATEAU - Madame MODDE - Madame HUON-SAVINA - Monsieur ROBERT - Monsieur MULLER - Madame REVEL

Membres excusés :

Madame TOMASELLI (pouvoir Madame KOENDERS) - Madame AKPINAR-ISTIQUAM (pouvoir Madame MARTIN) - Monsieur AVENA (pouvoir Monsieur PRIBETICH) - Monsieur HAMEAU (pouvoir Madame BLAYA) - Madame TENENBAUM (pouvoir Madame MARTIN-GENDRE) - Madame BALSON (pouvoir Monsieur BERTHIER) - Madame VUILLEMIN (pouvoir Monsieur CHEVALIER) - Madame HERVIEU (pouvoir Monsieur MULLER) - Monsieur DE VREGILLE (pouvoir Monsieur BOURGUIGNAT)

Membres absents :

Monsieur N'DIAYE

OBJET DE LA DELIBERATION

Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier de l'Arsenal - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 - Avenant n°9 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Sud » - Approbation

Monsieur PRIBETICH expose :

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 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ecoquartier de l'Arsenal, établi à la date du 31 décembre 2021.

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.

Foncier

La SPLAAD dispose, au 31 décembre 2021, 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 seront engagées en 2022. Ce bâtiment, acquis par la SPLAAD, sera réhabilité dans le cadre de la concession d'aménagement pour y accueillir un programme d'équipements publics. Les coûts afférents à cette réhabilitation seront intégrés par voie d'avenant au bilan prévisionnel de l'opération à l'issue des études préalables.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2021 s'élèvent à 541 859 € TTC.

Aménagements de sols et travaux

Il est prévu un démarrage des travaux de viabilisation de la 3ème tranche de l'opération, en lien avec la commercialisation du secteur « Belles Houses », au cours du deuxième semestre 2022.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2021 s'élèvent à 6 069 902 € TTC.

Commercialisation

Du point de vue de la commercialisation, deux ventes ont été réalisées au cours de l'exercice :

- cession du lot Centre 3 à la société LES VILLAGES D'OR DIJON pour une surface de plancher de 4 311 m² et un montant de 775 980 € HT pour la construction de logements locatifs conventionnés spécifiquement destinés à une clientèle de seniors,
- cession des lots Avenue 6 et 6 bis à la SCCV NEWTEA ET AV6 pour une surface de plancher de 8 138 m² et un montant de 2 048 775 € HT pour la construction de deux programmes immobiliers de logements relevant du secteur libre et du secteur conventionné, de commerces et de bureaux.

Un compromis de vente a été signé pour le lot Centre 5 avec la SCCV DIJON ARSENAL CENTRE 5 représentée par les sociétés ADIM et CONSTRUCTA le 20 décembre 2021 pour une surface de plancher de 8 845 m² et un montant de 2 724 900 € HT pour la construction d'une résidence senior mixte.

Il est prévu, au cours de l'exercice 2022, de poursuivre la commercialisation :

- de la phase 1 « Canal » pour laquelle il reste 1 lot (lot Canal 4) faisant l'objet d'un appel à projets pour lequel concourent 3 groupements de promoteurs/architectes,
- de la phase 2 « Avenue » pour laquelle il reste également 1 lot (lot Avenue 5) en cours d'étude pour un projet de co-living,
- de la phase 4 « Centre » comprenant 2 ilots de logements et les anciennes Halles Etamat.

La signature de compromis de vente est également prévue concernant les lots suivants :

- lots Belles Houses 1A / 4A / 4B / 6A et 6B avec la SCCV BELLES HOUSES ARSENAL représentée par VOISIN PROMOTION pour une surface de plancher de 4 717 m² et un montant de 1 474 160 € HT pour la réalisation d'un programme de maisons individuelles, superposées et combinées ;
- lots Belles Houses 2A / 2B / 3A / 3B / 5A et 5B avec la SCCV BELLES HOUSES LOT 1 représentée par SOPIRIM pour une surface de plancher de 4 618 m² et un montant de 1 418 940 € HT pour la réalisation d'un programme de maisons individuelles, superposées et combinées ;
- lot Canal 4 pour une surface de plancher objectif de 6 058 m² ;
- lot Avenue 5 pour une surface de plancher objectif de 6 800 m².

Devraient également être signés les actes de vente suivants, après levée des conditions suspensives :

- lot Avenue 1 avec PROMOTION PICHET pour un montant de 2 134 488 € HT ;
- lot Centre 5 avec la SCCV DIJON ARSENAL CENTRE 5 pour un montant de 2 724 900 € HT.

Les recettes constatées pour le poste « commercialisation » s'élèvent, au 31 décembre 2021, à 9 655 964 € TTC.

Compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et charges sont arrêtés au 31 décembre 2021 à un montant de 43 038 166 € TTC.

La participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération d'un montant total de 7 819 126 € est inchangée. Des versements de 1 000 000 € sont prévus, au titre de cette subvention, en 2022 et 2023, le solde étant versé au terme de la concession.

Avenant n°9 à la convention de prestations intégrées

Au titre de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Sud », la SPLAAD, en sa qualité d'aménageur, bénéficie à la fois d'une rémunération forfaitaire et d'une rémunération sur faits générateurs pour chacun des lots qui la composent.

La rémunération forfaitaire fait l'objet d'une actualisation toutes les 5 années, avec un versement annuel, et ceci, indépendamment de l'avancée des lots opérationnels.

Afin d'adapter ce mode d'actualisation au dynamisme de l'opération d'aménagement, et faire en sorte que le versement de la rémunération forfaitaire reflète au mieux l'avancée opérationnelle, il est proposé :

- d'actualiser le montant de la rémunération forfaitaire tous les ans (au lieu de tous les 5 ans),
- d'intégrer la possibilité de ne pas appeler systématiquement chaque année la rémunération forfaitaire.

Ces deux modifications, qui n'affectent pas le montant de la rémunération de la SPLAAD font l'objet d'un projet d'avenant n° 9 à la convention.

Vu le compte-rendu annuel à la collectivité « Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier de l'Arsenal » 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 2021 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°9 à la convention de prestations intégrées susvisée, joint à la délibération.

Je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1- approuver le compte rendu annuel à la collectivité, au 31 décembre 2021, de la Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier de l'Arsenal, annexé au présent rapport ;

2 - 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 :

- o de 1 000 000 € (un million d'euros) avant le 31 décembre 2022 ;
- o de 1 000 000 € (un million d'euros) entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2023,

3 - approuver l'avenant n°9 à la Convention de Prestations Intégrées portant Concession d'Aménagement « Territoire Grand Sud », annexé au présent rapport ;

4 - autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la présente délibération.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 45

Contre : 0

Abstentions : 10

Sans participation : 3