

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

22

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 - Madame AKPINAR-ISTIQUAM - Monsieur LEHENOFF - Madame MARTIN-GENDRE - Monsieur BERTHIER - Madame BELHADEF - Monsieur LOVICH - Madame BATAILLE - Monsieur BORDAT - Madame BLAYA - Madame PFANDER-MENY - Monsieur MEKHANTAR - Madame CHARRET-GODARD - Madame CHOLLET - Monsieur DURAND - Monsieur MASSON - Monsieur MEZUI - Monsieur N'DIAYE - 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 - Madame HERVIEU - Monsieur CHATEAU - Madame MODDE - Madame HUON-SAVINA - Monsieur ROBERT - Monsieur MULLER - Madame REVEL

Membres excusés :

Madame TOMASELLI (pouvoir Madame KOENDERS) - 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) - Monsieur DE VREGILLE (pouvoir Monsieur BOURGUIGNAT)

Membres absents :

OBJET

DE LA DELIBERATION

Territoire Grand Sud - Lot 4 « Amora » - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 – Deuxième convention d'avance de trésorerie - 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 reconversion de l'ancien site «Amora» établi à la date du 31 décembre 2021.

Il est rappelé que la Ville a décidé, par délibération du 29 juin 2009, de confier l'aménagement du territoire « Grand

Sud » à la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) par convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

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 de l'ancien site de recherche et production du Groupe UNILEVER, auparavant exploité par AMORA-MAILLE, quai Nicolas Rolin.

Ce site, d'une superficie totale de 21 340 m², désaffecté depuis la fin de l'année 2009, constituait l'une des dernières friches industrielles située en milieu urbain comprenant :

- un bâtiment de 6 000 m² environ, occupé partiellement par la société TELETECH CAMPUS, destiné à l'accueil d'activités économiques,
- un terrain libéré à la suite des démolitions menées par le Groupe UNILEVER, permettant une constructibilité d'environ 20 000 m² à 22 000 m² de surface de plancher à destination principale d'habitation et d'équipements annexes.

Foncier

A ce jour, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération. Les dépenses foncières arrêtées au 31 décembre 2021 s'élèvent à 10 202 793 € TTC.

Aménagement et travaux

Ni le bâtiment, ni le tènement constructible n'ont fait l'objet de travaux au cours de l'exercice. Pour mémoire, les travaux de réhabilitation de l'ancien bâtiment se sont achevés en 2012 et des travaux d'adaptation pour de nouvelles activités se sont déroulés en 2018 et 2019.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2021 s'élèvent à 8 955 523 € TTC.

Il est envisagé de réaliser des études techniques préalables aux travaux de transformation de l'ancien parking situé au premier niveau du bâtiment. Le réaménagement de cet espace, inexploitable en l'état en ouvrage de stationnement, a pour but de créer environ 1 000 m² de surface supplémentaire de bureaux répondant aux besoins d'extension de certains services de la ville de Dijon. Les travaux d'investissement correspondant pourraient être réalisés en 2023. Les coûts afférents à cette réhabilitation devront alors être intégrés par voie d'avenant au bilan prévisionnel de l'opération à l'issue des études techniques. Seuls des travaux de maintenance seront réalisés au cours de l'exercice 2022.

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 décembre 2021 s'élèvent à 4 608 658 € TTC.

Commercialisation

La commercialisation du tènement foncier constructible a été lancée au mois de janvier 2022, par le biais d'un appel à projets restreint à trois promoteurs. 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. Chacun des promoteurs se verra attribuer la construction d'un lot de 4 000 à 7 000 m² de surface de plancher. La signature des promesses de vente des trois lots constructibles interviendra début 2023 à l'issue de la procédure d'appel à projets.

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 30 427 140 € TTC.

La participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération s'élève à 4 239 823 €. Un premier versement de 2 000 000 € a été effectué par la Ville de Dijon en 2021, conformément à la délibération prise en ce sens par le Conseil Municipal le 14 décembre 2020. Il est proposé qu'un deuxième versement de 1 200 000 € intervienne au cours de l'exercice 2022.

Avance de trésorerie

La Ville de Dijon a effectué fin décembre 2021 le versement d'une avance de trésorerie de 4 000 000 €. La somme a été créditée début 2022 sur le compte de l'opération. Cette première avance de trésorerie a permis de mettre fin au financement émanant des autres programmes de la SPLAAD et de réduire le recours aux ouvertures de crédit en compte courant.

Dans un objectif d'optimisation des frais financiers de l'opération, il est désormais proposé d'attribuer à la SPLAAD une deuxième avance de trésorerie, remboursable et sans intérêts, d'un montant de 4 000 000 €. Cette avance fait l'objet d'un projet de convention entre la Ville de Dijon et la SPLAAD, annexé au présent rapport, lequel prévoit notamment un versement en une seule fois par la commune, au plus tard le 31 décembre 2022.

Vu le compte-rendu annuel à la collectivité concernant le lot 4 « Amora » de la convention de prestations intégrées « Territoire Grand Sud » transmis par la SPLAAD à Dijon Métropole, 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 la deuxième convention d'avance entre la Ville de Dijon et la SPLAAD,

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

1 - approuver le compte rendu annuel à la collectivité, au 31 décembre 2021, du lot 4 « Amora » de la convention de prestations intégrées « Territoire Grand Sud », annexé au présent rapport ;

2 - approuver, au titre de la participation de la Ville de Dijon à l'équilibre de l'opération, et conformément au compte-rendu annuel susvisé, le versement à la SPLAAD de 1 200 000 € (un million deux cent mille euros) avant le 31 décembre 2022 ;

3 - préciser que le versement correspondant sera effectué par prélèvement sur les crédits ouverts à cet effet au budget primitif 2022 ;

4 - approuver la deuxième convention d'avance entre la Ville de Dijon et la SPLAAD, prévoyant le versement à la SPLAAD d'une seconde avance de trésorerie d'un montant de 4 000 000 €, annexée au présent rapport ;

5 - approuver le versement à la SPLAAD, au plus tard le 31 décembre 2022, d'une seconde avance de trésorerie, remboursable et sans intérêts, d'un montant total de 4 000 000 € (quatre millions d'euros) ;

6 - 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 : 49

Contre : 0
Abstentions : 7
Sans participation : 3