

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2021**

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.

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. Réalisation

• Foncier

Aucune acquisition réalisée au cours de l'exercice.

Au 31/12/2021, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2021 s'élèvent à 10 202 793 € TTC.

• Aménagement des sols et travaux

Au 31/12/2021, les travaux suivants ont été réalisés :

- *Sur le tènement constructible :*

Aucuns travaux n'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 31/12/2021 s'élèvent à 8 955 523 € TTC.

Perspectives au 31/12/2022 :

- *Réalisation des études techniques préalables aux travaux de transformation de l'ancien parking situé au R+1 du bâtiment :*

Le réaménagement de cet espace, inexploitable en l'état en ouvrage de stationnement, permettra 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 seront réalisés en 2023. Les coûts afférents à cette réhabilitation seront 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.*

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, sera lancée en 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 3 lots constructibles interviendra début 2023 à l'issue de la procédure d'appel à projets.

• 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 depuis mai 2019. Elle a souhaité pérenniser son installation sur le site.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2021 s'élèvent à 4 608 658 € TTC.

• Subvention globale

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

La Ville de Dijon a procédé au versement d'un premier acompte de 2 000 000 €. La somme a été créditée en janvier 2021 sur le compte de l'opération.

Perspective au 31/12/2022 :

Le versement d'un deuxième acompte de 1 200 000 € est prévu au cours de l'exercice 2022.

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%	8 500	1 686	10 186
FONCIER	34%	9 056 917	1 145 876	10 202 793
AMENAGEMENT DES SOLS	0%	0	0	0
TRAVAUX	29%	7 681 329	1 514 168	9 195 497
HONORAIRES TECHNIQUES	0%	102 500	20 500	123 000
FRAIS FINANCIERS	10%	2 653 992	24	2 654 017
REMUNERATION SPL	6%	1 719 153	0	1 719 153
FRAIS ANNEXES	20%	5 298 057	509 816	5 807 873
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	0	0	0
SOLDE TVA			714 622	714 622
TOTAL DES DEPENSES	100%	26 520 448	3 906 692	30 427 140

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
LOCATIONS/CESSIONS	74%	19 512 214	3 894 303	23 406 517
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		6 412 214	1 274 303	7 686 517
SUBVENTIONS	10%	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%	143 412	12 389	155 801
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	16%	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	1	26 520 448	3 906 692	30 427 140
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0,00	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 26 520 448€ HT. Le cumul des dépenses au 31/12/2021 est de 26 232 350 € TTC.

Le montant total prévisionnel des recettes est de 26 520 448€ HT. Le cumul des recettes au 31/12/2021 est de 9 386 867 € 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 2021

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC				TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2021	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé au 31/12/2023	Réalisé au 09/10/2024	
DEPENSES EN TTC					
ETUDES	9 267	42	0	877	10 186
Etudes générales	9 267	42	0	877	10 186
FONCIER	10 202 793	0	0	0	10 202 793
Acquisitions	10 124 168	0	0	0	10 124 168
Frais annexes	78 625	0	0	0	78 625
Indemnités	0	0	0	0	0
AMENAGEMENT DES SOLS	0	0	0	0	0
Aménagement des sols	0	0	0	0	0
TRAVAUX	8 955 523	142 717	126 540	93 717	9 318 497
Travaux	8 885 545	127 717	111 540	70 695	9 195 497
Honoraires	69 978	15 000	15 000	23 022	123 000
FRAIS FINANCIERS	2 118 437	195 000	195 000	145 580	2 654 017
Intérêts sur emprunts à L. T.	2 118 437	195 000	195 000	145 580	2 654 017
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	1 172 233	91 587	89 742	365 592	1 719 153
rémunération SPL	1 172 233	91 587	89 742	365 592	1 719 153
FRAIS ANNEXES	3 774 097	656 300	650 300	727 176	5 807 873
Frais annexes	3 774 097	656 300	650 300	727 176	5 807 873
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0	0	0	0	0
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	26 232 350	1 085 646	1 061 582	1 332 941	29 712 518,76
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	26 232 350	27 317 996	28 379 578	29 712 519	
RECETTES EN TTC					
RECETTES LOCATIVES / CESSIONS	4 608 658	1 149 767	1 101 767	16 546 325	23 406 517
Recettes de cessions et d'exploitation	4 608 658	1 149 767	1 101 767	16 546 325	23 406 517
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	153 209	2 592	0	0	155 801
Produits financiers et divers	153 209	2 592	0	0	155 801
SUBVENTIONS	2 625 000	0	0	0	2 625 000
Feder	0	0	0	0	0
Région	0	0	0	0	0
FEDER	450 000	0	0	0	450 000
REGION BOURGOGNE	675 000	0	0	0	675 000
Département	250 000	0	0	0	250 000
GRAND DIJON	1 250 000	0	0	0	1 250 000
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	2 000 000	1 200 000	0	1 039 823	4 239 823
Subvention globale	2 000 000	1 200 000	0	1 039 823	4 239 823
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0
Participation complément de prix	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	9 386 867	2 352 359	1 101 767	17 586 148	30 427 140
TOTAL DES RECETTES CUMUL	9 386 867	11 739 226	12 840 993	30 427 140	
SOLDES ANNUELS avant financement	-16 845 483	1 266 713	40 185	16 253 207	714 622
SOLDES CUMULES avant financement	-16 845 483	-15 578 770	-15 538 585	714 622	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT				TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2021	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé au 31/12/2023	Réalisé au 09/10/2024	
MOYENS DE FINANCEMENT	14 572 924	-955 937	0	-13 616 987	0
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0
Avances bancaires (13,3 M€)	11 616 987	0	0	0	11 616 987
Remboursement d'avances	0	-6 000 000	0	-5 616 987	-11 616 987
Avances collectivités	0	8 000 000	0	0	8 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	-8 000 000	-8 000 000
Financement des programmes	2 955 937	0	0	0	2 955 937
Remboursement des programmes	0	-2 955 937	0	0	-2 955 937
T.V.A.					
T.V.A. sur les dépenses	2 875 289	106 593	102 890	107 298	3 192 070
T.V.A. sur les recettes	773 284	192 060	183 628	2 757 721	3 906 692
T.V.A. réglée à l'Etat					0
T.V.A. remboursée par l'Etat					0
Solde de T.V.A.	2 102 005	-85 467	-80 738	-2 650 423	-714 622
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-170 554	225 309	-40 553	-14 203	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-170 554	54 756	14 203	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Deux ouvertures de crédit en compte courant (OCCC) d'un montant total de 13,3 M€ contractées auprès du Crédit Agricole et sollicitées à hauteur de 11 616 987 € au 31/12/2021 ;
- Des subventions d'un montant total de 2 625 000 € ;
- Comme le prévoit l'article 16 de la convention de prestations intégrées, d'autres programmes de la SPLAAD financent cette opération à hauteur de 2 955 937 €.

Perspective au 31/12/2022 :

- La Ville de Dijon a effectué fin décembre 2021 le versement d'une avance de trésorerie de 4 000 000 €. La somme ayant été créditée début 2022 sur le compte de l'opération, elle sera donc imputée dans le réalisé au 31/12/2022 dans le prochain CRAC.
Le versement d'une deuxième avance de 4 000 000 € est prévue au cours de l'exercice 2022.
- Remboursement à hauteur de 2 955 937 € des programmes de la SPLAAD finançant l'opération.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2021

Annexe 2 : Etat des ventes au 31/12/2021

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 2021

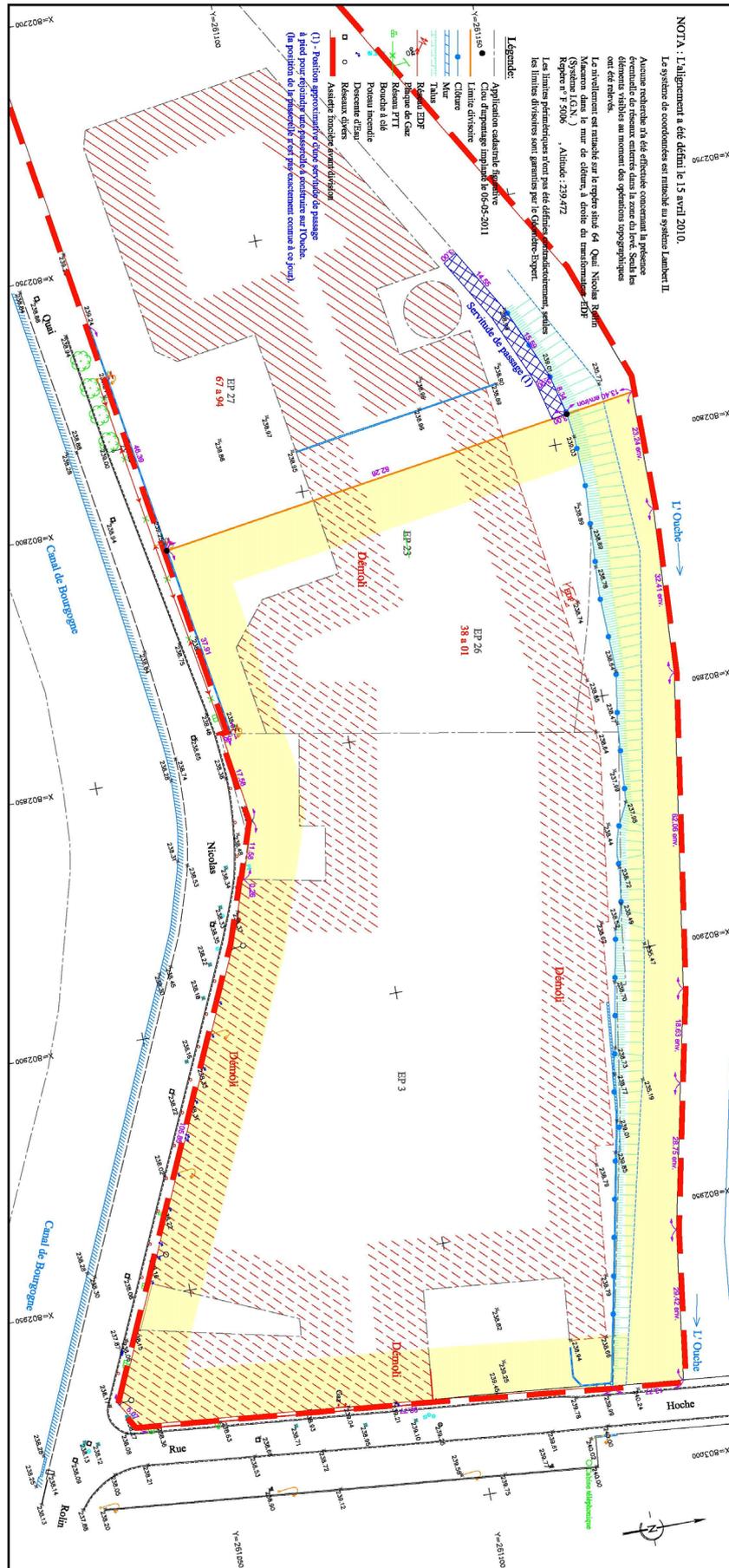
ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2021

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 31/12/2021

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