

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2020**

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 19/12/12.

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.

Ainsi, par exception, l'exercice comptable ouvert au 1^{er} juillet 2020 sera clôturé au 31 décembre 2020, avec une durée de 6 mois.

Dans ce cadre, le Conseil Municipal doit prochainement délibérer pour approuver 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.

En conséquence, le présent compte rendu à la Collectivité porte exceptionnellement sur une période de 6 mois, du 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020.

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 31/12/2020, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2020 s'élèvent à 10 202 793 € TTC.

• Aménagement des sols et travaux

Au 31/12/2020, 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 31/12/2020 s'élèvent à 8 660 039 € TTC.

Perspectives au 31/12/2021 :

Seuls des travaux de maintenance seront réalisés au cours de l'exercice. Il n'y a pas de travaux d'investissement prévus sur l'exercice 2021.

2.2 Commercialisation, location et autres produits

• Commercialisation du tènement constructible

Sur décision de la collectivité, les démarches commerciales visant à céder le tènement foncier à des opérateurs immobiliers vont être entreprises en 2021.

La programmation envisagée est de 20 000 à 22 000 m² de surface de plancher, soit environ 300 logements.

Un appel à manifestation d'intérêt permettra de retenir 3 à 4 groupements de promoteurs/architectes. Chacun des groupements se verra confier la construction d'un lot de 4 000 à 7 000 m² de surface de plancher.

• **Location du bâtiment « Quai 64 »**

Dès la première année, TELETECH CAMPUS s'est montré défaillant dans le règlement des échéances du crédit-bail. Malgré différentes démarches de conciliation et d'accompagnement du règlement de ses dettes à l'égard de la SPLAAD, le crédit-bail a dû être résilié en juillet 2013 et un bail classique a été signé avec TELETECH CAMPUS pour une surface réduite à 1 500 m².

TELETECH CAMPUS a continué à ne pas régler régulièrement ses loyers et charges.

La société TELETECH CAMPUS a été liquidée en mai 2016, rendant tout recouvrement de créance impossible. Les sommes dues à la SPLAAD s'élevaient à 2 900 K€ HT dont 383 K€ de loyers impayés, le reste correspondant à des indemnités dues à la SPLAAD.

Suite à la résiliation du crédit-bail, le bâtiment a été mis sur le marché de la location.

Depuis 2019, l'immeuble est occupé en totalité :

- La société TELETECH INTERNATIONAL SAS loue 1 250 m² depuis novembre 2016. La société TELETECH INTERNATIONAL SAS a été créée en 2016 par le groupe FINARE qui a racheté TELETECH CAMPUS ;

- Le groupement de locataire composé de Dijon Métropole, de la Ville de Dijon et de Bouygues Energies et Services / Citelum (ON Dijon) loue 1 281 m² depuis janvier 2019 ;

- La société LINKCITY Nord Est loue pour le compte de la SNCF son sous-locataire 2 372 m² depuis mai 2019 dans le cadre d'une Convention d'Occupation Précaire.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2020 s'élèvent à 3 405 914 € TTC.

Perspectives au 31/12/2021 :

La SNCF a fait part de sa volonté de rester dans l'immeuble Quai 64 à l'issue de la Convention d'Occupation Précaire et de signer un bail direct avec la SPLAAD pour la totalité des locaux qu'ils occupent (2 372 m²).

Un bail commercial SPLAAD/SNCF, dont les dernières négociations sont en cours, viendra se substituer à compter du 1 mai 2021 à la Convention d'Occupation Précaire qui a par conséquent été prolongée jusqu'au 30 avril 2021.

Le maintien sur site de la SNCF et les conditions financières du bail ont été validées au préalable par la collectivité concédante.

• **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 effectué fin décembre 2020 le versement d'un premier acompte de 2 000 000 € au titre de son exercice budgétaire 2020. La somme ayant été créditée début 2021 sur le compte de l'opération, elle sera donc imputée dans le réalisé au 31/12/2021 dans le prochain CRAC.

Perspective au 31/12/2021 :

Le CRAC au 31/12/2021 intégrera le versement du premier acompte de 2 000 000 € par la Ville de Dijon, mentionné ci-avant.

III. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	0%	7 000	1 386	8 386
FONCIER	34%	9 056 917	1 145 876	10 202 793
AMENAGEMENT DES SOLS	0%	0	0	0
TRAVAUX	29%	7 682 829	1 514 468	9 197 297
HONORAIRES TECHNIQUES	0%	102 500	20 500	123 000
FRAIS FINANCIERS	10%	2 654 104	0	2 654 104
REMUNERATION SPL	6%	1 713 611	0	1 713 611
FRAIS ANNEXES	20%	5 156 057	481 415	5 637 471
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	0	0	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0%	0	0	0
SOLDE TVA			713 561	713 561
TOTAL DES DEPENSES	100%	26 373 018	3 877 206	30 250 224
RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
LOCATIONS/CESSIONS	73%	19 369 191	3 865 699	23 234 890
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		6 269 191	1 245 699	7 514 890
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%	139 005	11 507	150 512
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	26 373 018	3 877 206	30 250 224
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de dépenses de 30 250 224 € TTC. Le cumul des dépenses au 31/12/2020 est de 25 371 245 € TTC.

Le montant total prévisionnel des recettes est de 30 250 224 € TTC. Le cumul des recettes au 31/12/2020 est de 6 171 058 € TTC.

La subvention d'équilibre d'un montant de 4 239 823 € est inchangée.

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC					TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2020	Réalisé au 31/12/2021	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé au 31/12/2023	Réalisé au 09/10/2024	
DEPENSES EN TTC						
ETUDES	7 509	0	0	0	877	8 386
Etudes générales	7 509	0	0	0	877	8 386
FONCIER	10 202 793	0	0	0	0	10 202 793
Acquisitions	10 124 168	0	0	0	0	10 124 168
Frais annexes	78 625	0	0	0	0	78 625
Indemnités	0	0	0	0	0	0
AMENAGEMENT DES SOLS	0	0	0	0	0	0
Aménagement des sols	0	0	0	0	0	0
TRAVAUX	8 715 017	154 717	150 540	152 950	147 072	9 320 297
Travaux	8 660 039	139 717	135 540	137 950	124 050	9 197 297
Honoraires	54 978	15 000	15 000	15 000	23 022	123 000
FRAIS FINANCIERS	1 931 364	195 000	195 000	195 000	137 740	2 654 104
Intérêts sur emprunts à L. T.	1 931 364	195 000	195 000	195 000	137 740	2 654 104
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	1 076 612	89 767	90 342	328 002	128 887	1 713 611
rémunération SPL	1 076 612	89 767	90 342	328 002	128 887	1 713 611
FRAIS ANNEXES	3 437 950	308 300	791 180	314 118	785 924	5 637 471
Frais annexes	3 437 950	308 300	791 180	314 118	785 924	5 637 471
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0	0	0	0	0	0
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	25 371 245	747 784	1 227 062	990 070	1 200 501	29 536 663
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	25 371 245	26 119 029	27 346 092	28 336 162	29 536 663	
RECETTES EN TTC						
RECETTES LOCATIVES / CESSIONS	3 405 914	1 079 117	1 101 767	9 021 767	8 626 325	23 234 890
Recettes de cessions et d'exploitation	3 405 914	1 079 117	1 101 767	9 021 767	8 626 325	23 234 890
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	140 144	10 368	0	0	0	150 512
Produits financiers et divers	140 144	10 368	0	0	0	150 512
SUBVENTIONS	2 625 000	0	0	0	0	2 625 000
Feder	0	0	0	0	0	0
Région	0	0	0	0	0	0
FEDER	450 000	0	0	0	0	450 000
REGION BOURGOGNE	675 000	0	0	0	0	675 000
Département	250 000	0	0	0	0	250 000
GRAND DIJON	1 250 000	0	0	0	0	1 250 000
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0	2 000 000	0	0	2 239 823	4 239 823
Subvention globale	0	2 000 000	0	0	2 239 823	4 239 823
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	6 171 058	3 089 485	1 101 767	9 021 767	10 866 148	30 250 225
TOTAL DES RECETTES CUMUL	6 171 058	9 260 542	10 362 309	19 384 076	30 250 225	
SOLDES ANNUELS avant financement	-19 200 187	2 341 700	-125 295	8 031 697	9 665 647	713 562
SOLDES CUMULES avant financement	-19 200 187	-16 858 487	-16 983 782	-8 952 086	713 562	

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT					TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2020	Réalisé au 31/12/2021	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé au 31/12/2023	Réalisé au 09/10/2024	
MOYENS DE FINANCEMENT	16 981 135	-2 030 862	0	-6 500 000	-8 450 273	0
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0
Avances bancaires (13,3 M€)	12 800 273	0	0	0	0	12 800 273
Remboursement d'avances	0	-850 000	0	-6 500 000	-5 450 273	-12 800 273
Avances collectivités	0	0	0	0	0	0
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	0
Financement des programmes	4 180 862	0	0	0	0	4 180 862
Remboursement des programmes	0	-1 180 862	0	0	-3 000 000	-4 180 862
T.V.A.						
T.V.A. sur les dépenses	2 802 356	50 586	130 370	51 261	129 071	3 163 645
T.V.A. sur les recettes	570 649	181 581	183 628	1 503 628	1 437 721	3 877 206
T.V.A. réglée à l'Etat						0
T.V.A. remboursée par l'Etat						0
Solde de T.V.A.	2 231 707	-130 995	-53 258	-1 452 367	-1 308 649	-713 561
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	12 655	179 844	-178 553	79 330	-93 275	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	12 655	192 498	13 945	93 276	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 12 800 273 € au 31/12/2020 ;
- 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 4 180 862 €.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2020

Annexe 2 : Etat des ventes au 31/12/2020

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 2020

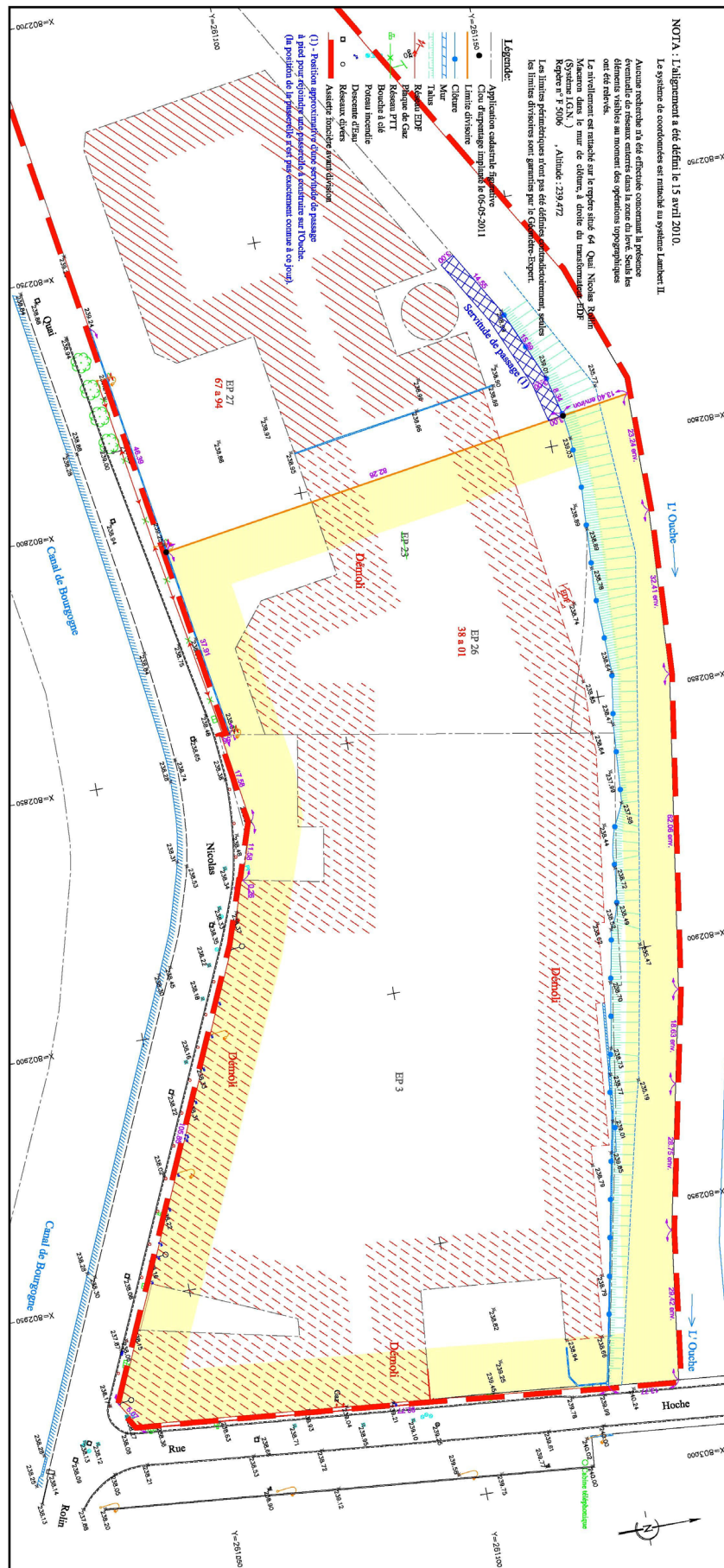
ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2020

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 31/12/2020

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