

# **ECOQUARTIER DE L'ARSENAL**

## **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 ayant pour objet d'entériner la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD visant à 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2020 au 31 décembre 2020.**

## 1.2. Programme :

L'Ecoquartier de l'Arsenal s'étend sur une emprise totale de 12,6 hectares comprise entre l'avenue Jean Jaurès, le canal de Bourgogne et le boulevard Maillard.

Il a été conçu comme un quartier aux fonctions variées et offrant une réelle diversité sociale, fonctionnelle et typologique. Il propose un programme mixte, mêlant habitants et actifs, où la priorité a été donnée à l'habitat avec une part réservée au logement social et abordable.

Le programme prévisionnel prévoit la réalisation de :

- 91 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de logements, soit environ 1500 logements ;
- 19 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de commerces, services et bureaux ;
- environ 8 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher d'équipements publics.

Deux équipements publics majeurs ont déjà été réalisés sur le quartier :

- La Minoterie : équipement culturel dédié au spectacle vivant de 2100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, livré en décembre 2013
- Le jardin de l'Arsenal : jardin public de 2 hectares situé au sud de l'opération, livré en novembre 2013.

### Programme physique de l'opération

<b>SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE</b>		<b>129 850 m<sup>2</sup></b>
<b>* Aménagement de la ZAC</b>		<b>127 450 m<sup>2</sup></b>
▣ Emprises publiques créées	43 300 m <sup>2</sup>	
▣ Emprises publiques à conserver		
Voies publiques existantes	3 000 m <sup>2</sup>	
▣ Emprises Privées	0 m <sup>2</sup>	
▣ "Erreur cadastre"	0 m <sup>2</sup>	
▣ Surfaces cessibles	81 150 m <sup>2</sup>	
<b>* Aménagement hors ZAC</b>		<b>2 400 m<sup>2</sup></b>
▣ Emprises publiques autres (à conserver)		
Voies publiques existantes	2 400 m <sup>2</sup>	



### **1.3. Actes règlementaires**

L'aménagement du secteur de l'Arsenal et la concertation préalable ont été engagés par délibération du Conseil Municipal de la ville de Dijon du 28 juin 2010.

Le bilan de la concertation, organisée du 29 novembre 2010 au 8 janvier 2011, a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2011.

Le dossier de création de la ZAC « Ecoquartier de l'Arsenal » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2011.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2012.

## II. NOTE DE CONJONCTURE

### 2.1. Réalisation

- **Foncier**

Une acquisition a été réalisée au cours de l'exercice :

- Parcelle DI n°151 d'une surface de 967 m<sup>2</sup> acquise pour un montant de 495 000 € auprès du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Bourgogne Franche-Comté par acte authentique de vente signé en date du 17/12/2020.

Cette parcelle supporte un bâtiment de 854 m<sup>2</sup> acquis en octobre 2014 par l'Ordre des Architectes de Bourgogne afin d'y installer son siège et l'ensemble de ses activités. Le nouveau Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Bourgogne Franche-Comté (issu de la fusion des régions) ayant renoncé à ce projet, le bâtiment a été remis en vente et a trouvé acquéreur en 2020. La collectivité a demandé à la SPLAAD d'exercer son droit de priorité sur le rachat de ce bâtiment.

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 13 139 337 € TTC.**

- **Aménagement des sols et travaux**

Au 31/12/2020, les travaux suivants ont été réalisés :

- *Travaux de VRD de la Tranche 1 – Phase 1*

Les travaux de la phase 1 ont été exécutés de mai 2013 à août 2014 :

- Réseaux et voiries provisoires de l'environnement Canal (7 lots viabilisés),
- Aménagements définitifs du parvis et de la desserte de la Minoterie – Livraison décembre 2013,
- Première phase du jardin public de l'Arsenal (hors aménagements des Poudrières) – Livraison novembre 2013,
- Aménagements provisoires des rues Jean Baptiste Peincedé et Nelson Mandela, axes de desserte principaux de l'Ecoquartier.

Seul l'aménagement du quai Charcot a été différé. La requalification du quai interviendra en même temps que les travaux de finition des voiries et des espaces publics de l'environnement Canal (Tranche 1 - Phase 2).

- *Démolition partielle de la halle Etamat (démolition des 3 travées sud) – juin 2013.*

- *Travaux de VRD de la Tranche 2 – Phase 1 (environnement Avenue)*

Une première phase de travaux a été réalisée en 2017/2018 en lien avec le démarrage des travaux de construction des lots Avenue.

Une seconde phase est intervenue au cours de l'année 2020 pour finaliser les réseaux secs.

**Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2020 s'élèvent à 5 955 393 € TTC.**

***Perspectives au 31/12/2021 :***

Démarrage fin 2021 des travaux de viabilisation de la 3<sup>ème</sup> tranche en lien avec la commercialisation du secteur « Belles Houses ».

## 2.2 Commercialisation

Aucune vente n'a été réalisée au cours du deuxième semestre 2020.

**Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2020 s'élèvent à 6 324 938 € TTC.**

### **Perspectives au 31/12/2021 :**

- Poursuite de la commercialisation de la phase 1 « Canal » pour laquelle il reste 1 lot disponible et de la phase 2 « Avenue » pour laquelle il reste également 1 lot.

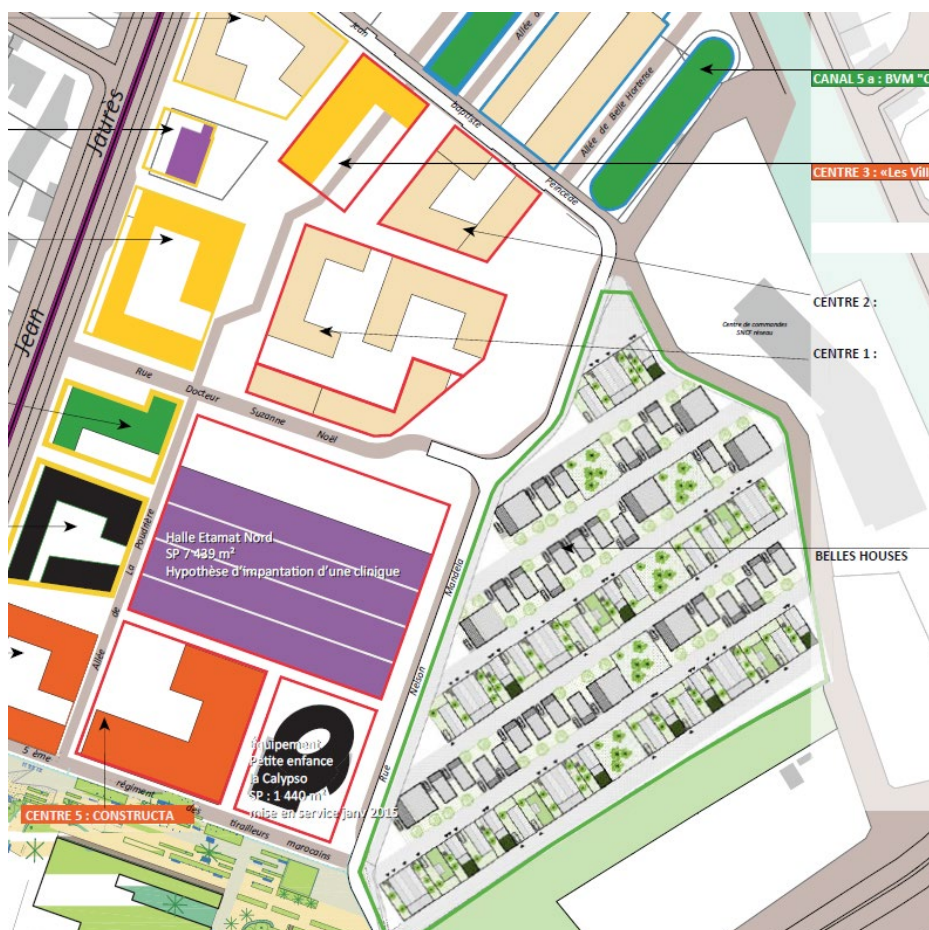
- Commercialisation de la phase 3 « Belles Houses » :

Les « Belles Houses » se substituent à l'environnement « Paysage Appartement » où était prévue la construction d'immeubles de moyenne hauteur au cœur d'espaces publics et paysagers attractifs.

Le programme développé au travers des « Belles Houses » permettra de proposer, au sein de la ville de Dijon, une offre nouvelle de logements abordables - individuels ou combinés - privilégiant les primo-accédants et les ménages sous critères de revenus. Les constructions devront s'inscrire dans une démarche à faible empreinte carbone et environnementale, en privilégiant notamment les structures bois.

Le secteur « Belles Houses » comptera à terme 100 à 150 logements dont la réalisation sera confiée à deux promoteurs.

La surface de plancher développée dans ce nouveau programme est inférieure à celle prévue dans l'environnement « Paysage Appartement » générant par conséquent une baisse des recettes de commercialisation.



- Commercialisation de la phase 4 « Centre » comprenant 5 ilots de logements et les anciennes Halles Etamat.

Au 31/12/2021, il est prévu la signature :

- Des compromis de vente suivants :

- Lot Centre 5 avec CONSTRUCTA pour la construction d'une résidence services senior d'une surface de plancher de 8 998 m<sup>2</sup>.
- Lot « Belles Houses I » avec SOPIRIM pour la construction de logements individuels et groupés d'une surface de plancher de 4 000 m<sup>2</sup> environ.
- Lot « Belles Houses II » avec VOISIN IMMOBILIER pour la construction de logements individuels et groupés d'une surface de plancher de 4 000 m<sup>2</sup> environ.

*La réitération par acte authentique des compromis se fait après obtention du permis de construire purgé de tous recours et, le cas échéant, de la levée de la condition suspensive de pré-commercialisation.*

- Des actes de vente suivants après levée des conditions suspensives :

- Lot Centre 3 avec SA LES VILLAGES D'OR pour un montant de 775 980 € HT.
- Lot Avenue 1 avec PROMOTION PICHET pour un montant de 2 134 488 € HT.
- Lots Avenue 6 et 6 bis avec EGIDIA pour un montant de 2 048 775 € HT.

### 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	1%	540 000	106 567	646 567
FONCIER	30%	11 240 400	1 954 454	13 194 854
AMENAGEMENT DES SOLS	1%	206 000	40 913	246 913
TRAVAUX	40%	15 130 000	3 014 158	18 144 158
HONORAIRES TECHNIQUES	5%	2 060 000	408 776	2 468 776
FRAIS FINANCIERS	10%	3 820 000	345	3 820 345
REMUNERATION SPL	9%	3 424 115	0	3 424 115
FRAIS ANNEXES	2%	715 000	38 344	753 344
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	150 000	30 000	180 000
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	430 000	78 120	508 120
SOLDE TVA	0%		-335 963	-335 963
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>100%</b>	<b>37 715 515</b>	<b>5 335 713</b>	<b>43 051 227</b>
RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	71%	26 697 938	4 780 703	31 478 641
Locatif Social		3 352 815	412 880	3 765 695
Accession Abordable Réglementée		1 350 320	117 551	1 467 871
Accession abordable		4 811 474	903 615	5 715 089
Accession Libre		15 065 035	2 962 999	18 028 034
Autre		-	-	-
<b><u>Sous - Total Habitat</u></b>		<b><u>24 579 644</u></b>	<b><u>4 397 044</u></b>	<b><u>28 976 688</u></b>
Commerces Services et activités tertiaires		2 118 294	383 659	2 501 953
<b><u>Sous - Total Commerces et Activités tertiaires</u></b>		<b><u>2 118 294</u></b>	<b><u>383 659</u></b>	<b><u>2 501 953</u></b>
<b><u>Sous - Total Stationnement</u></b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
SUBVENTIONS	0%	-	-	-
Feder, Région, Département et autres		0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1,4%	528 450	21 010	549 460
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	28,0%	10 489 126	534 000	11 023 126
Subvention globale		7 819 126	0	7 819 126
Cession équipements généraux		2 670 000	534 000	3 204 000
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>100%</b>	<b>37 715 514</b>	<b>5 335 713</b>	<b>43 051 227</b>
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de dépenses de 43 051 227 € TTC. Le cumul des dépenses au 31/12/2020 est de 27 120 397 € TTC.

Le montant total prévisionnel des recettes est de 43 051 227 € TTC. Le cumul des recettes au 31/12/2020 est de 9 478 398 € TTC.

#### Subvention d'équilibre :

Un solde négatif se dégage des variations enregistrées sur les postes de dépenses et de recettes ; la diminution des recettes commercialisation n'ayant pu être que partiellement compensée par les économies réalisées sur les postes de dépenses.

La participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération augmente de 1 983 947 € portant le montant total de la subvention d'équilibre à 7 819 126 €.

## **3.2. Etat prévisionnel de trésorerie**

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC					TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2020	Réalisé à fin 2021	Réalisé à fin 2022	Réalisé à fin 2023	Réalisé au 08/10/2024	
<b>DEPENSES EN TTC</b>						
<b>ETUDES</b>	<b>534 719</b>	<b>35 400</b>	<b>30 000</b>	<b>18 413</b>	<b>28 035</b>	<b>646 567</b>
Etudes générales	534 719	35 400	30 000	18 413	28 035	646 567
<b>FONCIER</b>	<b>13 139 337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55 517</b>	<b>13 194 854</b>
Acquisitions	12 970 555	0	0	0	-10 881	12 959 673
Frais annexes	168 782	0	0	0	66 398	235 181
Indemnités	0	0	0	0	0	0
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	<b>119 202</b>	<b>32 424</b>	<b>18 000</b>	<b>12 000</b>	<b>65 287</b>	<b>246 913</b>
Aménagement des sols	119 202	32 424	18 000	12 000	65 287	246 913
<b>TRAVAUX</b>	<b>7 306 816</b>	<b>1 743 600</b>	<b>2 426 802</b>	<b>5 195 954</b>	<b>3 939 762</b>	<b>20 612 934</b>
Travaux	5 836 191	1 503 600	2 180 802	4 919 954	3 703 612	18 144 158
Honoraires	1 470 625	240 000	246 000	276 000	236 150	2 468 776
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>3 147 134</b>	<b>198 609</b>	<b>170 936</b>	<b>138 171</b>	<b>165 495</b>	<b>3 820 345</b>
Intérêts sur emprunts à L. T.	3 147 134	198 609	170 936	138 171	165 495	3 820 345
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0
<b>REMUNERATION SPL</b>	<b>1 889 089</b>	<b>299 086</b>	<b>391 904</b>	<b>404 852</b>	<b>439 183</b>	<b>3 424 115</b>
rémunération SPL	1 889 089	299 086	391 904	404 852	439 183	3 424 115
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>509 873</b>	<b>53 000</b>	<b>50 600</b>	<b>50 000</b>	<b>89 871</b>	<b>753 344</b>
Impôts taxes et frais non taxables	457 256	32 000	32 000	32 000	63 744	617 000
Autres frais taxables	52 617	21 000	18 600	18 000	26 127	136 344
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>7 210</b>	<b>104 400</b>	<b>56 400</b>	<b>5 400</b>	<b>6 590</b>	<b>180 000</b>
<b>GOVERNANCE PARTICIPATIVE</b>	<b>467 017</b>	<b>7 200</b>	<b>7 200</b>	<b>7 200</b>	<b>19 504</b>	<b>508 120</b>
Maison des projets et frais de communication	467 017	7 200	7 200	7 200	19 504	508 120
<b>TOTAL DES DEPENSES ANNUEL</b>	<b>27 120 397</b>	<b>2 473 719</b>	<b>3 151 842</b>	<b>5 831 989</b>	<b>4 809 243</b>	<b>43 387 191</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES CUMUL</b>	<b>27 120 397</b>	<b>29 594 116</b>	<b>32 745 958</b>	<b>38 577 948</b>	<b>43 387 191</b>	
<b>RECETTES EN TTC</b>						
<b>CESSIONS</b>	<b>6 324 938</b>	<b>5 892 412</b>	<b>7 583 732</b>	<b>5 712 720</b>	<b>5 964 840</b>	<b>31 478 641</b>
Canal	3 785 732	0	0	2 494 440	0	6 280 172
Avenue	2 016 126	4 961 236	1 579 232	2 762 880	0	11 319 473
Centre	523 080	931 176	3 316 500	455 400	5 964 840	11 190 996
Paysage	0	0	2 688 000	0	0	2 688 000
<b>Sous - Total Habitat</b>	<b>6 324 938</b>	<b>5 892 412</b>	<b>7 583 732</b>	<b>5 712 720</b>	<b>5 964 840</b>	<b>31 478 641</b>
<b>Sous - Total Stationnement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS &amp; DIVERS</b>	<b>549 460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>549 460</b>
Produits financiers	421 856	0	0	0	0	421 856
Produits divers	127 604	0	0	0	0	127 604
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Feder, Région, Département et autres	0	0	0	0	0	0
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>2 604 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 419 126</b>	<b>11 023 126</b>
Subvention globale	924 000	0	0	0	6 895 126	7 819 126
Cession équipements généraux	1 680 000	0	0	0	1 524 000	3 204 000
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES RECETTES ANNUEL</b>	<b>9 478 398</b>	<b>5 892 412</b>	<b>7 583 732</b>	<b>5 712 720</b>	<b>14 383 966</b>	<b>43 051 227</b>
<b>TOTAL DES RECETTES CUMUL</b>	<b>9 478 398</b>	<b>15 370 809</b>	<b>22 954 541</b>	<b>28 667 261</b>	<b>43 051 227</b>	
<b>SOLDES ANNUELS avant financement</b>	<b>-17 641 999,45</b>	<b>3 418 692</b>	<b>4 431 890</b>	<b>-119 269</b>	<b>9 574 723</b>	<b>-335 964</b>
<b>SOLDES CUMULES avant financement</b>	<b>-17 641 999,45</b>	<b>-14 223 307</b>	<b>-9 791 417</b>	<b>-9 910 687</b>	<b>-335 964</b>	

**Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés**

INTITULE	SIMULATION EN €/HT					TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2020	Réalisé à fin 2021	Réalisé à fin 2022	Réalisé à fin 2023	Réalisé au 08/10/2024	
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>	<b>15 176 462</b>	<b>-2 564 961</b>	<b>-4 272 131</b>	<b>169 292</b>	<b>-8 508 662</b>	<b>0</b>
Mobilisation d'emprunts	15 800 000	0	0	0	0	15 800 000
Amortissement d'emprunts	-5 521 891	-1 913 684	-1 922 131	-1 930 708	-4 511 586	-15 800 000
Avances bancaires : montant autorisé 6 000 000 €	5 747 076	0	0	2 100 000	0	7 847 076
Remboursement d'avances	0	-500 000	-2 350 000	0	-4 997 076	-7 847 076
Avances collectivités	2 000 000	0	0	0	0	2 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Financement aux programmes	-2 848 723	-151 277	0	0	0	-3 000 000
Remboursement des programmes	0	0	0	0	3 000 000	3 000 000
<b>T.V.A.</b>						
T.V.A. sur les dépenses	3 364 460	324 004	426 167	876 161	680 884	5 671 676
T.V.A. sur les recettes	1 118 622	933 169	1 118 162	917 620	1 248 140	5 335 713
T.V.A. réglée à l'Etat						0
T.V.A. remboursée par l'Etat						0
Solde de T.V.A.	2 245 838	-609 165	-691 995	-41 459	-567 256	335 963,42
<b>SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL</b>	<b>-219 700</b>	<b>244 567</b>	<b>-532 236</b>	<b>8 563</b>	<b>498 805</b>	
<b>SOLDE DE TRESORERIE CUMULE</b>	<b>-219 700</b>	<b>24 867</b>	<b>-507 369</b>	<b>-498 805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Un emprunt bancaire d'un montant de 4 M€ contracté auprès de la Banque Postale ;
- Un emprunt bancaire d'un montant de 11,8 M€ contracté auprès de la Caisse des Dépôts (prêt GAIA) ;
- Une ouverture de crédit en compte courant (OCCC) d'un montant de 6 M€ contractée auprès du Crédit Agricole, tirée à hauteur de 5 747 076 € au 31/12/2020.

Des avances de trésorerie d'un montant total de 2 000 000 € ont été versées en 2013 et 2014.

Cette trésorerie finance également d'autres lots de la concession Grand Sud et d'autres programmes de la SPLAAD à hauteur de 2 848 723 € conformément à l'article 16 de la convention de prestations intégrées.

#### IV. ANNEXES

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

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

Annexe 3 : Plan de commercialisation



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

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca		
<b>ACQUISITIONS 1ère PHASE</b>								
DIJON CEREALES MEUNERIES	DIJON	DI	48	01	25	05		30/06/2010
		DI	74	00	11	11		
		DI	93	00	01	07		
	S/T			1	37	23	5 500 000,00 €	
EPFL	DIJON	DI	117	00	81	47		26/10/2012
		S/T			0	81		
EPFL	DIJON	DI	35	00	09	43		16 et 17/07/2013
		DI	46	09	79	95		
	S/T			9	89	38	4 512 553,00 €	
VILLE DE DIJON	DIJON	DI	133	00	00	29		10/07/2016
		S/T			0	0		
VILLE DE DIJON	DIJON	DI	163	00	00	12		03/06/2019
		S/T			0	0		
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Bourgogne Franche-Comté	DIJON	DI	151	00	09	67		17/12/2020
		S/T			0	9		
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>				<b>12</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>11 041 215,00 €</b>	

**ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2020**

ACQUEREURS	m <sup>2</sup> de SP	Surface vendue en m <sup>2</sup> de SP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
<b>Environnement CANAL</b>						
Lot Canal 1	1 732	1 732	BFC PROMOTION HABITAT	502 280,00	602 736,00	23/11/2018
Lot Canal 2	3 457	4 953	SCI DIJON ARSENAL CANAL 2	1 037 220,00	1 244 664,00	21/04/2017
Lot Canal 3	4 178	4 180	GRAND DIJON HABITAT	844 120,00	928 532,00	26/06/2020
Lot Canal 4	6 152					
Lot Canal 5a	2 456	2 550	SCCV CONFLUENCE	841 500,00	1 009 800,00	28/06/2019
Lot Canal 5b	1 148					
<b>TOTAL CANAL</b>	<b>19 123</b>	<b>13 415</b>		<b>3 225 120</b>	<b>3 785 732</b>	
<b>Environnement AVENUE</b>						
Lot Avenue 1	7 338					
Lot Avenue 2	4 819	4 953	GRAND DIJON HABITAT	817 245,00	898 969,50	05/02/2018
Lot Avenue 3	4 182	3 955	SAHLM VILLO	829 060,00	917 156,00	29/06/2018
Lot Avenue 4	6 360					
Lot Avenue - Batiment 002	854	854	ORDRE DES ARCHITECTES DE BOURGOGNE	200 000,00	200 000,00	14 et 15 octobre 2014
Lot Avenue 5	6 939					
Lot Avenue 6	5 520					
Lot Avenue 6 bis	2 950					
<b>TOTAL AVENUE</b>	<b>38 962</b>	<b>9 762</b>		<b>1 846 305</b>	<b>2 016 126</b>	
<b>Environnement CENTRE</b>						
Lot Centre 1	3 860					
Lot Centre 2	3 420					
Lot Centre 3	3 362					
Lot Centre 4	1 453	1 453	Indivision CMCIC LEASE / BATIFRANC	435 900,00	523 080,00	30/01/2014
Lot Centre 5	7 000					
Halle ETAMAT						
<b>TOTAL CENTRE</b>	<b>19 095</b>	<b>1 453</b>		<b>435 900</b>	<b>523 080</b>	
<b>Environnement PAYSAGE</b>						
Lot Paysage 1	6 590					
Lot Paysage 2	10 090					
Lot Paysage 3	8 255					
Lot Paysage 4	8 137					
<b>TOTAL PHASE 1</b>	<b>33 072</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL ECOQUARTIER</b>	<b>110 252</b>	<b>24 630</b>		<b>5 507 325</b>	<b>6 324 938</b>	

**ANNEXE 3 : PLAN DE COMMERCIALISATION**



SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE  
« AMÉNAGEMENT DE  
L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »  
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](http://www.splaad.com)

**SPLAAD**  
L' am é n a g e u r p u b l i c



**CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES FIXANT LES  
CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA S.P.L.  
"AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE" –  
SPLAAD  
POUR LA VILLE DE DIJON**

**POUR LA MISE EN OEUVRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT  
« TERRITOIRE GRAND SUD »**

**AVENANT N°7**

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le



## **Entre**

**La Ville de Dijon**, représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2021,

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

**D'une part,**

## **Et**

**La Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD)**, Société Anonyme au capital de 2 740 000 €, dont le siège social et les bureaux sont situés à Dijon Métropole – 40, Avenue du Drapeau 21000 - DIJON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 514 021 856,

Représentée par sa Directrice Générale, Madame Marion JOYEUX, habilitée aux fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 05 décembre 2017,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »,

**D'autre part.**

## **II EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT**

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.

Cette Concession d'Aménagement est constituée de 3 lots :

- 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.

Un premier avenant à la Convention de Prestations Intégrées a été a été notifié le 04 mai 2010 pour rectifier une erreur matérielle survenue à l'article 24.5 «Sort du boni de l'opération» de la Convention.

Un avenant n°2 notifié le 15 novembre 2010 a créé un lot n°4 à la Convention, portant sur la reconversion et l'aménagement de la friche industrielle Amora Maille.

Un avenant n°3 notifié le 23 octobre 2013 a eu pour objet :

- de prendre en compte la transformation de la SPLAAD, Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) en Société Publique Locale (SPL),
- de modifier les modalités de détermination du forfait annuel de gestion, sans impact sur le calcul global de la rémunération de l'aménageur, ainsi que les conséquences financières de l'expiration de la Concession,
- d'adapter la Convention aux nouvelles organisations et instances mises en place dans le cadre des modalités d'exercice du contrôle analogue.

Un avenant n°4 notifié le 18 juillet 2014 a pris en compte le changement des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD. Cet avenant a également pris en compte l'évolution de la participation financière de la Collectivité Concédante à l'opération, suite à l'approbation du Compte Rendu Financier Annuel présenté par l'Aménageur dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2013.

Par délibération du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé la résiliation du lot 2 - Pont des Tanneries.

Un avenant n°5 notifié le 24 janvier 2017 a modifié les modalités de détermination du forfait annuel de gestion.

Un avenant n°6 notifié le 20 avril 2018 a entériné la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD sur la mise en place d'une nouvelle organisation des instances de la Société dans le cadre du contrôle analogue exercé par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires, par la création d'un Comité de Contrôle et Stratégique.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD du 17 décembre 2020 a décidé de changer les dates d'ouverture et de clôture de son exercice comptable. Initialement ouvert du 1<sup>er</sup> juillet N au 30 juin N+1, il est désormais calé sur l'année civile, du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre N.

Exceptionnellement, l'exercice ouvert le 1er juillet 2020 a eu une durée exceptionnelle de 6 mois puisqu'il a été clôturé au 31 décembre 2020.

Cette modification emporte diverses conséquences sur les dispositions de la Convention de Prestations Intégrées portant Concession d'Aménagement, qui doit ainsi être mise à jour en conséquence.

Tel est l'objet du présent avenant.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

## ARTICLE 1 – COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS

L'article 17.1 de la convention, tel qu'issu de l'avenant n°4 est désormais rédigé comme suit :

### Ancienne rédaction :

« 17.1 Ainsi qu'il est dit aux article L.300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 décembre pour examen et approbation, un compte rendu financier comportant notamment en annexe : [...] »

### Nouvelle rédaction :

« 17.1 Ainsi qu'il est dit aux article L.300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le **30 juin** pour examen et approbation, un compte rendu financier comportant notamment en annexe : [...] »

## ARTICLE 2 – FORFAIT DE REMUNERATION

Les alinéas 3 et 4 de l'article 20.4.1 de la convention, tels qu'issus de l'avenant n°5 sont désormais rédigés comme suit :

### Ancienne rédaction :

« 20.4.1 : Forfait de rémunération – pour chaque lot  
[...]

*Il est actualisé tous les 5 ans à compter du 01/07/2017 sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au 30 juin ou à l'occasion de tout avenant prolongeant la durée de la concession et sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au 30 juin de l'exercice comptable de signature de l'avenant. La partie de ce forfait de gestion restant à percevoir est alors étalé sur la durée restante de la convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement.*

*Le nouveau forfait de gestion sera applicable à compter du 01/07/2017 et par suite tous les 5 ans au 1<sup>er</sup> juillet de chaque date anniversaire et sur la base des éléments arrêtés au 30 juin de cette même année.*

[...] »

### Nouvelle rédaction :

« 20.4.1 : Forfait de gestion – pour chaque lot  
[...]

*Il est actualisé tous les 5 ans sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au **31 décembre** ou à l'occasion de tout avenant prolongeant la durée de la concession et sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au **31 décembre** de l'exercice comptable de signature de l'avenant. La partie de ce forfait de gestion restant à percevoir est alors étalée sur la durée restante de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.*

*Le nouveau forfait de gestion sera applicable à compter du **01/01/2022** et par suite tous les 5 ans au **1<sup>er</sup> janvier** de chaque date anniversaire et sur la base des éléments arrêtés **au 31 décembre N-1**.*

[...] »



### **ARTICLE 3 – REMUNERATION SUR FAITS GENERATEURS**

L'article 20.4.2 de la convention, tel qu'issu de l'avenant n°3 est désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction :

« 20.4.2 : Rémunération sur faits générateurs – pour chaque lot  
Outre le forfait de gestion, l'Aménageur pourra imputer chaque année sur la base des éléments comptables faisant l'objet d'un arrêté des comptes au 30 juin de chaque année : [...] »

Nouvelle rédaction :

« 20.4.2 : Rémunération sur faits générateurs – pour chaque lot  
Outre le forfait de gestion, l'Aménageur pourra imputer chaque année sur la base des éléments comptables faisant l'objet d'un arrêté des comptes au 31 décembre de chaque année : [...] »

### **ARTICLE 4 – VALIDITE DES CLAUSES INITIALES**

Les autres articles de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement fixant les conditions particulières d'intervention de la SPL pour le Concédant et ses avenants successifs, demeurent inchangés, dans la mesure où il n'est pas dérogé à leurs clauses par le présent avenant.

Fait à DIJON, Le  
En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante



**CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES FIXANT LES  
CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA S.P.L.  
"AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE" –  
SPLAAD  
POUR LA VILLE DE DIJON**

**POUR LA MISE EN OEUVRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT  
« TERRITOIRE GRAND SUD »**

**AVENANT N°8**

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le

## **Entre**

**La Ville de Dijon**, représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2021,

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

**D'une part,**

## **Et**

**La Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD)**, Société Anonyme au capital de 2 740 000 €, dont le siège social et les bureaux sont situés à Dijon Métropole – 40, Avenue du Drapeau 21000 - DIJON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 514 021 856,

Représentée par sa Directrice Générale, Madame Marion JOYEUX, habilitée aux fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 05 décembre 2017,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »,

**D'autre part.**

## **II EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT**

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.

Cette Concession d'Aménagement est constituée de 3 lots :

- 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.

Un premier avenant à la Convention de Prestations Intégrées a été a été notifié le 04 mai 2010 pour rectifier une erreur matérielle survenue à l'article 24.5 «Sort du boni de l'opération» de la Convention.

Un avenant n°2 notifié le 15 novembre 2010 a créé un lot n°4 à la Convention, portant sur la reconversion et l'aménagement de la friche industrielle Amora Maille.

Un avenant n°3 notifié le 23 octobre 2013 a eu pour objet :

- de prendre en compte la transformation de la SPLAAD, Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) en Société Publique Locale (SPL),
- de modifier les modalités de détermination du forfait annuel de gestion, sans impact sur le calcul global de la rémunération de l'aménageur, ainsi que les conséquences financières de l'expiration de la Concession,
- d'adapter la Convention aux nouvelles organisations et instances mises en place dans le cadre des modalités d'exercice du contrôle analogue.

Un avenant n°4 notifié le 18 juillet 2014 a pris en compte le changement des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD. Cet avenant a également pris en compte l'évolution de la participation financière de la Collectivité Concedante à l'opération, suite à l'approbation du Compte Rendu Financier Annuel présenté par l'Aménageur dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2013.

Par délibération du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé la résiliation du lot 2 - Pont des Tanneries.

Un avenant n°5 notifié le 24 janvier 2017 a modifié les modalités de détermination du forfait annuel de gestion.

Un avenant n°6 notifié le 20 avril 2018 a entériné la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD sur la mise en place d'une nouvelle organisation des instances de la Société dans le cadre du contrôle analogue exercé par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires, par la création d'un Comité de Contrôle et Stratégique.

Un avenant n°7 en cours de notification, prend en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD désormais calées sur l'année civile.

Suite à l'approbation du Compte Rendu Financier annuel du lot n°1 Ecoquartier de l'ARSENAL présenté par l'Aménageur à la Collectivité concedante dans le cadre de l'exercice comptable clos au 31 décembre 2020, et en application des dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), il est proposé de régulariser un avenant n°8 à la convention pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1 – PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COLLECTIVITE CONCEDANTE**

Le compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2020 du lot n°1 Ecoquartier de l'ARSENAL, fait ressortir une participation de la collectivité qui se répartit comme suit :

	Au 31/12/2020	Au 30/06/2020	écart
subvention globale (non imposable à la TVA)	7 819 126 €	5 835 179 €	1 983 947 €
Cession des équipements généraux	2 670 000 €	2 670 000 €	0 €

## **ARTICLE 2 – VALIDITE DES CLAUSES INITIALES**

Les autres articles de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement fixant les conditions particulières d'intervention de la SPL pour le Concédant et ses avenants successifs, demeurent inchangés, dans la mesure où leurs clauses ne sont pas modifiées par le présent avenant.

Fait à DIJON, Le  
En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante