

# **TERRITOIRE GRAND SUD LOT 4 - AMORA VILLE DE DIJON**

Compte de résultat prévisionnel  
Novembre 2017

# SOMMAIRE

- I. Préambule**
- II. Présentation et programme physique de l'opération**
- III. Compte de résultat prévisionnel**
- IV. Annexes**

## I. PREAMBULE

Le projet de développement du territoire « GRAND-SUD » compris entre la gare de Dijon et la limite sud de la ville, constitue pour la Ville de DIJON l'un des enjeux majeurs de son devenir en matière d'urbanisation, puisqu'il permet de reconquérir, dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie durable, des morceaux de ville jusque-là caractérisés par une disponibilité foncière importante, mais correspondant à l'abandon progressif d'un certain nombre d'activités (terrains militaires, désaffectation de site hospitalier, quartier ancien à réhabiliter et à dynamiser, activités industrielles).

La démarche entreprise repose sur la création d'opérations d'aménagement développant des micros-centralités reliées aux territoires avoisinants.

En application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la Ville de DIJON a confié par délibération en date du 29 juin 2009 à la S.P.L.A.A.D. les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Cette concession s'articule sur un périmètre de réflexion très large, regroupant trois secteurs opérationnels :

- Requalification du secteur du Pont des Tanneries,
- Reconversion des friches militaires de l'Arsenal et des anciennes Minoteries Dijonnaises,
- Reconversion du site de l'Hôpital général.

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, anciennement exploité par AMORA-MAILLE.

Ce site d'une superficie totale de 21.340 m<sup>2</sup> était alors désaffecté depuis la fin de l'année 2009. Il constituait l'une des dernières enclaves industrielles située en milieu urbain, à proximité immédiate de l'emprise actuelle de l'Hôpital Général. Cette friche était constituée d'un bâtiment de 6 000 m<sup>2</sup> environ et d'un terrain libéré suite aux démolitions menées par le Groupe UNILEVER, permettant une constructibilité d'environ 20 000 m<sup>2</sup>.

La mission de la SPLAAD était la suivante :

- étudier et réaliser sur le site les aménagements nécessaires à la mise en œuvre d'un programme de construction et équipements annexes y afférents (aménagements paysagers entre autres) d'une surface approximative de 20.000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., à usage d'habitat essentiellement ;
- et, au sein de cette opération d'aménagement, mener les études et les travaux permettant de réhabiliter le bâtiment "recherche et développement" d'une surface de 6.000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. environ en vue d'y implanter des activités économiques permettant de favoriser la création d'emplois à proximité des quartiers d'habitat.

## II. Présentation et programme physique de l'opération

### II.1. Sur le tènement constructible

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 totale de 14 641 m<sup>2</sup>.

Une étude urbaine sommaire a permis de conforter une constructibilité de 20 000 à 23 000 m<sup>2</sup> sur cette parcelle, à dominante d'habitat. La mixité programmatique envisagée est conforme au PLU et les scénarii d'aménagement étudiés intègrent les contraintes du PPRI.

Au regard de la configuration de la parcelle et des réseaux existants, il a été envisagé une cession globale à un opérateur immobilier, sans procédure spécifique d'aménagement autre qu'un permis de construire ou un permis de construire valant division. Néanmoins, cette cession est conditionnée au respect du cahier des charges du projet et à la validation du projet d'aménagement.

Depuis 2012, les démarches commerciales visant à céder ce tènement à un opérateur immobilier ont été suspendues à la demande du concédant.

### II.2. La réhabilitation du bâtiment « recherche et développement »

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 de relations clients 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.

La réhabilitation de l'ancien bâtiment R&D s'est effectuée dans le cadre d'un crédit-bail conclu avec la société TELETECH CAMPUS pour une durée de 15 ans. Les travaux se sont achevés en mars 2012 et TELETECH CAMPUS s'est installé en avril 2012.

Rapidement, 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 de 1 500 m<sup>2</sup>.

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. Actuellement, deux entreprises louent une partie des locaux :

- La société APOCOPE occupe 205 m<sup>2</sup> depuis 2015.

TERRITOIRE GRAND SUD – LOT N°5 – VILLE DE DIJON  
Compte de résultat prévisionnel

- La société TELETECH INTERNATIONAL occupe 1 280 m<sup>2</sup> depuis novembre 2016. La société TELETECH INTERNATIONAL a été créée en 2016 par le groupe FINARE qui a racheté TELETECH CAMPUS. La société TELETECH INTERNATIONAL honore ses loyers depuis son installation.

**Perspectives locatives :**

La SNCF doit louer 2 170 m<sup>2</sup> de plateaux et bureaux à partir de mi-2018 et pendant une durée de 17 mois correspondant à la durée des travaux de réhabilitation de la tour Mercure où ils sont actuellement installés. Un autre prospect est particulièrement intéressé par la location en bail classique des surfaces restantes disponibles et reprendrait également les surfaces libérées par la SNCF à son départ. Les perspectives de remplissage de ce bâtiment sont par conséquent très encourageantes.

Le remplissage complet du bâtiment permet d'envisager un niveau de recettes de l'ordre de 805 K€ HT/an.

**III. LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL**

Le compte de résultat prévisionnel ci-dessous fait apparaître l'état des dépenses et des recettes au 30/06/2017 ainsi que le bilan prévisionnel à échéance 2024, date de fin de la concession d'aménagement.

Il comporte :

- Un volet aménagement qui comprend les coûts d'acquisition et de démolition pour la libération des emprises destinées à l'habitat, ces dernières possédant un potentiel de 22.000 m<sup>2</sup> SP constructible. Les recettes de ce volet sont générées par la vente des charges foncières et les montants des subventions obtenues.
- Un volet construction qui comprend l'ensemble des coûts nécessaires à la réhabilitation du bâtiment conservé et à son exploitation. Les recettes proviennent notamment de subventions d'investissement FEDER, Région, Conseil Départemental et Dijon Métropole et de recettes locatives.

La concession d'aménagement prenant fin en 2024, cette échéance n'est pas suffisante pour envisager l'amortissement total des dépenses d'investissement. En effet, la durée restante de la concession d'aménagement n'est pas compatible avec la durée d'amortissement des investissements.

Dans ces conditions, l'opération fait apparaître globalement un déficit de 4 239 822 € HT pour cette opération à échéance de la concession d'aménagement.

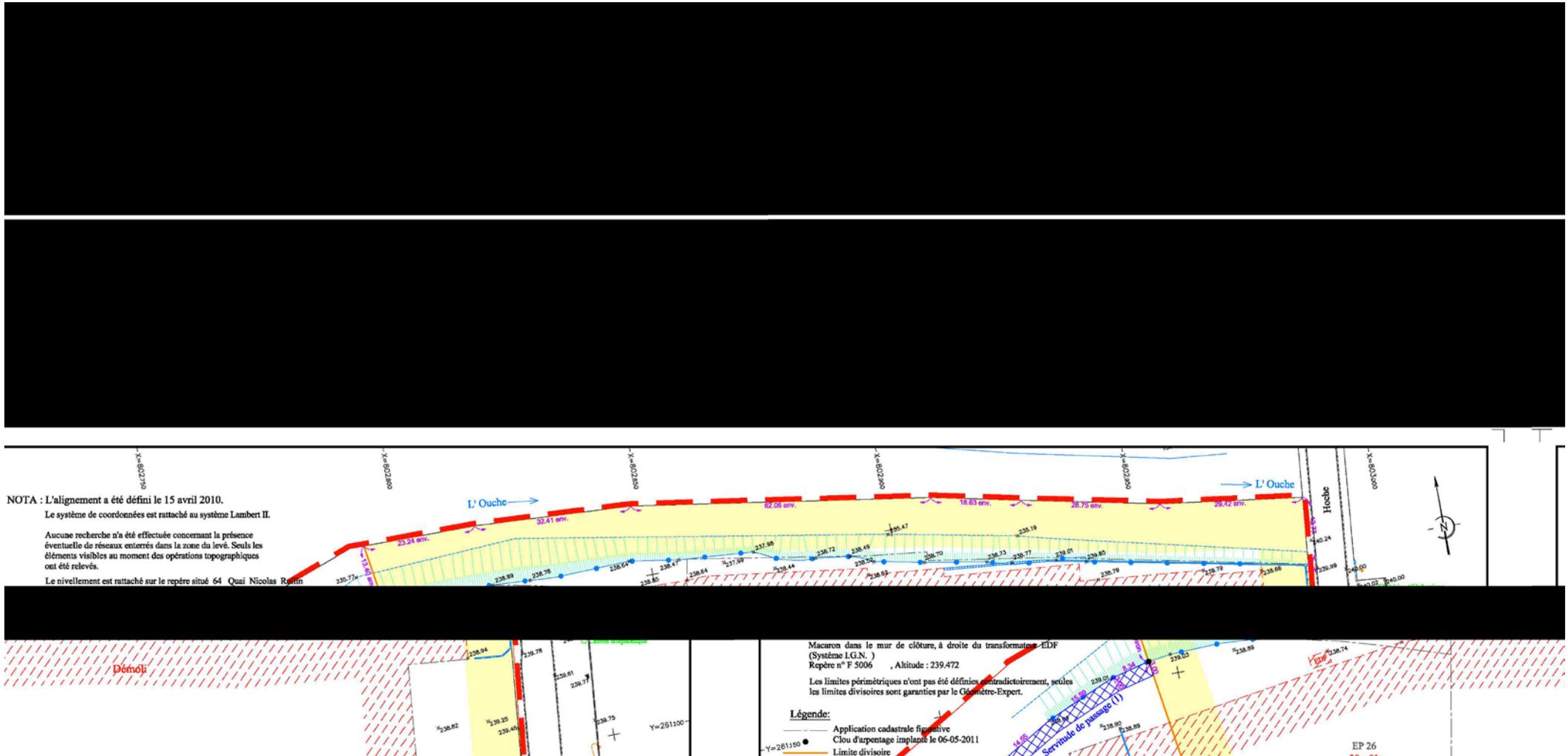
Toutefois, en cas de prolongation de la concession d'aménagement de 6 à 8 ans environ, ce déficit peut s'amoinrir très significativement et tendre vers une valeur nulle.

Emprise Opération :	21 000 m <sup>2</sup>	SP logements objectif	22 000 m <sup>2</sup>
		SHON activités existant	6000 m <sup>2</sup>

POSTES	Réalisé HT au 30/06/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	Années ultérieures Soit jusqu'au 30/06/2024 (terme de la concession)	Total bilan €HT	%
<b>1. RECETTES D'AMENAGEMENT</b>							
<b>1.1 RECETTES DE CESSION</b>							
SP Logements (22 000 m <sup>2</sup> à 300 €/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	6 600 000,00	6 600 000,00	
Foncier équipements généraux et espaces publics	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Participation ville passerelle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Total foncier cessions</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 600 000,00</b>	<b>6 600 000,00</b>	87%
<b>1.2 SUBVENTION REVITALISATION FRICHE INDUSTRIELLE</b>							
Grand Dijon	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 000 000,00	
<b>Total subventions</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	13%
<b>1.3 PRODUITS DIVERS</b>							
Produits financiers et autres produits	6 362,49	0,00	0,00	0,00	0,00	6 362,49	
<b>Total produits divers</b>	<b>6 362,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 362,49</b>	0%
<b>TOTAL RECETTES AMENAGEMENT</b>	<b>1 006 362,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 600 000,00</b>	<b>7 606 362,49</b>	100%
<b>1. DEPENSES D'AMENAGEMENT</b>							
<b>1.1 ETUDES GENERALES</b>							
Etudes	3 485,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 485,00	
<b>Total études générales</b>	<b>3 485,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 485,00</b>	0%
<b>1.2 FONCIER ACQUISITIONS</b>							
Foncier UNILEVER (hors bâtiment R&D)	6 066 916,95	0,00	0,00	0,00	0,00	6 066 916,95	
<b>Total foncier acquisitions</b>	<b>6 066 916,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 066 916,95</b>	68%
<b>1.3 TRAVAUX ET HONORAIRES</b>							
Travaux divers et entretien	1 997,42	1 000,00	1 000,00	1 000,00	5 002,58	10 000,00	
<b>Total travaux</b>	<b>1 997,42</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>5 002,58</b>	<b>10 000,00</b>	0%
<b>1.4 FRAIS FINANCIERS</b>							
Frais financiers	681 797,42	110 000,00	110 000,00	110 000,00	440 000,00	1 451 797,42	
<b>Total frais financiers</b>	<b>681 797,42</b>	<b>110 000,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>440 000,00</b>	<b>1 451 797,42</b>	16%
<b>1.5 FRAIS GENERAUX</b>							
Rémunération acquisitions	72 127,93	0,00	0,00	0,00	0,00	72 127,93	
Rémunération études	46 446,83	22 000,17	0,00	0,00	0,00	68 447,00	
Rémunération commercialisation	0,00	0,00	0,00	0,00	744 000,00	744 000,00	
Rémunération de liquidation	0,00	0,00	0,00	0,00	53 448,11	53 448,11	
<b>Total frais généraux</b>	<b>118 574,76</b>	<b>22 000,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>797 448,11</b>	<b>938 023,05</b>	10%
<b>1.6 FRAIS ANNEXES</b>							
Frais annexes	491 244,64	0,00	0,00	0,00	0,00	491 244,64	
<b>Total frais annexes</b>	<b>491 244,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>491 244,64</b>	5%
<b>TOTAL DEPENSES AMENAGEMENT</b>	<b>7 364 016,19</b>	<b>133 000,17</b>	<b>111 000,00</b>	<b>111 000,00</b>	<b>1 242 450,69</b>	<b>8 961 467,06</b>	100%
<b>RÉSULTAT AMENAGEMENT</b>	<b>-6 357 653,70</b>	<b>-133 000,17</b>	<b>-111 000,00</b>	<b>-111 000,00</b>	<b>5 357 549,31</b>	<b>-1 355 104,57</b>	
<b>2. RECETTES CONSTRUCTION</b>							
<b>2.1 RECETTES DE CESSION</b>							
Cession bâtiment R&D réhabilité	0,00	0,00	0,00	0,00	5 800 000,00	5 800 000,00	
produits financiers et divers	6 644,99	0,00	0,00	0,00	0,00	6 644,99	
Recettes exploitation	1 241 439,20	469 216,34	802 505,75	802 505,75	3 210 023,01	6 525 690,06	
<b>Total Bâti cessions</b>	<b>1 248 084,19</b>	<b>469 216,34</b>	<b>802 505,75</b>	<b>802 505,75</b>	<b>9 010 023,01</b>	<b>12 332 335,05</b>	88%
<b>2.2 SUBVENTIONS PROJET IMMOBILIER</b>							
FEDER	450 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450 000,00	
Région Bourgogne	675 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	675 000,00	
Département	250 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250 000,00	
Grand Dijon	250 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250 000,00	
<b>Total subventions</b>	<b>1 625 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 625 000,00</b>	12%
<b>TOTAL RECETTES CONSTRUCTION</b>	<b>2 873 084,19</b>	<b>469 216,34</b>	<b>802 505,75</b>	<b>802 505,75</b>	<b>9 010 023,01</b>	<b>13 957 335,05</b>	100%
<b>2. DEPENSES DE CONSTRUCTION</b>							
<b>2.1 BATIMENT TELETECH</b>							
Réhabilitation bâtiment TELETECH	8 522 893,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 522 893,00	
Travaux adaptation phase 2	424 098,77	0,00	0,00	0,00	0,00	424 098,77	
Travaux adaptation phase 3	0,00	509 600,00	0,00	0,00	0,00	509 600,00	
<b>Total études/travaux/honoraires</b>	<b>8 946 991,77</b>	<b>509 600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 456 591,77</b>	56%
<b>2.2 FRAIS FINANCIERS</b>							
Frais financiers	590 104,94	130 000,00	130 000,00	130 000,00	520 000,00	1 500 104,94	
<b>Total frais financiers</b>	<b>590 104,94</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>520 000,00</b>	<b>1 500 104,94</b>	9%
<b>2.3 FRAIS GENERAUX</b>							
Rémunération selon convention partie réhabilitation (hors commercialisation)	25 437,01	30 576,00	0,00	0,00	0,00	56 013,01	
Rémunération loyers	77 191,17	33 783,58	57 780,41	57 780,41	231 121,66	457 657,23	
Rémunération de liquidation	0,00	0,00	0,00	0,00	109 623,13	109 623,13	
<b>Total frais généraux</b>	<b>102 628,18</b>	<b>64 359,58</b>	<b>57 780,41</b>	<b>57 780,41</b>	<b>340 744,79</b>	<b>623 293,37</b>	4%
<b>2.4 FRAIS ANNEXES</b>							
Frais annexes exploitation (entretien , EDF, lyonnaise...)	470 935,93	171 000,00	176 130,00	181 413,90	893 917,01	1 893 396,84	
Assurances ( RC et multirisques)	53 943,66	8 500,00	8 500,00	8 500,00	34 000,00	113 443,66	
Impôts et taxes	767 732,79	150 000,00	168 000,00	168 000,00	704 000,00	1 957 732,79	
Frais actes et contentieux Télétech	74 682,82	10 000,00	10 000,00	0,00	20 000,00	114 682,82	
Perte sur créances irrécouvrables	382 806,90	0,00	0,00	0,00	0,00	382 806,90	
Provisions pour grosses réparations	0,00	0,00	0,00	0,00	800 000,00	800 000,00	
<b>Total frais annexes</b>	<b>1 750 102,10</b>	<b>339 500,00</b>	<b>362 630,00</b>	<b>357 913,90</b>	<b>2 451 917,01</b>	<b>5 262 063,01</b>	31%
<b>TOTAL DEPENSES CONSTRUCTION</b>	<b>11 389 826,99</b>	<b>1 043 459,58</b>	<b>550 410,41</b>	<b>545 694,31</b>	<b>3 312 661,80</b>	<b>16 842 053,09</b>	100%
<b>RÉSULTAT CONSTRUCTION</b>	<b>-8 516 742,80</b>	<b>-574 243,24</b>	<b>252 095,34</b>	<b>256 811,44</b>	<b>5 697 361,22</b>	<b>-2 884 718,04</b>	
<b>RÉSULTAT CUMULE CONSTRUCTION</b>	<b>-8 516 742,80</b>	<b>-9 090 986,04</b>	<b>-8 838 890,70</b>	<b>-8 582 079,26</b>	<b>-2 884 718,04</b>		
<b>RÉSULTAT CUMULE AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION</b>	<b>-14 874 396,50</b>	<b>-707 243,41</b>	<b>141 095,34</b>	<b>145 811,44</b>	<b>11 054 910,52</b>	<b>-4 239 822,61</b>	

TERRITOIRE GRAND SUD – LOT N°5 – VILLE DE DIJON  
Compte de résultat prévisionnel

ANNEXE 1 : PLAN DU SITE



TERRITOIRE GRAND SUD – LOT N°5 – VILLE DE DIJON  
Compte de résultat prévisionnel

**ANNEXE 2 : BATIMENT R&D REHABILITE**



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](http://www.splaad.com)

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