

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 30 juin 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

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 23 000 m² de Surface de Plancher 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.

- **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 réglementaires

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 30/06/2020, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2020 s'élèvent à 10 202 793 € TTC.

• Aménagement des sols et travaux

Au 30/06/2020, 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 30/06/2020 s'élèvent à 8 609 261 € TTC.

Perspectives au 30/06/2021 :

Seuls des travaux de maintenance seront réalisés au cours de l'exercice. Aucuns travaux d'investissement prévus.

2.2 Commercialisation, location et autres produits

• Commercialisation du tènement constructible

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

• 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.

Au 30/06/2020, 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 conclue pour une durée de 18 mois.

Les recettes constatées pour ce poste au 30/06/2020 s'élèvent à 2 879 400 € TTC.

Perspectives au 30/06/2021 :

- La Convention d'Occupation Précaire signée avec la société LINKCITY Nord Est pour le compte de la SNCF s'achèvera en décembre 2020. Des négociations sont en cours avec la SNCF pour la conclusion d'un bail direct portant sur la totalité des locaux qu'ils occupent actuellement.

• Subvention globale

La participation de la collectivité au titre de la subvention d'équilibre s'élève à 4 239 823 €. Elle n'a fait l'objet d'aucun versement au 30/06/2020.

Perspective au 30/06/2021 :

- Le versement d'un premier acompte de 2 000 000 € est prévu au cours de l'exercice.

III. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel (en HT)

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 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%	7 681 829	1 514 268	9 196 097
HONORAIRES TECHNIQUES	0%	99 375	19 875	119 250
FRAIS FINANCIERS	10%	2 661 144	0	2 661 144
REMUNERATION SPL	6%	1 713 522	0	1 713 522
FRAIS ANNEXES	20%	5 152 557	484 416	5 636 973
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	0	0	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0%	0	0	0
SOLDE TVA	0%		711 250	711 250
TOTAL DES DEPENSES	100%	26 372 344	3 877 071	30 249 415
RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
LOCATIONS/CESSIONS	73%	19 370 040	3 865 869	23 235 909
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		6 270 040	1 245 869	7 515 909
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%	137 481	11 202	148 683
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	100%	26 372 344	3 877 071	30 249 415
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 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 30 249 415 € TTC. Le cumul des dépenses au 30/06/2020 est de 25 017 618 € TTC.

Le montant total prévisionnel des recettes est de 30 249 415 € TTC. Le cumul des recettes au 30/06/2020 est de 5 637 531 € TTC.

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

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie au 30/06/2020

INTITULE	SIMULATION EN €TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €TTC
	réalisé TTC au 30/06/2020	Réalisé à mi 2021	Réalisé à mi 2022	Réalisé à mi 2023	Réalisé à mi 2024	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	<u>7 509</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>877</u>	8 386
Etudes générales	7 509	0	0	0	0	877	8 386
FONCIER	<u>10 202 793</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	10 202 793
Acquisitions	10 124 168	0	0	0	0	0	10 124 168
Frais annexes	78 625	0	0	0	0	0	78 625
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0
AMENAGEMENT DES SOLS	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	0
Aménagement des sols	0	0	0	0	0	0	0
TRAVAUX	<u>8 656 739</u>	<u>134 987</u>	<u>135 750</u>	<u>133 854</u>	<u>135 764</u>	<u>118 253</u>	9 315 347
Travaux	8 609 261	115 715	117 000	118 854	120 764	114 503	9 196 097
Honoraires	47 478	19 272	18 750	15 000	15 000	3 750	119 250
FRAIS FINANCIERS	<u>1 835 502</u>	<u>190 000</u>	<u>190 000</u>	<u>190 000</u>	<u>190 000</u>	<u>65 643</u>	2 661 144
Intérêts sur emprunts à L. T.	1 835 502	190 000	190 000	190 000	190 000	65 643	2 661 144
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	<u>1 032 597</u>	<u>88 742</u>	<u>89 095</u>	<u>89 048</u>	<u>89 096</u>	<u>324 943</u>	1 713 522
rémunération SPL	1 032 597	88 742	89 095	89 048	89 096	324 943	1 713 522
FRAIS ANNEXES	<u>3 282 479</u>	<u>319 300</u>	<u>310 180</u>	<u>313 118</u>	<u>316 114</u>	<u>1 095 782</u>	5 636 973
Frais annexes	3 282 479	319 300	310 180	313 118	316 114	1 095 782	5 636 973
FRAIS DE COMMERCIALISATION	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	0
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	25 017 618	733 030	725 025	726 020	730 973	1 605 498	29 538 164
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	25 017 618	25 750 648	26 475 673	27 201 693	27 932 666	29 538 164	
RECETTES EN TTC							
RECETTES LOCATIVES / CESSIONS	<u>2 879 400</u>	<u>1 061 401</u>	<u>1 072 532</u>	<u>1 072 532</u>	<u>1 072 532</u>	<u>16 077 511</u>	23 235 909
Recettes de cessions et d'exploitation	2 879 400	1 061 401	1 072 532	1 072 532	1 072 532	16 077 511	23 235 909
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	<u>133 131</u>	<u>11 232</u>	<u>4 320</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	148 683
Produits financiers et divers	133 131	11 232	4 320	0	0	0	148 683
SUBVENTIONS	<u>2 625 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	2 625 000
Feder	0	0	0	0	0	0	0
Région	0	0	0	0	0	0	0
FEDER	450 000	0	0	0	0	0	450 000
REGION BOURGOGNE	675 000	0	0	0	0	0	675 000
Département	250 000	0	0	0	0	0	250 000
GRAND DIJON	1 250 000	0	0	0	0	0	1 250 000
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	<u>0</u>	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 239 823</u>	4 239 823
Subvention globale	0	2 000 000	0	0	0	2 239 823	4 239 823
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0	0
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	5 637 531	3 072 633	1 076 852	1 072 532	1 072 532	18 317 333	30 249 415
TOTAL DES RECETTES CUMUL	5 637 531	8 710 164	9 787 016	10 859 549	11 932 081	30 249 415	
SOLDES ANNUELS avant financement	-19 380 088	2 339 604	351 827	346 513	341 559	16 711 835	711 250
SOLDES CUMULES avant financement	-19 380 088	-17 040 484	-16 688 657	-16 342 144	-16 000 585	711 250	

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2020

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €HT
	réalisé TTC au 30/06/2020	Réalisé à mi 2021	Réalisé à mi 2022	Réalisé à mi 2023	Réalisé à mi 2024	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	16 894 230	-2 000 000	-244 000	-215 000	-212 800	-14 222 430	0
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Avances bancaires (13,3 M€)	12 758 828	0	6 000	35 000	27 200	0	12 827 028
Remboursement d'avances	0	-2 000 000	0	0	0	-10 827 028	-12 827 028
Avances collectivités	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	0	0
Financement des programmes	4 135 402	0	0	0	0	0	4 135 402
Remboursement des programmes	0	0	-250 000	-250 000	-240 000	-3 395 402	-4 135 402
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	2 781 491	49 298	47 905	48 079	48 896	190 152	3 165 821
T.V.A. sur les recettes	481 727	178 772	179 475	178 755	178 755	2 679 585	3 877 071
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	2 299 764	-129 474	-131 570	-130 677	-129 859	-2 489 433	-711 250
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-186 094	210 129	-23 743	836	-1 100	-28	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-186 094	24 036	292	1 128	28	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 ;
- Des subventions d'un montant total de 2 625 000 € ;
- Un apport de fonds via la SPLAAD, comme le prévoit l'article 16 de la convention de prestations intégrées, d'un montant de 4 135 402 €.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 30/06/2020

Annexe 2 : Etat des ventes au 30/06/2020

Annexe 3 : Plan du site

Annexe 4 : Bâtiment QUAI 64

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 30/06/2020

ACQUISITIONS REALISEES au 30/06/20

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 30/06/2020

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 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