



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 25 septembre 2023

Président : Monsieur REBSAMEN
Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 15 septembre 2023

Nombre de membres du Conseil municipal : 59 Nombre de présents participant au vote : 53
Nombre de membres en exercice : 59 Nombre de procurations : 6

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Madame Lydie PFANDER-MENY	Madame Laurence GERBET
Madame Nathalie KOENDERS	Madame Océane GODARD	Monsieur Emmanuel BICHOT
Monsieur François DESEILLE	Madame Marie-Odile CHOLLET	Madame Céline RENAUD
Madame Christine MARTIN	Monsieur Jean-Paul DURAND	Madame Caroline
Monsieur Pierre PRIBETICH	Monsieur Jean-Patrick MASSON	JACQUEMARD
Madame Sladana ZIVKOVIC	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Bruno DAVID
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Stéphane CHEVALIER
Madame Claire TOMASELLI	Monsieur Vincent TESTORI	Monsieur Laurent
Monsieur Antoine HOAREAU	Madame Stéphanie VACHEROT	BOURGUIGNAT
Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUAM	Monsieur Jean-François COURGEY	Monsieur Axel SIBERT
Monsieur Franck LEHENOFF	Monsieur Bassir AMIRI	Madame Catherine HERVIEU
Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Madame Catherine DU TERTRE	Monsieur Patrice CHATEAU
Monsieur Christophe BERTHIER	Madame Nora EL MESDADI	Madame Stéphanie MODDE
Madame Nadjoua BELHADEF	Monsieur David HAEGY	Madame Karine HUON-SAVINA
Monsieur Marien LOVICHI	Madame Danielle JUBAN	Monsieur Fabien ROBERT
Madame Kildine BATAILLE	Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Olivier MULLER
Madame Delphine BLAYA	Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE
Monsieur Christophe AVENA	Madame Ludmila MONTEIRO	Madame Elizabeth REVEL
		Monsieur Philippe THIRION

Membres absents :

Monsieur Joël MEKHANTAR pouvoir à Monsieur Jean-Patrick MASSON
Monsieur Denis HAMEAU pouvoir à Madame Lydie PFANDER-MENY
Monsieur Jean-Philippe MOREL pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
Madame Françoise TENENBAUM pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS
Madame Mélanie BALSON pouvoir à Monsieur Franck LEHENOFF
Madame Claire VUILLEMIN pouvoir à Monsieur Stéphane CHEVALIER

OBJET : URBANISME

Opération de rénovation urbaine des Grésilles - Convention publique d'études et d'aménagement conclue entre la Ville et Grand Dijon Habitat - Compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 et avenant N°8 - Subvention d'équilibre - Approbation

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, Monsieur le Directeur général de Grand Dijon Habitat m'a adressé le compte-rendu annuel à la collectivité, arrêté au 31 décembre 2022, de la convention publique d'études et d'aménagement qui lie la Ville et l'office public de l'habitat pour la mise en œuvre de la seconde phase opérationnelle de l'opération de rénovation urbaine (ORU) du quartier des Grésilles.

Ce compte-rendu annuel et ses annexes, dont les éléments principaux sont récapitulés ci-après, sont soumis à l'approbation du conseil municipal.

Il convient tout d'abord de rappeler que ce dernier avait décidé, par délibération du 27 septembre 2004, de désigner Grand Dijon Habitat en qualité d'opérateur pour la mise en œuvre de la seconde phase opérationnelle de l'ORU des Grésilles. Cette décision s'est traduite par la passation, le 26 octobre 2004, d'une convention publique d'études et d'aménagement.

Pour permettre la réalisation de la majeure partie des opérations prévues dans cette convention, le conseil municipal a successivement décidé :

- de créer la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) « Marc Seguin » (*délibération du 7 novembre 2005*) ;
- d'approuver le dossier de réalisation (*délibération du 25 septembre 2006*) ;
- de mettre en cohérence le périmètre de la convention publique d'études et d'aménagement du 26 octobre 2004 avec celui de la Z.A.C. Marc Seguin (*délibération du 29 janvier 2007 approuvant la conclusion d'un avenant n°1 à ladite convention*).

Par ailleurs, la durée de cette convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2030 par avenants successifs.

Les missions confiées par la Ville à Grand Dijon Habitat dans le cadre de cette convention visent notamment :

- à créer une nouvelle centralité de quartier autour de la place Galilée ;
- à réaliser des travaux d'aménagements permettant d'instaurer des liaisons transversales pour faciliter les déplacements au sein du quartier.

La réalisation de ces opérations impliquait également l'acquisition des commerces et la restructuration de l'espace autour de l'ancien marché.

En matière d'acquisitions de murs et fonds de commerces, il est rappelé qu'une procédure d'expropriation a été mise en place afin de gérer les situations les plus inextricables. Ainsi, un arrêté de déclaration d'utilité publique et un arrêté de cessibilité ont été accordés à Grand Dijon Habitat par la Préfecture, respectivement en juin et décembre 2012.

Par la suite, les dernières acquisitions foncières ont été finalisées fin 2018 et début 2019. Les bâtiments situés 7-13 Rue Jean XXIII ont été démolis en 2019. Les transferts de locaux commerciaux du 2 au 10 rue Jean XXIII ont également été effectués courant 2019. Les bâtiments ont été démolis au 1^{er} semestre 2021.

Pour ce qui concerne spécifiquement le secteur dit Bénigne Joly, et particulièrement l'îlot 2.2, la réalisation d'environ 159 logements collectifs en accession, développant une surface (SHON) maximale de 11 748 m², dont 800 m² SHON de commerces, était initialement prévue, sur la base d'un prix de cession de 185 € par m² de SHON.

Il est désormais proposé, principalement dans une logique de dédensification et d'optimisation aussi bien programmatique que paysagère de l'intégration urbaine de l'îlot 2.2, de modifier le programme comme suit :

- réalisation une surface de plancher réduite à 6 115 m² consistant en des logements, répartis en accession à la propriété et en locatif social conventionné dans le cadre d'une résidence service seniors ;
- prix de cession revu à hauteur de 150 € par m² de surface de plancher.

Du fait, essentiellement, de cette évolution programmatique, le bilan financier prévisionnel actualisé au 31 décembre 2022 laisse apparaître diverses modifications par rapport au bilan de l'année précédente :

- d'une part, en ce qui concerne les charges, une augmentation de 318 775 € est constatée, puisque leur montant prévisionnel total jusqu'en 2030 est passé de 21 281 213 € à 21 599 988 €.

Cette augmentation s'explique par l'actualisation des frais financiers, dues à l'augmentation de la durée de la CPEA jusqu'en 2030, ainsi qu'à la baisse des recettes foncières prévisionnelles, liées au changement programmatique.

- d'autre part, les produits, hors subvention d'équilibre de la Ville de Dijon, diminuent de 1 256 129 € en raison de la diminution des recettes de cession de l'îlot 2.2. du secteur Bénigne Joly.

L'ensemble des ajustements au 31 décembre 2022 par rapport au précédent bilan au 31 décembre 2021 sont détaillés par Grand Dijon Habitat dans les documents annexés à la délibération.

Afin de permettre l'équilibre de l'opération, la subvention d'équilibre est rehaussée à hauteur de **3 499 378 €**, contre 1 924 473 € dans le précédent bilan (*dont 1 764 473 € déjà versés à Grand Dijon Habitat par la Ville*), soit une augmentation de 1 574 905 € correspondant quasi-exclusivement à la baisse des recettes foncières prévisionnelles et, dans une moindre ampleur, à la progression des frais financiers.

L'avenant n°8 à la convention publique d'études et d'aménagement avec Grand Dijon Habitat, dont le projet est joint à la délibération, acte en conséquence l'actualisation de la participation d'équilibre de la Ville de Dijon, conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, ainsi que l'échéancier de son versement.

Les prochains versements par la Ville sont ainsi prévus à la fin de l'année 2023, à hauteur de 1 000 000 €, puis en 2024, à hauteur de 500 000 €.

**Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :**

- **d'approuver** le compte-rendu annuel à la collectivité de la convention publique d'études et d'aménagement conclue entre la Ville et Grand Dijon Habitat pour la seconde phase opérationnelle de l'opération de rénovation urbaine des Grésilles, arrêté au 31 décembre 2022 ;
- **d'approuver** l'actualisation de la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération, pour un montant de 3 499 378 € nets de taxes, ainsi que son échéancier de versement à Grand Dijon Habitat, comme suit :
 - 1 764 473 € déjà versés par la Ville en 2021 ;
 - 1 000 000 € au plus tard le 31 décembre 2023 ;
 - 500 000 € au plus tard le 31 décembre 2024 ;
 - 100 000 € en 2025 ;
 - 100 000 € en 2026 ;
 - 30 000 € en 2027

- le solde, soit 4 905 €, au plus tard le 30 juin 2031, soit dans les 6 mois suivant l'expiration de la convention, après présentation par Grand Dijon Habitat à la Ville du bilan financier définitif de l'opération ;
- **de préciser** que les crédits nécessaires au versement de l'année 2023 (soit 1 000 000 €) seront inscrits dans le cadre d'une prochaine décision budgétaire modificative, sous réserve de l'approbation de cette dernière par le conseil municipal ; ;
- **de préciser** que les crédits nécessaires aux versements prévus en 2024 et les années suivantes seront inscrits aux budgets primitifs successifs des exercices concernés, sous réserve de leur approbation par le conseil municipal ;
- **d'approuver** l'avenant n°8 à la convention publique d'études et d'aménagement, annexé au présent rapport et autoriser Monsieur le Maire à y apporter, le cas échéant, des modifications de détails sans remettre en cause son économie générale ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN POUR : 47 ABSTENTION : 6
 CONTRE : 0 NE SE PRONONCE PAS : 6
 DONT 6 PROCURATION(S)

La secrétaire,
Madame MONTEIRO

Le Maire,
Monsieur REBSAMEN