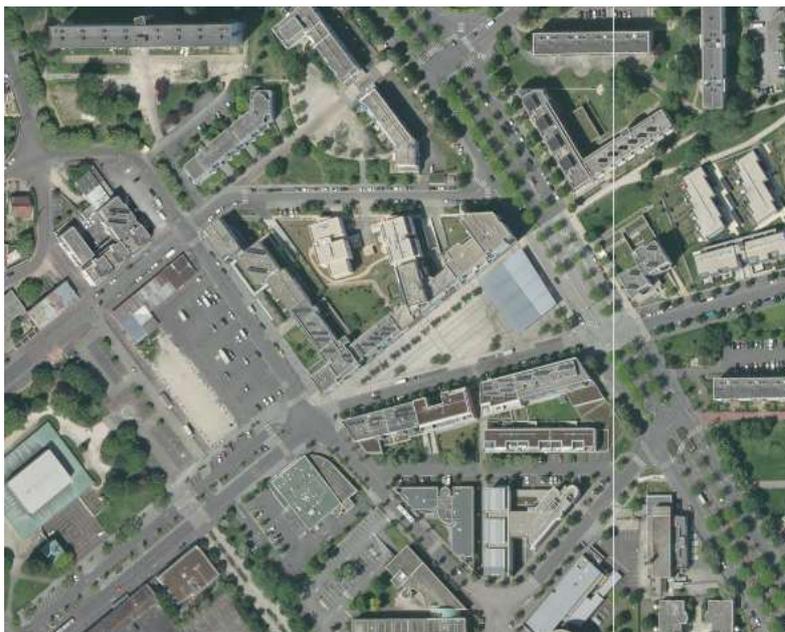




[www.ville-dijon.fr](http://www.ville-dijon.fr)



**OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU  
QUARTIER DES GRESILLES  
DEUXIEME PHASE**

**CONVENTION PUBLIQUE D'ETUDES ET  
D'AMENAGEMENT**

**Compte-rendu financier de l'année 2022**

Septembre 2023

**SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>NOTE DE CONJONCTURE</b>	<b>5</b>
<b>I. REALISATION</b>	<b>5</b>
<b>II. COMMERCIALISATION</b>	<b>6</b>
<b>BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE</b>	<b>7</b>
<b>I. CHARGES</b>	<b>7</b>
<b>II. PRODUITS</b>	<b>9</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>11</b>

# **PREAMBULE**

Dans le cadre de la politique nationale de Renouveau Urbain, **une Convention Publique d'Etudes et d'Aménagement (CPEA)**, reçue en Préfecture le **26 octobre 2004**, a été signée entre la **VILLE de DIJON** et **GRAND DIJON HABITAT**, pour la réalisation de **la deuxième phase opérationnelle du Renouveau Urbain du Quartier des Grésilles**.

Dans cette Convention Publique, la **VILLE de DIJON** confie à **GRAND DIJON HABITAT** le réaménagement du cœur du Quartier des Grésilles, et de la partie extension de ce Quartier.

Plusieurs démolitions d'immeubles de logements sont prévues sur le Quartier pour permettre :

- la réalisation d'une nouvelle voirie transversale reliant le cœur du Quartier à son extension Est,
- le déplacement à l'Est de l'activité commerciale de part et d'autre d'une nouvelle place centrale pour désenclaver le cœur du Quartier et développer l'offre commerciale et de services, en conformité avec les nouveaux besoins exprimés,
- la construction de logements accueillant une population diversifiée, la réhabilitation et résidentialisation des immeubles existants et le réaménagement des espaces extérieurs et espaces publics conservés pour améliorer l'habitat du Quartier.

L'aménagement du cœur du quartier fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté : la **ZAC « MARC SEGUIN »** a été créée à cet effet par délibération du Conseil Municipal de la **VILLE de DIJON** du **7 Novembre 2005**.

Le périmètre de la CPA a été modifié par délibération du Conseil Municipal de la **VILLE de DIJON** du 29 janvier 2007 pour recouvrir l'intégralité du périmètre de la ZAC Marc Seguin (Voir plan en annexe).

La durée de cette convention a été prorogée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dijon du 14 décembre 2009 pour la période allant du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2013, puis par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dijon du 16 décembre 2013 pour la période allant du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2016, puis par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dijon du 6 juin 2016 pour la période allant du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2020, puis par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dijon du 14 décembre 2020 pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2030.

Le présent rapport a pour objectif de recenser les dépenses et recettes réalisées en 2022, de mettre à jour le bilan financier prévisionnel global de l'ensemble de l'opération et d'en justifier les écarts avec le bilan actualisé en décembre 2021, et d'établir un état prévisionnel de la trésorerie de l'opération à terminaison 2030.

Il intègre également les modalités de l'avenant N°7 à la convention, signé le 07/11/2022, relatif à l'inscription d'un montant de 160 000 euros de subvention d'équilibre pour couvrir les frais de gestion sur la période 2023-2023 (à hauteur de 20 000 euros par an).

Il intègre aussi les termes de l'avenant N°8 à la convention concernant l'augmentation du montant de la subvention d'équilibre pour tenir compte des modifications de recettes foncières pour l'îlot Bénigne Joly.

Les années 2023 et 2024 seront l'occasion d'un travail de prospective sur le programme urbain, ce qui donnera une feuille de route jusqu'en 2030, date de fin de validité de la CPEA suite à sa prolongation par avenant N°5.

\* Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

# **NOTE DE CONJONCTURE**

En 2022, les actions suivantes ont été poursuivies :

- Réflexion sur la programmation 2023-2030.

## **I - REALISATION**

### **ACQUISITIONS FONCIERES, de FONDS DE COMMERCES et INDEMNISATIONS :**

#### **ACQUISITIONS FONCIERES :**

La quasi totalité du foncier concerné par l'opération de Renouvellement Urbain appartient à la VILLE de DIJON ou à GRAND DIJON HABITAT, de sorte que les modalités de cessions se font exclusivement par voie amiable après un découpage cadastral intégrant la nouvelle domanialité.

L'ensemble des acquisitions a été réalisé entre 2007 et 2010.

#### **ACQUISITIONS de MURS et FONDS DE COMMERCES - INDEMNISATIONS :**

Simultanément, GRAND DIJON HABITAT procède à partir des évaluations établies par les services de France Domaine, à l'acquisition de toutes les cellules commerciales du coeur du quartier des Grésilles et à l'indemnisation le cas échéant des commerçants cessant leur activité.

Les solutions amiables ont été recherchées en priorité pour procéder aux derniers transferts d'activité. Néanmoins, une procédure d'expropriation a été développée afin de se donner les outils nécessaires pour gérer les situations les plus inextricables.

Dans ces conditions, un arrêté de DUP et un arrêté de cessibilité ont été accordés à GRAND DIJON HABITAT par la Préfecture, respectivement en juin et décembre 2012.

En juin 2013, l'expropriation pour cause d'utilité publique a été prononcée par le Tribunal de Grande Instance.

GRAND DIJON HABITAT a privilégié les approches négociées avec les commerçants encore en place. Des solutions personnalisées ont été élaborées et ont permis d'aboutir à la conclusion de cette phase de négociation.

Les commerçants situés Rue Jean XXIII se sont vu proposer de nouveaux locaux situés Place Galilée en location ou en acquisition.

#### **Perspectives 2023 :**

Les locaux situés 7 à 13 Rue Jean XXIII ont été démolis en 2019.

La dernière transaction foncière a été finalisée en janvier 2019. Les transferts des locaux commerciaux du Secteur 1 (2 à 10 rue Jean XXIII) ont été effectués courant 2019. Les bâtiments ont été démolis début 2021.

Il n'est pas prévu de nouvelle intervention de travaux en 2023 sur la programmation connue de la CPEA.

Des études générales pourront être engagées par GRAND DIJON HABITAT en réponse à une commande de la collectivité. Un montant de 10 000 € est ainsi provisionné sur l'année 2023 en ce sens, puis un montant de 30 000 € pour la période 2024-2030.

## **II - COMMERCIALISATION**

Après la dernière phase de démolition, l'îlot Bénigne Joly permet de développer une production d'environ 200 logements sur les 4 secteurs suivant :

- Secteur 1 : les parcelles libérées suite à la démolition complète de l'ancien centre commercial permettent la réalisation d'environ 160 logements collectifs et 300 m<sup>2</sup> de commerces,

Cette programmation a évolué et un projet prévoit la construction d'environ 51 appartements locatifs conventionnés en Résidence Séniors Services et 45 logements en accession, pour un total d'environ 6 115 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La cession de ce foncier pour la réalisation de cette opération est prévue en 2024.

- Secteur 2 : les parcelles situées à l'angle de la rue Euler et de la rue Réaumur permettent la réalisation d'environ 16 logements collectifs (en prolongation de l'immeuble « Le Renouveau » construit par GRAND DIJON HABITAT),

- Secteur 3 : les parcelles démolies en 2019 situées entre la rue Euler et la rue Jean XXIII permettent la réalisation d'environ 16 logements collectifs,

- Secteur 4 : la parcelle libérée suite à la démolition du cabinet médical, située boulevard des Martyrs de la Résistance, permet la réalisation d'environ 15 logements collectifs.

# **BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE**

L'annexe PLAN DE TRESORERIE détaille les évolutions des charges et produits sur l'année 2022, ainsi que les prévisions pour l'exercice 2023 et jusqu'à terminaison au 31/12/2030.

## **I - CHARGES**

### **Acquisitions foncières :**

Il n'y a pas eu d'acquisitions en 2022.

L'acquisition d'un terrain sur la Ville de Dijon est prévue en 2023 sur le secteur Bénigne Joly. Cette acquisition est prévue à l'euro symbolique. Des frais pourront être engagés en 2023 pour cette transaction. Un montant de 10 000 euros est ainsi provisionné sur ce poste en 2023 (sur la ligne « Frais de commercialisation »).

10 000 euros sont également provisionnés (sur la ligne « Frais de commercialisation ») et 3 € sur la ligne « Acquisitions foncières » sur la période 2024-2030 pour traiter les projets de cession des 3 tènements restants.

Il n'était pas prévu de taxes foncières sur 2022. Il n'y a pas eu de dépense sur ce poste. Il n'est pas prévu de dépenses de taxes foncières en 2023.

### **Etudes générales :**

Ce poste n'a pas évolué en 2022, en l'absence d'études générales réalisées en 2022.

Une provision de 20 000 € avait été inscrite dans l'éventualité d'une commande d'étude urbaine par la Ville sur l'année 2022. Il n'y a pas eu d'étude de commandée ni réalisée sur 2022.

Une provision de 10 000 € est indiquée sur 2023, en prévision de la réalisation d'études de sols pour la cession du terrain du secteur Bénigne Joly.

Une provision de 30 000 euros est également indiquée sur la période 2024-2030 dans l'éventualité d'une commande par la collectivité.

### **Fonds de commerces, démolitions, éviction, déménagement :**

Il n'était pas prévu de dépense en 2022 sur le périmètre programmatique actuel de la CPEA.

Une dépense de 28 euros a toutefois été réalisée, correspondant au solde de prestations d'honoraires pour la démolition des derniers commerces.

Il n'est pas prévu de dépense en 2023 sur le périmètre programmatique actuel de la CPEA.

### **Travaux :**

Il n'y a pas eu de travaux d'aménagements réalisés en 2022 et il n'y a pas de travaux prévus en 2023. Ce poste reste donc inchangé.

### **Honoraires techniques :**

Il n'était pas prévu de dépenses en 2022 et il n'y a pas eu de dépenses en 2022 sur le périmètre programmatique actuel de la CPEA.

Il n'est pas prévu de dépenses en 2023 sur le périmètre programmatique actuel de la CPEA.

### **Frais de Gestion :**

L'avenant N°7, signé le 07/11/2022, a intégré des montants de frais de gestion de 20 000 euros par an sur la période 2022 à 2030.

Un montant de 20 000 € est ainsi inscrit au budget prévisionnel 2023.

Ce même montant annuel de 20 000 € est inscrit au budget prévisionnel pour les années 2024 à 2030.

### **Frais Financiers :**

Suite au versement d'une subvention d'équilibre provisoire en 2021, cette ligne de trésorerie a été révisée.

Le montant des frais financiers pour 2022 s'élève à 24 159,60 € pour une ligne de trésorerie à 2,8 M€. Ceci représente une hausse de ce poste de 13 159,60 € par rapport au prévisionnel 2022 (11 000 €). Cette hausse s'explique par une augmentation des taux liés à cette ligne de trésorerie, passés globalement de 0,25% à 1,8% en cours d'année.

Avec l'évolution des conditions bancaires, il est provisionné un montant de 112 000 € pour 2023, correspondant à un taux de 4% sur cette ligne de trésorerie en 2023.

Un taux évolutif est prévu sur la période 2024-2030. Ce taux sera appliqué annuellement à la ligne de trésorerie restant à rembourser, en fonction du rythme des cessions et du versement de complément(s) de subvention d'équilibre. Dans ce prévisionnel, il est considéré :

- Une recette de 917 250 euros début 2024 pour la cession du secteur 1 de Bénigne Joly ;
- Des recettes reportées à fin 2030 sur les 3 autres secteurs (671 920 €).

Evolution du taux :

- 2024 : 4,5%
- 2025 : 4%
- 2023 : 3,5%
- 2027 à 2030 : 3% / an

### **Frais de commercialisation :**

Il n'y a pas eu de dépenses sur ce poste en 2022 qui avait fait l'objet d'une provision de 1 000 € pour 2022.

Une provision de 10 000 € est inscrite sur 2023, en lien avec l'organisation de la cession foncière sur le site Bénigne Joly.

### **Frais annexes :**

Il n'y a pas eu de dépenses sur ce poste en 2022 qui n'avait pas fait l'objet de provision en prévisionnel sur 2022.

Il n'est pas prévu de frais annexes sur 2023 puis la période 2024-2030.

### **Aléas et imprévus :**

Une provision de 10 037 € était prévue sur 2023 et n'a pas été consommée.

Une provision de 10 000 € est de nouveau inscrite sur 2023, dans l'éventualité de situations diverses à traiter avant l'enclenchement de la suite des opérations.

Une provision de 10 000 € est également inscrite sur la période 2024-2030.

## **II - PRODUITS**

### **Cessions foncières :**

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport à l'exercice précédent, alors que des recettes à hauteur de 2 845 300 € étaient provisionnées.

Les recettes liées aux cessions foncières prévisionnelles des 4 derniers secteurs de la ZAC Marc Seguin sont reportées au prévisionnel de la période 2024-2030 :

- Modification programmatique sur le secteur 1 : recette de 917 250 euros prévue en 2024
- Prévisionnels de recettes des 3 autres secteurs inchangés, reportés à fin 2030.

### **Recettes locatives :**

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport à l'exercice précédent et aucune recette n'est prévue sur 2023.

### **Subventions :**

Il n'y a pas eu de subvention versée sur l'exercice 2022.

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport à l'exercice précédent, et il n'est pas prévue le versement de nouvelle subvention en 2023.

### **Acquisition d'équipements publics :**

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport à l'exercice précédent et il n'est pas prévu l'acquisition d'équipements publics en 2023.

### **Subvention équilibre Ville de Dijon :**

Cette ligne correspond au montant prévisionnel de la subvention à verser par la Ville de Dijon pour équilibrer le bilan.

L'avenant N°6 à la convention signé le 12/11/2021 a acté le versement par la Ville de Dijon d'une subvention d'équilibre provisoire d'un montant de 1 764 473 euros, qui a été réalisé en 2021.

Il n'a pas été réalisé d'autre versement en 2022.

Compte-tenu des éléments présentés préalablement, Il est prévu les versements complémentaires de subvention d'équilibre suivants :

- 2023 : 1 000 000 €
- 2024 : 500 000 €
- 2025 : 100 000 €
- 2026 : 100 000 €
- 2027 : 30 000 €
- Solde : 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.

# **ANNEXES**

· **TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT  
PREVISIONNEL DE LA TRESORERIE AU 31/12/2030**

➤ **PLAN DE LOCALISATION DES DIFFERENTS  
SECTEURS DANS LE PERIMETRE DE LA CPA AU 31/12/2022**

➤ **AMENAGEMENT DE LA ZAC MARC SEGUIN AU  
31/12/2022**

· **TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMARCHES  
FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2022 PAR GRAND  
DIJON HABITAT AU CENTRE COMMERCIAL DES GRESILLES**

· **TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMARCHES  
FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2022 PAR DIJON  
HABITAT POUR LES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE  
TERRAINS**

➤ **PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL DE  
L'OPERATION AU 31/12/2022**

➤ **TABLEAU DE SUIVI DES SUBVENTIONS**