



**Bâtissons ensemble
un nouveau quartier**



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 2021

Juillet 2022

SOMMAIRE

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

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^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030.

Le présent rapport a pour objectif de recenser les dépenses et recettes réalisées en 2021, 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 2020, et d'établir un état prévisionnel de la trésorerie de l'opération à terminaison 2022.

Il intègre également les modalités de l'avenant N°6 à la convention, signé le 12/11/2021, relatif au versement par la Ville de Dijon d'une subvention d'équilibre prévisionnelle d'un montant de 1 764 473 euros nets de taxes.

Les années 2022 et 2023 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 2021, les actions suivantes ont été poursuivies :

- Démolition des anciens commerces du secteur 1

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 2022 :

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 2022 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 35 000 € est ainsi provisionné en ce sens.

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 m² de commerces,

- 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 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 2021, ainsi que les prévisions pour l'exercice 2022 et jusqu'à terminaison au 31/12/2030.

I - CHARGES

Acquisitions foncières :

Il n'y a pas eu d'acquisitions en 2021.

Une provision de 20 000 € sur les taxes foncières avait été inscrite pour 2021. Il n'y a pas eu de dépense sur ce poste.

Il n'est pas prévu de dépenses de taxes foncières en 2022.

Etudes générales :

Ce poste n'a pas évolué en 2021, en l'absence d'études générales réalisées en 2021.

Une provision de 20 000 € avait été inscrite dans l'éventualité d'une commande d'étude urbaine par la Ville sur l'année 2021. Il n'y a pas eu d'étude de commandée ni réalisée sur 2021.

Une provision de 35 000 € est reportée sur 2022, dans l'éventualité d'une commande par la collectivité.

Fonds de commerces, démolitions, éviction, déménagement :

L'année 2021 a vu la démolition des commerces du secteur 1, pour un montant de 80 261,11 €. Ces dépenses incluent les coûts des travaux, les honoraires de démolition, les déconnexions de réseaux associés et des travaux de sécurisation physique des commerces avant leur démolition, qui pour certains avaient été provisionnés en frais annexes en 2021.

A noter que les dépenses de sécurisation des commerces avant leur démolition se sont élevées à 876,00 € en 2021.

Le réalisé 2021 présente des dépenses inférieures de 6 378 € par rapport au prévisionnel 2021

Il n'est pas prévu d'autres dépenses en 2022 sur le périmètre programmatique actuel de la CPEA.

Travaux :

Il n'y a pas eu de travaux d'aménagements réalisés en 2021 et il n'y a pas de travaux prévus en 2022. Ce poste reste donc inchangé.

Honoraires techniques :

Les honoraires d'études de démolition des commerces payés en 2021 ont été intégrés aux dépenses de démolition des commerces plus haut. De ce fait, ce poste présente une baisse de 4 976 € entre le prévisionnel 2021 et le réalisé 2021.

Il n'est pas prévu d'autres dépenses en 2022 sur le périmètre programmatique actuel de la CPEA.

Frais de Gestion :

Les frais de gestion sur 2021 s'élèvent à 20 000 €, conformément à la Convention signée en 2004 et aux avenants de prolongation.

Le même montant de 20 000 € est reporté en prévisionnel sur l'année 2022.

Ce même montant annuel de 20 000 € sera inscrit au budget prévisionnel pour les années 2023 à 2030.

Cela fera l'objet d'une régularisation par avenant.

Frais Financiers :

Le montant des frais financiers pour 2021 s'élève à 14 316,52 € pour une ligne de trésorerie à 4 M€. Ceci représente une baisse de ce poste de 5 683 € par rapport au prévisionnel 2021.

Avec une révision de la ligne de trésorerie à hauteur de 2,8 M€ suite au versement de la subvention d'équilibre provisoire, il est provisionné un montant de 11 000 € pour 2022.

Frais de commercialisation :

Il n'y a pas eu de dépenses sur ce poste en 2021 qui n'avait pas fait l'objet de provision pour 2021. Ce poste reste donc inchangé.

Une provision de 1 000 € est faite sur 2022, en fonction de la commande qui serait passée par la Ville pour finaliser l'intervention sur la programmation connue à ce jour.

Frais annexes :

Les frais annexes provisionnés pour 2021 étaient ciblés sur des frais divers liés à la démolition des derniers commerces. Les dépenses réalisées dans le cadre de ces démolitions (876,00 € en 2021) ont été intégrés directement aux dépenses de démolition. Une provision de 10 000 € était prévue sur 2021 et n'a pas été consommée.

Il n'est pas prévu de provision sur 2022 sur ce poste.

Aléas et imprévus :

Une provision de 10 000 € était prévue sur 2021 et n'a pas été consommée.

Une provision de 10 037 € est de nouveau inscrite sur 2022, dans l'éventualité de situations diverses à traiter avant l'enclenchement de la suite des opérations.

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.

Le prévisionnel 2022 intègre toujours (en report de 2021 à 2022) les recettes liées aux cessions foncières prévisionnelles des 4 derniers secteurs de la ZAC Marc Seguin.

Recettes locatives :

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport à l'exercice précédent et aucune recette n'est prévue sur 2022.

Subventions :

Il n'y a pas eu de subvention versée sur l'exercice 2021, hors subvention d'équilibre provisoire comme indiqué ci-après.

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport à l'exercice précédent, et il n'est pas prévue le versement de nouvelle subvention en 2022.

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 2022.

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.

Il n'est pas prévu d'autre versement en 2022, en attendant de connaître la programmation attendue dans le cadre de la CPEA suite à sa prolongation jusqu'en 2030.

En compensation des frais de gestion qui seront provisionnés à hauteur de 20 000 € par an sur la période 2023-2030 (en lien avec l'avenant à établir), un montant de subvention d'équilibre de 160 000 € est ajouté pour la période 2023-2030.

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

- AMENAGEMENT DE LA ZAC MARC SEGUIN – PLAN d'ENSEMBLE à l'HORIZON 2022

- TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMARCHES FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2021 PAR GRAND DIJON HABITAT AU CENTRE COMMERCIAL DES GRESILLES

- TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMARCHES FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2021 PAR DIJON HABITAT POUR LES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE TERRAINS

- PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL DE L'OPERATION

- TABLEAU DE SUIVI DES SUBVENTIONS