

ANNEXE - ORU DES GRESILLES – BILAN CPEA au 31/12/2020- PLAN DE TRESORERIE remis à niveau comptablement

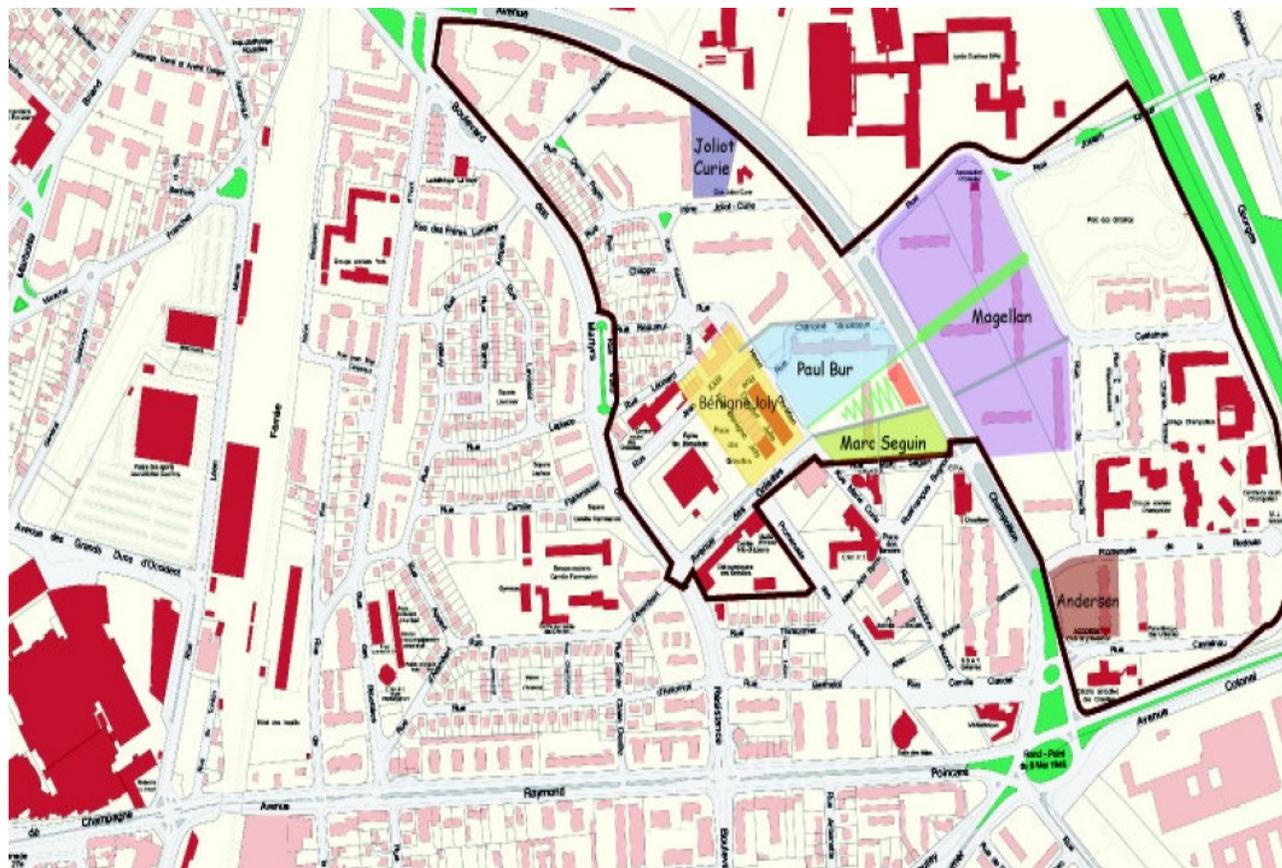
CHARGES	Réalisé au 31/12/2019	Réalisé au 31/12/2019 définitif (suite remise à niveau comptable et rectification erreurs matérielles) (A)	2020	Réalisé au 31/12/2020	2021 Prévisionnel	TOTAL Prévisionnel à terminaison au 31/12/2021	Rappel total prévisionnel à terminaison présenté au conseil municipal le 14/12/2020	Ecart		Commentaires
	Présenté au conseil municipal le 14/12/2020		(B)	(C) = (A) + (B)	(D)	(E) = (C) + (D)	(F)	(G) = (E) - (F)		
ACQUISITIONS FONCIERES	7 878 569 €	7 875 840 €	10 469 €	7 886 309 €	20 000 €	7 906 309 €	7 898 569 €	7 740 €	0,1%	
TERRAINS	3 894 283 €	3 894 283 €	10 469 €	3 904 752 €	20 000 €	3 924 752 €	3 914 283 €	10 469 €	0,3%	Taxe foncière
COMMERCES	3 984 286 €	3 981 557 €		3 981 557 €	0 €	3 981 557 €	3 984 286 €	-2 729 €	-0,1%	
ETUDES GENERALES	381 200 €	420 053 €	0 €	420 053 €	20 000 €	440 053 €	381 200 €	58 853 €	15,4%	Régularisation
INDEMNISATION COMMERCES, DEMOLITIONS, EVICTION, DEMENAGEMENTS	2 407 196 €	2 141 994 €	0 €	2 141 994 €	86 639 €	2 228 633 €	2 552 196 €	-323 563 €	-12,7%	
INDEMNISATIONS COMMERCES	1 787 928 €	1 787 928 €	0 €	1 787 928 €	0 €	1 787 928 €	1 787 928 €	0 €		
DEMOLITION COMMERCES	619 268 €	354 066 €	0 €	354 066 €	86 639 €	440 705 €	764 268 €	-323 563 €		Travaux démolition secteur 1 (2020/2021) : coûts réajustés
TRAVAUX	7 221 178 €	7 715 074 €	0 €	7 715 074 €	0 €	7 715 074 €	7 221 178 €	493 896 €	6,8%	Régularisation erreur matérielle TVA non récupérable
HONORAIRES TECHNIQUES	682 524 €	751 286 €	0 €	751 286 €	4 976 €	756 262 €	686 524 €	69 738 €	10,2%	Honoraires Démolition Secteur 1
FRAIS DE GESTION	1 106 903 €	1 106 903 €	16 250 €	1 123 153 €	20 000 €	1 143 153 €	1 123 153 €	20 000 €	1,8%	Avenant n°5 prolongation CPEA
FRAIS FINANCIERS	803 531 €	768 156 €	18 241 €	786 397 €	20 000 €	806 397 €	823 531 €	-17 134 €	-2,1%	Régularisation avec intégration des frais financiers de 2018 à 2020
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1 223 €	1 396 €	0 €	1 396 €	0 €	1 396 €	1 223 €	173 €	14,1%	2020 : régularisation comptable. 2021 : selon programmation à venir suite avenant N°5 : non connu à ce stade
FRAIS ANNEXES	49 004 €	49 004 €	43 874 €	92 878 €	10 000 €	102 878 €	69 004 €	33 874 €	49,1%	Frais divers sur secteur 1 liés à démolition derniers commerces
ALEAS ET IMPREVUS	11 058 €	11 058 €		11 058 €	10 000 €	21 058 €	21 058 €	0 €	0,0%	Provision
TOTAL	20 542 386 €	20 840 764 €	88 834 €	20 929 598 €	191 615 €	21 121 213 €	20 777 636 €	343 577 €	1,7%	

PRODUITS	Réalisé au 31/12/2019	Réalisé au 31/12/2019 définitif (suite remise à niveau comptable et rectification erreurs matérielles)	2020	Réalisé au 31/12/2020	2021 Prévisionnel	TOTAL Prévisionnel à terminaison au 31/12/2021	Rappel total prévisionnel à terminaison présenté au conseil municipal le 14/12/2020	Ecart		Commentaires
	Présenté au conseil municipal le 14/12/2020		(B)		(D)	(E) = (C) + (D)	(F)	(G) = (E) - (F)		
CESSIONS FONCIERES et RECETTES LOCATIVES	7 282 371 €	7 282 371 €	0 €	7 282 371 €	2 845 300 €	10 127 671 €	10 127 671 €	0 €	0,00%	
CESSIONS FONCIERES	6 605 861 €	6 605 861 €	0 €	6 605 861 €	2 845 300 €	9 451 161 €	9 451 161 €	0 €	0,0%	Prévisionnel 2021 selon programmation actuelle fin ZAC Marc Seguin
RECETTES LOCATIVES	676 510 €	676 510 €	0 €	676 510 €	0 €	676 510 €	676 510 €	0 €	0,0%	
SUBVENTIONS	8 579 068 €	8 579 068 €	0 €	8 579 068 €	0 €	8 579 068 €	8 579 068 €	0 €	0,00%	
ETUDES + INGENIERIE + AMO environnemental	914 102 €	914 102 €	0 €	914 102 €	0 €	914 102 €	914 102 €	0 €		
TRAVAUX	4 964 966 €	4 964 966 €	0 €	4 964 966 €	0 €	4 964 966 €	4 964 966 €	0 €		
ACQUI. MURS, EVICTION, DEM.	2 700 000 €	2 700 000 €	0 €	2 700 000 €	0 €	2 700 000 €	2 700 000 €	0 €		
ACQUISITION D'EQUIPEMENTS PUBLICS	650 000 €	650 001 €	0 €	650 001 €	0 €	650 001 €	650 000 €	1 €	0,00%	Régularisation de la rétrocession des espaces publics
SUBVENTION EQUILIBRE VILLE DE DIJON	1 581 930 €	0 €	0 €	0 €	1 764 473 €	1 764 473 €	1 581 930 €	182 543 €	12%	Régularisation de reporting d'après réalité comptable ; Subvention d'équilibre indiquée, suite à erreur matérielle de GDH, comme déjà versée par la Ville dans le bilan au 31/12/2019 soumis au conseil municipal le 14/12/2020. Versement finalement prévu en 2021 avec actualisation du montant
TOTAL	18 093 369 €	16 511 440 €	0 €	16 511 440 €	4 609 773 €	21 121 213 €	20 938 669 €	182 544 €	0,9%	

SOLDE	-2 449 017 €	-4 329 324 €	-88 834 €	-4 418 158 €	4 418 158 €	0 €	161 033 €	-161 033 €		
--------------	---------------------	---------------------	------------------	---------------------	--------------------	------------	------------------	-------------------	--	--

ORU des Grésilles - Phase 2

PLAN SECTEUR CPEA



CPEA Ville de Dijon et GRAND DIJON HABITAT

Références commerces							ACQUISITIONS								INDEMNISATIONS				
Réf Cadastral	Adresse	Activité	Suf. Pondérée	Propriétaire	Exploitant	Date d'achat	Prix murs+ frais				Taxe foncière + divers charges				Indemnité (fonds / éviction / déménagement / autres)				
							Total prévis.	Réalisé au 31/12/2015	Réalisé en 2019	Restant à réaliser	Total prévis.	Réalisé au 31/12/2015	Réalisé en 2019	Restant à réaliser	Total prévis.	Réalisé au 31/12/2015	Réalisé en 2019	Restant à réaliser	
ACQUISITIONS REALISEES PAR L'OPAC COURANT 2005																			
BD 61	13 rue Jean XXIII	Tabac Presse	96 m²	(Melle Degrace) DIJON HABITAT	M CHOUET	30-mars-05	71 524	71 524	0	0	12 588	11 295	0	1 293	13 420	13 420	0	0	
BD 47	8 rue B Joly	Téléphonie	226 m²	(M&Mme Bara) DIJON HABITAT	VISIONET / FOX PHONE	24-nov.-05	187 588	187 588	0	0	15 195	15 195	0	0	113 602	113 602	0	0	
BD 64	7 rue Jean XXIII	Mercurie	126 m²	(Mme Besse) DIJON HABITAT	Mme PAROD/ALTER EGAUX	déc.-05	86 733	86 733	0	0	14 729	13 216	0	1 513	88 546	88 546	0	0	
SOUS TOTAUX							345 848	345 848	0	0	42 512	39 706	0	3 806	215 568	215 568	0	0	
ACQUISITIONS REALISEES PAR L'OPAC COURANT 2006																			
BD 57	10 rue H Chrétien	Pharmacie	143 m²	(Mme TALBOT) DIJON HABITAT	M SARI	1-juil.-06	152 346	152 346	0	0	21 914	19 746	0	2 168	423 071	423 071	0	0	
BD 48	10 rue B Joly	Pharmacie	189 m²	(M DONDON) DIJON HABITAT	M SABBAH	30-mars-06	153 531	153 531	0	0	9 059	9 059	0	0	73 423	73 423	0	0	
BD 45	4 rue B Joly	Boulangerie	225 m²	(M FORGED) DIJON HABITAT	M.CHATAIGNIER / Pt chaud M MIKADAD	13-juil.-06	206 294	206 294	0	0	16 220	16 220	0	0	178 554	178 554	0	0	
BD 49	12 rue B Joly 2 rue J XXIII	Divers 9 cellules commerciales	850 m²	(SCI MOSSON) DIJON HABITAT	voir liste ci-dessous *	19-févr.-06	708 467	708 467	0	0	86 299	82 970	0	3 329	307 800	282 800	0	25 000	
SOUS TOTAUX							1 220 638	1 220 638	0	0	133 492	127 996	0	5 497	982 848	957 848	0	25 000	
ACQUISITIONS REALISEES PAR L'OPAC COURANT 2007																			
BD 56	4 rue H Chrétien	Coiffeur	156 m²	(M BOUHOT) DIJON HABITAT	Mme DUTHU et M DION +beyl	13-déc.-07	223 371	223 371	0	0	9 600	9 600	0	0	1 894	1 894	0	0	
SOUS TOTAUX							223 371	223 371	0	0	9 600	9 600	0	0	1 894	1 894	0	0	
ACQUISITIONS REALISEES PAR L'OPAC COURANT 2010																			
BD 44	2 rue B Joly	La Poste	426 m²	(SCI BP) DIJON HABITAT	La Poste	sept.-10	396 466	396 466	0	0	25 461	25 461	0	0	0	0	0	0	
SOUS TOTAUX							396 466	396 466	0	0	25 461	25 461	0	0	0	0	0	0	
ACQUISITIONS REALISEES PAR L'OPAC COURANT 2012																			
BD 55	19 rue Jean XXIII	Bar	309 m²	(Mr Schermesser) DIJON HABITAT	Mr Bouvier	Fév.-12	304 267	304 267	0	0	6 080	6 080	0	0	0	0	0	0	
SOUS TOTAUX							304 267	304 267	0	0	6 080	6 080	0	0	0	0	0	0	
ACQUISITIONS REALISEES PAR L'OPAC COURANT 2013																			
BD 46	6 rue B Joly	Labo d'analyses + Banque		DIJON HABITAT	Mme Belloiget / Crédit Agricole	31/12/13	202 284	202 284	0	0	0	0	0	0	68 025	68 025	0	0	
SOUS TOTAUX							202 284	202 284	0	0	0	0	0	0	68 025	68 025	0	0	
ACQUISITIONS REALISEES PAR L'OPAC COURANT 2014																			
BD 66	28 bd des Martyrs de la Résistance	Cabinet médical	417 m²	Messieurs GENIN / JACQUEY / MICHEL	Messieurs GENIN / JACQUEY / MICHEL	Juin et oct 2014	162 634	162 634	0	0	0	0	0	0	150 640	150 640	0	0	
BD 61	13 rue Jean XXIII	Logement	179 m²	M. MADIH	M. MADIH	01/06/14	94 940	94 940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SOUS TOTAUX							257 574	257 574	0	0	0	0	0	0	150 640	150 640	0	0	
ACQUISITIONS REALISEES PAR GDH COURANT 2018																			
BD 62-63	9-11 Rue Jean XXIII	BAR	0	FARRIE	FARRIE	22/12/17	221 558	0	221 558	0	3 042	0	3 042	0	87 950	0	87 950	0	
BD 51-53	6 Rue Jean XXIII	COMMERCE	269	BEN OMAR	BEN OMAR	27/06/18	354 321	0	354 321	0	9 930	0	4 965	4 965	149 150	0	149 150	0	
BD 50	4-10 Rue Jean XXIII	COMMERCE		EL BAKOURI	EL BAKOURI	12/06/18	0	0	60 136	0	5 156	0	2 578	2 578	80 136	0	20 000	0	
SOUS TOTAUX							575 879	0	636 015	0	18 128	0	10 585	7 543	317 236	0	257 100	0	
ACQUISITIONS REALISEES PAR GDH COURANT 2019																			
	8 Rue Jean XXIII	COMMERCE	78	OUHAJJOU	OUHAJJOU	9-févr.-19	130360	0	130 360	0				0	75 000		75 000	0	
FRAIS DIVERS LIES AUX ACQUISITIONS CPA DEPUIS 2005																			
Diverses dépenses et charges syndic							sans objet				79 196	79 196	0	0	sans objet				
SOUS TOTAUX							0	0	0	0	79 196	79 196	0	0	0	0	0	0	0
TOTAUX							3 080 805	2 950 445	766 375	0	314 469	288 036	10 585	15 846	1 811 211	1 393 976	332 100	25 000	

* Liste commerçants (ex SCI MOSSON) = FADILI, DANI, Attijarifa Bank, BENCHIKHA, FILALI, JIKKI, El BAKKOURI, PANIDOR (cessation d'activité fin 2006)

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée en 2008, 2009, 2011, 2013, 2015, 2016, 2017 et 2020.

Annexe 4



PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL DE L'OPERATION

	Destination	SHON cessible prévisionnelle (m ²)
SECTEUR ZAC MARC SEGUIN		
ILOT 2.1 MARC SEGUIN	Logements	7 390
	Commerces et services	1 910
	Total îlot 2.1	9 300
ILOT 2.2 BENIGNE JOLY	Logements	15 080
	Commerces et services	300
	Total îlot 2.2	15 380
ILOT 2.3 PAUL BUR	Logements	13 230
	Commerces et services	1 690
	Total îlot 2.3	14 920
ILOTS 2.4 et 2.5 MAGELLAN	Logements	16 275
	Commerces et services	1 660
	Total îlots 2.4 et 2.5	17 935
TOTAL ZAC MARC SEGUIN		57 535
SECTEUR ANDERSEN		
ILOT 3.1 ANDERSEN	Logements	0
TOTAL ANDERSEN		0
SECTEUR JOLIOT CURIE		
ILOT 5.1 JOLIOT CURIE	Logements	0
TOTAL JOLIOT CURIE		0
TOTAL GENERAL		57 535
Dont	Logements	51 975
	Commerces et services	5 560

ACQUISITIONS de TERRAINS REALISEES et PREVISIONNELLES 2020

		Totaux			Totaux réalisés au 31/12/2020		Prévisionnel 2021	
		m² terrain	PU/m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT
ILOT 2.1 (MARC SEGUIN)		4 770	100 €	477 000 €	4 770	477 000	0	0
Parcelle 01	OPAC	850	100 €	85 000 €	850	85 000		
Parcelle 02	FONCIERE	2 510	100 €	251 000 €	2 510	251 000		
Parcelle 03	OPAC	1 410	100 €	141 000 €	1 410	141 000		
ILOT 2.2 (BENIGNE JOLY)				0 €		0 €		0 €
					0	0 €		
ILOT 2.3 (PAUL BUR)		14 650	100 €	1 465 000 €	14 650	1 465 000 €	0	0 €
Parcelle 01	SCIC	1 050	100 €	105 000 €	1 050	105 000 €		
Parcelle 02	NEXITY	3 420	100 €	342 000 €	3 420	342 000 €		
Parcelle 03	FONCIERE	1 960	100 €	196 000 €	1 960	196 000 €		
Parcelle 04	OPAC	2 300	100 €	230 000 €	2 300	230 000 €		
Espace public	Ville	5 920	100 €	592 000 €	5 920	592 000		
ILOT 2.4 + ILOT 2.5 (MAGELLAN)		19 313	100 €	1 931 300 €	19 313	1 931 300 €	0	0 €
Parcelle 01	OPAC	3 599	100 €	359 900 €	3 599	359 900 €		
Parcelle 02	OPAC	1 892	100 €	189 200 €	1 892	189 200 €		
Parcelle 03	FONCIERE	3 973	100 €	397 300 €	3 973	397 300 €		
Parcelle 04	TOIT BOURG.	3 490	100 €	349 000 €	3 490	349 000 €		
Espace public	Ville	6 359	100 €	635 900 €	6 359	635 900 €		
ILOT 3.1 (ANDERSEN)		0	100 €	59 €	0	59 €	0	0 €
ILOT 5.1 (JOLIOT CURIE)		0	100 €	0 €	0	0 €	0	0 €
TOTAUX hors commerces		38 733 m²		3 873 359 €	38 733 m²	3 873 359 €	0 m²	0 €

CESSIONS de TERRAINS REALISEES et PREVISIONNELLES

			Totaux			Totaux réalisés au 31/12/2020		Prévisionnel 2021	
			m² SHON	PU/m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT
ILOT 2.1 (MARC SEGUIN)			9 300		1 309 150 €	9 300	1 309 150 €	0	0 €
Parcelle 01	OPAC	Logements locatifs	1 375	120 €	165 000 €	1 375	165 000 €		
		Commerces / services	570	200 €	114 000 €	570	114 000 €		
Parcelle 02	FONCIERE	Logements locatifs coll	2 550	130 €	331 500 €	2 550	331 500 €		
		Logements locatifs int	1 485	130 €	193 050 €	1 485	193 050 €		
		Commerces	710	200 €	142 000 €	710	142 000 €		
Parcelle 03	OPAC	Logements locatifs	1 980	120 €	237 600 €	1 980	237 600 €		
		Commerces	630	200 €	126 000 €	630	126 000 €		
ILOT 2.2 (BENIGNE JOLY)			15 380		2 845 301 €	0	0 €	15 380	2 845 301 €
Parcelle centre commercial	PROMOTEUR	Logements accession	11 448	185 €	2 117 881,00 €	0	0 €	11 448	2 117 881 €
		Commerces / services	300	185 €	55 500,00 €	0	0 €	300	55 500 €
Parcelle Angle Chrétien/Euler	PROMOTEUR	Logements accession	1 280	185 €	236 800,00 €	0	0 €	1 280	236 800 €
Parcelle Angle Jean XXIII / Résistance	PROMOTEUR	Logements accession	1 152	185 €	213 120,00 €	0	0 €	1 152	213 120 €
Parcelle cabinet médical	PROMOTEUR	Logements accession	1 200	185 €	222 000,00 €	0	0 €	1 200	222 000 €
ILOT 2.3 (PAUL BUR)			14 920		2 568 104 €	14 920	2 568 104 €	0	0 €
Parcelle 01	SCIC	Logements locatifs	2 542	183 €	580 104 €	2 542	580 104 €		
		Commerces / services	612	183 €		612			
Parcelle 02	NEXITY	Logements accession	5 138	214 €	1 200 000 €	5 606	1 200 000 €		
		Commerces / services	468						
Parcelle 03	FONCIERE	Logements locatifs	3 160	120 €	379 200 €	3 160	379 200 €		
Parcelle 04	OPAC	Logements locatifs	2 390	120 €	286 800 €	2 390	286 800 €		
		Commerces / services	610	200 €	122 000 €	610	122 000 €		
Espace public	Ville	Aménagements	5920 m² terrain	0 €	0 €	0	0 €		
ILOT 2.4 + ILOT 2.5 (MAGELLAN)			17 935		2 728 607 €	17 935	2 728 607 €	0	0 €
Parcelle 01	OPAC	Logements locatifs	4 500	120 €	540 000 €	4 500	540 000 €		
		Commerces / services	1 320	200 €	264 000 €	1 320	264 000 €		
Parcelle 02	OPAC	Logements locatifs	2 240	120 €	268 800 €	2 240	268 800 €		
		Commerces / services	340	200 €	68 000 €	340	68 000 €		
Parcelle 03	FONCIERE	Logements locatifs	4 335	120 €	520 200 €	4 335	520 200 €		
Parcelle 04	TOIT BOURG.	Logements acces coll	5 200	200 €	1 067 607 €	5 200	1 067 607 €		
		Logements acces int							
ILOT 3.1 (ANDERSEN)			0		0 €	0	0 €	0	0 €
Parcelle 01	OPAC	Logements locatifs	0	120 €	0 €	0	0 €		
Parcelle 02	FONCIERE	Logements locatifs	0	120 €	0 €	0	0 €		
ILOT 5.1 (JOLIOT CURIE)			0		0 €	0	0 €	0	0 €
Parcelle 01	OPAC	Logements locatifs	0	120 €	0 €	0	0 €		
EQUIPEMENTS PUBLICS			0		650 001 €	0	650 001 €	0	0 €
Halle de marché					650 000 €	0	650 000 €		
Voiries					1 €	0	1 €		
TOTAUX			57 535 m²		10 101 163 €	42 155 m²	7 255 862 €	15 380 m²	2 845 301 €

DIJON HABITAT - CPEA QUARTIER DES GRESILLES BILAN ANNUEL DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS IMMOBILIERES

ANNEE 2020

TERRAINS

Date	Terrain	Situation cadastrale	Vendeur	Surface plancher	Coût		Acquéreur / Destination
					HT	TTC	

EQUIPEMENTS PUBLICS

Date	Equipement	Situation cadastrale	Vendeur	Surface utile	Coût		Acquéreur / Destination
					HT	TTC	

LOCAUX COMMERCIAUX

Date	Surfaces	Adresse	Personne expropriée	Activité	Coût (1)	Acquéreur / Destination



TABLEAU DE SUIVI DES SUBVENTIONS

Récap global subventions par cofinancier														
	Montant subv attribuée	Somme perçue sur 2006	Somme perçue sur 2007	Somme perçue sur 2008	Somme perçue sur 2009	Somme perçue sur 2010	Somme perçue sur 2011	Somme perçue sur 2012	Somme perçue sur 2013	Somme perçue sur 2014	Somme perçue sur 2015	Somme perçue sur 2016	Somme perçue sur 2017-2020	Cumul 2006-2020
ANRU	3 116 375,40	103 412,93	292 714,84	349 359,91	234 988,47	805 764,41	300 288,63	153 991,50	11 265,53	625 711,18		238 878,00		3 116 375,40
Grand Dijon	1 461 193,00	46 398,00	175 569,00	185 800,00	22 000,00		114 950,00	25 400,00	656 307,00	93 400,00		141 369,00		1 461 193,00
Ville de Dijon	2 401 155,23	36 807,00	379 009,16	298 914,95	361 638,00	38 763,40	494 473,00		119 814,50	500 324,22		171 411,00		2 401 155,23
CDC	288 963,00	63 688,90	92 585,20	23 000,00	46 000,00	46 000,00	17 688,90							288 963,00
ADEME	10 780,00								4 410,00	6 370,00				10 780,00
Conseil Général	650 000,00			80 000,00		20 000,00	265 177,10	146 375,94	46 781,42	91 665,54				650 000,00
Conseil Régional	650 600,00			138 960,00		226 540,00	80 050,00	122 980,00	82 070,00					650 600,00
	8 579 066,63	250 306,83	939 878,20	1 076 034,86	664 626,47	1 137 067,81	1 272 627,63	448 747,44	920 648,45	1 317 470,94	0,00	551 658,00	0,00	8 579 066,63



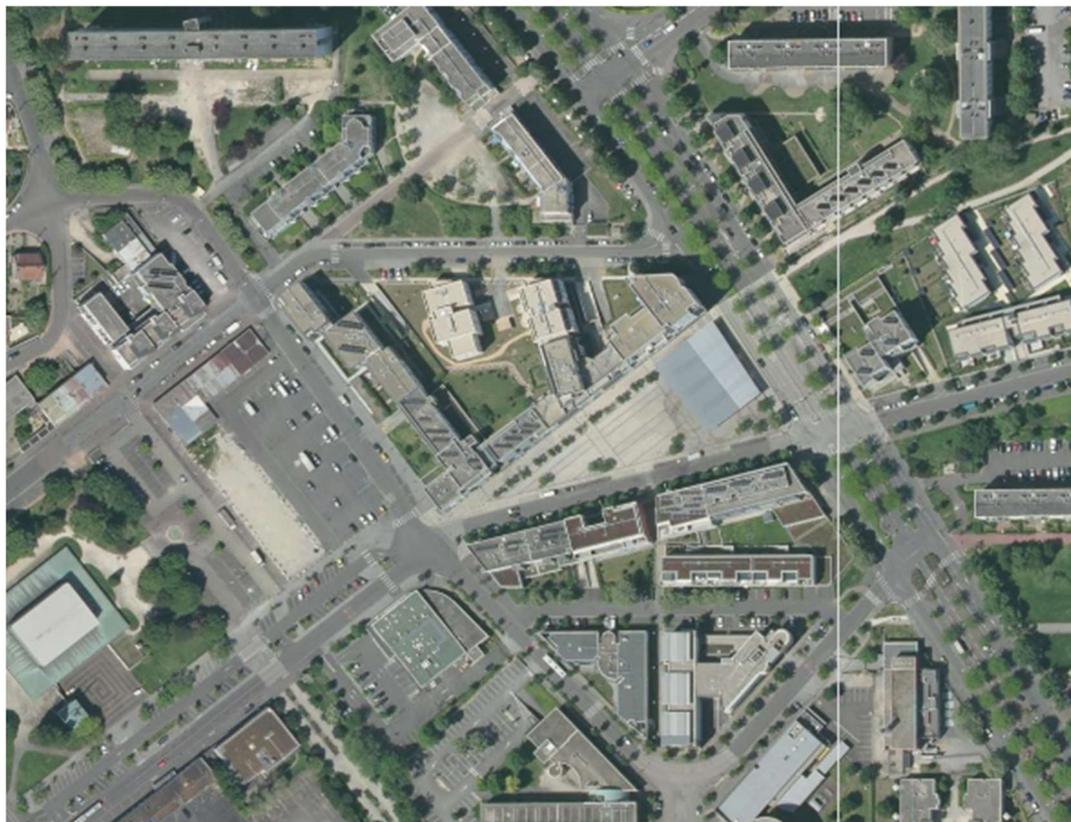
**Bâtissons ensemble
un nouveau quartier**



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 2020

avril 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
NOTE DE CONJONCTURE	4
I. REALISATION	5
II. COMMERCIALISATION	7
III. COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER	
PREVISIONNEL ACTUALISE	8
ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE.....	13
ANNEXES.....	14

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 **1er janvier 2021** au **31 décembre 2030**.

Le présent rapport a pour objectif de recenser les dépenses et recettes réalisées en **2020**, 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 **2019**, et d'établir un état prévisionnel de la trésorerie de l'opération à terminaison **2021**.

Les années **2021** et **2022** 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.

NOTE DE CONJONCTURE

En 2020, les actions suivantes ont été poursuivies :

- Préparation de la 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 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 vus proposer de nouveaux locaux situés Place Galilée en location ou en acquisition.

Perspectives 2021 :

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 seront démolis début 2021.

II - COMMERCIALISATION

Après la dernière phase de démolition, l'ilot 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.

III - COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE

Le présent paragraphe expose et commente les écarts entre les montants du bilan financier à terminaison actualisé au 31 décembre 2020 et les montants du bilan financier au 31 décembre 2019.

Un recadrage des comptes à fin 2019 a été mené en 2020 et a permis d'identifier des écarts entre les éléments pris en compte dans le prévisionnel et les comptes annuels certifiés de Grand Dijon Habitat .

- Prise en compte de la TVA : les éléments reportés sont depuis le début de la Convention en HT comme précisé dans cette dernière à l'article 33-1 . Ces dispositions ne s'appliquent que si la TVA est déductible, ce qui n'était pas le cas jusqu'en 2010. Aussi sur la période courant de 2005 à 2010, la TVA non récupérée a bien été affectée dans les comptes de la CPEA pour les montants suivants :

Etudes générales	38 853 €
Travaux	501 392 €
Honoraires	68 762 €
Frais de commercialisation	173 €
TOTAL	609 180 €

Cette modification liée à la TVA fait suite à la publication au Journal Officiel du 10 mars 2010 de la loi rectificative pour 2010 qui marque l'entrée en vigueur de la réforme de la TVA immobilière, dans son article 16.

- Recadrage des frais financiers sur les comptes 661 (intérêts) et 627 (frais bancaires) correspondant aux frais supportés par la mise en place d'un ligne de trésorerie pour compenser les déficits : révision à la baisse de 35 375 €.

- Révision du prévisionnel des travaux de démolition avec un effet favorable pour le bilan de la CPEA de 265 202 €.

- Divers avec un effet favorable de 10 225 €.

BILAN ACTUALISE DES CHARGES :**Récapitulatif : à terminaison aux dates**

Dénomination des charges	Montants actualisés au 31/12/2020	Ecart avec montants 31/12/2019
ACQUISITIONS FONCIERES	7 906 309 €	+ 7 740 €
ETUDES GENERALES	440 053 €	+ 58 853 €
FONDS DE COMMERCE, DEMOLITION, EVICTION, DEMEMAGEMENT	2 228 633 €	- 323 563 €
TRAVAUX	7 715 074 €	+ 493 896 €
HONORAIRES TECHNIQUES	756 262 €	+ 69 738 €
FRAIS DE GESTION	1 143 153 €	+ 20 000 €
FRAIS FINANCIERS	806 397 €	- 17 134 €
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1 396 €	173 €
FRAIS ANNEXES	102 878 €	33 874 €
ALEAS ET IMPREVUS	21 058 €	0 €
TOTAL CHARGES	21 121 213 €	+ 343 577 €

Acquisitions foncières :

Il n'y a pas eu d'acquisitions en 2020.

La taxe foncière s'est élevée à 10 469 € en 2020, et une provision de 20 000 € est inscrite pour 2021. Ces montants expliquent l'évolution de + 0,3 % de ce poste sur le prévisionnel à terminaison au 31/12/2020.

Etudes générales :

Ce poste de dépenses enregistre une hausse de 58 853 € (+ 10,2%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2019 qui s'élevait à 381 200 € HT. Ceci s'explique par la régularisation comptable de la TVA sur les dépenses de ce poste pour la période avant le 31/12/2019 (cf supra).

Une provision de 20 000 € est inscrite dans l'éventualité d'une commande d'étude urbaine par la Ville sur l'année 2021.

Fonds de commerces, démolitions, éviction, déménagement :

Il n'y a pas eu de dépenses sur ce poste en 2020. Le démarrage des travaux de démolition du secteur 1 a été décalé en raison de la crise sanitaire et réajusté en prévisionnel sur 2021 au regard des dépenses réelles constatées sur le secteur 3.

La baisse 323 563 € s'explique par le recalage de 265 202 € (cf supra) et un ajustement à la baisse des travaux prévisionnels restant à réaliser.

Travaux :

Il n'y a pas eu de travaux réalisés en 2020 et il n'y a pas de travaux prévus en 2021.

L'écart de 493 896 € par rapport à 2019 s'explique par les régularisations comptables vus supra, dont 501 392 € liés à la TVA non récupérée et une correction favorable de 7 496 € .

Honoraires techniques :

Les honoraires de maîtrise d'oeuvre pour la démolition du secteur 1 seront facturés sur l'année 2021.

Le montant global de 756 262 € tient compte des honoraires à provisionner pour le Secteur 1 et de la régularisation comptable sur la TVA sur les dépenses réalisées avant le 31/12/2019, soit une hausse globale de 10,2 % par rapport à 2019.

Frais de Gestion :

Les frais de gestion sur 2020 s'élève à 16 250 €, conformément à la Convention signée en 2004 et aux avenants de prolongation. Ce poste de dépenses reste stable.

La provision de 20 000 € sur 2021 correspond aux dispositions de l'avenant N° 5 de la convention. Cette provision explique la hausse de 20 000 € soit 1,8 % de ce poste à terminaison au 31/12/2020.

Frais Financiers :

Le montant des frais financiers pour 2020 s'élève à 18 241 € pour une ligne de trésorerie à 4 M€.

Avec une provision de 20 000 € pour 2021, le poste reste en baisse de 17 134 € soit 2,1%, après régularisations des frais financiers sur la période 2018 à 2020.

Frais de commercialisation :

Il n'y a pas eu de dépenses sur ce poste en 2020. L'évolution à la hausse de 173 € soit 14,1 % s'explique par la régularisation comptable sur la TVA.

Frais annexes :

Les dépenses enregistrées sur ce poste en 2020 concernent les frais préalables à la démolition du secteur 1 (diagnostics, affichage, surveillance/sécurisation du site avant démolition...) pour un montant de 43 874 € et une provision de 10 000 € pour des compléments de prestations liées à la démolition des commerces du secteur 1 en 2021.

L'écart de 33 874 € par rapport au prévisionnel à terminaison 2019 s'explique par des compléments de diagnostics et une sécurisation des locaux avant leur démolition, sur une période rallongée du fait de la crise sanitaire débutée en 2020.

Aléas et imprévus :

Ce poste représentent les aléas engendrés lors de la démolition des locaux du Secteur 1 : une provision de 10 000 € est prévue sur 2021.

BILAN ACTUALISE DES PRODUITS :

Dénomination des produits	Montants actualisés au 31/12/2020	Ecart avec montants 31/12/2019
CESSIONS FONCIERES	9 451 161 €	0 €
RECETTES LOCATIVES	676 510 €	0 €
SUBVENTIONS	8 579 068 €	0 €
ACQUISITION D'EQUIPEMENTS PUBLICS	650 001 €	1 €
SUBVENTION EQUILIBRE VILLE DE DIJON	1 764 473 €	182 544 €
TOTAL PRODUITS	21 121 213 €	182 545 €

Cessions foncières :

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport à l'exercice précédent.

Le prévisionnel intègre toujours (en report de 2020 à 2021) les recettes liées aux cessions foncières prévisionnelles des 4 derniers secteur de la ZAC Marc Seguin.

Recettes locatives :

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport à l'exercice précédent.

Subventions :

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport au montant prévisionnel de décembre 2019.

Acquisition d'équipements publics :

Ce poste de recettes augmente de 1 € pour intégrer les rétrocessions des espaces extérieurs à la Ville de Dijon.

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.

Selon les hypothèses précédentes sur les recettes foncières prévisionnelles sur 2021 sur la fin de la ZAC Marc Seguin, ce montant de subvention d'équilibre prévisionnel s'établit désormais à 1 764 473 € à terminaison au 31/12/2020 , il était de 1 581 929 € en 2019, soit un écart de 182 544 €.

ANNEXES

- **TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT PREVISIONNEL DE LA TRESORERIE AU 31/12/2020**

- **PLAN DE LOCALISATION DES DIFFERENTS SECTEURS DANS LE PERIMETRE DE LA CPA**

- **AMENAGEMENT DE LA ZAC MARC SEGUIN – PLAN d'ENSEMBLE à l'HORIZON 2021**

- **TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMARCHES FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2020 PAR GRAND DIJON HABITAT AU CENTRE COMMERCIAL DES GRESILLES**

- **TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMARCHES FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2020 PAR DIJON HABITAT POUR LES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE TERRAINS**

- **PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

- **TABLEAU DE SUIVI DES SUBVENTIONS**



**AVENANT N° 6
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'ETUDES ET D'AMENAGEMENT
EN DATE DU 26 OCTOBRE 2004**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La VILLE de DIJON (Côte d'Or),

Représentée par son Maire en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2021 ;

Ci-après désignée « La VILLE », ou « la Collectivité »

D'une part,

ET :

L'établissement dénommé : GRAND DIJON HABITAT, Office Public de l'Habitat de DIJON, identifié au RCS de DIJON sous le numéro 344 897 616, dont le siège social est à DIJON Cedex (21070) – BP 87027 – 2 Bis, Rue Maréchal Leclerc.

Représenté par son Directeur Général, Monsieur Jean-François MACAIGNE, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil d'Administration en date du ;

Ci-après désigné « GRAND DIJON HABITAT »

D'autre part,

Tous deux désignés ensemble par les termes « les Parties » ;

PRÉ AMBULE

Par délibération de son conseil municipal en date du 27 septembre 2004, la Ville de Dijon a décidé de désigner Grand Dijon Habitat en qualité d'opérateur pour la mise en œuvre de la seconde phase opérationnelle du renouvellement urbain du quartier des Grésilles.

Cette décision s'est traduite par la passation, le 26 octobre 2004, d'une convention publique d'études et d'aménagement (*ci-après désignée par les termes « la Convention »*), modifiée depuis lors par cinq avenants successifs.

Le dernier avenant, référencé n°5, conclu le 21 décembre 2020 entre les Parties, et entré en vigueur le 1er janvier 2021, a prolongé la Convention jusqu'au 31 décembre 2030 dans un double objectif :

- d'une part, tenir compte du fait que les travaux d'aménagement et les missions confiées à GRAND DIJON HABITAT par la VILLE dans le cadre de cette convention ne seraient pas achevés au 31 décembre 2020 ;
- d'autre part, permettre de finaliser la mutation engagée dans le cadre de la ZAC Marc Seguin et poursuivre la réflexion sur la démarche de mutation sur les autres secteurs du périmètre de la Convention.

Suite à l'approbation du compte-rendu financier annuel (CRAC) présenté à la VILLE, collectivité concédante, par GRAND DIJON HABITAT dans le cadre de l'exercice comptable clos au 31 décembre 2020, et en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le présent avenant n°6 à la Convention a pour objet :

- de prendre en compte l'évolution de la participation financière de la VILLE à l'opération, et en particulier de la subvention d'équilibre.

Le montant actualisé de la subvention d'équilibre de l'opération s'élève ainsi désormais à 1 764 473 €, étant précisé qu'il s'agit d'un montant strictement prévisionnel et provisoire qui sera réactualisé en fonction du périmètre futur des mutations restant à engager dans le quartier des Grésilles et dans le périmètre de la Convention ;

- de préciser les modalités (calendrier) de versement de la subvention d'équilibre prévisionnelle à GRAND DIJON HABITAT.

CECI ETANT EXPOSÉ , IL A É T É CONVENU ET ARRETÉ CE QUI SUIT.

Article 1 – PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA VILLE (COLLECTIVITÉ CONCÉDANTE)

Le compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2020 de la Convention publique d'études et d'aménagement relative à la deuxième phase opérationnelle de renouvellement urbain du quartier des Grésilles fait ressortir une participation de la Collectivité fixée comme suit :

Subvention d'équilibre prévisionnelle (avant engagement de la nouvelle phase de mutation du quartier)	1 764 473 €
Subventions d'équipement dans le cadre de l'ANRU (déjà versées par la Ville de Dijon)	2 401 155,23 €

Article 2 – SUBVENTION D'ÉQUILIBRE - VERSEMENT

La VILLE procédera, au plus tard le 31 décembre 2021, au versement à GRAND DIJON HABITAT de la totalité de la subvention d'équilibre prévisionnelle, soit 1 764 473 euros nets de taxes.

Article 3 – VALIDITÉ DES CLAUSES INITIALES

Les autres articles de la Convention et de ses avenants successifs demeurent inchangés, dans la mesure où leurs clauses ne sont pas modifiées par le présent avenant.

Fait à DIJON,

Le

Pour la Ville de Dijon,

Le Maire

François REBSAMEN

Pour GRAND DIJON HABITAT,

Le Directeur Général,

Jean-François MACAIGNE