



**Bâtissons ensemble
un nouveau quartier**

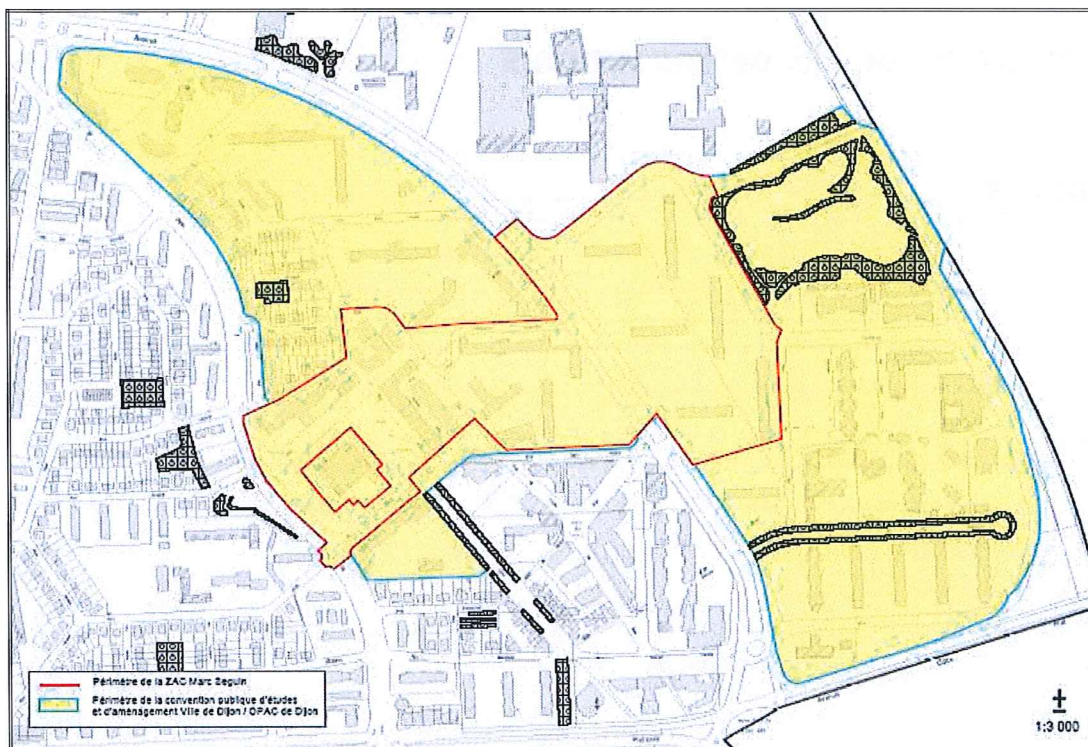


www.ville-dijon.fr



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

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



Compte-rendu financier de l'année 2013

NOVEMBRE 2014

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
NOTE DE CONJONCTURE	4
I. REALISATION	5
II. COMMERCIALISATION	9
III. COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE	10
ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE	16
ANNEXES	17

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 **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 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.

Le présent rapport a pour objectif de recenser les dépenses et recettes réalisées en 2013, 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 2013, et d'établir un état prévisionnel de la trésorerie de l'opération à terminaison 2016.

* Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

NOTE DE CONJONCTURE

En 2013, les principales adaptations suivantes ont été apportées au projet d'aménagement prévisionnel :

- le retrait de l'acquisition des terrains et des recettes foncières prévisionnelles du secteur ANDERSEN,
- la mise à jour des dépenses liées aux acquisitions de commerces,
- la revalorisation des indemnisations des fonds de commerces,
- la mise à jour des dépenses prévisionnelles liées aux travaux et honoraires pour la déconstruction des commerces et pour les aménagements : intégration des révisions de prix et des prestations supplémentaires, et suppression d'une part importante des estimations d'actualisations,
- le recalage des frais de gestion et frais financiers de l'opération.

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 DIJON HABITAT, de sorte que les modalités de cessions se feront exclusivement par voie amiable après un découpage cadastral intégrant la nouvelle domanialité.

Perspectives 2014 – 2016 :

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

Sur l'îlot 3,1 ANDERSEN, l'acquisition des terrains de DIJON HABITAT devait initialement permettre la réalisation de deux opérations de construction :

- 30 logements collectifs pour DIJON HABITAT : cette construction est en service
- 22 logements intermédiaires pour l'Association Foncière Logement : cette construction est abandonnée.

En 2013 il a été décidé de retirer de la CPEA l'acquisition prévisionnelle des terrains situés sur l'îlot 3.1 ANDERSEN.

En effet, aucune dépense autre que les acquisitions et cessions foncières n'est nécessaire pour l'aménagement de l'îlot, de sorte que DIJON HABITAT reste donc seul acteur sur le site ANDERSEN, en tant que propriétaire des terrains et constructeur.

Par ailleurs, la perte de bénéfice estimée pour la réalisation de l'ensemble des opérations de cet îlot (vente de 2 parcelles) s'élève à 4 760 € HT :

- Acquisition estimée à 568 000 € HT, soit 100 € /m² de terrain
- Cession globale estimée à 572 760 € HT, soit 4 773 m² de SHON cédées à 120 € HT/m².

ACQUISITIONS de MURS et FONDS DE COMMERCEs - INDEMNISATIONS :

Simultanément, 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 sont 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 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.

DIJON HABITAT privilégie les approches négociées en s'accordant les services d'un prestataire extérieur assurant un lien permanent avec les commerçants encore en place.

De nouvelles solutions permettant aux commerçants propriétaires de leurs murs d'en racheter de nouveaux sont à l'étude.

En 2013, ont été réalisés :

- Montant des acquisitions de cellules commerciales = 0 € HT
- Montant des charges et taxes liées aux cellules acquises = 38 992 € HT
- Montant des indemnités = 400 000 € HT

Voir en annexe le tableau récapitulatif des démarches foncières menées entre 2005 et 2013 sur le centre commercial des Grésilles.

Perspectives 2014 :

Préparer les dernières acquisitions foncières qui devraient se finaliser à l'amiable ou par voie d'expropriation en 2014.

ETUDES GENERALES :

Il s'agit des honoraires correspondant aux études urbaines et techniques menées en amont des études opérationnelles.

En 2013, ont été réalisés, pour un montant de 10 886 € HT :

- Secteur ZAC « Marc Seguin », pour un montant de 10 565 € HT :
 - Récolement ponctuel de travaux réalisés (intervention du géomètre de la ZAC),
 - Assistance à maîtrise d'ouvrage par le cabinet CGIIC pour une mission de suivi et de conseil pour la commercialisation des commerces,
 - Rémunération d'un avocat pour la mise en œuvre des acquisitions et transferts commerciaux,
 - Etude de faisabilité pour la transformation d'une partie d'un commerce en logement.
- Diverses dépenses (reprographie) pour un montant de 321 € HT :

En 2014, sont prévus :

- Secteur ZAC « Marc Seguin » :
 - Réalisation de plans parcellaires et documents d'arpentage pour procéder aux rétrocessions des équipements publics réalisés,
 - Etude de densification du foncier sur l'îlot Bénigne Joly, et étude de faisabilité de construction sur 3 sites libérés par les démolitions de commerces,
 - Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la prise en compte de la contrainte environnementale (Label BBC) imposée aux constructeurs : évaluation des projets terminés,
 - Rémunération d'un avocat pour la mise en œuvre des acquisitions et transferts commerciaux,
 - Versement d'honoraires pour la mission de négociation menée auprès des commerçants (cabinet CGIIC),
 - Indemnisation des promoteurs présentant des projets de construction sur le secteur Bénigne Joly
- Secteur « Grésilles Extension » :
 - Elaboration des documents d'arpentage nécessaires à la rétrocession des espaces publics à la Ville de DIJON.

TRAVAUX – HONORAIRES TECHNIQUES :

En 2013, les travaux suivants ont été réalisés, pour un montant de 608 424 €

HT :

- Secteur ZAC « Marc Seguin », pour un montant de 608 424 € HT, soit la totalité des dépenses :
 - Poursuite de l'aménagement de la Place Galilée et de la rue Julie Victoire Daubié, pour un montant de 148 890 € HT (montant révisé),
 - Travaux de viabilisation des parcelles à construire (distribution en électricité sur l'îlot Paul Bur notamment), pour un montant de 40 336 € HT,
 - Clôture de l'opération de construction de la nouvelle halle de marché,
 - Travaux de requalification de la rue Vinceneux, de l'avenue des Grésilles, et de la première phase de la rue Henri Chrétien, pour un montant total de 412 927 € HT (montant révisé).

En 2013, les études suivantes ont été réalisées, pour un montant de 65 529 €

HT :

- Secteur ZAC « Marc Seguin », pour un montant de 65 529 € HT, soit la totalité des dépenses :
 - Honoraires de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux d'infrastructures et d'aménagements urbains, pour un montant total de 28 257 € HT,
 - Honoraires de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique, et de coordination SPS pour le suivi des travaux liés à la construction de la halle de marché, pour un montant total de 1 085 € HT,
 - Honoraires de maîtrise d'oeuvre et de coordination SPS pour le suivi des travaux liés à l'aménagement des rues Vinceneux, Chrétien et de l'avenue des Grésilles, pour un montant total de 36 186 € HT.

En 2014, sont prévus :

- Secteur ZAC « Marc Seguin » :
 - Clôture de l'opération de travaux d'aménagement de la Place Galilée, de la traversée de l'avenue Champollion, de la rue Julie Victoire Daubié et du mail piétonnier,
 - Halle de marché : honoraires de maîtrise d'oeuvre pour étudier différents scénarios d'amélioration de la protection aux intempéries en façade ouest, notamment les jours de marché,
 - Poursuite des Travaux d'aménagement de la rue Vinceneux, de l'avenue des Grésilles et de la première phase de la rue Chrétien.

II- COMMERCIALISATION

A l'instar des démarches déjà entreprises précédemment pour vendre des terrains viabilisés, Dijon Habitat devra reprendre dès la fin de l'année 2014 le processus de commercialisation de l'îlot Bénigne Joly afin de retenir le ou les promoteurs en capacité de développer une production d'environ 160 logements sur ce site.

D'autres parcelles dont le foncier sera disponible après démolition de commerces acquis par DIJON HABITAT pourront également être commercialisées :

- Parcelle située à l'angle de la rue Euler et de la rue Réaumur (environ 16 logements en prolongation de l'immeuble « Le Renouveau » construit par DIJON HABITAT),
- Parcelle située entre la rue Euler et la rue Jean XXIII (environ 16 logements),
- Parcelle située à l'angle de la rue Euler et du boulevard des Martyrs de la Résistance (environ 15 logements).

Pour l'activité commerciale, les dernières situations de transfert sont à l'étude. La finalisation d'engagements réciproques est envisagée pour mi 2015.

En 2013, ont été réalisées :

- Ilot 2.3 (PAUL BUR) :

- Régularisation de la cession de la parcelle 3 à DIJON HABITAT (pour une opération construite par Foncière Logement) pour un montant de – 31 600 € HT (Réduction du prix de vente à 120€HT /m²SHON au lieu de 130€HT/m² SHON).

- Ilot 2.4 ET 2.5(MAGELLAN) :

- Régularisation de la cession de la parcelle 3 à DIJON HABITAT (pour une opération construite par Foncière Logement) pour un montant de + 48 300 € HT (Augmentation du nombre de m² de SHON constructible et réduction du prix de vente à 120€HT /m²SHON au lieu de 130€HT/m² SHON),
- Cession du lot n°4 au TOIT BOURGUIGNON pour un montant de 988 000 € HT.

- ACTIVITES COMMERCIALES :

- Poursuite de la mise en oeuvre des activités commerciales autour de la place Galilée, principalement sur l'îlot PAUL BUR (phases 2 et 3).

Perspectives 2014 :

- Ilot 2.3 (PAUL BUR) :

- Cession des deux parcelles restantes du lot n°2 à « NEXITY » pour la construction d'une résidence étudiants pour un montant de 672 000 € HT.

- ACTIVITES COMMERCIALES :

- Poursuite de la mise en oeuvre du plan de composition commerciale autour de la Place Galilée (commerces alimentaires principalement) (phases 2 et 3).

III- COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE

Le présent paragraphe expose et commente les écarts entre les montants du bilan financier actualisé au 31 décembre 2013 et les montants du bilan financier au 31 décembre 2012.

BILAN ACTUALISE DES CHARGES :

Récapitulatif :

Dénomination des charges	Montants actualisés au 31/12/2013	Ecart avec montants 31/12/2012
ACQUISITIONS FONCIERES :	8 112 068 € HT	- 479 799 € HT
ETUDES GENERALES :	410 660 € HT	+ 10 853 € HT
ACTUALISATION ETUDES GENERALES	0 € HT	- 4 761 € HT
FONDS DE COMMERCE, DEMOLITION, EVICTION, DEMENAGEMENT :	2 160 043 € HT	+ 416 908 € HT
TRAVAUX :	7 497 762 € HT	+ 73 344 € HT
ACTUALISATION TRAVAUX :	62 548 € HT	+ 19 723 € HT
HONORAIRES TECHNIQUES :	665 500 € HT	+ 41 548 € HT
ACTUALISATION HONORAIRES TECHNIQUES	2 292 € HT	+ 13 € HT
FRAIS DE GESTION :	1 074 403 € HT	+ 64 403 € HT
FRAIS FINANCIERS :	594 528 € HT	+ 65 220 € HT
FRAIS DE COMMERCIALISATION :	10 000 € HT	± 0 € HT
FRAIS ANNEXES :	40 000 € HT	± 0 € HT
ALEAS ET IMPREVUS :	58 882 € HT	± 0 € HT
TOTAL CHARGES	20 688 686 € HT	+ 207 452 € HT
<i>Rappel Total Charges prévisionnelles au 31 décembre 2012</i>	20 481 234 € HT	

Acquisitions foncières :

Ce poste de dépenses enregistre une diminution de 479 799 € HT (-5,6%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 8 591 867 € HT.

Elle s'explique par :

- L'acquisition de deux parcelles sur l'îlot ANDERSEN estimée à 568 000 € HT (100 € HT/m² de terrain) a été retirée.

- L'actualisation à environ + 88 000 € HT des dépenses liées à l'acquisition des cellules commerciales (Ilot 2.2 – Bénigne Joly) : le montant actualisé prévisionnel prend en compte les charges liées aux travaux d'entretien des cellules commerciales, aux taxes foncières ...

Etudes générales :

Ce poste de dépenses enregistre une augmentation de 10 853 € HT (+2,71%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 399 807 € HT.

Cette augmentation correspond :

– à la réalisation par un géomètre expert des documents d'arpentage nécessaires pour formaliser la rétrocession des espaces publics aménagés à la VILLE de DIJON,

– à la réalisation d'une étude de faisabilité urbaine et de capacité sur l'îlot Bénigne Joly (densification), ainsi que sur 3 autres parcelles destinées à être démolies suite à l'acquisition des commerces,

– à la réalisation d'une étude de faisabilité pour transformer la mezzanine d'un commerce en logement (place Galilée).

Indemnisations des fonds de commerces, démolitions, éviction,

déménagement :

Ce poste de dépenses enregistre une augmentation de 416 908 € HT (+23,9%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 1 743 135 € HT.

Elle correspond aux ajustements suivants :

- Actualisation à hauteur de + 67 000 € HT du montant des travaux de démolition : le phasage de la déconstruction du centre commercial implique un surcoût d'environ 4 %, et la déconstruction de 2 commerces situés à l'angle de la rue Euler et de la rue Réaumur (pharmacie et local associatif) a été ajoutée au bilan,

- Actualisation à hauteur de + 350 000 € HT des dépenses liées aux opérations de transferts ainsi qu'à l'évolution des négociations sur les relocalisations d'activité sur le quartier.

Travaux :

Ce poste de dépenses enregistre une augmentation de 73 344 € HT (+1 %) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 7 424 417 € HT.

Cette augmentation correspond à l'intégration de prestations supplémentaires :

- sur la transversale (Galilée – Daubié) : modification d'une entrée charretière, prestations complémentaires sollicités par les concessionnaires pour le raccordement des opérations de construction.

L'augmentation prend aussi en compte la révisions des prix des entreprises attributaires des marchés de travaux, ceux-ci se déroulant sur une période de plus de 3 ans.

Sur le secteur extension, 45 000 € HT de dépenses prévisionnelles ont été retirées. Elles correspondent à l'aménagement d'un équipement sur la place Mauchaussée et à la requalification du trottoir Castelnau devant les immeubles B, C, D, et E de DIJON HABITAT.

La Ville de DIJON a aménagé un square sur la place Mauchaussée, et a rénové le trottoir de la rue Castelnau.

A noter que l'actualisation recalée des montants de travaux prévisionnels s'élève à 62 548 € HT au lieu de 42 825 € HT, soit + 19 723 €HT par rapport aux prévisions de décembre 2012.

Le taux d'actualisation a été estimé en fonction des derniers indices TP01 en vigueur.

Honoraires techniques :

Ce poste de dépenses enregistre une augmentation de 41 548 € HT (soit + 6,6 %) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 623 952 € HT.

Cette augmentation à l'intégration de prestations supplémentaires :

- sur la transversale (Galilée – Daubié) : études complémentaires pour la requalification de secteurs tampons non aménagés (angle Champollion/ Galilée vers l'agence postale par exemple), ou pour l'adaptation de travaux réalisés (entrée charretière modifiée),

- pour la halle de marché : intégration d'honoraires pour l'étude de faisabilité et la maîtrise d'oeuvre relatives à la réalisation d'un pare-vent incliné en façade ouest (amélioration de la protection aux intempéries),

L'augmentation prend aussi en compte la révisions des prix des marchés de certains prestataires.

A noter que l'actualisation recalée des montants d'honoraires prévisionnels s'élève à 2 291 € HT, soit +13 €HT par rapport aux prévisions de décembre 2012.

Le taux d'actualisation a été estimé selon les derniers indices en vigueur.

Frais de Gestion :

Ce poste de dépenses enregistre une augmentation de 64 403 € HT (soit +6,4%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 1 010 000 € HT.

Il comprend notamment les salaires jusqu'à fin 2016 du personnel de DIJON HABITAT dédié à cette opération d'aménagement.

Au 31/12/2013 les dépenses enregistrées s'élèvent à 1 014 403 € HT, soit + 4 403 € HT par rapport à ce qui avait été envisagé au 31/12/2012.

60 000 € HT de dépenses supplémentaires sont budgétées pour la période de 2014 à 2016, conformément à l'avenant validé par le Conseil Municipale du 16 décembre 2013.

Frais Financiers :

Ce poste de dépenses enregistre une augmentation de 65 220 € HT (soit +12,3 %) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 529 308 € HT.

Le nouveau montant est recalé en fonction des flux de trésorerie prévus dans le bilan financier prévisionnel pluriannuel de l'opération globale d'aménagement. L'évolution s'explique donc par le décalage dans le temps des cessions foncières et de l'encaissement des subventions qui nécessite un portage financier plus important.

Il peut être rappelé à cette occasion qu'un prêt relais a été mis en place auprès de la Caisse d'Epargne de Bourgogne afin d'assurer le paiement des dépenses non couvertes à un moment donné par les recettes.

Frais de commercialisation :

Ce poste de dépenses reste inchangé par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 10 000 € HT.

Ces dépenses prévisionnelles sont ajustées en fonction de la réalité opérationnelle, elles permettront essentiellement de couvrir les frais relatifs à la commercialisation du lot Bénigne Joly.

Frais annexes :

Ce poste de dépenses reste inchangé par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 40 000 € HT.

Ce poste concerne essentiellement des frais de reprographie.

Aléas et imprévus :

Ce poste de dépenses reste inchangé par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 58 882 € HT.

BILAN ACTUALISE DES PRODUITS :**Récapitulatif :**

Dénomination des produits	Montants actualisés au 31/12/2013	Ecart avec montants 31/12/2012
CESSIONS FONCIERES et RECETTES LOCATIVES	10 105 413 € HT	- 534 915 € HT
SUBVENTIONS	9 152 113 € HT	0 € HT
ACQUISITION D'EQUIPEMENTS PUBLICS	650 000 € HT	+ 100 000 € HT
SUBVENTION VILLE DE DIJON	781 161 € HT	+ 642 367 € HT
TOTAL PRODUITS	20 688 687 € HT	+ 207 452 € HT
<i>Rappel Total Produits prévisionnels au 31décembre 2012</i>	<i>20 481 235 € HT</i>	

Cessions foncières et recettes locatives :

Ce poste de recettes enregistre une diminution de 534 915 € HT (-5%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 10 640 328 € HT.

Cette diminution s'explique principalement par le retrait des cessions de terrains prévues sur l'îlot ANDERSEN, soit – 572 760 € HT.

Sur l'îlot Bénigne Joly le prix unitaire de vente des terrains est recalé à 185 € /m² SHON au lieu de 215 € HT/m²SHON pour tenir compte de la réalité économique.

L'ensemble des cessions sur ce secteur enregistre néanmoins une augmentation d'environ 18 000 € HT en raison des possibilités de densification du site et de l'intégration de nouvelles parcelles à construire libérées par les démolitions de commerces (augmentation de la SHON prévisionnelle globale de 2 220 m²).

Une étude de faisabilité urbaine et de capacité a été menée pour envisager cette densification.

Les cessions suivantes sont envisagées sur l'îlot Bénigne Joly :

- Parcelle centre commerciale : 11 748 m² de SHON (environ 160 logements et 300m² de commerces) pour un montant de 2 173 380 € HT,
- Parcelle angle Chrétien / Euler : 1 280 m² de SHON (environ 16 logements) pour un montant de 236 800 € HT,
- Parcelle rue Jean XXIII : 1 370 m² de SHON (environ 16 logements) pour un montant de 213 200 € HT,
- Parcelle angle Jean XXIII/ Boulevard des Martyrs de la Résistance : 1 650 m² de SHON (environ 15 logements) pour un montant de 222 000 € HT.

Les prévisions de recettes locatives sont par ailleurs recalculées et revues à la hausse en raison en raison du décalage des activités commerciales à transférer sur le nouvel espace commercial.

Voir en annexe le programme physique prévisionnel de l'opération.

Subventions :

Ce poste de recettes n'enregistre aucune évolution.

Acquisition d'équipements publics :

Ce poste correspond à l'acquisition, par la VILLE de DIJON, d'équipements publics construits par DIJON HABITAT « Aménageur », tels que la halle de marché sur la nouvelle place centrale de la ZAC « Marc Seguin ».

La recette prévisionnelle est en augmentation de 100 000 € HT (soit +18,2%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2012 qui s'élevait à 550 000 € HT.

En effet, des travaux complémentaires ont été demandés en 2013 par la Ville de DIJON pour améliorer la protection aux intempéries en façade ouest, notamment les jours de marché.

Le montant de l'acquisition est donc actualisé pour tenir compte des honoraires et des travaux nécessaires pour la mise en place d'un pare-vent incliné.

Subvention Ville de Dijon :

Le bilan financier de la Convention Publique d'Études et d'Aménagement intègre une subvention de la VILLE de DIJON de 138 794 € HT.

Pour tenir compte de l'augmentation prévisionnelle des dépenses (+ 207 452 € HT) et de la diminution prévisionnelle des recettes (- 434 915 € HT), cette subvention d'équilibre doit aujourd'hui être revue à la hausse, soit + 642 367 € HT.

Le nouveau montant prévisionnel de la subvention d'équilibre s'élève à 781 161 € HT.

ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE au 31/12/2013

CHARGES	réalisé au 31/12/2013	Prévisionnel 2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016	Prévisionnel à terminaison au 28/10/2014	Prévisionnel à terminaison au 31/12/12	écart
ACQUISITIONS FONCIERES	6 625 295 €	277 100 €	1 209 673 €		8 112 068 €	8 591 867 €	-479 799 €
ETUDES GENERALES	294 384 €	62 382 €	18 152 €	35 742 €	410 660 €	399 807 €	10 853 €
ACTUALISATION ETUDES GENERALES					0 €	4 761 €	-4 761 €
INDEMNISATION FONDS COMMERCES, DEMOLITION, EVICTION, DEMENAGEMENT	1 461 589 €	272 104 €	426 350 €		2 160 043 €	1 743 135 €	416 908 €
TRAVAUX	6 352 674 €	819 056 €	80 000 €	246 032 €	7 497 762 €	7 424 417 €	73 345 €
ACTUALISATION TRAVAUX		20 230 €	2 025 €	40 293 €	62 548 €	42 825 €	19 723 €
HONORAIRES TECHNIQUES	600 993 €	48 390 €	6 000 €	10 117 €	665 500 €	623 952 €	41 548 €
ACTUALISATION HONOS TECHNIQUES		1 210 €	304 €	778 €	2 292 €	2 279 €	13 €
FRAIS DE GESTION	1 014 403 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	1 074 403 €	1 010 000 €	64 403 €
FRAIS FINANCIERS	474 528 €	50 000 €	40 000 €	30 000 €	594 528 €	529 308 €	65 220 €
FRAIS DE COMMERCIALISATION	883 €	3 039 €	3 039 €	3 039 €	10 000 €	10 000 €	0 €
FRAIS ANNEXES	20 205 €	5 000 €		14 795 €	40 000 €	40 000 €	0 €
ALEAS ET IMPREVUS		19 627 €	19 627 €	19 628 €	58 882 €	58 882 €	0 €
total annuel	16 844 954 €	1 598 138 €	1 825 170 €	420 424 €	20 688 686 €	20 481 233 €	207 453 €
total cumulé	16 844 954 €	18 443 092 €	20 268 262 €	20 688 686 €			

PRODUITS	réalisé au 31/12/2013	Prévisionnel 2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016	Prévisionnel à terminaison au 28/10/2014	Prévisionnel à terminaison au 31/12/12	écart
CESSIONS FONCIERES et RECETTES LOCATIVES	6 562 573 €	697 540 €		2 845 300 €	10 105 413 €	10 640 328 €	-534 915 €
<i>dont recettes locatives</i>	641 615 €	25 540 €			667 155 €	662 427 €	4 728 €
SUBVENTIONS	6 709 938 €	2 174 850 €	267 325 €	0 €	9 152 113 €	9 152 113 €	0 €
ETUDES + INGENIERIE	903 321 €				903 321 €	903 321 €	0 €
TRAVAUX	3 754 662 €	1 500 135 €	257 875 €		5 512 672 €	5 512 672 €	0 €
ACQUI. MURS, EVICTION, DEM.	2 047 545 €	652 455 €			2 700 000 €	2 700 000 €	0 €
AMO Environnementale	4 410 €	22 260 €	9 450 €		36 120 €	36 120 €	0 €
ACQUISITION D'EQUIPEMENTS PUBLICS			650 000 €		650 000 €	550 000 €	100 000 €
SUBVENTION VILLE DE DIJON		138 794 €		642 368 €	781 162 €	138 794 €	642 368 €
total annuel	13 272 511 €	3 011 184 €	917 325 €	3 487 668 €	20 688 686 €	20 481 235 €	207 453 €
total cumulé	13 272 511 €	16 283 695 €	17 201 020 €	20 688 688 €			
solde annuel	-3 572 443 €	1 413 046 €	-907 845 €	3 067 244 €	2 €		0 €
solde cumulé	-3 572 443 €	-2 159 397 €	-3 067 242 €	2 €			

ANNEXES

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

- **AMENAGEMENT DE LA ZAC MARC SEGUIN – PLAN
d'ENSEMBLE à l'HORIZON 2016**

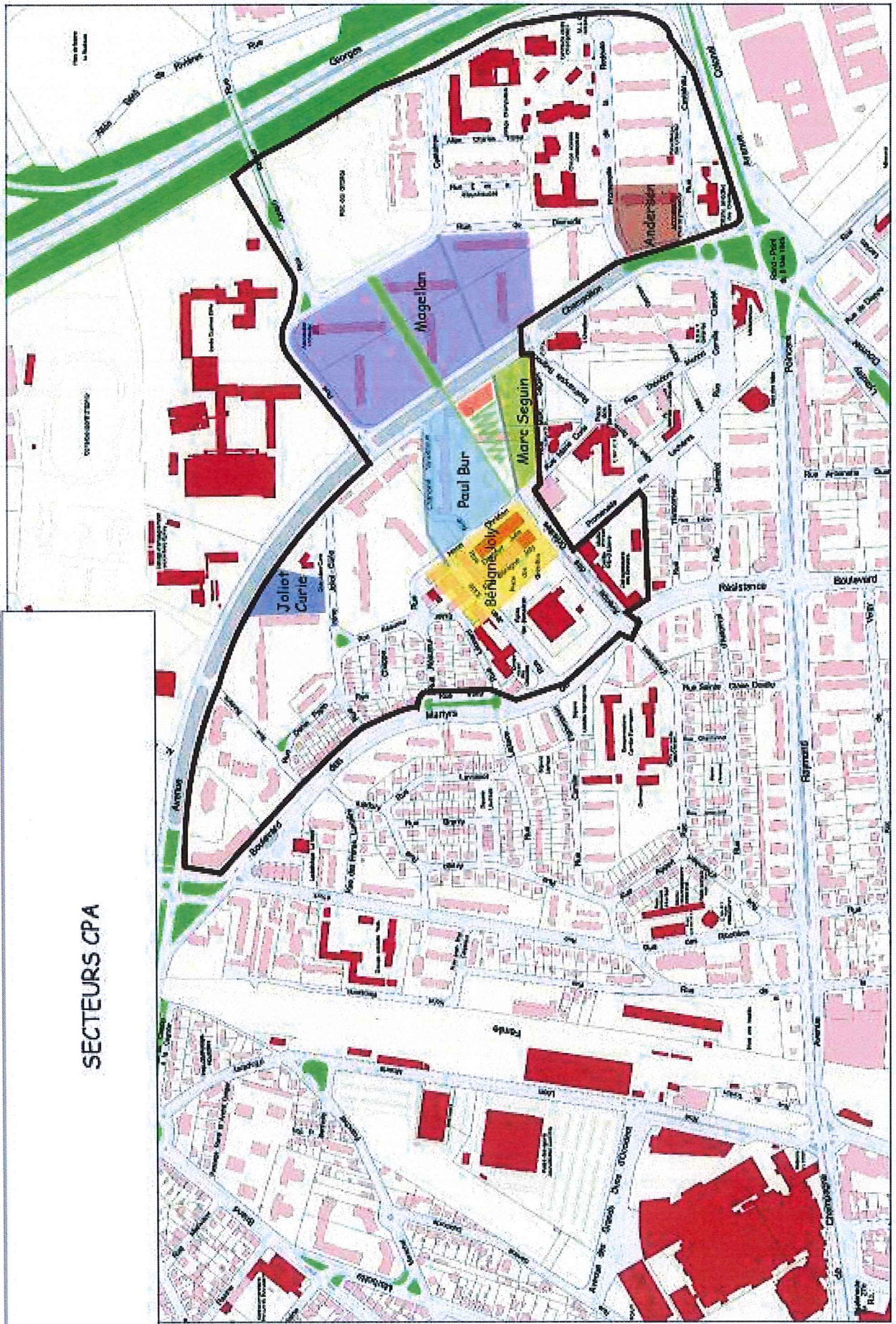
- **TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMARCHES
FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2013 PAR
DIJON HABITAT AU CENTRE COMMERCIAL DES
GRESILLES (Ilot 2.2 – Bénigne Joly)**

- **TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMARCHES
FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2013 PAR
DIJON HABITAT POUR LES ACQUISITIONS ET
CESSIONS DE TERRAINS**

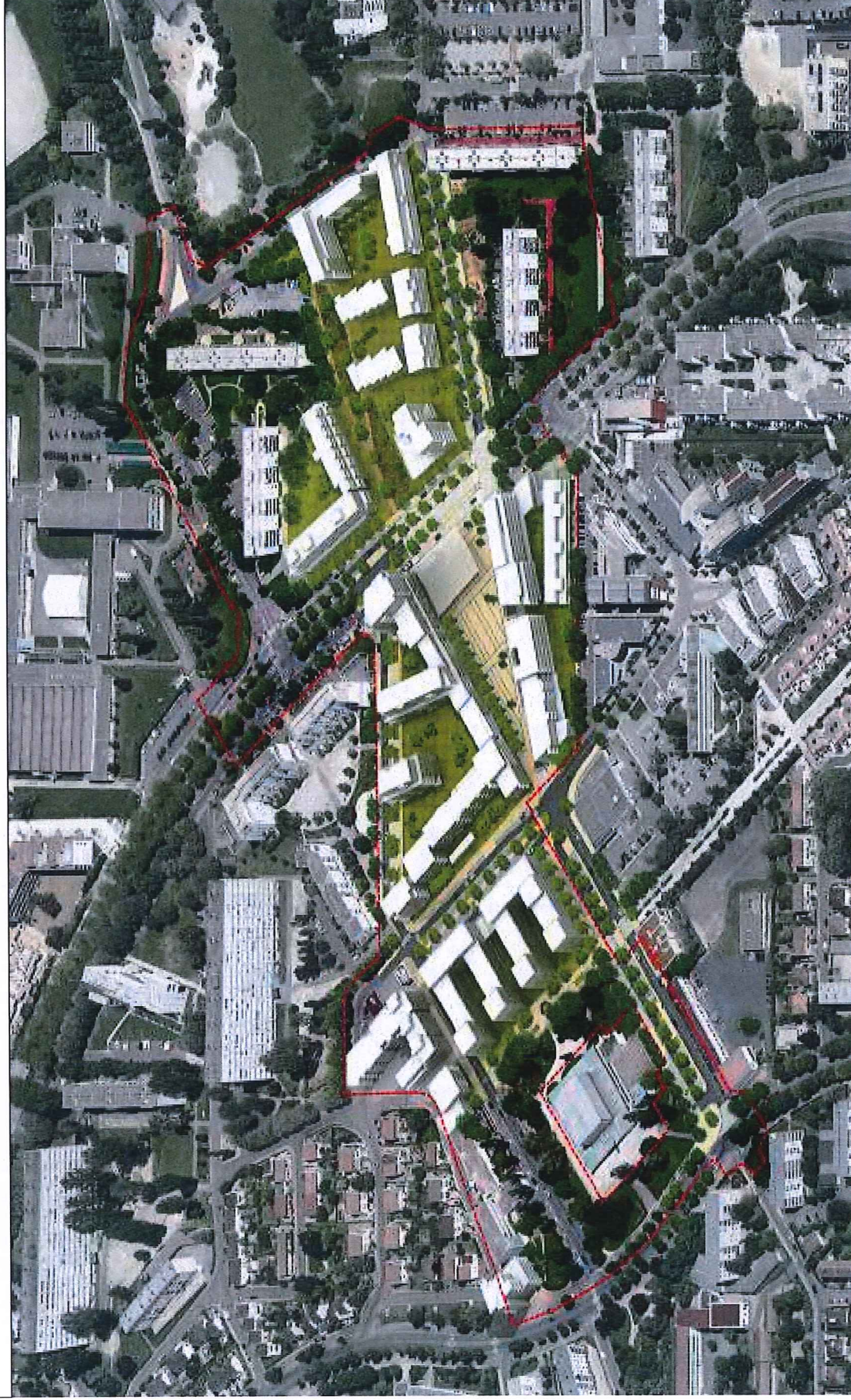
- **PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL DE
L'OPERATION**

- **TABLEAU DE SUIVI DES SUBVENTIONS**

SECTEURS CPA



AMENAGEMENT DE LA ZAC MARC SEGUIN – PLAN d'ENSEMBLE à l'HORIZON 2016



Equipe de Maîtrise d'œuvre : Atelier SENECHAL CHEVALLIER / AUCLAIR (Architectes), Agence PRUVOST (Paysagiste)

IL02 2.2 : BENIGNE JOLY CENTRE COMMERCIAL DES GRESSILLES
BILAN DES DEMARCHES FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2013

Le présent tableau présente les dépenses enregistrées pour les cellules commerciales acquises par DIJON HABITAT.

Références commerciales										ACQUISITIONS				INDEMNISATIONS									
Réf Cadastral	Adresse	Activité	Surf. Pondérée	Propriétaire	Exploitant	Date d'achat	Total prévis.	Réalisé au 31/12/2012	Restant à réaliser	Prix murs+ frais	Total prévis.	Réalisé au 31/12/2012	Restant à réaliser	Taxe foncière + divers charges	Total prévis.	Réalisé au 31/12/2012	Restant à réaliser	Indemnité (fonds / éviction / déménagement / autres)	Réalisé en 2013	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 CHOJEUET	30-mars-05	71 524	71 524	0	71 524	6 298	1 220	2 570	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	187 588	14 658	2 795	0	113 602	113 602	0	0						
BD 64	7 rue Jean XXIII	Mercerie	126 m²	(Mme Besse) DIJON HABITAT	Mme PARODI/ALTER EGEAUX	déc.-05	86 733	86 733	0	86 733	7 437	1 427	3 006	98 546	98 546	0	10 000						
SOUS TOTAUX							345 845	345 845	0	345 845	28 393	5 442	5 576	225 568	225 568	0	10 000						
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	152 346	11 362	2 044	4 306	423 071	423 071	400 000	0						
BD 48	10 rue B Joly	Pharmacie	189 m²	(M DONDON) DIJON HABITAT	M SABBAH	30-mars-06	153 531	153 531	0	153 531	7 588	1 471	0	73 423	73 423	0	0						
BD 45	4 rue B Joly	Boulangerie	225 m²	(M FORGEOT) DIJON HABITAT	M.CHATAIGNIER / Pt chaud M MIKIDAD	13-juil.-06	206 294	206 294	0	206 294	13 593	2 626	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	708 467	59 067	11 391	23 992	309 899	309 899	0	27 100						
SOUS TOTAUX							1 220 638	1 220 638	0	1 220 638	91 810	17 532	28 298	984 947	984 947	400 000	27 100						
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 +bey	13-déc.-07	223 371	223 371	0	223 371	9 518	2 173	0	1 894	1 894	0	0						
SOUS TOTAUX							223 371	223 371	0	223 371	9 518	2 173	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	396 466	17 190	8 271	0	0	0	0	0						
SOUS TOTAUX							396 466	396 466	0	396 466	17 190	8 271	0	0	0	0	0	0					
ACQUISITIONS REALISEES PAR L'OPAC COURANT 2012																							
BD 55	19 rue Jean XXIII	Bar	309 m²	(M Schermesser) DIJON HABITAT	Mr Bouvriér	Fév.-12	304 267	304 267	0	304 267	2 811	0	0	0	0	0	0						
SOUS TOTAUX							304 267	304 267	0	304 267	2 811	0	0	0	0	0	0	0					
FRAIS DIVERS LIES AUX ACQUISITIONS CPA DEPUIS 2005																							
Diverses dépenses et charges synd										sans objet	81 846	72 892	5 574	3 380									
SOUS TOTAUX							0	0	0	0	81 846	72 892	5 574	3 380									
TOTAUX							2 490 587	2 490 587	0	2 490 587	222 414	38 992	37 254	1 212 409	1 212 409	400 000	37 100						

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

ACQUISITIONS de TERRAINS REALISEES et PREVISIONNELLES

	Totaux		Réalisation en 2007		Réalisation en 2008		Réalisation en 2009		Réalisation en 2010		Réalisation en 2011		Réalisation en 2012		Réalisation en 2013		Totaux réalisés au 31/12/2013		Prévisionnel 2014 - 2016	
	m² terrain	PJ/m²	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT
ILOT 2.1 (MARC SEGUIN)	4 770	100 €	850	85 000 €	3 920	392 000 €	0	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	4 770	477 000 €	0	0 €
Parcelle 01	850	100 €	850	85 000 €													850	85 000 €		
Parcelle 02	2 510	100 €			2 510	251 000 €											2 510	251 000 €		
Parcelle 03	1 410	100 €			1 410	141 000 €											1 410	141 000 €		
ILOT 2.2 (BENIGNE JOLY)				0 €		0 €		0 €		0 €								0 €		0 €
ILOT 2.3 (PAUL BUR)	14 650	100 €	3 490	349 000 €	4 730	473 000 €	0	0 €	6 430	643 000 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	14 650	1 465 000 €	0	0 €
Parcelle 01	1 050	100 €							1 050	105 000 €							1 050	105 000 €		
Parcelle 02	3 420	100 €							3 420	342 000 €							3 420	342 000 €		
Parcelle 03	1 960	100 €							1 960	196 000 €							1 960	196 000 €		
Parcelle 04	2 300	100 €	2 300	230 000 €													2 300	230 000 €		
Espace public	5 920	100 €	1 190	119 000 €	4 730	473 000 €											5 920	592 000 €		
ILOT 2.4 + ILOT 2.5 (MAGELLAN)	19 313	100 €	0	0 €	0	0 €	7 200	720 000 €	12 113	1 211 300 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	19 313	1 931 300 €	0	0 €
Parcelle 01	3 599	100 €					3 590	359 000 €	19	1 900 €							3 599	359 900 €		
Parcelle 02	1 892	100 €					1 890	189 000 €	2	200 €							1 892	189 200 €		
Parcelle 03	3 973	100 €							3 973	397 300 €							3 973	397 300 €		
Parcelle 04	3 490	100 €							3 490	349 000 €							3 490	349 000 €		
Espace public	6 359	100 €					1 730	173 000 €	4 629	462 900 €							6 359	635 900 €		
ILOT 3.1 (ANDERSEN)	0	100 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €
ILOT 5.1 (JOLIOT CURIE)	0	100 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €
TOTAUX hors commerces	38 723 m²		4 340 m²	434 000 €	8 650 m²	865 000 €	7 200 m²	720 000 €	18 543 m²	1 854 300 €	0 m²	0 €	0 m²	0 €	0 m²	0 €	38 723 m²	3 873 300 €	0 m²	0 €

CESSIONS de TERRAINS REALISEES et PREVISIONNELLES

		Totaux		Réalisé en 2007		Réalisé en 2008		Réalisé en 2009		Réalisé en 2010		Réalisé en 2011		Réalisé en 2012		Réalisé en 2013		Totaux réalisés au 31/12/2013		Prévisionnel 2014 - 2016	
		m² SHON	PU/m²	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT	m²	Euros HT
ILOT 2.1 (MARC-SEGUIN)		9 300	1 309 150 €	1 945	279 000 €	7 355	1 030 150 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	9 300	1 309 150 €	0	0 €
Parcelle 01	OPAC	1 375	120 €	1 375	165 000 €													1 375	165 000 €		
	Commerces / services	570	200 €	570	114 000 €													570	114 000 €		
Parcelle 02	FONCIERE	2 550	130 €	2 550	331 500 €	2 550	331 500 €											2 550	331 500 €		
	Logements locaux coll	1 485	130 €	1 485	193 050 €	1 485	193 050 €											1 485	193 050 €		
	Logements locaux int	710	200 €	710	142 000 €	710	142 000 €											710	142 000 €		
	Commerces	1 365	120 €	1 365	163 800 €	1 365	163 800 €											1 365	163 800 €		
Parcelle 03	OPAC	1 980	120 €	1 980	237 600 €	1 980	237 600 €											1 980	237 600 €		
	Logements locaux	630	200 €	630	126 000 €	630	126 000 €											630	126 000 €		
	Commerces	1 350	120 €	1 350	162 000 €	1 350	162 000 €											1 350	162 000 €		
ILOT 2.2 (BENIGNE JOLY)		15 380	2 845 304 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	15 380	2 845 304 €
Parcelle centre commercial	PROMOTEUR	11 448	185 €	11 448	2 117 884,00 €													0	0 €	0	0 €
	Commerces / services	3 900	185 €	3 900	55 500,00 €													0	0 €	0	0 €
Parcelle Centre Châtelet Elder	PROMOTEUR	1 280	185 €	1 280	238 800,00 €													0	0 €	0	0 €
	Logements accession																	0	0 €	0	0 €
Parcelle Arde (sans XXIII / Résistance)	PROMOTEUR	1 152	185 €	1 152	213 120,00 €													0	0 €	0	0 €
	Logements accession																	0	0 €	0	0 €
Parcelle cabinet médical	PROMOTEUR	1 200	185 €	1 200	222 000,00 €													0	0 €	0	0 €
	Logements accession																	0	0 €	0	0 €
ILOT 2.3 (PAUL BUR)		14 320	2 566 108 €	3 000	408 800 €	0	0 €	0	0 €	3 160	410 800 €	5 064	1 108 109 €	0	0 €	0	-31 600 €	11 824	1 694 109 €	0	672 000 €
Parcelle 01	SCIC	2 542	183 €	2 542	465 932 €							2 542	465 932 €					2 542	465 932 €		
	Commerces / services	612	283 €	612	172 176 €							612	172 176 €					612	172 176 €		
Parcelle 02	NEXITY	5 138	214 €	5 138	1 099 822 €							5 138	1 099 822 €					5 138	1 099 822 €		672 000 €
	Commerces / services	468	214 €	468	100 178 €							468	100 178 €					468	100 178 €		
Parcelle 03	FONCIERE	3 160	130 €	3 160	379 200 €							3 160	379 200 €					3 160	379 200 €		
	Logements locaux	2 390	120 €	2 390	286 800 €							2 390	286 800 €					2 390	286 800 €		
Parcelle 04	OPAC	610	200 €	610	122 000 €							610	122 000 €					610	122 000 €		
	Commerces / services																				
Espace public	Ville	560 m² terrain	0 €															0	0 €		
ILOT 2.4 + ILOT 2.5 (MAGELLAN)		17 935	2 701 000 €	0	0 €	0	0 €	8 400	1 140 800 €	3 890	533 900 €	0	0 €	0	0 €	0	1 036 300 €	12 290	2 701 000 €	0	0 €
Parcelle 01	OPAC	4 500	120 €	4 500	540 000 €			4 500	540 000 €									4 500	540 000 €		
	Commerces / services	1 320	200 €	1 320	264 000 €			1 320	264 000 €									1 320	264 000 €		
Parcelle 02	OPAC	2 240	120 €	2 240	268 800 €			2 240	268 800 €									2 240	268 800 €		
	Logements locaux	340	200 €	340	68 000 €			340	68 000 €									340	68 000 €		
Parcelle 03	FONCIERE	4 335	120 €	4 335	520 200 €			3 630	474 300 €									3 630	474 300 €		
	Logements locaux	1 900	200 €	1 900	380 000 €			95	19 000 €									95	19 000 €		
Parcelle 04	TOT BOURG,	3 300	200 €	3 300	660 000 €			1 665	33 000 €									1 665	33 000 €		
	Logements acces coll																				
	Logements acces int																				
Espace public	Ville	6 960 m² terrain	0 €															0	0 €		
ILOT 3.1 (ANDERSEN)		0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €
Parcelle 01	OPAC	0	120 €	0	0 €													0	0 €		
	Logements locaux																	0	0 €		
Parcelle 02	FONCIERE	0	120 €	0	0 €													0	0 €		
	Logements locaux																	0	0 €		
ILOT 5.1 (JOLIOT CURIE)		0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €
Parcelle 01	OPAC	0	120 €	0	0 €	0	0 €											0	0 €		
	Logements locaux																	0	0 €		
Espace public	Ville	39 900 m² terrain	0 €			0	0 €											39 900 m² terrain	0 €		
	Aménagements																				
TOTAUX		57 538 m²	9 421 659 €	4 945 m²	687 600 €	7 355 m²	1 030 150 €	8 400 m²	1 140 800 €	7 650 m²	934 700 €	5 684 m²	1 108 109 €	0 m²	0 €	0 m²	1 004 700 €	33 424 m²	5 904 259 €	15 380 m²	3 517 301 €



PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL DE L'OPERATION

	Destination	SHON cessible prévisionnelle (m²)
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		<u>57 535</u>
SECTEUR ANDERSEN		
ILOT 3.1 ANDERSEN	Logements	0
TOTAL ANDERSEN		<u>0</u>
SECTEUR JOLIOT CURIE		
ILOT 5.1 JOLIOT CURIE	Logements	0
TOTAL JOLIOT CURIE		<u>0</u>
TOTAL GENERAL		<u>57 535</u>
Dont	Logements	51 975
	Commerces et services	5 560

Récap global subventions par cofinancier

	Montant subv attribué	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	Cumul 2006-2013	Prévision sur 2014	Prévision sur 2015	Prévision sur 2016
ANRU	3 497 103,00 €	103 412,93 €	292 714,84 €	349 359,91 €	234 988,47 €	805 764,41 €	300 288,63 €	153 991,50 €	11 265,53 €	2 251 786,22 €	1 058 541,64 €	186 775,14 €	0,00 €
Grand Dijon	1 461 193,00 €	46 398,00 €	175 569,00 €	185 800,00 €	22 000,00 €	0,00 €	114 950,00 €	25 400,00 €	656 307,00 €	1 226 424,00 €	234 769,00 €	0,00 €	0,00 €
Ville de Dijon	2 497 033,90 €	36 807,00 €	379 009,16 €	298 914,95 €	361 638,00 €	38 763,40 €	494 473,00 €	0,00 €	119 814,50 €	1 729 420,01 €	767 613,89 €	0,00 €	0,00 €
CDC	288 963,00 €	63 688,90 €	92 585,20 €	23 000,00 €	46 000,00 €	46 000,00 €	17 688,90 €	0,00 €	0,00 €	288 963,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ADEME	36 120,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4 410,00 €	4 410,00 €	22 260,00 €	9 450,00 €	0,00 €
Conseil Général	650 000,00 €	0,00 €	0,00 €	80 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €	265 177,10 €	146 375,94 €	46 781,42 €	558 334,46 €	91 665,54 €	0,00 €	0,00 €
Conseil Régional	721 700,00 €	0,00 €	0,00 €	138 960,00 €	0,00 €	226 540,00 €	80 050,00 €	122 980,00 €	82 070,00 €	650 600,00 €	0,00 €	71 100,00 €	0,00 €
	9 152 112,90 €	250 306,93 €	939 878,20 €	1 076 034,86 €	664 626,47 €	1 137 067,81 €	1 272 627,63 €	448 747,44 €	920 648,45 €	6 709 937,69 €	2 174 850,07 €	267 325,14 €	0,00 €

