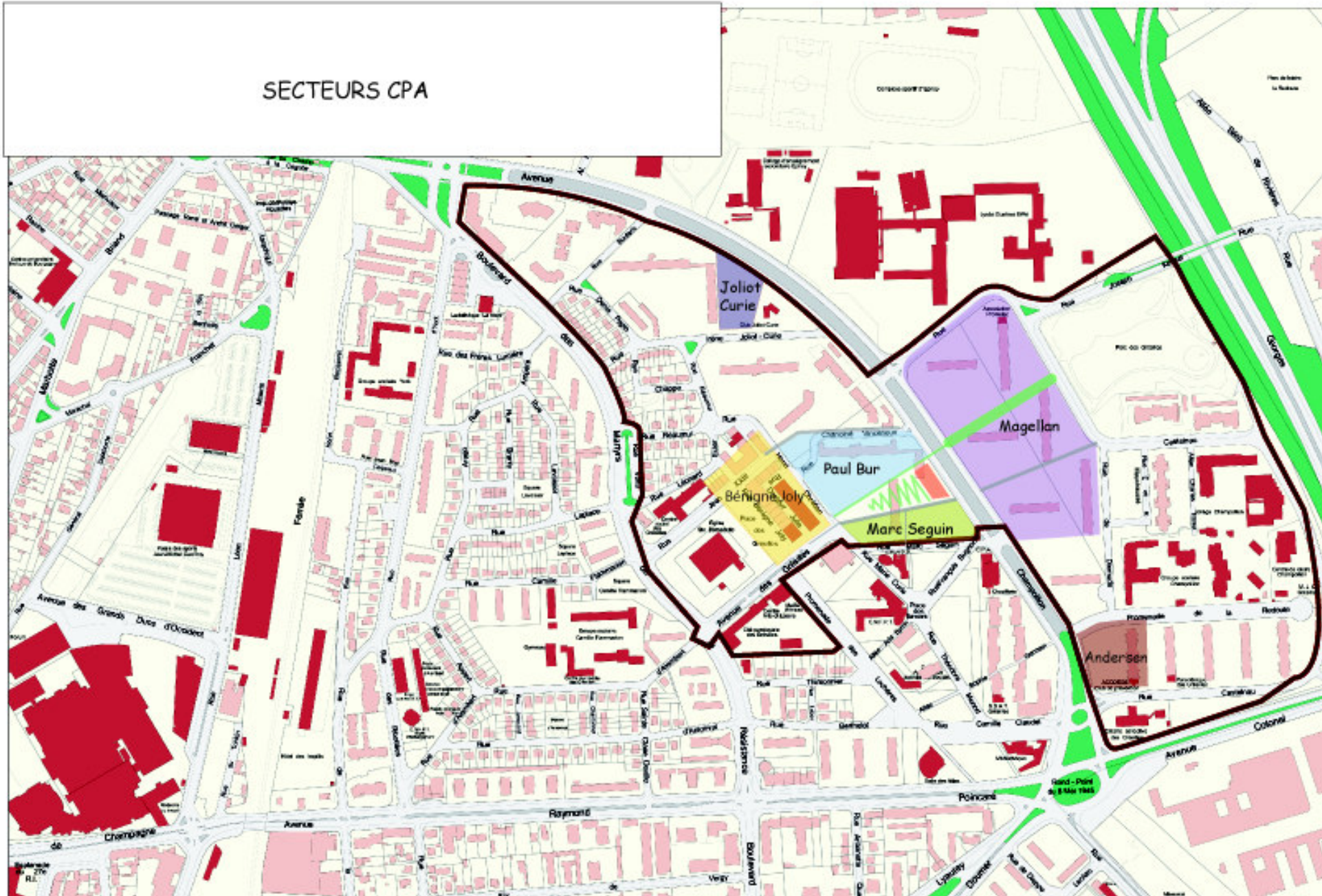
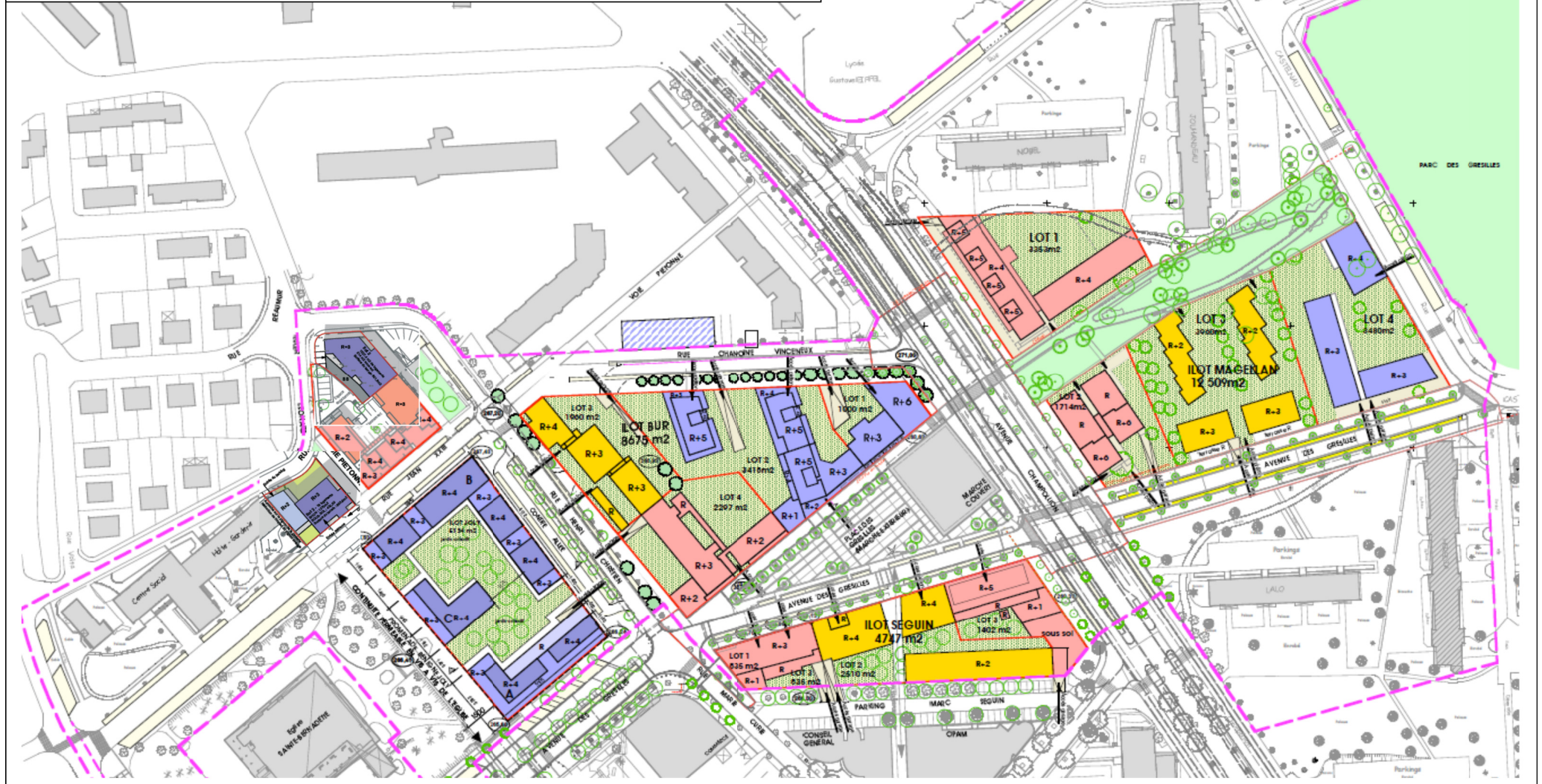


SECTEURS CPA



AMENAGEMENT DE LA ZAC MARC SEGUIN

PLAN DE SYNTHSE ETUDE URBAINE



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

ILOT 2.2 : BENIGNE JOLY CENTRE COMMERCIAL DES GRESILLES
BILAN DES DEMARCHES FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2014

Le présent tableau présente les dépenses enregistrées pour les cellules commerciales acquises par 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 31/12/2013	Réalisé en 2014	Restant à réaliser	Total prévis.	Réalisé au 31/12/2013	Réalisé en 2014	Restant à réaliser	Total prévis.	Réalisé au 31/12/2013	Réalisé en 2014	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	11 351	7 518	1 234	2 599	13 420	13 420	0	0
BD 47	8 rue B Joly	Téléphonie	226 m²	(M&Mme Bara) DIJON HABITAT	VISIONNET / FOX PHONE	24-nov.-05	187 588	187 588	0	0	17 453	17 453	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	13 350	8 864	1 444	3 042	88 546	88 546	0	0
SOUS TOTAUX							345 845	345 845	0	0	42 154	33 835	2 678	5 641	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	19 852	13 406	2 075	4 371	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 FORGEOT) DIJON HABITAT	M.CHATAIGNIER / Pt chaud M MIKADAD	13-juil.-06	206 294	206 294	0	0	16 219	16 219	0	0	178 554	178 554	0	0
BD 49	12 rue B joly 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	89 729	70 458	6 204	13 067	307 800	282 800	0	25 000
SOUS TOTAUX							1 220 638	1 220 638	0	0	134 859	109 142	8 279	17 438	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	11 691	11 691	0	0	1 894	1 894	0	0
SOUS TOTAUX							223 371	223 371	0	0	11 691	11 691	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	2 811	2 811	0	0	0	0	0	0
SOUS TOTAUX							304 267	304 267	0	0	2 811	2 811	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 Bellorget / 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	0	162 634	0	3 000	0	0	3 000	93 210	0	63 210	30 000
BD 61	13 rue Jean XXIII	Logement	179 m²	M. MADIH	M. MADIH	01/06/14	94 940	0	94 940	0	2 035	0	0	2 035	2 000	0	0	2 000
SOUS TOTAUX							257 574	0	257 574	0	5 035	0	0	5 035	95 210	0	63 210	32 000
FRAIS DIVERS LIES AUX ACQUISITIONS CPA DEPUIS 2005																		
Diverses dépenses et charges syndic							sans objet				84 992	77 475	517	7 000	sans objet			
SOUS TOTAUX							0	0	0	0	84 992	77 475	517	7 000	0	0	0	0
TOTAUX							2 950 445	2 692 871	257 574	0	307 003	260 415	11 474	35 114	1 363 545	1 243 335	63 210	57 000

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

10/04/15

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée en 2008, 2009, 2011 et 2013



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		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

		Totaux			Réalisé en 2007		Réalisé en 2008		Réalisé en 2009		Réalisé en 2010		Réalisé en 2011		Réalisé en 2012		Réalisé en 2013		Réalisé en 2014		Totaux réalisés au 31/12/2014		Prévisionnel 2015 - 2016		Vérif surfaces	Vérif montants
		m² terrain	PI/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	m²	Euros HT	m²	Euros HT		
ILOT 2.1 (MARC SEGUIN)		4 770	100 €	477 000 €	850	85 000 €	3 920	392 000 €	0	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 770	477 000 €	0	0	0 m²	0 €
Parcelle 01	OPAC	850	100 €	85 000 €	850	85 000 €															850	85 000 €			0 m²	0 €
Parcelle 02	FONCIERE	2 510	100 €	251 000 €			2 510	251 000 €													2 510	251 000 €			0 m²	0 €
Parcelle 03	OPAC	1 410	100 €	141 000 €			1 410	141 000 €													1 410	141 000 €			0 m²	0 €
ILOT 2.2 (BENIGNE JOLY)				0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	0 m²	0 €
																					0	0 €			0 m²	0 €
ILOT 2.3 (PAUL BUR)		14 680	100 €	1 468 000 €	3 480	349 000 €	4 730	473 000 €	0	0 €	6 430	643 000 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	14 680	1 468 000 €	0	0 €	0 m²	0 €
Parcelle 01	SCIC	1 050	100 €	105 000 €							1 050	105 000 €									1 050	105 000 €			0 m²	0 €
Parcelle 02	NEXITY	3 420	100 €	342 000 €							3 420	342 000 €									3 420	342 000 €			0 m²	0 €
Parcelle 03	FONCIERE	1 960	100 €	196 000 €							1 960	196 000 €									1 960	196 000 €			0 m²	0 €
Parcelle 04	OPAC	2 300	100 €	230 000 €	2 300	230 000 €															2 300	230 000 €			0 m²	0 €
Espace public	Ville	5 920	100 €	592 000 €	1 190	119 000 €	4 730	473 000 €													5 920	592 000 €			0 m²	0 €
ILOT 2.4 + ILOT 2.5 (MAGELLAN)		19 313	100 €	1 931 300 €	0	0 €	0	0 €	7 200	720 000 €	12 113	1 211 300 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	19 313	1 931 300 €	0	0 €	0 m²	0 €
Parcelle 01	OPAC	3 599	100 €	359 900 €					3 580	358 000 €	19	1 900 €									3 599	359 900 €			0 m²	0 €
Parcelle 02	OPAC	1 892	100 €	189 200 €					1 890	189 000 €	2	200 €									1 892	189 200 €			0 m²	0 €
Parcelle 03	FONCIERE	3 973	100 €	397 300 €							3 973	397 300 €									3 973	397 300 €			0 m²	0 €
Parcelle 04	TOIT BOURG.	3 490	100 €	349 000 €							3 490	349 000 €									3 490	349 000 €			0 m²	0 €
Espace public	Ville	6 359	100 €	635 900 €					1 730	173 000 €	4 629	462 900 €									6 359	635 900 €			0 m²	0 €
ILOT 3.1 (ANDERSEN)		0	100 €	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0 m²	0 €
ILOT 5.1 (JOLIOT CURIE)	Hors club Joliot Curie	0	100 €	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0 m²	0 €
TOTAUX hors commerces		38 733 m²		3 873 300 €	4 340 m²	434 000 €	8 960 m²	886 000 €	7 200 m²	720 000 €	18 643 m²	1 864 300 €	0 m²	0 €	0 m²	0 €	0 m²	0 €	0 m²	0 €	38 733 m²	3 873 300 €	0 m²	0 €	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		Réalisé en 2014		Totaux réalisés au 31/12/2014		Prévisionnel 2015 - 2016		Vérif surfaces	Vérif montants		
			m² SHON	PU/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	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 €	0	0 €	9 300	1 309 150 €	0	0 €	0 m²	0 €		
Parcelle 01	OPAC	Logements locatifs Commerces / services	1 375 570	120 € 200 €	165 000 € 114 000 €	1 375 570	165 000 € 114 000 €															1 375 570	165 000 € 114 000 €			0 m²	0 €		
Parcelle 02	FONCIERE	Logements locatifs coll Logements locatifs int Commerces	2 550 1 485 710	130 € 130 € 200 €	331 500 € 193 050 € 142 000 €			2 550 1 485 710	331 500 € 193 050 € 142 000 €													2 550 1 485 710	331 500 € 193 050 € 142 000 €			0 m²	0 €		
Parcelle 03	OPAC	Logements locatifs Commerces	1 980 630	120 € 200 €	237 600 € 126 000 €			1 980 630	237 600 € 126 000 €													1 980 630	237 600 € 126 000 €			0 m²	0 €		
ILOT 2.2 (BENIGNE JOLY)			15 380		2 845 301 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	15 380	2 845 301 €	0 m²	0 €		
Parcelle centre commercial	PROMOTEUR	Logements accession Commerces / services	11 448 300	185 € 185 €	2 117 881,00 € 55 500,00 €																	0 0	0 € 0 €	11 448 300	2 117 881 € 55 500 €	0 m²	0 €		
Parcelle Angle Chrétien/Euler	PROMOTEUR	Logements accession	1 280	185 €	236 800,00 €																	0	0 €	1 280	236 800 €	0 m²	0 €		
Parcelle Angle Jean XXIII / Résistance	PROMOTEUR	Logements accession	1 152	185 €	213 120,00 €																	0	0 €	1 152	213 120 €	0 m²	0 €		
Parcelle cabinet médical	PROMOTEUR	Logements accession	1 200	185 €	222 000,00 €																	0	0 €	1 200	222 000 €	0 m²	0 €		
ILOT 2.3 (PAUL BUR)			14 920		2 568 104 €	3 000	408 800 €	0	0 €	0	0 €	3 160	410 800 €	5 664	1 108 104 €	0	0 €	0	-31 600 €	3 096	672 000 €	14 920	2 568 104 €	0	0 €	0 m²	0 €		
Parcelle 01	SCIC	Logements locatifs Commerces / services	2 542 612		580 104 €								2 542 612	580 104 €								2 542 612	580 104 €			0 m²	0 €		
Parcelle 02	NEXITY	Logements accession Commerces / services	5 138 468		1 200 000 €								2 510	528 000 €					3 096	672 000 €		5 606	1 200 000 €			0 m²	0 €		
Parcelle 03	FONCIERE	Logements locatifs	3 160	120 €	379 200 €					3 160	410 800 €											3 160	379 200 €			0 m²	0 €		
Parcelle 04	OPAC	Logements locatifs Commerces / services	2 390 610	120 € 200 €	286 800 € 122 000 €	2 390 610	286 800 € 122 000 €															2 390 610	286 800 € 122 000 €			0 m²	0 €		
Espace public	Ville	Aménagements	5920 m² terrain	0 €	0 €																	0	0 €			0 m²	0 €		
ILOT 2.4 + ILOT 2.5 (MAGELLAN)			17 935		2 728 607 €	0	0 €	0	0 €	8 400	1 140 800 €	3 890	523 900 €	0	0 €	0	0 €	5 645	1 063 907 €	0	0 €	17 935	2 728 607 €	0	0 €	0 m²	0 €		
Parcelle 01	OPAC	Logements locatifs Commerces / services	4 500 1 320	120 € 200 €	540 000 € 264 000 €					4 500 1 320	540 000 € 264 000 €											4 500 1 320	540 000 € 264 000 €			0 m²	0 €		
Parcelle 02	OPAC	Logements locatifs Commerces / services	2 240 340	120 € 200 €	268 800 € 68 000 €					2 240 340	268 800 € 68 000 €											2 240 340	268 800 € 68 000 €			0 m²	0 €		
Parcelle 03	FONCIERE	Logements locatifs	4 335	120 €	520 200 €							3 630	471 900 €					705	84 300 €			4 335	520 200 €			0 m²	0 €		
Parcelle 04	TOIT BOURG.	Logements acces coll Logements acces int	5 200	200 €	1 067 607 €							260	52 000 €					4940	1 015 607 €			5 200	1 067 607 €			0 m²	0 €		
Espace public	Ville	Aménagements	6360 m² terrain	0 €	0 €																	0	0 €			0 m²	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 €	0	0 €	0	0 €	0 m²	0 €
Parcelle 01	OPAC	Logements locatifs	0	120 €	0 €																	0	0 €			0 m²	0 €		
Parcelle 02	FONCIERE	Logements locatifs	0	120 €	0 €																	0	0 €			0 m²	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 €	0	0 €	0	0 €	0 m²	0 €
Parcelle 01	OPAC	Logements locatifs	0	120 €	0 €			0	0 €													0	0 €			0 m²	0 €		
Espace public	Ville	Aménagements	3990 m² terrain	0 €	0 €																	0	0 €			0 m²	0 €		
TOTAUX			67 635 m²		9 451 162 €	4 945 m²	687 800 €	7 355 m²	1 030 150 €	8 400 m²	1 140 800 €	7 060 m²	934 700 €	5 664 m²	1 108 104 €	0 m²	0 €	5 645 m²	1 032 307 €	3 096 m²	672 000 €	42 155 m²	6 605 861 €	15 380 m²	2 845 301 €	0 m²	0 €		

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	Cumul 2006- 2014	Prévision sur 2015	Prévision sur 2016
<i>ANRU</i>	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	2 877 497,40	167 214,60	71 663,40
<i>Grand Dijon</i>	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	93 400,00	1 319 824,00	98 958,30	42 410,70
<i>Ville de Dijon</i>	2 401 155,12	36 807,00	379 009,16	298 914,95	361 638,00	38 763,40	494 473,00	0,00	119 814,50	500 324,22	2 229 744,23	119 987,62	51 423,27
<i>CDC</i>	288 963,00	63 688,90	92 585,20	23 000,00	46 000,00	46 000,00	17 688,90				288 963,00		
<i>ADEME</i>	10 780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 410,00	6 370,00	10 780,00		
<i>Conseil Général</i>	650 000,00	0,00	0,00	80 000,00	0,00	20 000,00	265 177,10	146 375,94	46 781,42	91 665,54	650 000,00		
<i>Conseil Régional</i>	650 600,00	0,00	0,00	138 960,00	0,00	226 540,00	80 050,00	122 980,00	82 070,00	0,00	650 600,00		
	8 579 066,52	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	8 027 408,63	386 160,52	165 497,37



Bâtissons ensemble un nouveau quartier

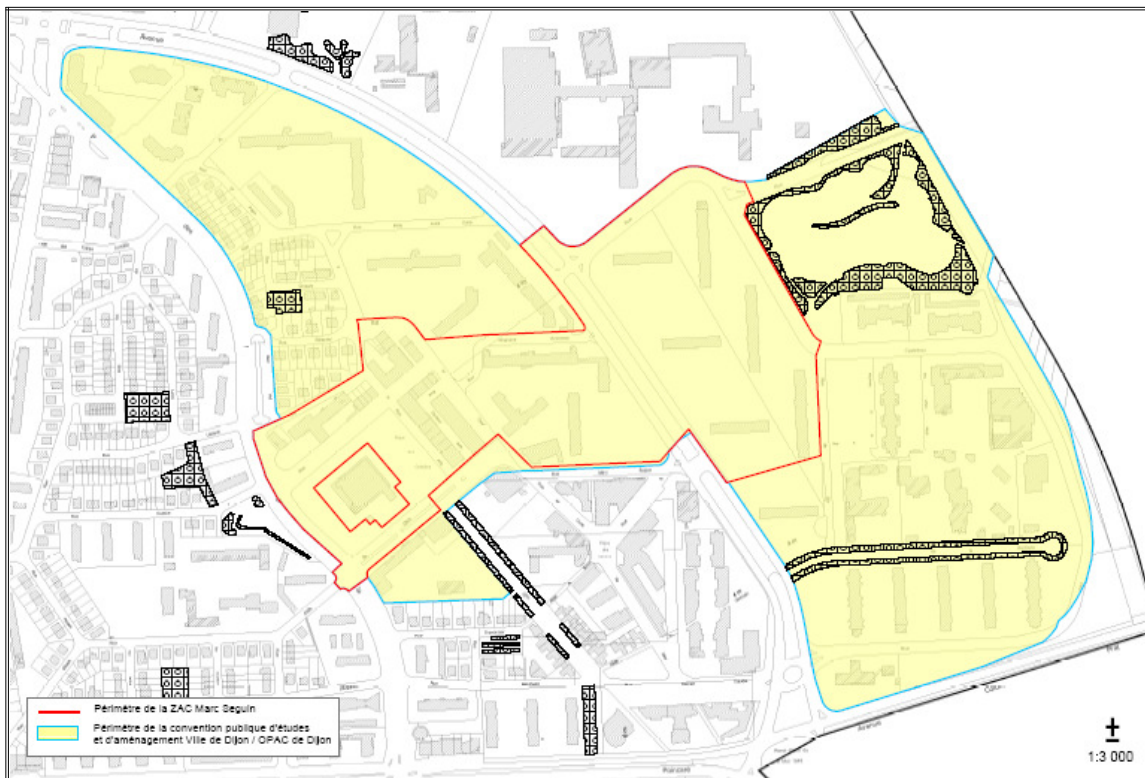


www.ville-dijon.fr



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

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



Compte-rendu financier de l'année 2014

Jun 2015

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
NOTE DE CONJONCTURE	2
I. REALISATION	3
II. COMMERCIALISATION	5
III. COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER	
PREVISIONNEL ACTUALISE	6
ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE.....	15
ANNEXES.....	16

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 2014, 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 2014, 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 2014, les principales adaptations suivantes ont été apportées au projet d'aménagement prévisionnel :

- la mise à jour des dépenses liées aux acquisitions de commerces,
- l'intégration d'honoraires pour réaliser une étude urbaine sur le secteur Boutaric – Joliot-Curie – Réaumur,
- la mise à jour des dépenses réelles et prévisionnelles liées aux travaux d'aménagements, avec notamment l'intégration de la requalification du parking Bénigne Joly, et la suppression d'une part importante des actualisations,
- le recalage des frais de gestion et des frais financiers de l'opération,
- la prise en compte d'une baisse importante des subventions ANRU pour les travaux d'aménagement.

I - REALISATION

ACQUISITIONS FONCIERES, de FONDS DE COMMERCE 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.

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

ACQUISITIONS de MURS et FONDS DE COMMERCE - 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 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 2014, ont été réalisés :

– Montant des acquisitions de cellules commerciales et des indemnités de réemploi
= 257 574 €

– Montant des charges et taxes liées aux cellules acquises = 11 474 €

– Montant des indemnités d'éviction = 63 210 €

Voir en annexe le tableau récapitulatif des démarches foncières menées entre 2005 et 2014 sur le centre commercial des Grésilles.

Perspectives 2015 :

Préparer les dernières acquisitions foncières qui devraient se finaliser à l'amiable ou par voie d'expropriation au 31/12/2015.

ETUDES GENERALES :

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

En 2014, ont été réalisés, pour un montant de 66 155 € HT :

- Secteur ZAC « Marc Seguin », pour un montant de 22 205 € HT :
 - Plan de récolement du quartier en vue de préparer les documents d'arpentage pour la cession et rétrocession des aménagements à la Ville de DIJON,
 - Etude de densification du foncier constructible sur l'îlot Bénigne Joly, et étude de faisabilité de construction sur 3 sites libérés par les démolitions de commerces,
 - Solde de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la démarche environnementale engagée sur les opérations de construction des secteurs Magellan et Paul Bur,
 - 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.

- Secteur « JOLIOT CURIE », pour un montant de 43 950 € HT :
 - Diagnostic et étude urbaine pour la restructuration à court, moyen et long terme du secteur Boutaric – Joliot-Curie - Réaumur

En 2015, sont prévus :

- Secteur ZAC « Marc Seguin » :
 - Réalisation de plans parcellaires et documents d'arpentage pour procéder aux rétrocessions des équipements publics réalisés,
 - 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.

- Secteur « JOLIOT CURIE » :
 - Elaboration d'un cahier des charges et de fiches de lot pour la commercialisation du secteur Réaumur.

TRAVAUX – HONORAIRES TECHNIQUES :

En 2014, les travaux suivants ont été réalisés, pour un montant de 758 278 € HT :

- Secteur ZAC « Marc Seguin », pour un montant de 758 278 € HT, soit la totalité des dépenses :
 - Solde de l'aménagement de la Place Galilée et de la rue Julie Victoire Daubié, pour un montant total de 268 214 € HT,
 - Poursuite des 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 490 064 € HT.

En 2014, les études suivantes ont été réalisées, pour un montant de 32 919 € HT :

- Secteur ZAC « Marc Seguin », pour un montant de 32 919 € 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 18 441 € 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 (solde), et honoraires de maîtrise d'oeuvre pour étudier différents scénarios d'amélioration de la protection aux intempéries en façade ouest, pour un montant total de 12 760 € 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 1 718 € HT.

En 2015, 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 : Travaux et honoraires de maîtrise d'oeuvre pour la réalisation d'un pare-vent complémentaire sur la halle de marché.

II - COMMERCIALISATION

A l'instar des démarches déjà entreprises précédemment pour vendre des terrains viabilisés, Dijon Habitat devra reprendre début 2015 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 le troisième trimestre 2015.

En 2014, ont été réalisées :

- **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 (phases 2 et 3).

Perspectives 2015 :

- **Ilot 2.2 (BENIGNE JOLY) :**
 - Mise au point du mode de réalisation et de consultation afférents à la cession de l'ensemble de l'îlot (4 secteurs) avec un objectif de vente du foncier en 2015.
- **ACTIVITES COMMERCIALES :**
 - Poursuite de la mise en oeuvre du plan de composition commerciale autour de la Place Galilée (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 2014 et les montants du bilan financier au 31 décembre 2013.

BILAN ACTUALISE DES CHARGES :

Récapitulatif :

Dénomination des charges	Montants actualisés au 31/12/2014	Ecart avec montants 31/12/2013
ACQUISITIONS FONCIERES :	8 145 282 € HT	+ 33 214 € HT
ETUDES GENERALES :	449 016 € HT	+ 38 356 € HT
ACTUALISATION ETUDES GENERALES	0 € HT	± 0 € HT
FONDS DE COMMERCE, DEMOLITION, EVICTION, DEMANAGEMENT :	2 171 078 € HT	+ 11 035 € HT
TRAVAUX :	7 471 841 € HT	- 25 291 € HT
ACTUALISATION TRAVAUX :	3 347 € HT	- 59 201 € HT
HONORAIRES TECHNIQUES :	672 657 € HT	+ 7 157 € HT
ACTUALISATION HONORAIRES TECHNIQUES	547 € HT	- 1 745 € HT
FRAIS DE GESTION :	1 074 403 € HT	± 0 € HT
FRAIS FINANCIERS :	656 546 € HT	+ 62 018 € 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	20 753 599 € HT	+ 64 913 € HT
Rappel Total Charges prévisionnelles au 31 décembre 2013	20 688 686 € HT	

Acquisitions foncières :

Ce poste de dépenses enregistre une augmentation de 33 214 € HT (+0,41%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2013 qui s'élevait à 8 112 068 € HT.

Elle s'explique par :

- l'actualisation à environ + 22 000 € de l'acquisition du laboratoire d'analyses et du Crédit Agricole,
- l'actualisation des diverses dépenses liées aux cellules d'activités acquises : charges liées aux travaux d'entretien, taxes foncières ...

Etudes générales :

Ce poste de dépenses enregistre une augmentation de 38 356 € HT (9,34%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2013 qui s'élevait à 410 660 € HT.

Cette augmentation correspond :

- à la réalisation par une équipe pluridisciplinaire d'un diagnostic et d'une étude urbaine sur le secteur Boutaric – Joliot-Curie – Réaumur, pour un montant total de 62 400 € HT,
- à la mise à jour des honoraires de l'assistant à maîtrise d'ouvrage pour la démarche environnementale engagée en 2008 : elle génère une diminution des dépenses prévisionnelles d'environ 30 000 € HT,
- à l'actualisation des honoraires de l'avocat pour les démarches d'acquisitions de cellules commerciales et de fonds de commerce.

Indemnités des fonds de commerces, démolitions, éviction, déménagement :

Ce poste de dépenses enregistre une augmentation de 11 035 € HT (+0,51%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2013 qui s'élevait à 2 160 043 € HT.

Elle correspond aux ajustements suivants :

- Actualisation du montant des travaux de démolition : intégration notamment de travaux supplémentaires pour la sécurisation de la parcelle laissée libre après démolition de la 1ère phase du centre commercial,
- Actualisation 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 diminution de 25 921 € HT (-1,13%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2013 qui s'élevait à 7 497 762 € HT.

Cette diminution correspond au recalage des prestations réalisées pour l'aménagement de la rue Vinceneux et de l'avenue des Grésilles. On note quelques écarts entre les travaux prévus dans le marché des entreprises et les travaux réalisés (suite au recalage des quantités et à la modification à la marge de certains aménagements).

A noter que l'actualisation recalée des montants de travaux prévisionnels s'élève à 3 347 € HT au lieu de 62 548 € HT, soit – 59 201 € HT par rapport aux prévisions de décembre 2013.

Une erreur sur le calcul des années précédentes a été rectifiée, et 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 7 157 € HT (soit + 0,81 %) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2013 qui s'élevait à 665 500 € HT.

Cette augmentation s'explique par :

- la prise en compte des honoraires liés à l'assurance dommages-ouvrages contractée pour la Halle de marché,

- l'application d'une révision des prix de marchés de certains prestataires

A noter que l'actualisation recalée des montants d'honoraires prévisionnels s'élève à 547 € HT, soit - 1 745 € HT par rapport aux prévisions de décembre 2013.

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

Frais de Gestion :

Ce poste de dépenses reste inchangé par rapport au montant prévisionnel de décembre 2013 qui s'élevait à 1 074 403 € HT.

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

Au 31/12/2014 les dépenses enregistrées s'élèvent à 1 034 403 € HT, et 40 000 € HT de dépenses sont budgétées pour 2015 et 2016, conformément à l'avenant validé par le Conseil Municipale du 16 décembre 2013.

Frais Financiers :

Ce poste de dépenses enregistre une augmentation de 62 018 € HT (soit +10 %) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2013 qui s'élevait à 594 528 € 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 2013 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 2013 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 2013 qui s'élevait à 58 882 € HT.

BILAN ACTUALISE DES PRODUITS :**Récapitulatif :**

Dénomination des produits	Montants actualisés au 31/12/2014	Ecart avec montants 31/12/2013
CESSIONS FONCIERES et RECETTES LOCATIVES	10 119 758 € HT	+ 14 345 € HT
SUBVENTIONS	8 579 067 € HT	- 573 046 € HT
ACQUISITION D'EQUIPEMENTS PUBLICS	650 000 € HT	± 0 € HT
SUBVENTION VILLE DE DIJON	1 404 775 € HT	+ 623 613 € HT
TOTAL PRODUITS	20 753 599 € HT	+ 64 911 € HT
Rappel Total Produits prévisionnels au 31décembre 2013	20 688 688 € HT	

Cessions foncières et recettes locatives :

Ce poste de recettes enregistre une augmentation de 14 345 € HT (+0,14%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2013 qui s'élevait à 10 105 413 € HT.

Cette augmentation s'explique principalement par l'actualisation des recettes locatives prévisionnelles sur 2015 pour les commerces encore occupés et non transférés.

Le montant des cessions foncières a par ailleurs été recalé à la marge.

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

Subventions :

Ce poste de recettes enregistre une diminution de - 573 046 € HT (-6,26%) par rapport au montant prévisionnel de décembre 2013 qui s'élevait à 9 152 113 € HT.

Cette diminution s'explique principalement par la baisse de 547 706 € HT des subventions ANRU attribuées aux aménagements de la transversale.

Le solde des subventions a été versé en 2014 sur la base des dépenses justifiées pour chaque type de travaux (démolitions et aménagements) entrant dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la Place Galilée, la traversée de l'Avenue Champollion, la rue Julie Victoire Daubié, et la promenade Toussaint l'Ouverture.

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 inchangée par rapport au montant prévisionnel de décembre 2013 qui s'élevait à 650 000 € HT.

Subvention Ville de Dijon :

Le bilan financier de la Convention Publique d'Études et d'Aménagement intègre une subvention de la VILLE de DIJON dont le montant s'élevait au 31 décembre 2013 à 781 162 € HT.

Pour tenir compte de l'augmentation prévisionnelle des dépenses (+ 64 913 € HT) et de la diminution prévisionnelle des recettes (- 558 702 € HT), cette subvention d'équilibre doit aujourd'hui être revue à la hausse, soit + 623 613 € HT.

Le nouveau montant prévisionnel de la subvention d'équilibre s'élève à 1 404 775 € HT.

ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE au 31/12/2014

CHARGES	Réalisé au 31/12/2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016	TOTAL Prévisionnel à terminaison au 31/12/2014	Rappel TOTAL Prévisionnel à terminaison au 31/12/2013	écart	
ACQUISITIONS FONCIERES	7 095 635 €	1 024 896 €	24 751 €	8 145 282 €	8 112 068 €	33 214 €	0,41%
TERRAINS	3 873 300 €	0 €	0 €	3 873 300 €	3 873 300 €	0 €	0,00%
COMMERCES	3 222 335 €	1 024 896 €	24 751 €	4 271 982 €	4 238 768 €	33 214 €	0,78%
ETUDES GENERALES	360 538 €	78 204 €	10 274 €	449 016 €	410 660 €	38 356 €	9,34%
ACTUALISATION ETUDES GENERALES		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
INDEMNISATION FONDS COMMERCES, DEMOLITION, EVICTION, DE	1 532 681 €	608 397 €	30 000 €	2 171 078 €	2 160 043 €	11 035 €	0,51%
INDEMNISATIONS COMMERCES	1 306 545 €	350 950 €	0 €	1 657 495 €	1 652 890 €	4 605 €	
DEMOLITION COMMERCES	226 136 €	257 447 €	30 000 €	513 583 €	507 153 €	6 430 €	
TRAVAUX	7 118 200 €	73 507 €	280 134 €	7 471 841 €	7 497 762 €	-25 921 €	-1,13%
ACTUALISATION TRAVAUX		691 €	2 656 €	3 347 €	62 548 €	-59 201 €	
HONORAIRES TECHNIQUES	634 869 €	27 669 €	10 119 €	672 657 €	665 500 €	7 157 €	0,81%
ACTUALISATION HONOS TECHNIQUES		399 €	148 €	547 €	2 292 €	-1 745 €	
FRAIS DE GESTION	1 034 403 €	20 000 €	20 000 €	1 074 403 €	1 074 403 €	0 €	0,00%
FRAIS FINANCIERS	546 546 €	65 000 €	45 000 €	656 546 €	594 528 €	62 018 €	10%
FRAIS DE COMMERCIALISATION	883 €	4 559 €	4 559 €	10 000 €	10 000 €	0 €	0,00%
FRAIS ANNEXES	19 580 €	3 500 €	16 920 €	40 000 €	40 000 €	0 €	0,00%
ALEAS ET IMPREVUS		29 441 €	29 441 €	58 882 €	58 882 €	0 €	0,00%
total annuel	18 343 335 €	1 936 263 €	474 002 €	20 753 599 €	20 688 686 €	64 913 €	0,31%
total cumulé	18 343 335 €	20 279 598 €	20 753 599 €				

0 €

PRODUITS	Réalisé au 31/12/2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016	TOTAL Prévisionnel à terminaison au 31/12/2014	Rappel TOTAL Prévisionnel à terminaison au 31/12/2013	écart	
CESSIONS FONCIERES et RECETTES LOCATIVES	7 262 458 €	2 857 300 €	0 €	10 119 758 €	10 105 413 €	14 345 €	0,14%
CESSIONS FONCIERES	6 605 861 €	2 845 300 €	0 €	9 451 161 €	9 438 258 €	12 903 €	
RECETTES LOCATIVES	656 597 €	12 000 €	0 €	668 597 €	667 155 €	1 442 €	
SUBVENTIONS	8 027 409 €	551 658 €	0 €	8 579 067 €	9 152 113 €	-573 046 €	-6,26%
ETUDES + INGENIERIE	903 321 €	0 €	0 €	903 321 €	903 321 €	-0 €	
TRAVAUX	4 964 966 €	0 €	0 €	4 964 966 €	5 512 672 €	-547 706 €	
ACQUI. MURS, EVICTION, DEM.	2 148 342 €	551 658 €	0 €	2 700 000 €	2 700 000 €	0 €	
AMO Environnementale	10 780 €	0 €	0 €	10 780 €	36 120 €	-25 340 €	
ACQUISITION D'EQUIPEMENTS PUBLICS	0 €	650 000 €	0 €	650 000 €	650 000 €	0 €	0,00%
SUBVENTION VILLE DE DIJON	0 €	0 €	1 404 775 €	1 404 775 €	781 162 €	623 613 €	80%
total annuel	15 289 867 €	4 058 958 €	1 404 775 €	20 753 599 €	20 688 686 €	64 911 €	0,31%
total cumulé	15 289 867 €	19 348 824 €	20 753 599 €				

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 2014 PAR DIJON HABITAT AU CENTRE COMMERCIAL DES GRESILLES (Ilot 2.2 – Bénigne Joly)**

- **TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMARCHES FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2014 PAR DIJON HABITAT POUR LES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE TERRAINS**

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

- **TABLEAU DE SUIVI DES SUBVENTIONS**