



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 21 septembre 2026

Président : Madame KOENDERS

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 11 septembre 2026

Nombre de membres du Conseil municipal : 59

Nombre de membres en exercice : 59

Nombre de présents participant au vote : 51

Nombre de procurations : 8

Membres présents :

Madame Nathalie KOENDERS
Monsieur Antoine HOAREAU
Madame Christine MARTIN
Monsieur François DESEILLE
Madame Karine HUON-SAVINA
Monsieur Hamid EL HASSOUNI
Madame Nuray AKPINAR-ISTISQUAM
Monsieur Stéphane CHEVALIER
Madame Claire TOMASELLI
Monsieur Christophe AVENA
Madame Dominique MARTIN-GENDRE
Monsieur Franck LEHENOFF
Madame Mélanie BALSON
Monsieur Jean-Philippe MOREL
Madame Stéphanie VACHEROT
Monsieur Massar N'DIAYE
Madame Nadjoua BELHADEF
Monsieur Marien LOVICH

Madame Céline MAGLICA
Monsieur Billy CHRETIEN
Madame Delphine BLAYA
Monsieur Jordane GALLOIS
Monsieur Christian DUCHANGE
Madame Caroline JACQUEMARD
Madame Ludmila MONTEIRO
Monsieur Philippe THIRION
Monsieur Denis GUVENATAM
Madame Vanessa VAIZANT
Madame Isabelle PIERREY-ROUGET
Madame Clémentine HUGOL-GENTIAL
Monsieur Florent COLOMBO
Monsieur Maël SZABELSKI
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN

Madame Marie-Thérèse PUGLIESE
Madame Sabine SICUREZZA
Monsieur Laurent MONNOT
Monsieur Benoît BORDAT
Madame Emilie SIMONE
Madame Nina MARTINS
Monsieur Clément CRAVEUR
Madame Laurence GERBET
Madame Sabine BAILLOT
Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Sandra GAUDILLIERE
Monsieur Bruno DAVID
Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE
Monsieur Axel SIBERT
Monsieur Thierry COUDERT
Monsieur Antoine CAMUS
Madame Mélanie FORTIER
Monsieur Julien HUBERT

Membres absents :

Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Madame Stéphanie VACHEROT
Monsieur Patrice CHATEAU pouvoir à Madame Karine HUON-SAVINA
Madame Françoise TENENBAUM pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
Monsieur François REBSAMEN pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS
Monsieur Philippe LEMANCEAU pouvoir à Monsieur Franck LEHENOFF
Madame Catherine PETITJEAN pouvoir à Madame Mélanie BALSON
Monsieur Franck AYACHE pouvoir à Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Clémence HOUARD pouvoir à Madame Laurence GERBET

OBJET : AMENAGEMENT

Opération de rénovation urbaine (ORU) des Grésilles - Convention publique d'études et d'aménagement (CPEA) conclue entre la Ville et Grand Dijon Habitat - Approbation du compte-rendu annuel au 31 décembre 2025 et des dispositions de l'avenant n°10

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, Grand Dijon Habitat a adressé à la Ville de Dijon le compte-rendu annuel, arrêté au 31 décembre 2025, de la convention publique d'études et d'aménagement (CPEA) qui lie la Ville et l'office public de l'habitat pour la mise en œuvre de la seconde phase opérationnelle de l'opération de rénovation urbaine (ORU) du quartier des Grésilles.

Ce compte-rendu 2025 et ses annexes, dont les éléments principaux sont récapitulés ci-après, sont soumis à l'approbation du conseil municipal.

Il convient tout d'abord de rappeler que ce dernier avait décidé, par délibération du 27 septembre 2004, de désigner Grand Dijon Habitat en qualité d'opérateur pour la mise en œuvre de la seconde phase opérationnelle de l'ORU des Grésilles. Cette décision s'est traduite par la passation, le 26 octobre 2004, d'une convention publique d'études et d'aménagement (CPEA).

Pour permettre la réalisation de la majeure partie des opérations prévues dans cette convention, le conseil municipal a successivement décidé :

- de créer la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) « Marc Seguin » (*délibération du 7 novembre 2005*) ;
- d'en approuver le dossier de réalisation (*délibération du 25 septembre 2006*) ;
- de mettre en cohérence le périmètre de la convention publique d'études et d'aménagement (CPEA) du 26 octobre 2004 avec celui de la Z.A.C. « Marc Seguin » (*délibération du 29 janvier 2007 approuvant la conclusion d'un avenant n°1 à ladite convention*).

Les missions confiées par la Ville à Grand Dijon Habitat dans le cadre de cette convention ont permis notamment de créer une nouvelle centralité de quartier autour de la place Galilée et de réaliser des travaux d'aménagement permettant d'instaurer des liaisons transversales pour faciliter les déplacements au sein du quartier.

La réalisation de ces opérations impliquait également l'acquisition des commerces et la restructuration de l'espace autour de l'ancien marché pour laquelle une procédure d'expropriation a été mise en place. Ainsi, un arrêté de déclaration d'utilité publique et un arrêté de cessibilité ont été accordés à Grand Dijon Habitat par la Préfecture, respectivement en juin et décembre 2012. Les dernières acquisitions foncières ont été finalisées fin 2018 et début 2019. Les transferts de locaux commerciaux ont été effectués en 2019 puis les bâtiments anciens ont été démolis.

La CPEA a été modifiée et prorogée à plusieurs reprises, par voie d'avenants successifs, afin de tenir compte de l'évolution du contexte, de la conjoncture ainsi que des adaptations des aménagements projetés au sein du périmètre. Elle est actuellement en vigueur jusqu'au 31 décembre 2030.

L'une des emprises foncières de l'îlot « Bénigne Joly », le secteur 1, correspondant à l'ancienne place du marché, a fait l'objet d'un site de projet inscrit au sein du PLUi-HD. Ce site de projet a suscité l'intérêt d'opérateurs qui ont engagé des faisabilités pour lesquelles la perspective de la réalisation de la ligne 3 du tramway constitue une valeur ajoutée significative en termes d'aménités urbaines et d'offre de services. Toutefois, les recettes attendues des cessions foncières nécessitent d'être révisées afin de tenir compte des coûts de traitement de la pollution des sols, de l'évolution du marché de l'immobilier ainsi que du contexte inflationniste affectant les coûts de construction.

Pour la réalisation des deux opérations de logements prévues sur ce secteur 1, l'une correspondant à un projet de résidence seniors à loyer modéré et la seconde à un programme en accession à la propriété, représentant environ 6 115 m² de surface de plancher, les cessions foncières sont désormais envisagées en deux phases, respectivement en 2028 puis en 2031.

Par ailleurs, concernant les trois autres secteurs à bâtir prévus à l'échelle de l'îlot, il a été décidé, compte tenu de la volonté de renforcer la végétalisation du site et d'améliorer sa perception paysagère, de concentrer les interventions sur un seul, le secteur 3, correspondant au foncier situé rue

Jean XXIII en vue de la réalisation d'une opération d'environ 16 logements collectifs pour une cession foncière prévisionnelle a priori en 2033.

Ainsi, l'ensemble de ces facteurs conjoncturels et contextuels, conjugué à l'évolution des modes de production urbaine marquée par une tendance à la diminution des densités par rapport au début des années 2000, conduit, d'une part, à une révision significative des recettes prévisionnelles de Grand Dijon Habitat. De telles évolutions amènent d'autre part, à réaliser une prorogation de la convention jusqu'en 2034.

En conséquence, la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération, actualisée à un montant total de 4 489 241 € net de taxes représentant une participation supplémentaire de 989 864 €, pourrait s'établir selon un nouvel échéancier de versement à approuver dans le cadre de l'avenant n°10, annexé à la présente délibération, comme suit :

- 3 014 473 € versés par la Ville en cumulé à fin décembre 2025 ;
- 100 000 € versés par la Ville en 2026 ;
- 100 000 € à verser en 2027, 2028 et 2029 au plus tard le 31 décembre de chaque année ;
- 80 000 € au plus tard le 31 décembre 2030 ;
- 4 905 €, au plus tard le 31 décembre 2031 ;
- 484 833 € au plus tard le 31 décembre 2033 ;
- 505 030 € au plus tard le 30 juin 2035, soit dans les 6 mois suivant l'expiration de la convention, sur présentation par Grand Dijon Habitat du bilan financier définitif de l'opération.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, l'exercice 2025 repose sur des ajustements portant, d'une part, sur l'actualisation du calendrier des cessions foncières et, d'autre part, sur la prise en compte des évolutions programmatiques. Ces ajustements sont détaillés dans les documents annexés à la présente délibération.

**Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :**

- **d'approuver** le compte-rendu annuel 2025 à la collectivité de la convention publique d'études et d'aménagement (CPEA) conclue entre la Ville et Grand Dijon Habitat pour la seconde phase opérationnelle de l'opération de rénovation urbaine des Grésilles, tel qu'arrêté au 31 décembre 2025 ;
- **d'approuver** le nouveau montant de subvention d'équilibre de la Ville de Dijon établi à 4 489 241 € nets de taxes ainsi que son échéancier de versement à Grand Dijon Habitat ;
- **de préciser** que les crédits nécessaires aux versements prévus en 2026 et aux années suivantes seront inscrits aux budgets primitifs successifs des exercices concernés, sous réserve de leur approbation par le Conseil Municipal ;
- **d'approuver** l'avenant n°10 à la convention publique d'études et d'aménagement (CPEA), annexé au présent rapport et d'autoriser Madame la Maire à y apporter, le cas échéant, des modifications de détails sans remettre en cause son économie générale ;
- **d'autoriser** Madame la Maire à signer ledit avenant n°10 ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de la délibération.

SCRUTIN POUR : 59

ABSTENTION : 0

CONTRE : 0

NE SE PRONONCE PAS : 0

DONT 8 PROCURATION(S)

Le 22 septembre 2026
Ludmila MONTEIRO
Secrétaire de séance



Le 22 septembre 2026
Nathalie KOENDERS
Maire de Dijon

