



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 2023

Novembre 2024

SOMMAIRE

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

PREAMBULE

Dans le cadre de la politique nationale de Renouveau Urbain, **une Convention Publique d'Etudes et d'Aménagement (CPEA)**, reçue en Préfecture le **26 octobre 2004**, a été signée entre la **VILLE de DIJON** et **GRAND DIJON HABITAT**, pour la réalisation de la **deuxième phase opérationnelle du Renouveau Urbain du Quartier des Grésilles**.

Dans cette Convention Publique, la **VILLE de DIJON** a confié à **GRAND DIJON HABITAT** le réaménagement du cœur du Quartier des Grésilles et de la partie extension de ce quartier. Le programme de travaux repose sur plusieurs démolitions d'immeubles de logements 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 a fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté : **la ZAC « MARC SEGUIN »** a été créée à cet effet par délibération du Conseil Municipal de la **VILLE de DIJON** du **7 Novembre 2005**.

Le périmètre de la CPA a été modifié par délibération du Conseil Municipal de la **VILLE de DIJON** du 29 janvier 2007 pour recouvrir l'intégralité du périmètre de la ZAC Marc Seguin (Voir plan en annexe).

La durée de cette convention a été prorogée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dijon du 14 décembre 2009 pour la période allant du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2013, puis par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dijon du 16 décembre 2013 pour la période allant du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2016, puis par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dijon du 6 juin 2016 pour la période allant du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2020, puis par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dijon du 14 décembre 2020 pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030.

Le présent rapport a pour objectif de recenser les dépenses et recettes réalisées en 2023, 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 2022, et d'établir un état prévisionnel de la trésorerie de l'opération à terminaison 2030.

Il intègre les termes de l'avenant n°8 à la convention, signé le 17 novembre 2023, concernant l'augmentation du montant de la subvention d'équilibre pour tenir compte des modifications de recettes foncières pour l'îlot Bénigne Joly.

L'année 2025 sera l'occasion d'un travail de prospective sur le programme urbain, ce qui donnera une feuille de route jusqu'en 2030, année de fin de validité de la CPEA à la suite de sa prolongation par avenant N°5.

* Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

NOTE DE CONJONCTURE

En 2023, les actions suivantes ont été poursuivies :

- Réflexion sur la programmation 2023-2030 dont préparation de la commercialisation de l'îlot BENIGNE JOLY

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.

Il est prévu l'acquisition par GRAND DIJON HABITAT sur la Ville de Dijon de parcelles pour constituer un tènement foncier consolidé sur l'îlot BENIGNE JOLY (secteur 1). Cette acquisition a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2023.

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 cœur du quartier des Grésilles et à l'indemnisation le cas échéant des commerçants cessant leur activité.

Les solutions amiables ont été recherchées en priorité pour procéder aux derniers transferts d'activité. Néanmoins, une procédure d'expropriation a été développée afin de se donner les outils nécessaires pour gérer les situations les plus inextricables.

Dans ces conditions, un arrêté de DUP et un arrêté de cessibilité ont été accordés à GRAND DIJON HABITAT par la Préfecture, respectivement en juin et décembre 2012.

En juin 2013, l'expropriation pour cause d'utilité publique a été prononcée par le Tribunal de Grande Instance.

GRAND DIJON HABITAT a privilégié les approches négociées avec les commerçants encore en place. Des solutions personnalisées ont été élaborées et ont permis d'aboutir à la conclusion de cette phase de négociation.

Les commerçants situés Rue Jean XXIII se sont vu proposer de nouveaux locaux situés Place Galilée en location ou en acquisition.

Perspectives 2024 :

De nouvelles interventions de travaux sont prévus en 2024 en prévision de la commercialisation de l'îlot BENIGNE JOLY (secteur 1).

Un montant de 10 000 euros a été provisionné sur l'année 2023 en ce sens. Cette provision n'a pas été consommée en 2023 et a été reportée sur 2024, puis un montant de 10 000 € pour la période 2025-2030.

A ce titre, GRAND DIJON HABITAT devra réaliser un certain nombre d'études préalables (détection de réseaux notamment) en amont de la cession.

II – COMMERCIALISATION

L'îlot Bénigne Joly permettrait 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,

Cette programmation a évolué et un projet prévoit la construction d'environ 51 appartements locatifs conventionnés en Résidence Séniors Services et de 45 logements, pour un total d'environ 6 115 m² de surface de plancher.

La cession foncière pour la réalisation de ces opérations est prévue en deux temps en 2025 et 2027.

- 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 GRAND DIJON HABITAT),

- Secteur 3 : les parcelles démolies en 2019 situées entre la rue Euler et la rue Jean XXIII permettent la réalisation d'environ 16 logements collectifs,

- Secteur 4 : la parcelle libérée suite à la démolition du cabinet médical, située boulevard des Martyrs de la Résistance, permet la réalisation d'environ 15 logements collectifs.

BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

L'annexe PLAN DE TRESORERIE détaille les évolutions des charges et produits sur l'année 2023, ainsi que les prévisions pour l'exercice 2024 et jusqu'à terminaison au 31/12/2030.

I - CHARGES

Acquisitions foncières :

Il n'y a pas eu d'acquisitions en 2023.

L'acquisition d'un tènement d'une superficie totale de 3200m² sur la Ville de Dijon est prévue en 2025 sur le secteur Bénigne Joly. Cette acquisition est prévue à l'euro symbolique. Des frais pourront être engagés en 2025 pour cette transaction.

Il n'est pas prévu de frais de commercialisation ni d'acquisition sur l'année 2024.

10 000 euros sont provisionnés sur la ligne « Frais de commercialisation » sur la période 2025-2030 et 4 euros sur la ligne « Acquisitions foncières » sur la période 2025-2030 pour traiter les projets de cession de ces tènements.

Il n'était pas prévu de taxes foncières sur 2023. Il n'y a pas eu de dépense sur ce poste. Il n'est pas prévu de dépenses de taxes foncières en 2024.

Etudes générales :

Ce poste n'a pas évolué en 2023, en l'absence d'études générales réalisées en 2023.

Une provision de 20 000 euros avait été inscrite dans l'éventualité d'une commande d'étude urbaine par la Ville sur l'année 2023. Une étude de sols a été réalisée et payée sur 2023 pour un montant de 3 550 euros HT pour la cession du terrain du secteur Bénigne Joly.

Une provision de 10 000 € HT est indiquée sur 2024, en prévision de la réalisation de compléments d'études de sols et de détection de réseaux pour la cession du terrain du secteur Bénigne Joly.

Une provision de 10 000 euros est également indiquée sur la période 2025-2030 dans l'éventualité d'une commande par la collectivité.

Fonds de commerces, démolitions, éviction, déménagement :

Il n'était pas prévu de dépense en 2023 sur le périmètre programmatique actuel de la CPEA.

Il n'est pas prévu de dépense en 2024 sur le périmètre programmatique actuel de la CPEA.

Travaux :

Il n'y a pas eu de travaux d'aménagements réalisés en 2023.

En 2024 sont prévus des travaux de réseaux en prévision de la cession du terrain Bénigne Joly – Secteur 1. Il s'agit de travaux de suppression de branchements d'assainissement et d'eau potable pour un montant prévisionnel de 25 000 € HT environ et de modification des réseaux gaz pour un montant prévisionnel de 40 000 € HT environ.

Les travaux seront commandés en 2024 et les fins d'interventions réalisées en 2025.

Honoraires techniques :

Il n'y a pas eu de dépenses en 2023 sur le périmètre programmatique actuel de la CPEA.

Il n'est pas prévu de dépenses en 2024 sur le périmètre programmatique actuel de la CPEA.

Frais de Gestion :

Pour mémoire, l'avenant N°7, signé le 07/11/2022, a intégré des montants de frais de gestion de 20 000 euros par an sur la période 2022 à 2030.

Un montant de 20 000 euros a ainsi été dépensé en 2023 et ce même montant, de 20 000 euros est inscrit au budget prévisionnel 2024.

Cette somme annuelle de 20 000 € est inscrite au budget prévisionnel des années 2025 à 2030.

Frais Financiers :

Suite au versement d'une subvention d'équilibre en 2021, cette ligne de trésorerie a été révisée.

Le montant des frais financiers pour 2022 s'est élevé à 24 159,60 € pour une ligne de trésorerie à 2,8 M€. Ceci représente une hausse de ce poste de 13 159,60 € par rapport au prévisionnel 2022 (11 000 €). Cette hausse s'explique par une augmentation des taux bancaires liés à cette ligne de trésorerie, passés globalement de 0,25% à 1,8% en cours d'année.

Du fait de l'évolution des conditions bancaires, avait été provisionné un montant de 112 000 € pour 2023, correspondant à un taux de 4% sur cette ligne de trésorerie en 2023. Le montant réalisé in fine en 2023 s'élève à 115 417,91 €, soit une augmentation de 3417,91 €

Un taux évolutif a été prévu sur la période 2024-2030. Ce taux sera appliqué annuellement à la ligne de trésorerie restant à rembourser, en fonction du rythme des cessions et du versement de complément(s) de subvention d'équilibre. Dans ce prévisionnel, il est considéré :

- Une recette de 917 250 euros fin 2025 et début 2027 pour la cession du secteur 1 de Bénigne Joly ;
- Des recettes reportées à fin 2030 sur les 3 autres secteurs (671 920 € actualisés à hauteur de 775 104 € à fin 2030).

Evolution du taux :

- 2024 : 4, %
- 2025 : 3,3% puis 2,8%

- 2026 : 2,8%

- 2027 : 2,5 %

- 2028 à 2030 : 2% / an

Ceci représente un montant prévisionnel de 75 000 € pour l'année 2024.

Frais de commercialisation :

Il n'y a pas eu de dépense sur ce poste en 2023 qui avait fait l'objet d'une provision de 1 000 € pour 2023.

Il n'est pas prévu de dépense de commercialisation sur 2024.

Une provision de 10 000 € est inscrite sur la période 2025-2030 en lien avec la cession des différents secteurs.

Frais annexes :

Il n'y a pas eu de dépense sur ce poste en 2023 qui n'avait pas fait l'objet de provision en prévisionnel sur 2023.

Il n'est pas prévu de frais annexes sur 2024 ni sur la période 2025-2030.

Aléas et imprévus :

Une provision de 10 037 € était prévue sur 2023 et n'a pas été consommée.

Une provision de 5 000 € est de nouveau inscrite sur 2024, dans l'éventualité de situations diverses à traiter avant l'enclenchement de la suite des opérations.

Une provision de 10 000 € est également inscrite sur la période 2025-2030.

II - PRODUITS

Cessions foncières :

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport à l'exercice précédent, alors que des recettes à hauteur de 2 845 300 € étaient provisionnées.

Les recettes liées aux cessions foncières prévisionnelles des 4 derniers secteurs de la ZAC Marc Seguin sont reportées au prévisionnel de la période 2024-2030 :

- Modification programmatique sur le secteur 1 : recette de 917 250 euros prévue en deux temps : 2025 et 2027.
- Prévisionnels de recettes des 3 autres secteurs, reportés à fin 2030 avec actualisation de la valeur de cession à terminaison.

Recettes locatives :

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport à l'exercice précédent et aucune recette n'est prévue sur 2024.

Subventions (hors subvention d'équilibre Ville de Dijon) :

Il n'y a pas eu de subvention versée sur l'exercice 2023.

Il n'est pas prévu le versement de nouvelle subvention en 2024.

Acquisition d'équipements publics :

Ce poste de recettes reste inchangé par rapport à l'exercice précédent et il n'est pas prévu l'acquisition d'équipements publics en 2024.

Subvention d'équilibre de la Ville de Dijon :

Cette ligne correspond au montant prévisionnel de la subvention à verser par la Ville de Dijon pour équilibrer le bilan, établi à 3 499 378 euros tel qu'approuvé par le Conseil Municipal par délibération en date du 25 septembre 2023.

Pour mémoire, l'avenant N°6 à la convention avait acté d'un premier versement par la Ville de Dijon de la subvention d'équilibre à hauteur de 1 764 473 euros, qui a été réalisé en 2021. Un second versement de 1 000 000 euros a été réalisé en 2023.

Compte-tenu des éléments présentés préalablement, il est prévu les versements complémentaires de subvention d'équilibre suivants :

- 2024 : 150 000 €

- 2025 : 100 000 €

- 2026 : 100 000 €

- 2027 : 100 000 €

- 2028 : 100 000 €

- 2029 : 100 000 €

- 2030 : 80 000 €

- Solde : 4 905 €. Au plus tard le 30 juin 2031, soit dans les 6 mois suivant l'expiration de la convention, après présentation par Grand Dijon Habitat à la Ville du bilan financier définitif de l'opération.

ANNEXES

➤ **TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT PREVISIONNEL
DE LA TRESORERIE AU 31/12/2030**

➤ **PLAN DE LOCALISATION DES DIFFERENTS
SECTEURS DANS LE PERIMETRE DE LA CPA AU 31/12/2023**

➤ **AMENAGEMENT DE LA ZAC MARC SEGUIN AU
31/12/2023**

➤ **TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMARCHES
FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2023 PAR GRAND DIJON
HABITAT AU CENTRE COMMERCIAL DES GRESILLES**

➤ **TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMARCHES
FONCIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2023 PAR DIJON
HABITAT POUR LES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE TERRAINS**

➤ **PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL DE
L'OPERATION AU 31/12/2023**

➤ **TABLEAU DE SUIVI DES SUBVENTIONS**