



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 17 septembre 2009

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Didier MARTIN	M. Michel ROTGER
M. Pierre PRIBETICH	M. Benoît BORDAT	M. François NOWOTNY
M. Jean ESMONIN	M. Joël MEKHANTAR	Mme Christine MASSU
Mme Colette POPARD	M. Christophe BERTHIER	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Rémi DETANG	M. Philippe DELVALEE	M. Michel FORQUET
M. Jean-Patrick MASSON	M. Georges MAGLICA	M. Claude PICARD
M. José ALMEIDA	Mme Anne DILLENSEGER	M. Gaston FOUCHERES
M. Jean-François DODET	Mme Christine DURNERIN	M. Pierre PETITJEAN
M. François DESEILLE	Mme Nelly METGE	Mme Claude DARCIAUX
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE	M. Nicolas BOURNY
M. Patrick CHAPUIS	Mme Elisabeth BIOT	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Michel JULIEN	Mlle Christine MARTIN	M. Philippe GUYARD
Mme Marie-Françoise PETEL	Mlle Nathalie KOENDERS	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Gérard DUPIRE	Mme Marie-Josèphe DURNET-	M. Gilles MATHEY
M. Jean-François GONDELLIER	ARCHEREY	M. Jean-Claude GIRARD
Mme Catherine HERVIEU	M. Alain MARCHAND	M. Patrick BAUDEMENT
M. François-André ALLAERT	M. Mohamed BEKHTAOUI	Mme Geneviève BILLAUT
M. Jean-Claude DOUHAÏT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Murat BAYAM
M. Jean-Paul HESSE	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Michel BACHELARD
Mlle Badiaâ MASLOUHI	M. Jean-Yves PIAN	M. Philippe BELLEVILLE
M. Yves BERTELOOT	Mlle Stéphanie MODDE	M. Norbert CHEVIGNY
M. Patrick MOREAU	M. Philippe CARBONNEL	M. Gilles TRAHARD
M. Dominique GRIMPRET	M. Alain LINGER	Mme Noëlle CABBILLARD.
M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Pierre LAMBOROT	
M. André GERVAIS	M. Louis LAURENT	
M. Alain MILLOT	M. Roland PONSAA	

Membres absents :

M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Gilles TRAHARD
 Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
 M. Mohammed IZIMER pouvoir à Mlle Badiaâ MASLOUHI
 Mme Hélène ROY pouvoir à Mme Joëlle LEMOUZY
 Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Alain MARCHAND
 M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER
 Mme Françoise EHRE pouvoir à M. Jean-Claude GIRARD
 M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET.

OBJET : ADMINISTRATION GENERALE ET FINANCES

Dijon - Site Heudelet 40 avenue du Drapeau - Acquisition

Par bail commercial en date du 17 mars 2004, la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) a donné à bail à la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise l'ancienne caserne Heudelet, soit un ensemble immobilier composé des principaux éléments suivants :

- un immeuble réhabilité à usage de bureaux d'une surface hors oeuvre nette (SHON) globale de 7 115 m²,
- un immeuble neuf à usage de salle de réunion et de séminaires d'environ 150 places, complété d'un espace de liaison couvert, le tout représentant 1 227 m² de SHON,
- un parking de 101 places en surface.

Le bail ainsi conclu était d'une durée de 12 ans et comprenait une option d'achat au profit du Grand Dijon. Le loyer prévu était de 1 190 000 € HT par an. Après imputation de la TVA, de la taxe foncière et des clauses d'indexation, il s'est élevé à 1 700 000 € TTC en 2008.

Il est aujourd'hui proposé que le Grand Dijon exerce l'option d'achat prévue au bail, dans les conditions suivantes :

- acquisition des seuls bâtiments – immeuble à usage de bureaux, immeuble à usage de salle de réunion et espace de liaison couvert, locaux techniques et garages à vélos situés au Nord – les emprises de parking et les espaces extérieurs demeurant ainsi la propriété de la SEMAAD afin de pouvoir être dédiés à l'opération d'éco-quartier Heudelet.
- prix de cession de 11 795 720 € HT, correspondant à la part non amortie des ouvrages, conformément à l'option d'achat. La TVA sur cette transaction s'élevant à 2 311 961,12 €, le prix d'acquisition total sera de 14 107 681,12 €.
- financement principalement par reprise du prêt souscrit en 2004 par la SEMAAD pour la réhabilitation de la caserne Heudelet. D'un montant initial de 14 800 000 €, ce prêt présente aujourd'hui un capital restant dû de 12 993 128,85 €, qui serait ainsi transféré au Grand Dijon.

Il est précisé que cette acquisition est éligible au FCTVA.

Il est également précisé que cette acquisition sera assortie de la constitution au profit du Grand Dijon de servitudes de passage et d'accès pour les véhicules et les piétons, ainsi que de servitudes liées aux réseaux et canalisations.

Concernant les emprises de parkings, une convention sera établie avec la SEMAAD, prévoyant leur mise à disposition à titre gratuit au profit du Grand Dijon. Cette convention stipulera également que les emprises de parkings situées côté Sud, concernées par le futur éco-quartier Heudelet, seront reconstituées par la SEMAAD côté Nord.

Par ailleurs, il est proposé d'autoriser la constitution d'une servitude de passage au profit de la SEMAAD pour le futur éco-quartier Heudelet sur la parcelle de terrain située rue Lafayette, cadastrée section AT n°209.

Vu l'avis du Bureau.

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'acquérir** sur la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) les locaux situés 40 avenue du Drapeau à Dijon, constituant le siège du Grand Dijon,

composés d'un bâtiment réhabilité à usage de bureaux, d'un bâtiment neuf à usage de salle de réunion d'environ 150 places, d'un espace de liaison couvert reliant les deux bâtiments, représentant une surface hors oeuvre nette (SHON) globale de 8 342 m², ainsi que d'un bâtiment à usage de locaux techniques et garages à vélos situé au Nord du site, par la mise en oeuvre de l'option d'achat telle que contenue dans le bail commercial en date du 17 mars 2004 établi entre la SEMAAD et le Grand Dijon ;

- **de prendre acte** de la mise à disposition au profit du Grand Dijon par la SEMAAD, à titre gratuit, des emprises de stationnements, ainsi que de la reconstitution future par la SEMAAD côté Nord des stationnements qui seront impactés par l'éco-quartier Heudelet ;
- **d'autoriser** la constitution d'une servitude de passage pour les véhicules et les piétons au profit de la SEMAAD, dans le cadre de la réalisation de l'éco-quartier Heudelet, sur la parcelle de terrain située rue Lafayette, cadastrée section AT n°209, à titre gratuit ;
- **de dire** que cette acquisition interviendra moyennant le montant HT de 11 795 720 €, correspondant à la part non amortie des ouvrages et conforme à l'évaluation de France Domaine, soit un montant TTC de 14 107 681,12 € ;
- **de procéder** à la reprise du prêt souscrit en 2004 par la SEMAAD auprès de Dexia Crédit Local pour la réhabilitation d'Heudelet, à l'identique de ses conditions initiales, lequel prêt présentant un capital restant dû de 12 993 128,85 € ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer, au nom de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, tous actes et documents à intervenir en vue de régulariser ce dossier.

Pour extrait conforme,
Le Président
Pour le Président

Convocation envoyée le 10 septembre 2009

Publié le 18 SEP. 2009

Déposé en Préfecture le



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

21 SEP. 2009

