



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 26 septembre 2022

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 16 septembre 2022

Nombre de membres du Conseil municipal : 59

Nombre de présents participant au vote : 56

Nombre de membres en exercice : 59

Nombre de procurations : 3

### **Membres présents :**

Monsieur François REBSAMEN	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Madame Laurence GERBET
Madame Nathalie KOENDERS	Madame Océane CHARRET- GODARD	Monsieur Emmanuel BICHOT
Monsieur François DESEILLE	Madame Marie-Odile CHOLLET	Madame Céline RENAUD
Madame Christine MARTIN	Monsieur Jean-Paul DURAND	Madame Caroline JACQUEMARD
Monsieur Pierre PRIBETICH	Monsieur Jean-Patrick MASSON	Monsieur Bruno DAVID
Madame Sladana ZIVKOVIC	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Stéphane CHEVALIER
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT
Madame Claire TOMASELLI	Monsieur Vincent TESTORI	Madame Claire VUILLEMIN
Monsieur Antoine HOAREAU	Madame Stéphanie VACHEROT	Monsieur Axel SIBERT
Madame Nuray AKPINAR- ISTIQUAM	Monsieur Jean-François COURGEY	Madame Catherine HERVIEU
Monsieur Franck LEHENOFF	Monsieur Bassir AMIRI	Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Dominique MARTIN- GENDRE	Madame Mélanie BALSON	Madame Stéphanie MODDE
Monsieur Christophe BERTHIER	Madame Catherine DU TERTRE	Madame Karine HUON-SAVINA
Madame Kildine BATAILLE	Madame Nora EL MESDADI	Monsieur Fabien ROBERT
Madame Delphine BLAYA	Monsieur David HAEGY	Monsieur Olivier MULLER
Monsieur Christophe AVENA	Madame Danielle JUBAN	Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE
Madame Lydie PFANDER-MENY	Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Madame Elizabeth REVEL
Monsieur Joël MEKHANTAR	Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Philippe THIRION
Monsieur Denis HAMEAU	Madame Ludmila MONTEIRO	

### **Membres absents :**

Madame Nadjoua BELHADEF pouvoir à Monsieur Hamid EL  
HASSOUNI  
Monsieur Marien LOVICHY pouvoir à Monsieur François DESEILLE  
Madame Françoise TENENBAUM pouvoir à Madame Christine  
MARTIN

## **OBJET : URBANISME**

### **Finalisation des aménagements de « l'Ecoquartier HEUDELET 26 » - Convention entre la SOCIETE EST METROPOLE, DIJON METROPOLE et la Ville portant modification de la convention de rétrocession initiale en vue de la réalisation des travaux par la Ville de Dijon – Approbation - Acquisition des parcelles section AT n° 297 et 290**

Il est rappelé que l'opération « Ecoquartier HEUDELET 26 » correspond à la réalisation d'un quartier d'habitat sur une friche militaire située entre l'avenue du Drapeau et la rue du 26<sup>ème</sup> Dragon. Conçu comme un jardin ouvert sur la ville, la projet affiche dès l'origine un programme novateur et ambitieux en matière de qualité architecturale, d'écologie urbaine et de développement durable.

Cette opération a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 12 août 2011 à la SEMAAD – à laquelle s'est substituée la SOCIETE EST METROPOLES. Plusieurs permis modificatifs ont été délivrés de 2012 à 2017.

Le quartier, qui accueille aujourd'hui plus de 350 logements, hors résidence étudiante, et 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et équipements, est presque terminé puisque seul un lot reste à bâtir, à proximité de la halle 38 occupée par l'association « 26 000 Couverts ».

Par une convention signée le 8 février 2011, la commune et l'aménageur avaient défini les conditions et modalités selon lesquelles les « *voies, placettes, espaces communs tels que délimités sur le plan en annexe 1 et les réseaux divers construits par le lotisseur* », devaient être cédés gratuitement à la collectivité à l'achèvement du quartier.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'aménageur avait été autorisé à différer, sous garantie bancaire, par arrêté du 16 novembre 2012, les travaux de finitions des futurs espaces publics, afin d'éviter que les aménagements définitifs ne soient endommagés durant les phases chantier des nouvelles constructions.

Alors que les constructions sont achevées dans la partie du quartier comprise entre la rue du 26<sup>ème</sup> Dragon et les deux halles et qu'en conséquence, les derniers aménagements devraient être réalisés, ces travaux n'ont toujours pas été engagés. Ce retard manifeste, lié à des difficultés rencontrées par l'aménageur, a entraîné de nombreuses plaintes des habitants du quartier.

Face à cette situation qui excède une durée raisonnable, et devant l'incapacité de l'aménageur à garantir un délai d'exécution, la Ville se doit d'intervenir pour pallier à la défaillance de ce dernier. C'est pourquoi, il est proposé que la Ville effectue elle-même ces travaux - revêtements définitifs, aménagement des accès au quartier, éclairage, plantations, mobilier urbain en particulier, ainsi que les reprises éventuelles sur les réseaux de l'éco-quartier qui n'ont pas déjà été rétrocédés à la collectivité - dans un calendrier qu'elle pourra ainsi maîtriser.

Il convient à cet effet, de conclure une convention engageant la SOCIETE EST METROPOLES, en sa qualité d'aménageur du lotissement, DIJON METROPOLE, au titre de ses compétences en matière de voiries et réseaux et la Ville, afin de définir les modalités et conditions de cession anticipée à la collectivité des voies, réseaux et espaces communs.

Tel est l'objet de la convention proposée, en annexe du présent rapport, qui formalise les accords suivants :

La modification de l'article 1<sup>er</sup> de la convention de rétrocession initiale du 8 février 2011 pour que les voiries, espaces communs et réseaux, puissent être cédés en l'état à DIJON METROPOLE, sans condition de réception ni de conformité des travaux au permis d'aménager notamment.

L'engagement de DIJON METROPOLE à acquérir à titre gratuit sur la SOCIETE EST METROPOLES, les voiries, réseaux et espaces communs destinés à être rétrocédés à la collectivité dans les conditions nouvellement définies par la convention de rétrocession modifiées.

Le versement par l'aménageur à la Ville de Dijon d'une compensation financière d'un montant de 500 000 €, correspondant approximativement au montant de la caution solidaire contractée par l'aménageur auprès d'un organisme financier.

La mise à disposition de la collectivité, par l'aménageur, en l'attente des formalités de cession, des futurs espaces publics, en vue d'un démarrage des travaux au plus tôt.

Une autorisation de gestion provisoire donnée par DIJON METROPOLE, détentrice de la compétence en matière de voirie et réseaux, à la Ville de Dijon, afin que celle-ci soit habilitée à intervenir sur ces infrastructures, conformément aux dispositions des articles L. 5215-27, L. 5217-2 et L. 5217-7 du code général des collectivités territoriales.

Par ailleurs, afin de finaliser l'aménagement global du quartier, il est proposé d'acquérir les parcelles AT n°297 de 2 668 m<sup>2</sup> et AT n°290 de 121 m<sup>2</sup> (lot n°19 du permis d'aménager), correspondant au parking aérien actuellement utilisé par les employés et visiteurs de DIJON METROPOLE.

Pour mémoire, cet espace apparaît dans le lotissement comme un lot destiné à être cédé à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale.

En effet, cette aire de stationnement avait, à l'origine, été envisagée comme provisoire, en l'attente de la création du parking en superstructure. Il est souhaitable aujourd'hui, à l'occasion de la finalisation des aménagements, de « paysager » cet espace.

DIJON METROPOLE dispose à ce jour sur ce terrain d'un titre d'occupation précaire, consistant en un prêt à usage conclu le 1<sup>er</sup> octobre 2009 avec la SEMAAD. La convention en annexe prévoit que la Ville, dès son entrée en possession des parcelles section AT n°297 AT n°290, se trouvera automatiquement subrogée dans les droits et obligations de la SOCIETE EST METROPOLES au titre de cette convention de prêt à usage, afin que le titre d'occupation de l'EPCI sur ledit espace soit maintenu dans les mêmes conditions.

Le prix d'acquisition proposé, conforme à l'évaluation des Domaines, et résultant des négociations conduites avec la SOCIETE EST METROPOLES s'élève à 500 000 €.

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

1 - **d'approuver** la convention annexée au présent rapport précisant les modalités de l'accord entre la SOCIETE EST METROPOLES, DIJON METROPOLE et la Ville, portant, en particulier sur :

- la modification de l'article 1<sup>er</sup> de la convention de rétrocession du 8 février 2011 pour permettre une cession « en l'état » des voiries et réseaux,
- l'acquisition par DIJON METROPOLE des voies, réseaux et espaces communs de l'écoquartier, dans les conditions de l'article 1 modifié de la convention de rétrocession,
- le versement d'une compensation financière par l'aménageur à la Ville d'un montant de 500 000 €,
- la mise à disposition de la Ville des espaces destinés à être incorporés dans le domaine public métropolitain, en l'attente des formalités d'acquisition, afin que les travaux soient réalisés au plus tôt,
- l'autorisation de gestion provisoire donnée à la Ville par la Métropole, au titre de ses compétences en matière de voirie et réseaux, pour intervenir sur ces infrastructures.
- le maintien du prêt à usage consenti à l'EPCI, par la subrogation de la Ville dans les droits et obligations de la SOCIETE EST METROPOLES, portant sur le parking aérien au nord du bâtiment de la Métropole correspondant au lot n°19 du permis d'aménager ;

2 - **d'autoriser** Monsieur le Maire à apporter à cette convention des modifications mineures ne remettant pas en cause son économie générale ;

3 - **d'autoriser** la Ville à acquérir les parcelles AT n°297 de 2 668 m<sup>2</sup> et AT n°290 de 121 m<sup>2</sup> figurant sur le plan joint au présent rapport (lot n°19 du permis d'aménager), correspondant au parking aérien actuellement utilisé par les employés et visiteurs de DIJON METROPOLE pour un montant de 500 000 € (TVA en sus éventuellement) ;

4 – **de dire** que ce montant sera prélevé sur les crédits budgétaires provisionnels inscrits au chapitre 21 dans le cadre du budget supplémentaire 2022 ;

5 – **de dire** qu'il sera procédé à cette acquisition par acte notarié ;

6 - **d'autoriser** Monsieur le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la présente délibération.

SCRUTIN	POUR : 53	ABSTENTION : 6
	CONTRE : 0	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 3 PROCURATION(S)	

Le secrétaire,  
Madame MONTEIRO

Le Président,  
Monsieur REBSAMEN