

VILLE DE DIJON

Bilan des acquisitions et cessions immobilières opérées sur le territoire de Dijon – Année 2021

Article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales

Il est rappelé que le bilan annuel fait état des acquisitions et des cessions immobilières intervenues au cours de l'année 2021. Ce bilan comprend donc, d'une part, les acquisitions et cessions immobilières décidées par délibérations de l'année 2021, et d'autre part, celles décidées par délibérations des années précédentes mais dont le transfert de propriété est intervenu en 2021 par réalisation des conditions suspensives.

Ce bilan sera annexé au compte administratif 2021.

Au cours de l'année 2021, le Conseil Municipal de la Ville de Dijon a décidé une seule acquisition, celle relative au pôle culturel de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin, élément essentiel du projet de la CIGV au service de l'attractivité touristique et du rayonnement patrimonial et culturel de Dijon et de la région Bourgogne – Franche-Comté. Elle a également décidé la réalisation de travaux modificatifs du 1204 - Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine dans le cadre de son acquisition en Vente en l'État Futur d'Achèvement.

Après réalisation des conditions suspensives de la promesse de vente approuvée par le Conseil Municipal le 24/06/2019, les tènements fonciers situés avenue de Langres et rue Edme Verniquet ont été cédés en vue de la réalisation du programme immobilier Garden State.

Dans le cadre de la réalisation de la concession d'aménagement pour le « Territoire Grand Est » conclue avec la SPLAAD, la Ville a décidé de lui céder partiellement le site des Poussots en vue de son réaménagement permettant de l'inscrire pleinement dans la nouvelle urbanité définie par « l'Ecocité Jardin des Maraîchers », et de constituer un lieu unique d'implantation approuvé par la Ligue régionale de Football Bourgogne – Franche-Comté des activités suivantes : Institut régional de formation du football, Pôle Espoirs, centre technique, formations, administration. La Ville a également décidé de constituer diverses servitudes relatives à la configuration des lieux.

La Ville a décidé de céder à la SPLAAD, des emprises foncières en vue de l'aménagement du parking Sud de la ZAC Ecopôle Valmy et de sa voie d'accès.

Dans le cadre de la restructuration et de la réhabilitation du centre commercial Dauphine, la Ville a décidé de céder au Syndicat des copropriétaires, un volume correspondant à l'emprise de l'ancienne rampe de sortie du parking, et de consentir une servitude de passage aux abords du centre pour l'issue d'un escalier de secours.

La Ville a décidé de régulariser l'assiette foncière du bail emphytéotique d'un bien situé 17b rue de Volnay, conclu avec CDC Habitat afin de constituer une servitude de passage sur l'emprise déduite au profit d'une seule maison d'habitation riveraine.

Dans le cadre de la réalisation d'un alignement, la Ville a décidé de céder le reliquat de la propriété bâtie 17 quai Gauthey, acquise par voie de préemption, au profit de la propriétaire riveraine.

En accord avec le Preneur précédent, la Ville a décidé de résilier le bail emphytéotique approuvé par le Conseil Municipal le 14/12/2020 sur une parcelle de terrain en vue de la construction d'une mosquée dans le quartier de la Fontaine d'Ouche, pour contracter avec une nouvelle association culturelle, un bail emphytéotique identique, dans son économie générale, au précédent.

A la demande d'Habellis, la Ville l'a autorisé à consentir une servitude de passage 64, rue Charles Dumont sur le tènement cédé initialement, pour permettre l'approvisionnement de locaux commerciaux du programme immobilier réalisé à l'angle des rues Daubenton et Charles Dumont.

Concernant l'espace public, la Ville a procédé à un échange d'emprises foncières situées 77-77 bis avenue du Drapeau en vue de constituer une limite rectiligne avec le projet immobilier voisin et permettant à la Ville de requalifier l'accès au parc du Drapeau.

Au cours de l'année 2021, la Ville n'a pas mis en œuvre son droit de préemption.

Dans le cadre des conventions publiques d'étude et d'aménagement dévolues par la Ville, la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise a procédé à l'acquisition sur la Ville d'un ensemble immobilier du site des Poussots et à la cession d'un terrain à bâtir de la ZAC Ecocité Jardin des Maraîchers dans le cadre de la concession d'aménagement Territoire Grand Est du 11 janvier 2010 et à la cession de deux terrains à bâtir de la ZAC Arsenal dans le cadre de la concession d'aménagement Territoire Grand Sud du 02 octobre 2010.

La SPLAAD n'a procédé à aucune acquisition ni cession dans le cadre de la ZAC de la Fontaine d'Ouche (concession du 02 octobre 2009) et de la ZAC Quai des carrières blanches (concession du 11 janvier 2010).

L'Office Public de l'Habitat Grand Dijon Habitat n'a procédé à aucune acquisition ni cession foncière au titre de la convention publique d'aménagement Champollion du 26 octobre 2004.

OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LA VILLE DE DIJON

A - ACQUISITION

Au cours de l'année 2021, le Conseil Municipal de la Ville de Dijon a décidé d'acquérir le pôle culturel qui se décompose en trois sites comprenant des espaces d'exposition : le Pavillon de la Gastronomie et du Vin, la Grande Chapelle et un ensemble d'espaces et d'équipements techniques. L'acquisition sur la société Eiffage Immobilier Est, des lots de volumes d'une surface de plancher totale de 2 425 m², est intervenue moyennant le montant total de 9 086 667 €HT. Il est rappelé que le financement de l'acquisition des murs du pôle culturel est subventionné par la Région à hauteur de 7 millions d'euros.

Il a également décidé la réalisation de travaux modificatifs du 1204 - Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine dans le cadre de l'acquisition des locaux en Vente en l'État Futur d'Achèvement.

B - CESSIONS

Après réalisation des conditions suspensives de la promesse de vente approuvée par le Conseil Municipal le 24/06/2019, les tènements fonciers situés avenue de Langres et rue Edme Verniquet ont été cédés en vue de la réalisation du programme immobilier Garden State.

Les décisions de cessions ont concerné les opérations suivantes :

- la cession partielle du site des Poussots et la constitution de diverses servitudes relatives à la configuration des lieux en vue du réaménagement par la SPLAAD des équipements sportifs, de la construction d'un bâtiment administratif et d'hébergement, de la reconfiguration des espaces extérieurs et de la construction d'un terrain de futsal notamment permettant le regroupement sur un site unique d'activités de la Ligue régionale de Football Bourgogne – Franche-Comté,
- la cession d'emprises foncières destinées à l'aménagement du parking Sud de la ZAC Ecopôle Valmy et de sa voie d'accès par la SPLAAD,
- l'emprise foncière de l'ancienne rampe de sortie du parking Dauphine a été cédée au Syndicat des copropriétaires du centre commercial Dauphine et une servitude de passage aux abords a été consentie dans le cadre de la réhabilitation de l'ensemble immobilier,
- la régularisation de l'assiette foncière du bail emphytéotique conclu entre la Ville de Dijon et CDC Habitat le 15/10/1982, en retirant une emprise d'une superficie d'environ 88 m² en vue de la constitution d'une servitude pour l'accès d'une seule maison d'habitation voisine,
- la cession partielle d'une propriété, hors emprise de la servitude d'alignement, située 17 quai Gauthey et 1 impasse Léon Berthoud, au profit de la propriétaire riveraine,
- une résiliation en accord avec l'association El Imane du bail emphytéotique administratif conclu suivant délibération du 14/12/20, pour lui substituer une nouvelle association dans le cadre d'un bail suivant les mêmes conditions générales, en vue de la construction d'un édifice culturel sur un terrain cédé chemin de la rente de la Cras,
- une autorisation accordée à Habellis à consentir une servitude de passage sur la parcelle CY n°373 cédée initialement par la Ville, pour permettre l'approvisionnement de locaux commerciaux du programme immobilier réalisé à l'angle des rues Daubenton et Charles Dumont.

C - ECHANGE

- un échange d'emprises foncières situées 77 et 77 bis avenue du Drapeau en vue de constituer une limite rectiligne avec le projet de programme immobilier voisin, permettant à la Ville de requalifier l'accès au parc du Drapeau.

D - PREEMPTION

NEANT

A - ACQUISITION 2021 OPÉRÉE PAR LA VILLE DE DIJON

Nature du bien	Localisation	Références cadastrales	Date délibération	Cédant	Prix	Objet
Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine – CIAP Volume n°5	Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin	ES n°86, 87, 99, 100, 101, 103, 110 et 112	24/06/19	Société « Eiffage Immobilier Est » 4 rue Lavoisier 21600 Longvic	612 000 €HT 734 400 €TTC	Quote-parts de l'acquisition en VEFA du CIAP (hors d'eau, hors d'air, achèvement partiel)
22/03/21			85 818,57 €HT 102 982,29 €TTC		Travaux modificatifs dans le cadre de l'acquisition en VEFA	
17/06/21			9 086 667 € HT 10 904 000 €TTC		Acquisition du pôle culturel comprenant 3 sites : - pavillon de la gastronomie, - la Grande Chapelle, - espaces et équipements techniques	
Pôle culturel - Ensemble immobilier volumes n°3 et 4 d'une surface de plancher totale de 2 424,83 m²						

B - CESSIONS 2021 OPÉRÉES PAR LA VILLE DE DIJON

Nature du bien	Localisation	Références cadastrales	Date délibération	Cessionnaire	Prix	Objet
Tènements fonciers d'une superficie totale de l'ordre de 1,35 ha	29-41, 47-63 avenue de Langres et 28-30 rue Edme Verniquet	AP n°429p, 425, 431, 222p, 221p, 220p, 219p, 215, 401, 402, 214p, 213p, 212p, 211p, 210p, 435, 208p, 188 et 189p	24/06/19	Société « Ghitti Immobilier » Ferme de Changey 21121 Daix	4 600 000 € HT 5 520 000 €TTC échancier de paiement 2021 : 3 814 733 €TTC 2022 : 1 705 267 €TTC	Réalisation du programme immobilier Garden State d'environ 330 logements dont 145 logements aidés
Partie du site des Poussots - Emprise foncière d'une superficie de 57 997 m²	Site des Poussots Rue Ernest Champeaux	CK n°151	22/03/21	Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise	1 260 000 €	Réaménagement par la SPLAAD du site des Poussots, pour accueillir des activités de la Ligue Régionale de football : construction d'un bâtiment administratif et d'hébergement, reconfiguration des locaux, des équipements sportifs, des espaces extérieurs et construction d'un terrain de futsal
Servitude de passage et d'accès piéton et véhicules sur la voie d'accès au gymnase		CK n°152 (fonds servant) au profit de la parcelle cédée CK n°151				

CESSIONS 2021 OPÉRÉES PAR LA VILLE DE DIJON (suite)

Nature du bien	Localisation	Références cadastrales	Date délibération	Cessionnaire	Prix	Objet
Servitudes de tréfonds	Site des Poussots Rue Ernest Champeaux	CK n°152 (fonds servant) au profit de la parcelle CK n°151 (fonds dominant)	22/03/21 27/09/21	Dijon Métropole	A titre gratuit	Servitudes de tréfonds et droit d'accès permanent au profit de Dijon Métropole, gestionnaire des réseaux : - au droit de la conduite d'eau potable, - relative au passage du réseau secondaire de chaleur urbain
Emprises foncières d'une superficie totale d'environ 329 m ²	ZAC Ecopôle Valmy	AE n°738p, 739p, 742p, 743p et 747p d'une superficie totale d'environ 224 m ² AE n°738p, 739p et 280 d'une superficie totale d'environ 105 m ²	17/06/21	Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise	2 101 € 1 € symbolique (voie d'accès) 20 € le m ² (parking)	Aménagement du parking Sud de la ZAC Ecopôle Valmy et de sa voie d'accès
Emprise de l'ancienne rampe de sortie du parking Dauphine, volume 2 de l'ensemble immobilier Servitude de passage	Centre Dauphine Abords du centre Dauphine	BP n°384 et 407 BP n°381 et 408	17/06/21	Syndicat des copropriétaires du centre commercial Dauphine	1 € symbolique	Restructuration et réhabilitation du centre commercial Dauphine Issue d'un escalier de secours
Servitude de passage réelle et perpétuelle	17 b rue de Volnay	DM n°104p	27/09/21	Consorts Sellenet 17b rue de Volnay 21000 Dijon	A titre gratuit	Régularisation de l'assiette foncière du bail emphytéotique conclu entre la Ville de Dijon et CDC Habitat le 15/10/1982, en retirant une emprise d'une superficie d'environ 88 m ² . Constitution d'une servitude pour l'accès d'une seule maison d'habitation cadastrée section DM n°474 (fonds dominant).
Emprise foncière d'une superficie d'environ 174 m ²	17 quai Gauthey 1 impasse Léon Berthoud	BK n°105p	22/11/21	SCI « Léon Berthoud » représentée par Mme Marie-Odile Pégon 3 impasse Léon Berthoud 21000 Dijon	5 000 €	Cession partielle d'une propriété acquise par voie de préemption, hors emprise de la servitude d'alignement

CESSIONS 2021 OPÉRÉES PAR LA VILLE DE DIJON (suite)						
Nature du bien	Localisation	Références cadastrales	Date délibération	Cessionnaire	Prix	Objet
Terrain d'une superficie totale de 724 m ²	Chemin de la Rente de la Cras	EN n°168p et 166p	13/12/21	Association Centre Culturel Musulman Dijonnais	Loyer annuel symbolique de 1€	Résiliation en accord avec l'association El Imane du bail emphytéotique administratif conclu suivant délibération du 14/12/20 pour lui substituer une nouvelle association dans le cadre d'un bail suivant les mêmes conditions générales, en vue de la construction d'un édifice culturel
Servitude de passage à titre réel et perpétuel	64 rue Charles Dumont	CY n°373	13/12/21	Habellis 28 boulevard Georges Clemenceau – CS 30312 21003 Dijon cedex	A titre gratuit	Autorisation accordée à Habellis à consentir une servitude de passage sur la parcelle cédée initialement par la Ville, en vue d'assurer l'approvisionnement de locaux commerciaux du programme immobilier réalisé à l'angle des rues Daubenton et Charles Dumont

C – ECHANGE 2021 OPÉRÉ PAR LA VILLE DE DIJON

Nature du bien	Localisation	Références cadastrales	Date délibération	Cessionnaires	Prix	Objet
Emprises foncières d'une superficie totale d'environ 60 m ² chacune	Parc du Drapeau 77 avenue du Drapeau	Cession AR n°253p à échanger contre AR n°85p et 244p	27/09/21	Ville de Dijon et SCCV Parc Drapeau 1 rue de la Petite Fin 21121 Fontaine-lès-Dijon	Sans soulte	Constitution d'une limite de propriété rectiligne avec le projet de programme immobilier voisin, permettant à la Ville de requalifier l'accès au parc du Drapeau

D - PREEMPTION OPÉRÉE PAR LA VILLE DE DIJON

NEANT

**BILAN DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS
ANNEE 2021**

**OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR
LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE**

Au cours de l'exercice 2021, la SPLAAD a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier et à la cession d'un terrain à bâtir dans le cadre de la concession d'aménagement Territoire Grand Est (concession du 11 janvier 2010) et à la cession de deux terrains à bâtir dans le cadre de la concession d'aménagement Territoire Grand Sud (concession du 02 octobre 2010).

La SPLAAD n'a procédé à aucune acquisition ni cession dans le cadre de la ZAC de la Fontaine d'Ouche (concession du 02 octobre 2009) et de la ZAC Quai des carrières blanches (concession du 11 janvier 2010).

A – ACQUISITIONS 2021 OPERÉES PAR LA SPLAAD

Localisation	Nature du bien	Références cadastrales	Cédant	Prix HT
ZAC de la Fontaine d'Ouche	Néant	/	/	/
Territoire Grand Sud ZAC Arsenal	Néant	/	/	/
Territoire Grand Est ZAC Ecocité Jardin des Maraîchers	Néant	/	/	/
Territoire Grand Est Les Poussots	Ensemble immobilier	CK n°151 de 57 997 m²	Ville de Dijon	1 260 000 €
ZAC Quai des Carrières Blanches	Néant	/	/	/
Total acquisition				1 260 000 €

B – CESSIONS 2021 OPEREES PAR LA SPLAAD

Localisation	Nature du bien	Références cadastrales	Cessionnaire	Prix HT
ZAC de la Fontaine d'Ouche	Néant	/	/	/
Territoire Grand Sud ZAC Arsenal	Terrain Lot Centre 3	DI n°181 de 1 740 m ²	Les Villages d'Or Dijon	775 980 €
	Terrain Lots Avenue 6 et Avenue 6bis	Terrain DI n°183 à 186 de 3 355 m ²	NEWTEA & AV6	2 048 775 €
Territoire Grand Est ZAC Ecocité Jardin des Maraîchers	Terrain Lot 2B	CL n°598 de 4 092 m ²	Kaufman & Broad	1 435 070 €
ZAC Quai des Carrières Blanches	Néant	/	/	/
Total cessions				4 259 825 €

**BILAN DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS
ANNEE 2021**

**OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR
GRAND DIJON HABITAT**

Au cours de l'année 2021, l'Office Public de l'Habitat Grand Dijon Habitat n'a procédé à aucune acquisition ni cession dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier des Grésilles et de la convention publique d'étude et d'aménagement du 26 octobre 2004.

A – ACQUISITION 2021

Localisation	Nature du bien	Références cadastrales	Cédant	Prix (avec indemnisation)
/	/	/	/	/
Total acquisition				

B – CESSION 2021

Localisation	Nature du bien	Références cadastrales	Cessionnaire	Prix
/	/	/	/	/
Total cession				/