



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 20 novembre 2023

Président : Monsieur REBSAMEN
Secrétaire de séance : Monsieur HOAREAU

Convocation envoyée le 13 novembre 2023

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

Membres absents :

Madame Claire TOMASELLI pouvoir à Madame Christine MARTIN
Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUAM pouvoir à Madame Najoua
BELHADEF
Madame Stéphanie MODDE pouvoir à Monsieur Olivier MULLER

OBJET : URBANISME

Programme de rénovation urbaine de la Fontaine d'Ouche - Zone d'Aménagement Concerté de la Fontaine d'Ouche – Bilan de clôture au 31 juillet 2023 - Approbation - Suppression de la ZAC

Il est rappelé que le conseil municipal a décidé, le 30 mars 2009, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Fontaine d'Ouche » afin de mener à bien la restructuration du cœur de quartier Fontaine d'Ouche qui s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du quartier. Il a décidé, par délibération du 29 juin 2009, de désigner la SPLAAD en qualité d'opérateur pour réaliser cette opération par voie de convention de prestations intégrées portant concession publique d'aménagement. Le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par délibération le 18 avril 2011.

Le projet « Coeur de quartier » de la ZAC de Fontaine d'Ouche avait pour objectif principal d'améliorer la qualité résidentielle et de renforcer l'attractivité du quartier au travers des objectifs suivants :

- Objectif 1 : développer l'attractivité interne et externe du cœur de quartier pour :

Ancrer le quartier dans la vie socio-économique de l'ouest Dijonnais, en particulier par la restructuration du centre commercial,
Ouvrir la place de la Fontaine d'Ouche et favoriser les liaisons piétonnes inter-quartiers,
Améliorer l'attractivité de la fonction résidentielle du quartier.

- Objectif 2 : développer la mixité sociale par l'habitat :

- En offrant, notamment, des potentialités de construction de nouveaux programmes immobiliers.

- Objectif 3 : requalifier et renforcer l'offre en services publics de proximité :

- Création d'un pôle de services publics réunissant la Mairie annexe et la Maison de la solidarité, la bibliothèque, l'entrée du théâtre et la Cadole.

- Objectif 4 : améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite :

La concertation préalable à la création de la ZAC a été organisée du 22 décembre 2008 au 19 janvier 2009. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 02 février 2009. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 avril 2009.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2011.

Le périmètre de la ZAC, d'une surface de 3,6 ha environ, est délimité par les boulevards Kir et Bachelard, l'avenue des Champs Perdrix et la limite foncière des copropriétés bordant la place de la Fontaine d'Ouche et l'avenue du Lac. Il figure sur le plan de délimitation du périmètre joint au présent rapport.

A ce jour, l'opération est réalisée en quasi-totalité. Seul l'îlot Kir correspondant à l'ancien site dit de la « Fromenterie », situé au droit de l'avenue du Lac, n'est pas encore commercialisé. Eu égard aux constructions projetées à proximité, dans l'opération « Quai des Carrières Blanches », il est préférable de se donner un temps de réflexion sur l'évolution de cet espace, dont l'aménagement devra être réalisé en lien avec la requalification de l'avenue du Lac.

Par délibération du 19 juin 2023, le conseil municipal de la Ville de Dijon a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 actant la clôture de l'opération en 2023 après rétrocession à la Ville de Dijon des emprises foncières cadastrées EM n°6, 432 et 488.

La rétrocession des parcelles cadastrées EM n°6, 432 et 488 à la Ville de Dijon est intervenue le 28 avril 2023.

ELEMENTS DU BILAN DE CLOTURE

Dépenses

Les dépenses se répartissent entre les postes suivants :

- Etudes générales :
Les dépenses constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 561 551,56 € TTC.
- Foncier :
Les dépenses constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 10 317 670,05 € TTC.
Pour mémoire, pour la réalisation de l'opération, la SPLAAD a acquis l'assiette foncière de la ZAC comprenant notamment :
 - L'ensemble des lots et des fonds de commerce de la copropriété du centre commercial
 - Les parkings silo Kir et Bachelard
 - Les parties d'espaces publics déclassées ou désaffectées (bd Bachelard, rue des Champs Perdrix et place de la Fontaine d'Ouche)
 - L'ancienne station-service propriété de la Ville de Dijon
- Aménagement des sols :
Les dépenses constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 5 242 991,36 € TTC.
- Travaux :
Les dépenses constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 6 636 207,44 € TTC.
- Honoraires techniques :
Les dépenses constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 1 105 986,15 € TTC.
- Frais financiers :
Les dépenses constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 1 815 928,99 € TTC.
- Rémunération de la SPLAAD :
Les dépenses constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 1 075 355,84 € TTC.
- Frais annexes :
Les dépenses constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 1 222 158,31 € TTC.
- Frais de communication – gouvernance :
Les dépenses constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 182 226,87 € TTC.

Recettes

Les recettes se répartissent entre les postes suivants :

- Cessions :
Les recettes constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 2 216 000,00 € TTC.
- Subventions :
La ZAC a bénéficié, au titre de sa localisation en périmètre ANRU, de subventions du FEDER, de l'ANRU, de la Région BFC, de la Ville de Dijon et de la Métropole.
Les recettes constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 8 725 822,00 €.
- Autres produits (produits financiers, recettes locatives, indemnités et produits divers) :
Les recettes constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 1 484 987,57 € TTC.
- Participation de la Ville de Dijon à l'équilibre de l'opération :
Le montant total de la participation d'équilibre perçu de la Ville de Dijon au titre de l'opération s'élève à 12 900 000 €.

- Cessions d'équipements généraux :
Les recettes constatées pour ce poste au 31 juillet 2023 s'élèvent à 1 260 002,00 € TTC.

Le compte de résultat de clôture au 31 juillet 2023 fait apparaître :

- Un montant total de dépenses de 26 029 089,45 € HT, soit 26 586 811,57 € TTC,
- Un montant total de recettes de 26 029 089,45 € HT, soit 26 586 811,57 € TTC,
- Un solde excédentaire de la participation d'équilibre de 285 785,80 € qui sera reversé par la SPLAAD à la Ville de Dijon après approbation du bilan de clôture.

SUPPRESSION DE LA ZAC

Au regard de ce qui a été précédemment exposé, concernant l'achèvement des aménagements, la rétrocession des ouvrages et équipements réalisés au titre de la ZAC, la cession à la Ville des parcelles cadastrées EM n°6, 432 et 488 ainsi que les éléments relatifs à la clôture des comptes, il est proposé de procéder à la suppression de la ZAC.

Vu le bilan de clôture de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Fontaine d'Ouche arrêté au 31 juillet 2023, transmis par la SPLAAD à Dijon métropole, et comportant :

- le montant total des dépenses ;
- le montant total des recettes
- le solde excédentaire de la participation d'équilibre

Vu la rétrocession à la Ville de Dijon des emprises foncières cadastrées EM n°6, 432 et 488 ainsi que de l'ensemble des ouvrages et équipements réalisés au titre de la ZAC.

Le Conseil, après en avoir délibéré, décide :

- **d'approuver** le bilan de clôture de la Zone d'Aménagement Concerté de la Fontaine d'Ouche, arrêté au 31 juillet 2023, annexé au présent rapport ;
- **de prononcer** la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de la Fontaine d'Ouche ;
- **de préciser** que, une fois la suppression prononcée, l'ensemble des terrains situés dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté seront dorénavant soumis au régime de droit commun, notamment en matière de fiscalité de l'urbanisme et de divisions foncières ;
- **de préciser** qu'en application de l'article R. 311-5 du code de l'urbanisme, la délibération sera affichée au siège de Dijon métropole et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- **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,
Monsieur HOAREAU

Le Maire,
Monsieur REBSAMEN