



## 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 : PATRIMOINE****Tènement foncier 74B-76 rue des Marmuzots – Réalisation d'une opération d'habitat – Cession par promesse synallagmatique de vente à la société « SEGER »**

La réussite éducative est l'une des grandes priorités de la municipalité. Ainsi, dans le cadre du programme d'ambition éducative 2030, quatre axes structurants ont été fixés, dont notamment la suppression des bâtiments préfabriqués. Le groupe scolaire situé 74B-76 rue des Marmuzots a été concerné par cet objectif. Le redéploiement des élèves s'est effectué dans les écoles Victor Hugo, pour la maternelle et de l'Ouest pour le centre péri et extra scolaire à l'automne 2022. La déconstruction des bâtiments préfabriqués a pu ensuite intervenir fin 2022-début 2023.

A la suite de cette démolition, la Ville propriétaire, a lancé un appel à manifestation d'intérêt en vue d'une opération immobilière et a retenu la société SEGER pour sa réponse apportée aux exigences de la Ville et son offre foncière.

En l'espèce, les attendus de la Ville portaient sur des exigences de programme et des enjeux à prendre en compte, définis notamment par des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, à savoir :

- une conservation maximale des arbres existants d'intérêt identifié et de qualité paysagère, de telle sorte à maintenir un bilan arbustif à minima neutre ;
- une programmation d'une quarantaine de logements dans une approche de mixité complète s'inscrivant dans les objectifs du PLUi-HD, soit 50% de logements dits libres et 50% de logements dits abordables, dont 25% de logements à loyer modéré et 25% de logements en accession abordable à la propriété et ce dans l'esprit du logement pour tous. Il est précisé que les logements à loyer modéré sont à réaliser en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) moyennant le montant de 2 050€ HT le m<sup>2</sup> de surface habitable, toutes annexes comprises dont le stationnement ;
- une hauteur limitée à R+2+attique en adéquation avec l'environnement existant et ainsi conciliant densité maîtrisée et qualité de vie ;
- un mode de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, permettant l'absence de rejet au réseau, gérant l'eau au plus près du lieu où elle précipite et ainsi contribuant à pérenniser le couvert végétal et la recherche d'infiltration de surface la plus diffuse et la plus proche d'un cycle d'arrosage ;
- une innovation dans le domaine constructif et dans la qualité d'usages.

Ainsi le projet propose une préservation d'un maximum d'arbres, un lien fort avec la nature et son histoire par une intégration paysagère et architecturale affirmée par de petits collectifs aux volumes variés allant du R + 2 + attique à des bâtiments en rez-de-chaussée, aux façades épurées, avec l'emploi du bois et de matériaux bio-sourcés, ainsi que le traitement de la 5ème façade en toiture végétalisée. Chaque logement est traversant ou a minima bi-orienté et présente un espace extérieur privatif. Cette opération comporte ainsi une dimension paysagère très affirmée et va notamment intégrer la réalisation d'un verger pédagogique, d'un potager partagé, d'une zone de biodiversité renforcée et de haies mellifères.

Ce programme de logements doit répondre aussi aux objectifs définis par la Charte partenariale de l'habitat, adoptée par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2023, relative à la qualité urbaine, paysagère et architecturale, ainsi qu'au confort d'usages.

Il est également précisé que le programme immobilier sera raccordé au réseau de chauffage urbain et qu'il est attendu un chantier exemplaire par une démarche de "chantier vert", afin de gérer les nuisances engendrées par les activités du chantier.

Afin de permettre sa mise en œuvre, il est proposé de procéder à la cession de ce tènement foncier moyennant le montant de 1 600 000 €, conforme à l'évaluation du Domaine, versé en intégralité lors de la signature de l'acte de vente.

Cette cession se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente, assortie de conditions suspensives relatives notamment à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif, à l'absence de sujétions relatives à l'étude géotechnique, au diagnostic pollution et au diagnostic archéologique qui auraient pour effet de remettre en cause les caractéristiques du programme.

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

- **de céder** à la société « SEGER », dont le siège est situé 18 boulevard de Brosses – 21000 Dijon, le tènement foncier situé 74B-76 rue des Marmuzots, cadastré section EZ n°21P et n°22P, d'une superficie totale de l'ordre de 4 200 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de vente de 1 600 000 € ;
- **de procéder** à cette cession par promesse synallagmatique de vente, puis par acte notarié ;
- **d'approuver** le projet de promesse synallagmatique de vente annexé au rapport et d'autoriser Monsieur le Maire à y apporter, le cas échéant, des modifications ne remettant pas en cause son économie générale, ainsi qu'à signer la promesse définitive ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer tout acte à intervenir pour l'application de cette décision et Monsieur le Comptable des Finances publiques à percevoir le produit de la vente.

SCRUTIN	POUR : 49	ABSTENTION : 4
	CONTRE : 6	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 3 PROCURATION(S)	

Le secrétaire,  
Monsieur HOAREAU

Le Maire,  
Monsieur REBSAMEN