

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

13

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 4 février 2013



### MAIRIE DE DIJON

**Président** : M. REBSAMEN

**Secrétaire** : Mme MASLOUHI

**Membres présents** : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - Mme TENENBAUM - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. EL HASSOUNI - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - Mme BERNARD - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme CHEVALIER - M. GRANDGUILLAUME - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE - M. OUAZANA

**Membres excusés** : M. MARCHAND (pouvoir Mme POPARD) - Mme TRUCHOT-DESSOLE (pouvoir M. GERVAIS) - M. BORDAT (pouvoir Mme C. MARTIN)

**Membres absents** : M. BERTELOOT - M. DUGOURD

### OBJET

#### DE LA DELIBERATION

#### Bilan de l'opération « marché de gros » - Information du Conseil Municipal

Mesdames, Messieurs,

Monsieur Martin, au nom de la commission de la culture, de l'animation et de l'attractivité, expose :

Le site dénommé « marché de gros » construit dans les années 1960, est situé au Nord-Est de Dijon dans la zone d'activités « Capnord ».

Il était composé au sens strict d'une halle de criée et d'entrepôts de grossistes situés autour de la halle. Une étude conduite en 2007 par le Grand Dijon, en lien avec la Ville, portant tout à la fois sur la situation actuelle du « marché de gros » et des entreprises présentes, ainsi que sur son devenir, ses potentialités et ses perspectives de réaménagement a conclu que la notion spécifique de « marché de gros » n'a plus à présent de pertinence économique et n'a pas vocation à subsister dans des conditions identiques.

De même, la structure foncière liée aux baux emphytéotiques avec leur clause de spécialisation alimentaire, n'offre plus aux activités de possibilités suffisantes de développement.

Une analyse du site ne peut pas ignorer la proximité du terrain dont la STEF est propriétaire, ainsi que le bâtiment abritant le libre service de gros Promocash qui, à l'origine, faisait partie de l'entité, mais a ensuite été cédé en pleine propriété à un propriétaire privé tout en étant desservi par les voies internes au « marché de gros ».

Les terrains propriétés de la Ville font l'objet de baux emphytéotiques de 90 à 99 ans au profit d'entreprises qui ont construit des entrepôts.

La halle est, quant à elle, propriété de la Ville de Dijon.

Ce site du « marché de gros » ne répond plus aux critères attendus pour une zone d'activités. Il doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, afin d'éviter sa paupérisation et de permettre sa restructuration et un aménagement qualitatif. En considération des caractéristiques du site, des demandes d'installation et de développement de nombreuses entreprises, la destination sera dédiée à des entreprises à vocation d'activités économiques liées à l'agroalimentaire.

Toutefois cette destination pourra être élargie à des bureaux, dans la partie Sud de l'opération sur le terrain qui sera libéré par la STEF (2013-2014).

Jusqu'à juin 2008, compte tenu de la structure foncière (baux emphytéotiques concédés par la Ville), cette zone relevait de la compétence de la Ville de Dijon.

A compter de juin 2008, après délibérations tant de la Ville de Dijon que du Grand Dijon, l'opération d'aménagement d'une zone d'activités économiques, sur une superficie de près de 13 ha, a été considérée d'intérêt communautaire et c'est donc le Grand Dijon qui a pris le relais.

La volonté affichée a été de maintenir sur place les activités agroalimentaires qui le souhaitent, voire de les aider à se développer, et de permettre à de nouvelles activités agroalimentaires de s'y implanter. L'éco-PLU de Dijon approuvé le 28 juin 2010 a confirmé ce choix en créant un secteur particulier de la zone UE.

Pour accompagner l'évolution de ce site, si les entreprises exploitantes concernées le souhaitent, il leur est possible de racheter le foncier d'assiette afin de bénéficier de la pleine propriété du sol et des bâtiments pour asseoir leur activité voire la développer.

Parallèlement, les entreprises détentrices de baux, qui ne souhaitent pas rester sur ce secteur et qui n'ont pas d'acheteur privé qui souhaiterait installer une entreprise d'agroalimentaire dans cette zone, peuvent demander au Grand Dijon qui reprend l'opération à la suite de la Ville de Dijon, de racheter leurs bâtiments par reprise de baux emphytéotiques.

La première phase de cette opération est en cours (voir le bilan de situation à ce jour ci-dessous) .

La démolition de la halle qui devrait être vide de ses occupants au printemps 2013 sera engagée fin 2013 ou en 2014. Le terrain libéré pourra alors être proposé à de nouveaux porteurs de projet d'entreprises agroalimentaires.

La partie Sud qui appartient en propre à la STEF, sera traitée ultérieurement lorsque l'entreprise aura déménagé en 2013-2014.

La mise en oeuvre a donc démarré dès 2008, notamment par le rachat ou la proposition de rachat par le Grand Dijon des baux de certains propriétaires qui le souhaitaient après évaluation de France Domaine et négociations avec ces derniers.

L'acquisition du bâtiment alors occupé par le Gafhic a été réalisée dès juin 2008 par le Grand Dijon.

En 2010, le Grand Dijon a décidé d'acquérir les bâtiments appartenant à Pomona et celui appartenant à une banque suite à une liquidation (SNC Morgane). Dans ces deux cas, les actes d'acquisition ont pris du temps, car les entreprises concernées n'avaient pas engagé leurs cessations d'activités auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bourgogne. Les actes ont été signés le 31 août 2012 pour Pomona et le 29 novembre 2012 pour SNC Morgane.

Le Grand Dijon a réalisé des travaux de dévoiement de réseaux et voiries pour un montant global d'environ 100 000 € depuis 2010.

## **La situation à ce jour**

La dynamique en cours confirme la nécessité de conserver une vocation agroalimentaire à la zone.

**1. Développement de l'entreprise des Salaisons Dijonnaises (parcelle 1) :** le dirigeant souhaite développer son activité sur ce site. La ville de Dijon lui a vendu le terrain d'assiette des deux bâtiments dont il est propriétaire et lui a cédé également une partie de voirie déclassée. Ceci lui a permis de réunir son activité sur un seul site. Il n'exclut pas d'autres développements sur ce secteur.

**2. Développement de l'activité Gafhic (parcelle 2)**

En 2008, le Grand Dijon a acquis le bâtiment jusque là occupé par le Gafhic, 11, rue de Skopje (**parcelle 3**). En effet, Gafhic, qui développe son activité, avait besoin d'un bâtiment plus vaste et s'est installé 7 rue de Skopje. Afin de pouvoir mener son opération de développement à terme, Gafhic s'est tourné vers le Grand Dijon pour que ce dernier lui achète son bâtiment dans le cadre de son bail emphytéotique.

Depuis juillet 2008, le Grand Dijon porte ce bâtiment de 2600 m<sup>2</sup> dans l'attente d'un acheteur dans le domaine ciblé. Actuellement, ce bâtiment est loué à Gafhic qui, compte tenu du développement permanent de son activité et dans l'attente d'un site plus grand, utilise ses anciens locaux. Gafhic étudie son implantation sur les parcelles de terrain que le Grand Dijon vient d'acheter à Pomona pour développer un bâtiment de 10 000 m<sup>2</sup> (voir ci-dessous).

**3. L'ancien site POMONA, composé de deux baux emphytéotiques (parcelle 4)**

Les bâtiments ont été achetés 570 000 € par le Grand Dijon. Les baux emphytéotiques ont été dénoncés par la Ville de Dijon. Le foncier correspondant a été cédé par la Ville au Grand Dijon, ainsi qu'une partie de voirie déclassée pour un montant de 72 500 €. Le Grand Dijon engagera sans tarder (février 2013) la démolition des bâtiments afin de pouvoir accueillir un projet économique sur cet espace. C'est sur cette parcelle que Gafhic réfléchit à implanter sa nouvelle unité sur un bâtiment de 10 000 m<sup>2</sup>.

**4. L'entreprise Vitalfa (production de graines germées) (parcelle 5)** a étendu son activité avec le rachat du bâtiment contigu au sien. Après une période compliquée, liée à des problèmes sanitaires rencontrés par des concurrents européens, le développement est à nouveau présent.

**5. La brasserie du marché de gros (parcelle 6) :** les bâtiments appartenaient à la Ville de Dijon et étaient loués à M et Mme Nourissat, propriétaires du fond de commerce. Ils ont acheté les murs en 2011. Ils ont étendu leur restaurant et mis aux normes leur cuisine. Cette brasserie est un véritable service en coeur de zone pour les salariés et pour les usagers de Cap Nord. Toutefois, il est difficile à ce jour de trouver preneur pour les 120 m<sup>2</sup> de bureaux qui restent disponibles. De ce fait, M et Mme Nourissat (SCI Isamart) ont sollicité la Ville de Dijon à deux reprises pour obtenir un délai qui leur permettrait de payer en totalité l'acquisition de leur bâtiment. Des projets sont en cours d'étude pour accompagner ce propriétaire.

**6. Le groupe Parret (parcelle 7),** spécialisé en transport agroalimentaire, dont le siège est dans l'Yonne mais qui, compte tenu du développement de son chiffre d'affaires sur l'agglomération, s'est implanté dans la zone.

**7. Le bâtiment SNC Morgane, 15 rue de Skopje (parcelle 8)** vient d'être acquis par le Grand Dijon pour un montant de 180 000 €. La signature a eu lieu le 29 novembre (arrêté de cessation d'activité signé par le Préfet).

**8. La halle (parcelle 9)** est actuellement toujours propriété de la Ville de Dijon jusqu'à ce que l'ensemble des cases concédées soient vides. Ensuite, le transfert sera fait au Grand Dijon qui prendra en charge la démolition (prévision fin 2013-2014). Dijon Développement et le service Développement Economique du Grand Dijon vont accompagner plusieurs occupants pour relocaliser leur activité.

**Certains points sont encore à traiter :**

- **la parcelle 10** est en vente ;
- **la parcelle 11** aurait trouvé un acquéreur à 155 000 € ;
- des locataires non conformes (qui ne correspondent pas au règlement) subsistent dans certaines parties des locaux des **parcelles 12 et 13**.

Si vous suivez l'avis favorable de votre commission de la culture, de l'animation et de l'attractivité, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir me donner acte de la présente communication.

**RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**