

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

10

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 15 décembre 2014



MAIRIE DE DIJON

Président : M. MILLOT
Secrétaire : Mme FERRIERE
Membres présents : Mme KOENDERS - M. MAGLICA - Mme POPARD - M. PRIBETICH - Mme MODDE - M. DESEILLE - Mme TENENBAUM - M. MARTIN - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - Mme CHARRET-GODARD - M. CHÂTEAU - Mme MARTIN - M. EL HASSOUNI - Mme AVENA - M. DECOMBARD - M. MASSON - Mme JUBAN - M. MEKHANTAR - M. JULIEN - M. PIAN - M. REBSAMEN - Mme PFANDER-MENY - Mme ROY - Mme MARTIN-GENDRE - Mme HERVIEU - Mme DURNERIN - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - M. HAMEAU - Mme MASLOUHI - M. LOVICHY - Mme CHEVALIER - Mme TOMASELLI - Mme AKPINAR-ISTIQUAM - M. BARD - M. BORDAT - M. ROZOY - Mme OUTHIER - Mme ERSCHENS - Mme VANDRIESSE - M. BICHOT - Mme VOISIN-VAIRELLES - M. BOURGUIGNAT - M. BONORON - Mme DESAUBLIAUX - M. CAVIN
Membres excusés : Mme ZIVKOVIC (pouvoir M. MAGLICA) - Mme REVEL (pouvoir M. DESEILLE) - Mme TROUWBORST (pouvoir MME CHEVALIER) - Mme HILY (pouvoir MME MODDE) - M. FAVERJON (pouvoir MME HERVIEU) - M. GRANDGUILLAUME (pouvoir MME MARTIN) - M. HOUPERT (pouvoir M. BICHOT) - M. HELIE (pouvoir MME VANDRIESSE) - Mme TCHURUKDICHIAN (pouvoir MME OUTHIER) - M. CHEVALIER (pouvoir M. BOURGUIGNAT)

OBJET

DE LA DELIBERATION

Rue Ernest Lory - Réalisation d'un programme immobilier - Désaffectation et déclassement du domaine public communal - Cession d'un tènement foncier à Dijon Habitat - Acquisition d'un tènement foncier sur l'Établissement Public Foncier Local.

Monsieur Pribetich au nom de la commission de l'espace public, de la vie urbaine, de la tranquillité publique et de l'écologie urbaine, expose :

Mesdames, Messieurs,

Dans la continuité de sa politique en faveur de la construction de logements locatifs à loyer modéré et en accession sociale, la Ville de Dijon a exercé son droit de priorité pour acquérir la propriété sise 16 rue Ernest Lory et cadastrée section CN n°10 de 3215 m², n° 500 de 718 m² et n° 504 de 99 m². Ce site, qui appartenait à l'Etat, était occupé par des constructions à usage de bureaux et d'entrepôts pour la Direction Départementale de l'Équipement. Il est aujourd'hui libre de toute occupation.

Par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2011, la Ville a ensuite sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, afin qu'il procède au portage foncier de ce site. A la demande de la Ville, cette acquisition a bénéficié d'une minoration foncière de l'État, qui n'a toutefois pu être consentie que sur la part de logements locatifs aidés minimale telle que fixée par le plan local d'urbanisme, permettant un prix de vente de 787 480 €.

L'opérateur Dijon Habitat a été sollicité pour réaliser cette opération d'habitat. Ce dernier s'est montré intéressé et a depuis déposé un permis de construire conforme aux attentes de la Ville et du Grand Dijon en matière de programmation de logements.

Le programme immobilier compte 71 logements pour une surface de plancher de 4 971 m². Celui-ci repose sur la construction de 2 « immeubles » R+4 et R+3 avec attique positionnés en alternance, locatif et accession, avec un stationnement enterré permettant de libérer au maximum le terrain pour offrir des espaces verts significatifs et de qualité.

La programmation habitat est la suivante :

- 73 % de la surface de plancher affectée à des logements locatifs à loyer modéré équivalant à 51 logements,
- 27 % de la surface de plancher pour des logements en accession sociale soit 20 logements.

Au vu des contraintes du site et afin de permettre la mise en œuvre d'un urbanisme de qualité, il a été proposé que le projet prenne en compte une partie des terrains aujourd'hui affectée à usage de parking.

Dès lors par délibération du 12 mai 2014, le Conseil Municipal a proposé le déclassement de cette emprise, cadastrée section CN n°501 p et n°503 p pour une surface de 197 m². Ce déclassement a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée en juin dernier. Aucune observation n'a été formulée lors de l'enquête et M. le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable.

Parallèlement la rationalisation du stationnement in situ a conduit à une organisation des places qui vient empiéter sur la parcelle cadastrée CN n° 500p appartenant à l'EPFL pour 272 m². Le nombre de places de stationnement sur le site initialement de 27 est ramené à 22 mais en compensation 10 nouvelles places sont créées rue de la Goutte d'Or.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce programme, il convient aujourd'hui :

- d'une part de solliciter de l'EPFL la rétrocession partielle de ce site au profit de Dijon Habitat. Il est précisé que cette opération va pouvoir s'inscrire dans le dispositif de décote foncière de l'établissement, ayant pour objet de favoriser la production d'habitat aidé et bénéficiera d'une décote appliquée au taux maximum, s'élevant à un montant de 291 253 €.

Cependant, compte tenu notamment des contraintes de ce site, la charge foncière pouvant être proposée par Dijon Habitat reste inférieure au prix de rétrocession par l'EPFL, établi conformément au règlement d'intervention de l'établissement, décote comprise. Compte tenu de l'intérêt de cette opération permettant d'une part, de répondre à la demande des jeunes ménages en primo-accession et d'autre part, de consolider l'offre locative à loyer modéré à l'échelle du quartier, il est proposé d'attribuer à l'EPFL le montant différentiel, soit une somme de 273 676 € ;

- et d'autre part, de procéder au déclassement du domaine public communal d'une emprise de terrain en nature de parking d'une superficie totale de 197 m², nécessaire à la réalisation du programme immobilier, à prendre sur les parcelles cadastrées section CN n°501p et n° 503p.

En considération des contraintes de cette opération, il est proposé de céder cette emprise de terrain à Dijon Habitat moyennant la somme symbolique de 5 €.

Enfin, dans le cadre de la reconstitution de l'offre en stationnement comme cela a été évoqué précédemment, il est proposé d'acquérir sur l'EPFL une emprise de terrain de 272 m², cadastrée section CN n° 500p. Cette acquisition interviendra moyennant la somme symbolique de 5 €.

Si vous suivez l'avis favorable de votre commission de l'espaces public, de la vie urbaine, de la tranquillité publique et de l'écologie urbaine je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - décider la désaffectation et le déclassement du domaine public communal d'une superficie totale de 197 m² à prendre sur les parcelles CN n°501p et n°503p ;

2 - décider la cession par la Ville à Dijon Habitat du tènement ainsi déclassé moyennant la somme symbolique de 5 € ;

3 - dire qu'il sera procédé à cette cession par acte administratif ;

4 - décider l'acquisition sur l'Établissement Public Foncier Local des collectivités de Côte d'Or (EPFL) d'une surface de 272 m² sur la parcelle cadastrée CN n° 500p moyennant la somme symbolique de 5 € ;

5 - dire qu'il sera procédé à cette acquisition par acte administratif ;

6 - attribuer à EPFL une somme 273 676 € correspondant au différentiel du prix de cession du site par l'EPFL au profit de Dijon Habitat ;

7 - m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de ces décisions et autoriser Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 45

Ne participe pas au vote : 1

Abstentions : 13