

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

20

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 17 juin 2021



MAIRIE DE DIJON

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire : Madame BALSON

Membres présents :

Monsieur REBSAMEN - Madame KOENDERS - Monsieur DESEILLE - Madame MARTIN - Monsieur PRIBETICH - Madame ZIVKOVIC - Monsieur EL HASSOUNI - Madame TOMASELLI - Monsieur HOAREAU - Madame AKPINAR-ISTIQUAM - Monsieur LEHENOFF - Madame MARTIN-GENDRE - Monsieur BERTHIER - Madame BELHADEF - Monsieur LOVICHY - Madame BATAILLE - Monsieur BORDAT - Madame BLAYA - Monsieur AVENA - Madame PFANDER-MENY - Monsieur MEKHANTAR - Madame CHARRET-GODARD - Madame CHOLLET - Madame FAVIER - Monsieur HAMEAU - Monsieur DURAND - Monsieur MASSON - Monsieur MEZUI - Monsieur N'DIAYE - Madame TENENBAUM - Monsieur TESTORI - Madame VACHEROT - Monsieur COURGEY - Monsieur AMIRI - Madame BALSON - Madame DU TERTRE - Madame EL MESDADI - Monsieur HAEGY - Madame JUBAN - Madame JUILLARD-RANDRIAN - Monsieur LEMANCEAU - Madame MONTEIRO - Monsieur MOREL - Madame GERBET - Monsieur BICHOT - Madame RENAUD - Madame JACQUEMARD - Monsieur DAVID - Monsieur BOURGUIGNAT - Madame VUILLEMIN - Monsieur SIBERT - Madame HERVIEU - Monsieur CHATEAU - Monsieur MULLER - Monsieur DE VREGILLE

Membres excusés :

Monsieur CHEVALIER (pouvoir Madame JACQUEMARD) - Madame MODDE (pouvoir Monsieur CHATEAU) - Madame HUON-SAVINA (pouvoir Madame HERVIEU) - Monsieur ROBERT (pouvoir Monsieur MULLER)

Membres absents :

OBJET

DE LA DELIBERATION

Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier de l'Arsenal - Avenants n°7 et n°8 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Sud » - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 - Approbation

Monsieur PRIBETICH expose :

En application des articles L.1523-2 du code général des collectivités territoriales et L.300-5 du code de l'urbanisme, Madame la Directrice Générale de la Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise" (SPLAAD) m'a adressé le compte rendu annuel à la collectivité de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ecoquartier de l'Arsenal, établi à la date du 31 décembre 2020.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD du 17 décembre 2020 a décidé de changer les dates d'ouverture et de clôture de son exercice comptable. Initialement ouvert du 1er juillet N au 30 juin N+1, il est désormais calé sur l'année civile, du 1er janvier au 31 décembre N.

Exceptionnellement, l'exercice ouvert le 1er juillet 2020 a eu une durée de 6 mois puisqu'il a été clôturé au 31 décembre 2020.

Cette modification emporte diverses conséquences sur les dispositions de la Convention de Prestations Intégrées portant Concession d'Aménagement, qui doit ainsi être mise à jour en conséquence. Tel est l'objet de l'avenant n°7, soumis à votre approbation.

Il est rappelé que, par délibération en date du 29 juin 2009, la Ville de Dijon, a décidé de confier à la SPLAAD l'opération « Territoire Grand Sud » par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement notifiée le 9 octobre 2009 dont le secteur de reconversion des friches militaires de l'Arsenal et des anciennes minoteries dijonnaises constitue le lot 1, pour une surface de 12,8 hectares à l'Est de l'avenue Jean Jaurès.

Par délibération du 14 décembre 2009, modifiée par délibération du 28 juin 2010, le Conseil Municipal a décidé d'aménager ce secteur à l'exclusion du tènement militaire dit du "Petit Creuzot", sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 12 novembre 2012. Le quartier a été conçu pour offrir une réelle diversité sociale, fonctionnelle et typologique. Il propose un programme mixte, où la priorité est donnée à l'habitat avec une part réservée au logement à loyer modéré et à l'accession abordable.

Le programme prévisionnel prévoit la réalisation de :

- 91 000 m² de Surface de Plancher de logements, soit environ 1500 logements ;
- 19 200 m² de Surface de Plancher de commerces, services et bureaux ;
- environ 8 300 m² de Surface de Plancher d'équipements publics.

Deux équipements publics majeurs ont déjà été réalisés sur le quartier :

- La Minoterie : équipement culturel dédié au spectacle vivant de 2100 m² de surface de plancher, livré en décembre 2013 ;
- Le jardin de l'Arsenal : jardin public de 2 hectares situé au sud de l'opération, livré en novembre 2013.

Au cours de l'exercice, la SPLAAD a fait l'acquisition de la parcelle DI n°151 d'une surface de 967 m² pour un montant de 495 000 € auprès du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Bourgogne Franche-Comté par acte authentique de vente signé en date du 17 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2020 s'élèvent à 13 139 337 € TTC.

Les travaux de VRD de la Tranche 2 – Phase 1 (environnement Avenue), engagés en 2017, se sont poursuivis au cours de l'exercice, pour finaliser les réseaux secs. Les travaux de viabilisation de la troisième tranche devraient débuter fin 2021 en lien avec la commercialisation du secteur « Belles Houses ».

Les dépenses constatées pour les postes « aménagements et travaux » au 31 décembre 2020 s'élèvent à 5 955 393 € TTC.

Aucune vente n'a été réalisée au cours du deuxième semestre 2020. Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2020 s'élèvent à 6 324 938 € TTC.

Au cours du présent exercice il est prévu de poursuivre la commercialisation des phases 1 « Canal » et 2 « Avenue », et de commercialiser la phase 3 « Belles Houses » ainsi que la phase 4 « Centre » comprenant 5 îlots de logements et les anciennes Halles Etamat.

Il est précisé que les « Belles Houses », offre nouvelle de 100 à 150 de logements abordables - individuels ou combinés –se substitue à l'environnement « Paysage Appartement » où était prévue la

construction d'immeubles de moyenne hauteur. En conséquence, la surface de plancher prévue étant inférieure au programme précédent, ceci entraînera une baisse des recettes de commercialisation.

Au cours du présent exercice, la signature des compromis de vente suivants est prévue :

- lot Centre 5 avec CONSTRUCTA pour la construction d'une résidence services senior d'une surface de plancher de 8 998 m² ;
- lot « Belles Houses I » avec SOPIRIM pour la construction de logements individuels et groupés d'une surface de plancher de 4 000 m² environ ;
- lot « Belles Houses II » avec VOISIN IMMOBILIER pour la construction de logements individuels et groupés d'une surface de plancher de 4 000 m² environ.

Est également prévue, la signature des actes authentiques suivants, après levée des conditions suspensives :

- lot Centre 3 avec SA LES VILLAGES D'OR pour un montant de 775 980 € HT ;
- lot Avenue 1 avec PROMOTION PICHET pour un montant de 2 134 488 € HT ;
- lots Avenue 6 et 6 bis avec EGIDIA pour un montant de 2 048 775 € HT.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et charges sont arrêtés au 31 décembre 2020 à un montant de 43 051 227 € TTC.

La diminution des recettes de commercialisation liées à l'évolution de la programmation avec le projet « Belles Houses », n'ayant pu être que partiellement compensée par les économies réalisées sur les postes de dépenses, la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération augmente, en conséquence, de 1 983 947 € portant le montant total de la subvention d'équilibre à 7 819 126 €. Cette augmentation de la participation fait l'objet de l'avenant n°8.

Je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - approuver l'avenant n°7 à la Convention de Prestations Intégrées portant Concession d'Aménagement « Territoire Grand Sud », annexé au présent rapport ;

2 - approuver l'augmentation de la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération pour un montant de 1 983 947 € correspondant à l'avenant n°8, annexé au présent rapport ;

3 - approuver le compte rendu annuel à la collectivité, au 31 décembre 2020, de la Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier de l'Arsenal, annexé au présent rapport ;

4 - autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la présente délibération.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 48

Contre : 0

Abstentions : 10

Sans participation : 1