

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Conseil Municipal de la Ville de Dijon  
Séance du 24 septembre 2007

**MAIRIE DE DIJON**

**Président** : M. REBSAMEN  
**Secrétaire** : M. PERRON  
**Membres présents** : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - Mme POPARD - M. MARTIN - M. PRIBETICH - M. PINON - Mme DURNERIN - M. DUPIRE - M. J.P. GILLOT - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - M. BERTÉLOOT - M. ALLAERT - Mme MAILLOT - Mme SÉGUIN-FILLEY - Mme BESSIS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - M. MARCHAND - M. DANIERE - M. MAGLICA - M. JULIEN - Mme FLAMENT - Mme MANSAT - M. BOUHELIER - Mme DELEBARRE - Mme BIOT - Mme LEMOUZY - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BEKHTAOUI - Mme BOUCHARD-STECH - Melle MASLOUHI - M. JAPIOT - Mme KAROUBI - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme THYEBault - M. HELIE  
**Membres excusés** : M. MASSON (pouvoir Mme Hervieu) - M. NUDANT (pouvoir Mme Williams) - M. BAZIN - M. BRIOT - Mme WILLIAMS - M. DUGOURD - Mme JARZAGUET - Mme VANDRIESSE - Mme CHOUX  
**Membres absents** :

**OBJET**  
**DE LA DELIBERATION**

**Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Quartier Junot » - Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2006 – Avenant n°2 à la convention publique d'aménagement du 7 octobre 1999**

Monsieur Pinon, au nom des commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, expose :

Mesdames, Messieurs,

En application de l'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales et de l'article 10 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, Monsieur le Directeur Général de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) m'a adressé le compte de résultat prévisionnel de la ZAC « Quartier Junot » établi à la date du 31 décembre 2006.

J'ai l'honneur de soumettre les principaux éléments de ce document à votre approbation.

Il convient tout d'abord de rappeler que le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 4 octobre 1999, de confier à la SEMAAD l'étude opérationnelle, la réalisation et la commercialisation de l'aménagement du site de l'ancienne caserne Junot, pour une superficie de 9,3 ha, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement ; celle-ci a été signée le 7 octobre 1999 et modifiée par avenant n°1 du 2 avril 2002.

L'organisation de la concertation préalable à l'engagement des travaux a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2000, le bilan de cette concertation ayant été arrêté par délibération du 18 décembre 2000.

Le 25 juin 2001, l'Assemblée Communale a confirmé la volonté de la Ville de mener à bien la restructuration urbaine du site sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et a décidé de créer la ZAC « Quartier Junot » ainsi que de réaliser l'opération par voie de convention publique d'aménagement, le programme global prévisionnel des constructions comprenant 500 à 600 logements, ainsi que des équipements publics et des commerces et services de proximité pour une surface hors œuvre nette d'environ 65 000 m<sup>2</sup>.

Par délibération du 12 novembre 2001, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de concours sur esquisses, et, le 17 décembre 2001, il a, en application de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, remplacé le terme de « concession d'aménagement » par celui de « convention publique d'aménagement » et complété les missions

confiées à la SEMAAD, notamment par la participation de celle-ci à la préparation du concours ainsi qu'au jury et par la constitution du dossier de la ZAC.

Enfin, par délibération du 27 juin 2005, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC, comprenant :

- le projet de programme global des constructions,
- le projet de programme des équipements publics, avec un gymnase d'environ 3000 m<sup>2</sup> et une crèche de soixante places ainsi qu'une halte-garderie pour une surface totale de 1 100 m<sup>2</sup> ;
- les modalités prévisionnelles de financement d'une opération d'aménagement d'un coût estimé à 12 505 836 € HT.

Dans le cadre des études, le cabinet Mornand-Ruinet a réalisé diverses prestations (document d'arpentage, plans de vente, bornage des terrains à bâtir, etc.), tandis que l'agence Dusapin et Leclercq a effectué le suivi des différentes demandes de permis de construire qui ont été déposées au service instructeur de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise.

Les études générales ont été actualisées à environ 587 000 € TTC au lieu de 597 000 € TTC.

Au 31 décembre 2006, 510 556 € TTC d'études avaient été réalisés.

En ce qui concerne les acquisitions foncières, on rappellera que la SEMAAD a acheté à la Ville, en 2003, les parcelles de terrain afférentes à l'ancienne caserne Junot et au chemin de ronde, d'une surface de 93 082 m<sup>2</sup> ; à la date du 31 décembre 2006, 1 714 227 € de dépenses foncières avaient ainsi été réalisées.

En 2006, la SEMAAD a engagé plusieurs actions préventives concernant l'entretien des arbres conservés de l'ancienne caserne avec la collaboration du service des espaces verts et de l'environnement de la Ville.

Le coût des travaux de démolition et d'aménagement des sols a été actualisé à environ 960 000 € TTC au lieu d'environ 972 000 € TTC.

Au 31 décembre 2006, 956 924 € TTC de frais de démolition avaient été réalisés.

Par ailleurs, la SEMAAD a réalisé les travaux suivants :

- achèvement des travaux de voirie provisoire (entreprise Pennequin),
- reprise et achèvement des travaux de raccordement du réseau d'eaux pluviales et d'eau potable aux réseaux extérieurs de la rue Chateaubriand après la dépollution par le Génie de Besançon au niveau des îlots A et B ;
- engagement des travaux de réseaux secs (tranchées EDF - GDF, réseaux de télécommunication, éclairage public) confiés au groupement d'entreprises SNCTP-Désertot-Demongeot dans le cadre d'un marché à bons de commande pour un montant prévisionnel de 595 000 € TTC suite à une consultation lancée par la SEMAAD ;
- achèvement et mise en service du carrefour à feux de signalisation entre l'avenue du Drapeau et la rue Olympe de Gouges (entreprises Colas Est - Demongeot),
- remise en état géotechnique d'une partie de l'îlot C préalablement à sa vente au cabinet Voisin (entreprise Désertot), sous la conduite de la société Géotec,
- réalisation des trottoirs provisoires et d'un cheminement sécurisé destiné aux piétons menant à la salle de sport (îlot E depuis l'avenue du Drapeau) inauguré par la Ville en novembre 2006.

Les différents revêtements de sols des voiries définitives ont été mis au point, en concertation avec les services de la Ville. Une attention particulière a été apportée aux aménagements réservés aux personnes à mobilité réduite. De ce fait, l'estimation des « VRD » a été actualisée à environ 6 597 000 € TTC au lieu de 6 458 000 € TTC pour tenir compte des solutions qualitatives apportées aux finitions.

De même, il a été demandé que les propositions d'aménagement soient harmonisées avec le projet d'esplanade Nord du cours Junot et avec celui du carrefour du boulevard Pascal. A cet effet, une attention particulière sera apportée à la qualité des aménagements de cette esplanade en liaison avec le projet de traitement de la terrasse de la brasserie de l'îlot J-K et en liaison avec le service des espaces verts et de l'environnement de la Ville. De ce fait, le budget réservé pour le cours Junot a été porté à environ 1 716 000 € TTC au lieu de 1 615 000 € TTC.

Pour tenir compte de ces évolutions, l'ensemble des travaux d'aménagement a été actualisé à environ 8 483 000 € TTC au lieu de 8 288 000 € TTC.

Au 31 décembre 2006, 3 017 741 € TTC de travaux avaient été réalisés.

Pour ce qui est de la commercialisation, les points suivants sont à signaler.

#### - Cession des îlots à bâtir

- Ilots « accession à la propriété » (C,F,G,H,I,M et O) : attribués suite à des consultations « promotion-conception », ils représentent une superficie de 29 129 m<sup>2</sup> avec une surface hors œuvre nette maximale de 33 200 m<sup>2</sup> pour 368 logements ; ils ont été commercialisés pour un montant total de 9 694 556 € TTC compte tenu des actualisations des montants attermoyés des îlots C, M et O (111 295 €). En 2006, les îlots C (cabinet Voisin) et O (Bouygues Immobilier) ont été vendus tandis que la SEMAAD a perçu le paiement attermoyé actualisé de la vente de l'îlot M (cabinet Voisin) ; les chantiers de construction de ces îlots ont tous démarré en 2006, ainsi que ceux des îlots F (Marignan Immobilier) et H (Nexity Georges V). Il est rappelé que les îlots M et O présentent des surfaces commerciales en rez-de-chaussée le long de l'avenue du Drapeau destinées à des commerces et des services de proximité.

- Ilot « réhabilitation » (D) : d'une superficie de 3861 m<sup>2</sup>, il comprend le seul bâtiment conservé ; sa réhabilitation a été confiée à la Sccv « Le grenadier » pour y réaliser un programme de 42 logements, à un prix de cession de 1 028 560 € TTC ; l'acquéreur s'est engagé à réserver ce programme à l'accession à la propriété des « primo-accédants ».

- Ilot A « locatif » : d'une superficie de 2072 m<sup>2</sup>, il a été cédé au Foyer Dijonnais pour y réaliser un programme de 14 logements groupés pour une surface hors œuvre nette maximale de 1600 m<sup>2</sup> ; le chantier de construction a démarré au printemps 2006 après achèvement de la dépollution des sols par le Génie de Besançon.

- Ilot B « locatif » : d'une superficie de 8471 m<sup>2</sup>, il a été cédé à la société Bct Immo pour y réaliser un programme de 59 logements groupés pour une surface hors œuvre nette maximale de 6000 m<sup>2</sup> ; ceux-ci seront ensuite cédés à la Foncière Logement ; le programme immobilier est en cours de livraison.

- Ilots J-K-N « locatif » : les îlots J-K d'une superficie de 3850 m<sup>2</sup>, et N, d'une superficie de 2059 m<sup>2</sup>, ont été attribués à l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de Dijon pour y réaliser deux programmes d'environ 110 logements et de commerces en rez-de-chaussée boulevard Pascal et avenue du Drapeau, pour une surface hors œuvre nette maximale de 11 350 m<sup>2</sup> ; il est rappelé que l'OPAC réalisera une crèche de 60 places de 1100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette intégrant une halte-garderie en rez-de-chaussée de l'îlot J-K ; cet équipement sera ensuite cédé à la Ville, qui en assurera la gestion.

- Ilot L « hôtel-restaurant » : suite à une consultation « promotion-conception », il a été décidé d'attribuer cet îlot, d'une superficie de 2070 m<sup>2</sup>, pour une surface hors œuvre nette d'environ 5 500 m<sup>2</sup> à la société Eiffage Immobilier ; un compromis de vente a été signé le 21 décembre 2005, pour un montant de 1 315 600 € TTC en vue de la construction d'un hôtel d'environ 94 chambres de catégorie deux étoiles « plus », d'un restaurant et d'une résidence de tourisme d'environ 96 appartements ; Eiffage Immobilier est en négociation avec des professionnels pour l'exploitation de l'hôtel et de la résidence de tourisme ; la commission départementale d'équipement commercial a délivré l'autorisation d'exploiter l'hôtel le 14 novembre 2006 et une demande de permis de construire a été déposée.

• Au total, à la date du 31 décembre 2006, les cessions de terrains à bâtir (hors îlot L) se sont élevées à 13 280 307 € TTC.

L'opération va générer environ 596 logements, dont 186 logements locatifs sociaux, soit près de 31 %, ainsi qu'environ 1 500 m<sup>2</sup> de surfaces réservées aux commerces ou aux services de proximité et près de 400 m<sup>2</sup> de surfaces réservées aux bureaux (1<sup>er</sup> étage îlot M). Au total, les terrains à bâtir (hors îlot E « salle de sport ») représentent une superficie totale de 51 602 m<sup>2</sup> avec une surface hors œuvre nette maximale de 61 650 m<sup>2</sup>. Environ 325 logements, dont environ 73 logements locatifs sociaux, devraient être livrés d'ici la fin de 2007 ou le début de 2008.

#### - Cessions publiques

• Ilot E « salle de sport » : le 25 novembre 2005, la SEMAAD a vendu à la Ville, pour l'euro symbolique, l'îlot E, d'une superficie de 3920 m<sup>2</sup>, pour une surface hors œuvre nette maximale de 3000 m<sup>2</sup>, en vue de la réalisation d'une salle de sport et d'une salle de réunion destinée aux associations ; ces équipements ont été livrés fin 2006.

• Voies publiques : conformément aux dispositions du dossier de réalisation de ZAC, la SEMAAD cédera gratuitement l'ensemble des voies et emprises publiques en fin d'opération. Les réseaux d'assainissement et d'eau potable seront cédés au Syndicat Mixte du Dijonnais. La Ville deviendra également propriétaire des réseaux de communications électroniques (fourreaux-chambres). Il est précisé que des chemins destinés aux piétons seront réalisés par les sociétés Marignan Immobilier et Nexity Georges V au niveau des îlots F, G et H, conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme ; en accord avec la Ville, ces chemins feront l'objet d'une division en volumes puis seront cédés gratuitement à la SEMAAD qui les rétrocédera ensuite à la Ville avec les voies et emprises publiques.

L'état prévisionnel des produits et des charges actualisé de la zone, arrêté au 31 décembre 2006, à partir des éléments comptables constatés à cette même date, laisse apparaître diverses modifications par rapport aux éléments figurant dans le dossier de réalisation.

En ce qui concerne les charges, elles ont augmenté de 178 000 € TTC, dans les conditions suivantes :

- travaux d'aménagement :	+ 195 000 €
- frais de commercialisation :	+ 29 000 €
- frais financiers :	- 27 000 €
- honoraires techniques :	- 12 000 €
- travaux de démolition :	- 12 000 €
- aléas et imprévus :	- 12 000 €
- frais d'études :	- 10 000 €.

Pour ce qui est des produits, ils ont augmenté de 171 000 € TTC dans les conditions suivantes :

- cessions d'îlots :	+ 138 000 €
- produits financiers :	+ 33 000 €.

La trésorerie de l'opération a été assurée par les produits des cessions des terrains à bâtir.

Le compte de résultat prévisionnel actualisé au 31 décembre 2006 ne laisse apparaître aucune participation de la Ville.

S'agissant du terme de la convention publique d'aménagement du 7 octobre 1999, il avait été fixé au 7 octobre 2008. Or, compte tenu des retards de livraison du lot L correspondant à l'hôtel (Eiffage Immobilier) et de l'îlot N (Office Public d'Aménagement et de Construction) et de la nécessaire phase de garantie de bon achèvement des travaux d'espaces verts, il est proposé de proroger la durée de cette convention jusqu'au 31 décembre 2009, sous la forme d'un avenant n°2.

- Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :
- approuver le compte de résultat prévisionnel, au 31 décembre 2006, de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Quartier Junot »,
  - approuver l'avenant n°2 à la convention publique d'aménagement du 7 octobre 1999, annexé au rapport, et m'autoriser à le signer.

**RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

PUBLIÉ LE 27/09/07

Pour Extrait Conforme  
Le Maire,  
Pour le Maire, le Premier Adjoint,



Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

27 SEP. 2007





**VILLE DE DIJON**

**(Côte d'Or)**

---

**Z.A.C. « QUARTIER JUNOT »**

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**  
**Avenant n° 2**

**VILLE DE DIJON**

**(Côte d'Or)**

**Z.A.C. « QUARTIER JUNOT »**

**Avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement**  
**du 7 octobre 1999**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- La **VILLE DE DIJON**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur François REBSAMEN, agissant au nom et comme représentant de cette collectivité territoriale en vertu d'une délibération du

ci-après dénommée "**La VILLE**", d'une part,

**ET :**

La **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DJONNAISE (SEMAAD)**, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 600 000 euros, dont le siège social est sis en Mairie de Dijon – Palais des Etats de Bourgogne (21000) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon, sous le n° B.016 150 419 (61 B 41) et représentée par son Directeur Général, Monsieur Jacques AGAUGUE, habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 27 juin 2007.

ci-après dénommée "**LA S.E.M.A.A.D.**", d'autre part,

## **EXPOSE PREALABLE**

Par convention en date du 7 octobre 1999, modifiée par un avenant n° 1 en date du 2 avril 2002, la Ville de DIJON a confié à la S.E.M.A.A.D., en application des articles L 300-1 et L 300-4 du Code de l'Urbanisme l'étude, la réalisation et la commercialisation de l'opération d'aménagement de **l'ancienne Caserne JUNOT**.

Le terme de la convention d'origine, prévu à l'article 1-5 était fixé au 7 octobre 2008. Or, compte tenu des livraisons retardées du lot L correspondant à l'hôtel (EIFFAGE IMMOBILIER) et de l'îlot N (OPAC), et de la nécessaire phase de garantie de bon achèvement des travaux d'espaces verts, une prolongation de la durée de la convention publique d'aménagement est nécessaire jusqu'au 31 décembre 2009.

### **CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT**

#### **ARTICLE 1**

L'article 1-5 "durée de la convention" est modifié comme suit :

*« La convention expirera au 31 décembre 2009. Elle pourra être prorogée ou renouvelée d'un commun accord entre les parties ».*

#### **ARTICLE 2**

Les autres articles de la convention d'origine demeurent inchangés.

Fait en trois originaux, à DIJON  
le

**Pour la Ville de DIJON,  
Le Maire,**

***François REBSAMEN,***

**Pour la S.E.M.A.A.D.,  
Le Directeur Général,**

***Jacques AGAUGUE,***