

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 25 juin 2018



MAIRIE DE DIJON

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

OBJET DE LA DELIBERATION

Rue Jean-Jacques Rousseau – Ilot du Cheval Blanc – Cession de propriétés à la société Edifipierre

M. 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,

La Ville est propriétaire de plusieurs biens compris dans la copropriété située 56 rue Jean-Jacques Rousseau dans l'îlot dit du « Cheval Blanc », cadastrée section BO n°95, jouxtant le site de l'ancienne clinique Sainte Marthe. Ces lots ont été acquis entre les années 1982 et 2000, selon les opportunités qui se sont présentées et dans la perspective d'une opération de restructuration. Il est précisé qu'aucun projet d'aménagement concret n'était défini et que l'acquisition dans un cadre amiable de l'ensemble des lots composant la copropriété n'a pu être réalisée.

Ces biens sont constitués de deux bâtiments, d'un local, de 6 garages et d'une emprise foncière sur laquelle étaient édifiés d'anciens garages aujourd'hui détruits suite à un sinistre. Ils sont vétustes, pour la plupart en état d'insalubrité et présentent des risques réels d'insécurité.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) impose la conservation de la façade d'un bâtiment. Compte tenu de l'état très dégradé de ce bâti, sa réhabilitation nécessite des travaux conséquents et de lourds investissements, qui ne peuvent être envisagés par la Ville.

En considération de cette situation, la Ville a saisi l'opportunité que représentait l'opération de reconversion du site de l'ancienne clinique, engagée par la société « Edifipierre », pour que soit intégrée la totalité de cet îlot, dans le cadre d'un aménagement cohérent. C'est pourquoi, il a été souhaité que la société « Edifipierre » réalise une opération d'ensemble, prenant en compte la réhabilitation et la mise en valeur de ce secteur. En conséquence, il a été proposé au promoteur de se porter acquéreur des lots dont la Ville est propriétaire.

Bien entendu, aucun projet d'aménagement ne pouvait intervenir sans l'achèvement de la maîtrise foncière des lots privatifs concernés, composés de 10 garages, d'un bâtiment, d'une emprise foncière, ainsi que des lots communs. Afin de permettre la suppression du statut de copropriété et à l'issue de longues négociations, le promoteur a pu aboutir à un accord avec chacun des copropriétaires privés, de même qu'avec le syndicat des copropriétaires.

Ce secteur va ainsi pouvoir faire l'objet d'une restructuration complète, intégrant une restauration qualitative du bâti protégé.

Il est indiqué qu'au total plus de 200 logements vont être réalisés, essentiellement sur le site de l'ancienne clinique dont le bâti sera préservé et valorisé, associant accession à la propriété, résidences seniors et logements étudiants. Ce projet d'ensemble permettra d'aménager une continuité piétonne entre les rues Jean-Jacques Rousseau et de la Préfecture, telle que prévue par le PSMV.

Ces opérations de reconversion s'inscrivent dans la continuité des nombreuses actions déjà engagées pour la valorisation et le développement du cœur de ville. Elles permettent de développer l'offre de logements dans le secteur sauvegardé et sont essentielles au maintien de l'attractivité de ce quartier – et au-delà du centre-ville – ainsi qu'à son dynamisme économique et commercial.

Compte tenu de l'ensemble des éléments exposés, ainsi que des enjeux, il est proposé de céder les biens appartenant à la Ville moyennant le montant total de 156 000 €, France Domaine ayant déterminé une valeur de 544 000 €, ne tenant pas compte des coûts réels d'une telle opération de reconversion, de l'état d'extrême vétusté des biens, ni d'une charge foncière admissible. Il est rappelé que l'opération de reconversion de cet îlot comporte en effet de fortes contraintes et entraîne des surcoûts importants pour le promoteur, notamment liés à la restauration du bâtiment. De plus, la configuration du tènement foncier, ainsi que le maintien de ce bâtiment viennent limiter très sensiblement les possibilités de construction.

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

1 - décider la cession au profit de la société « Edifipierre » des lots compris dans la copropriété située 56 rue Jean-Jacques Rousseau, cadastrée section BO n°95, à savoir les lots n°s 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 25, 26, 31, 32, 33, 35, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 67, constitués de 6 garages, de 2 bâtiments, d'un local et d'une emprise foncière, ainsi que des parties communes, moyennant le montant total de 156 000 €, réparti proportionnellement aux tantièmes à hauteur de 75 477,50 € pour les parties privatives et de 80 522,50 € pour les parties communes ;

2 - dire qu'il sera procédé à cette cession par acte notarié ;

3 - m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de cette décision et autoriser Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 51

Abstentions : 6