

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 25 septembre 2006

**MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. PERRON**Membres présents** : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - Mme POPARD - M. MASSON - M. MARTIN - M. PRIBETICH - M. PINON - Mme DURNERIN - M. DUPIRE - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - M. BERTELOOT - M. ALLAERT - Mme MAILLOT - 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 - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BEKHTAOUI - Mme BOUCHARD-STECH - Mlle MASLOUHI - M. NUDANT - M. BAZIN - Mme JARZAGUET - M. JAPIOT - M. BRIOT - Mme KAROUBI - Mme WILLIAMS - Mme CHOUX - Mme REVEL-LEFEVRE - M. F. HELIE - Mme THYEBALT - M. DUGOURD - Mme VANDRIESSE**Membres excusés** : M. J.P. GILLOT (pouvoir M. MARTIN) - Mme SEGUIN-FILLEY (pouvoir Mme BESSIS) - M. IZIMER (pouvoir M. PRIBETICH)**Membres absents** :**OBJET
DE LA DELIBERATION****Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Quartier Junot » - Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2005**

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 2005.

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 7 octobre 1999, de confier à la SEMAAD l'étude opérationnelle et la réalisation de l'aménagement du site de l'ancienne caserne Junot, dans le cadre d'une convention de concession.

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 m².

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 m² et une crèche de soixante places ainsi qu'une halte-garderie pour une surface totale de 1 100 m² ;
- les modalités prévisionnelles de financement d'une opération d'aménagement d'un coût estimé à 12 505 836 € HT.

Dans le cadre des études, diverses prestations ont été réalisées, en 2005, telles que l'établissement de documents d'arpentage, de plans de vente ou le bornage des terrains à bâtir, pour une somme de 425 773 € TTC.

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 m² ; à la date du 31 décembre 2005, 1 714 227 € de dépenses foncières avaient ainsi été réalisées.

Les travaux de désamiantage, de déconstruction sélective et de démolition ont été exécutés en 2003 et 2004, pour une somme de 829 060 € TTC ; en 2005, la SEMAAD a fait procéder à la démolition du mur d'enceinte, pour un montant de 113 909 € TTC ; elle a également engagé plusieurs actions préventives concernant l'entretien des arbres conservés, en liaison avec le service des espaces verts et de l'environnement de la Ville.

Par ailleurs, ont été réalisés, en 2004 et 2005, les travaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable et en électricité (poste « Olympe de Gouges ») ainsi que les voiries provisoires ; à la fin de l'année 2005, une consultation a été lancée pour l'aménagement du carrefour entre l'avenue du Drapeau et la rue Olympe de Gouges ; à la date du 31 décembre 2005, 2 525 426 € TTC de travaux avaient été ainsi effectués.

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

- Cession des îlots à bâtir

- îlots « accession à la propriété (C,F,G,H,I,M et O) : ils ont été attribués suite à des consultations « promotion-conception » ; représentant une superficie de 29 129 m² avec une surface hors œuvre nette maximale de 33 200 m² pour 368 logements, ils ont été vendus aux promoteurs Marignan Immobilier (îlots F et G), Nexity Georges V (îlot H), IBL (îlot I) et Voisin (îlot M), pour un prix total de 9 556 279 € TTC ; le chantier des îlots I et M a démarré fin 2005, les premières livraisons étant prévues début 2007 ;

- îlot « réhabilitation » (D) : d'une superficie de 3861 m², 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 » ;

• îlot A « locatif » : d'une superficie de 2072 m², 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 m² ; l'acte de vente a été signé fin 2005, pour un montant de 161 943 € TTC ;

• îlot B « locatif » : d'une superficie de 8471 m², 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 m² ; ceux-ci seront ensuite cédés à la Foncière ; l'acte de vente a été signé fin 2005, pour un montant de 1 279 720 € TTC, et la première tranche de travaux a démarré durant la même période ;

• îlot J-K-N « locatif » : les îlots J-K d'une superficie de 3850 m², et N, d'une superficie de 2059 m², 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 m² ; il est rappelé que l'OPAC réalisera une crèche de 60 places de 1100 m² 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 ; deux compromis de vente pour la cession des îlots J-K et N ont été signés le 30 mai 2005, pour un montant de 1 226 823 € TTC ;

• îlot L « hôtel-restaurant » : suite à une consultation « promotion-conception », il a été décidé d'attribuer cet îlot, d'une superficie de 2070 m², pour une surface hors œuvre nette d'environ 5 500 m² 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 80 chambres de catégorie deux étoiles, d'un restaurant et d'une résidence de tourisme d'environ 80 appartements.

Au total, à la date du 31 décembre 2005, les cessions de terrains à bâtir (hors îlot L) se sont élevées à 6 832 563 € TTC.

- Cession publique – îlot 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 m², pour une surface hors œuvre nette maximale de 3000 m², en vue de la réalisation d'une salle de sport et d'une salle de réunion destinée aux associations ; la Ville a lancé un concours d'architecture dont le lauréat est le cabinet Brandon ; les travaux ont démarré fin 2005.

L'état prévisionnel des produits et des charges actualisé de la zone, arrêté au 31 décembre 2005, 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 légèrement diminué, de 30 000 € HT, dans les conditions suivantes :

- travaux de démolition :	+ 71 000 €
- frais annexes :	+ 55 000 €
- frais de commercialisation :	+ 36 000 €
- travaux d'aménagement :	+ 30 000 €
- frais financiers :	- 1 62 000 €
- honoraires techniques :	- 60 000 €.

Pour ce qui est des produits, ils ont également diminué de 30 000 € HT dans les conditions suivantes :

- cessions d'îlots : - 137 000 €
- produits financiers : + 102 000 €
- ressources diverses : + 5 000 €.

La trésorerie de l'opération a été assurée par une ouverture de crédit de 6 000 000 € au maximum contractée auprès de Dexia Crédit Local de France.

Le compte de résultat prévisionnel actualisé au 31 décembre 2005 ne laisse apparaître aucune participation de la Ville.

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 2005, de la Zone d'Aménagement Concerté « Quartier Junot ».

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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

Alain MILLOT