

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 27 mars 2006

**MAIRIE DE DIJON**

Président : M. REBSAMEN
Secrétaire : M. PERRON
Membres présents : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - Mme POPARD - M. MASSON - M. PRIBETICH - M. PINON - Mme DURNERIN - M. DUPIRE - M. J.P. GILLOT - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - M. BERTELOOT - M. ALLAERT - Mme MAILLOT - Mme SEGUIN-FILLEY - Mme BESSIS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - M. MARCHAND - 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 - Mlle MASLOUHI - Mme REVEL-LEFEVRE
Membres excusés : M. MARTIN - M. DANIERE - M. BRIOT (pouvoir M. DUGOURD)
Membres absents : M. NUDANT - M. BAZIN - Mme JARZAGUET - M. JAPIOT - Mme KAROUBI - Mme WILLIAMS - Mme CHOUX - M. J.P. GUION - Mme THYEBALUT - M. DUGOURD - Mme VANDRIESSE

**OBJET
DE LA DELIBERATION**

Terrain situé 1, rue des Verriers - Cession à la société "Icade Capri" et à la Société Civile Immobilière et de Construction (Scic) "Habitat Bourgogne-Champagne" - Consistance du programme immobilier - Dispositif en faveur de la primo-accession

Mesdames, Messieurs,

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

La Ville de Dijon conduit une politique active en faveur du logement. Elle souhaite agir directement sur l'habitat et contribuer concrètement au développement de l'offre de logements, afin de permettre de répondre aux besoins de tous.

Les actions menées sont guidées par trois objectifs fondamentaux, conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) :

- favoriser une production diversifiée des formes d'habitat,
- renforcer la cohésion sociale et la mixité urbaine,
- mettre en œuvre une répartition spatiale équilibrée de l'offre.

Cette politique se traduit, notamment, par la cession d'éléments de patrimoine, dont le maintien dans le domaine communal ne présente pas d'utilité et qui peuvent être dédiés à la réalisation de logements.

La Ville de Dijon est propriétaire d'un terrain situé 1, rue des Verriers, d'une superficie de 15 923 m², dont il est proposé la cession, étant précisé que le dépôt de pavage qui y était situé a été transféré.

Face au constat de la pression foncière, il est proposé que ce terrain ferait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, exemplaire et innovante, en complète adéquation avec les objectifs ci-dessus exposés.

Le programme immobilier comporte 25 % d'habitat locatif à loyer modéré et 75 % d'habitat destiné à l'accession à la propriété. Il permettra la construction d'environ cent trente logements, dans les conditions suivantes :

- 35 logements locatifs à loyer modéré, de type habitat collectif, d'une surface hors oeuvre nette (shon) d'environ 2 790 m², dont la réalisation serait confiée à la Scic "Habitat Bourgogne- Champagne",

- 47 logements environ, destinés à l'accession à la propriété, correspondant à une shon d'environ 4 180 m², dont la réalisation serait confiée à la société "Icade Capri",

- 47 logements environ, destinés à l'accession aidée à la propriété, d'une shon identique d'environ 4 180 m², également confiés à la société "Icade Capri" et dont la mise en œuvre interviendrait dans le cadre d'un partenariat novateur avec la Ville de Dijon, explicité ci-après.

En ce qui concerne cette troisième composante du programme immobilier, l'objectif recherché par la Ville de Dijon est de favoriser la primo-accession à la propriété. Il s'agit de permettre à des ménages, sous conditions de ressources, d'accéder à la propriété et d'acquérir un logement à Dijon, dans des conditions financières plus favorables que celles offertes par le marché actuel de l'immobilier privé.

Rendre ainsi l'accession à la propriété plus facile implique une réelle mobilisation de la Ville et un effort financier significatif. Un dispositif innovant est proposé. Il se traduit par une action sur le foncier.

En effet, la solution proposée consiste à différer en intégralité le paiement de la part de terrain se rapportant au logement qui sera construit. Concrètement, cette aide foncière et ce différé de paiement consentis par la Ville permettent à l'acquéreur d'un logement de concentrer son effort financier sur le seul coût correspondant à la construction, le paiement du terrain intervenant à terme.

En considération des objectifs poursuivis par la Ville en faveur de la primo-accession aidée à la propriété, il est souligné que le différé de paiement n'est assorti d'aucune indexation et que le coût correspondant au foncier sera ainsi maintenu à son montant initial, pendant toute la durée du différé.

Il convient également de souligner que le partenariat établi avec la société "Icade Capri", qui réalise elle-même un effort financier, a aussi pour effet de maîtriser et de minorer sensiblement le prix de sortie du logement, par référence au prix moyen du marché immobilier, concourant ainsi à la possibilité offerte aux primo-accédants de devenir plus aisément propriétaires de leur résidence principale.

Il est précisé que ces logements destinés à l'accession aidée à la propriété sont réservés aux ménages répondant aux critères d'éligibilité définis par le prêt à taux zéro %.

Il est rappelé que le prêt à taux zéro % pour l'accession à la propriété est un prêt aidé de l'Etat, destiné aux personnes physiques achetant un logement pour l'occuper à titre de résidence principale. Il peut être complété par tout autre prêt, bancaire, d'épargne logement, conventionné, etc.

Le prêt à taux zéro % est accordé sous conditions de ressources, qui ne doivent pas dépasser les plafonds fixés. Par ailleurs, le bénéficiaire ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années.

Son montant, sa durée et ses modalités de remboursement sont déterminés en fonction des ressources du bénéficiaire, de la composition du ménage, du montant de l'acquisition. Il est précisé que le remboursement prend en compte les échéances du ou des autres prêts immobiliers contractés pour l'achat du logement.

Compte tenu des objectifs poursuivis par la Ville et afin de dissuader tout esprit spéculatif qui serait contraire à ces objectifs, il est proposé d'instituer un droit de préférence au profit de la Ville ou de toute personne qu'elle se substituera. Ce pacte de préférence pourra être mis en oeuvre à l'occasion de la revente du logement dans un délai de huit ans. Le prix d'acquisition sera conforme au prix d'achat initial du logement, majoré d'une indexation sur l'indice BT 01. La part correspondant au différé de paiement du foncier deviendra alors immédiatement exigible.

Dans un souci de cohérence, il est proposé que ce dispositif anti-spéculatif soit assorti des mêmes conditions de non-application que celles retenues pour le prêt à taux zéro %. Celles-ci concernent notamment les cas de difficultés familiales, de mutation professionnelle ou de licenciement.

Comme indiqué précédemment, la Ville souhaite faire de ce programme d'aménagement d'ensemble une opération exemplaire.

Il est ainsi souligné qu'une attention toute particulière sera apportée à la conception du parti architectural, ainsi qu'à la haute qualité environnementale.

L'ensemble de l'opération devra respecter les exigences d'une très grande qualité d'architecture, privilégiant des solutions novatrices et qualitatives, en particulier pour les typologies et les caractéristiques des logements, comme en matière de composition urbaine.

Le programme immobilier, composé d'immeubles de faibles hauteurs, devra proposer une insertion harmonieuse dans le site et le tissu urbain existant et intégrer espaces verts privatifs, terrasses ou balcons.

Afin de permettre la réalisation de cette opération de construction, il est proposé de procéder à la cession du terrain, selon les modalités suivantes :

- en ce qui concerne les 25 % dédiés à l'habitat locatif à loyer modéré, et en considération de la nature sociale des logements, cession à la Scic "Habitat Bourgogne-Champagne" moyennant un prix unitaire de 175 € le m² de shon, soit un montant total d'environ 488 250 €.

- en ce qui concerne les 75 % dédiés à l'accession à la propriété, libre et aidée, cession à la société "Icade Capri" moyennant le prix unitaire de 260 € le m² de shon, soit un montant total d'environ 2 173 600 €, qui serait versé selon les modalités ci-après.

Comme cela a été indiqué précédemment, le programme d'accession à la propriété est constitué d'une partie d'accession libre et d'une partie d'accession aidée, destinée aux primo-accédants.

Il est proposé que le paiement du prix de cession relatif à la part d'accession libre soit acquitté par la société "Icade Capri" en deux versements d'un montant égal, à concurrence de 50 % à la signature de l'acte de vente et de 50 % dans un délai de douze mois suivant la signature, étant expressément stipulé que le versement de l'intégralité du prix de vente devra être intervenu au plus tard le 15 décembre 2007.

En ce qui concerne la part d'accession aidée à la propriété, il est rappelé que la Ville consent un différé de paiement intégral relatif à la part du foncier se rapportant au logement. Ce montant est basé sur le prix de cession de 260 € le m² de shon, proratisé aux tantièmes de copropriété affectés au logement, sans indexation. Il est proposé que le différé de paiement soit consenti pour une durée de dix ans.

Il est précisé que la mise en œuvre de cette opération d'ensemble se traduira par l'établissement d'un compromis de vente avec la société "Icade Capri" et la Scic "Habitat Bourgogne-Champagne", préalable à la signature de l'acte de vente, assorti de conditions suspensives liées notamment à l'obtention des permis de démolir et de construire.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'Urbanisme, des Équipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1° décider la cession de la parcelle de terrain située 1, rue des Verriers, cadastrée section CS n°13 de 15 923 m², à la société "Icade Capri" - 103, avenue du Maréchal de Saxe - 69003 Lyon, à concurrence d'une surface hors oeuvre nette (shon) d'environ 8 360 m² et à la Société Civile Immobilière et de Construction (Scic) "Habitat Bourgogne-Champagne" - 11, rue Colonel Marchand - 21000 Dijon, à concurrence d'une shon d'environ 2 790 m², afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'un programme mixte d'habitat, selon la composition et les modalités ci-dessus exposées, moyennant le prix unitaire de 260 € le m² de shon en ce qui concerne la cession à la société "Icade Capri", conforme à l'évaluation du service des domaines, qui sera acquitté selon les modalités exposées ci-avant, et moyennant le prix unitaire de 175 € le m² de shon en ce qui concerne la cession à la Scic "Habitat Bourgogne Champagne", en considération du caractère d'habitat social de cette opération ;

2° approuver le dispositif destiné à favoriser la primo-accession à la propriété, tel que précisé dans le rapport ;

3° dire qu'il sera procédé à ces cessions par actes notariés et qu'il sera préalablement établi des compromis de vente ;

4° m'autoriser à signer, au nom de la Ville, tout acte à intervenir pour l'application de ces décisions et autoriser Mme le Trésorier à percevoir le produit de la vente.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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

Alain MILLOT