

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 29 juin 2015



MAIRIE DE DIJON

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

OBJET

DE LA DELIBERATION

Ensemble immobilier 61 rue des Godrans/5 place François Rude/1-1bis rue François Rude – Désaffectation du domaine public – Choix du lauréat – Cession par promesse de vente

Monsieur Masson 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,

Par délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2014, la Ville a engagé la procédure de cession de l'ensemble immobilier situé 61 rue des Godrans/5 place François Rude/1-1 bis rue François Rude, à l'appui d'un cahier des charges.

La Ville a spécifié la destination attendue pour ce projet de reconversion et précisé que cet ensemble immobilier devait être dédié, de façon majoritaire, à des activités commerciales. Afin d'accroître l'envergure commerciale du projet, il était également indiqué que des constructions, en extension du bâti existant, pouvaient être proposées.

Ainsi, dans la poursuite des actions déjà menées, la Ville a souhaité que la reconversion de ce site puisse contribuer au développement de la dynamique commerciale et touristique du secteur sauvegardé et participer pleinement à la valorisation et à l'attractivité du centre-ville.

Il est rappelé que le cahier des charges a défini les six éléments thématiques devant figurer dans le dossier à remettre par chaque candidat :

1. présentation et références
2. notice explicative attestant de la capacité à mettre en œuvre le projet et garantir sa pérennité
3. description du projet, conditions de mise en œuvre, échéancier de réalisation, destination du bâti et surfaces
4. esquisse de faisabilité permettant d'évaluer l'adéquation du projet aux contraintes du site et aux exigences de bonne intégration urbaine et architecturale
5. prix d'acquisition
6. conditions suspensives éventuelles

Le cahier des charges décrit également les quatre critères à prendre en compte pour le choix du lauréat, estimés de valeur identique et sans ordre hiérarchique :

1. compréhension des enjeux du projet et adéquation de la réponse avec les objectifs attendus par la Ville
2. qualité urbaine et architecturale du projet
3. fiabilité de la réponse du candidat, au regard, en particulier, de sa capacité à répondre aux impératifs de dynamisation des activités commerciales et de sa capacité à assurer la qualité, ainsi que le maintien de la dominante commerciale
4. prix d'acquisition

Enfin, le cahier des charges a déterminé une date limite de réception des offres, fixée au 30 janvier 2015.

Comme stipulé dans la délibération précitée, le cahier des charges a été adressé à plus de 20 promoteurs nationaux et locaux, ayant déjà fait part de leur intérêt pour acquérir un bien cédé par la Ville, cet envoi ne limitant pas la possibilité pour tout autre acquéreur potentiel de répondre à cette procédure. De plus, plusieurs annonces de mise en vente ont été publiées dans la presse locale.

La Ville a reçu cinq dossiers, dans le délai imparti, établis par les sociétés suivantes (ordre alphabétique) : « FIMINCO », « Fortuna / Saint-Jean », « Histoire et Patrimoine », « MBR Bourgogne » en association avec M. Philippe Bernard, « Voisin Développement ».

Un dossier a été remis le 05 février, soit après l'expiration du délai fixé par le cahier des charges. Ce dossier, transmis hors délai, ne peut en conséquence être ni retenu, ni examiné.

Conformément au cahier des charges, la désignation du lauréat doit se fonder sur les quatre critères ci-dessus listés, non hiérarchisés et estimés de même valeur.

A cette fin, les tableaux ci-annexés présentent, pour chacun des cinq candidats :

- en partie I : la description du dossier remis et de l'offre, selon les six éléments thématiques du cahier des charges
- en partie II : les commentaires et appréciations quant à ces éléments thématiques
- en partie III : les analyses et commentaires portant sur le dossier remis et l'offre, au regard des quatre critères du cahier des charges

Il ressort de l'analyse comparative des dossiers recevables que celui présenté par l'EURL « Fortuna » et la SARL « Saint Jean » se démarque, ce dossier répondant le mieux à la totalité des critères du cahier des charges et cumulant plusieurs points forts.

Le dossier propose un développement commercial d'envergure, qui témoigne de la volonté du candidat d'inscrire ce projet dans la démarche de dynamisation et de renouveau commercial du centre-ville, en adéquation avec les attentes de la Ville. Le candidat est le seul à proposer une destination entièrement commerciale, tant pour les bâtiments existants, que pour les constructions qui seront réalisées sur le site. Il est également le seul à proposer une option d'extension, sur une emprise mitoyenne à l'ensemble immobilier, qui va permettre de conférer une ampleur supplémentaire au projet.

Ce projet s'appuie également sur une proposition architecturale originale et forte, conjuguant modernité et respect des éléments patrimoniaux. Les constructions en extension, par le jeu des volumétries, des transparences et reflets liés aux matériaux utilisés, composent avec le caractère historique du site. L'intégration urbaine devrait être ainsi réussie. Il convient de noter que le candidat a fait appel à un cabinet d'architecture de renommée internationale, disposant de nombreuses références pour des projets d'envergure, notamment dans le domaine commercial.

Cette architecture spectaculaire et créative, plus marquée que dans les autres dossiers reçus, va permettre d'associer à ce site un projet de reconversion constituant une véritable image de marque et un signal fort d'un dynamisme commercial de grande qualité.

Le candidat, par l'association des deux sociétés, dispose aussi d'une expérience solide dans le domaine commercial, comme en matière de réhabilitation patrimoniale. La propriété de l'ensemble immobilier sera conservée par une structure immobilière constituée des deux sociétés, assurant ainsi la pérennité de la destination commerciale. De même, la commercialisation sera prise en charge directement par cette structure.

Il est précisé que le candidat a joint à son dossier des lettres d'intentions de plusieurs enseignes commerciales à forte notoriété et fait état des contacts avancés avec ces enseignes, dont la confidentialité doit encore être maintenue, à ce stade du dossier.

Le prix d'acquisition proposé par le candidat s'élève à la somme de 2 000 000 €, montant le plus élevé des dossiers reçus, versé en intégralité à la signature de l'acte de vente.

Il convient de souligner que par cette cession et par le choix de recourir à cette procédure de vente, la Ville valorise son patrimoine dans des conditions optimisées, France Domaine ayant fixé une valeur vénale plancher de 1 530 000 €.

Il est précisé que le dossier est assorti d'une unique condition suspensive, liée à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires, devenues définitives par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif.

Les travaux d'aménagement et de construction débuteront dès la réalisation de cette condition.

En considération de l'ensemble de ces éléments, compte tenu des tableaux d'analyse ci-annexés des cinq dossiers reçus, il est proposé de retenir le dossier établi par l'EURL « Fortuna » et la SARL « Saint Jean » pour l'opération de reconversion de l'ensemble immobilier situé 61 rue des Godrans/5 place François Rude/1-1 bis rue François Rude, qui répond de façon la plus adéquate aux quatre critères définis par le cahier des charges et de procéder à la cession de ce site, cadastré section BO n° 534, moyennant le montant de 2 000 000 €.

La vente se traduira par une promesse de vente établie conformément à la totalité des éléments contenus dans le dossier remis par le candidat.

A cette fin, il est proposé de désaffecter et de déclasser cet ensemble immobilier du domaine public.

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

1- décider la désaffectation et le déclassement du domaine public communal de l'ensemble immobilier situé 61 rue des Godrans/5 place François Rude/1-1 bis rue François Rude, cadastré section BO n° 534 ;

2 - désigner le dossier présenté par l'EURL « Fortuna » représenté par M. Marc Fortunato – 19 Grande Rue – 21121 Ahuy et la SARL « Saint Jean » représentée par M. Mehdi Esmail – 8 place Bossuet – 21000 Dijon, lauréat de la procédure de cession, sur la base d'un cahier des charges, prescrite par délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2014 ;

3 - décider en conséquence la cession au profit de l'EURL « Fortuna » et de la SARL « Saint Jean » ou de la structure immobilière à constituer entre ces deux sociétés, de cet ensemble immobilier situé 61 rue des Godrans/5 place François Rude/1-1 bis rue François Rude, cadastré section BO n° 534, moyennant le montant de 2 000 000 €, versé en intégralité à la signature de l'acte de vente ;

4 - dire qu'il sera procédé à cette cession par promesse synallagmatique de vente, laquelle sera établie conformément à l'ensemble des éléments et dispositions contenus dans le dossier remis par le lauréat ci-dessus désigné, puis par acte notarié ;

5 - m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de ces décisions et autoriser Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ