

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONSConseil Municipal de la Ville de Dijon
Séance du 29 septembre 2008**MAIRIE DE DIJON**

Président : M. REBSAMEN
 Secrétaire : M. BORDAT
 Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL - LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mlle KOENDERS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLLE - M. PRIBETICH - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - Mme BERNARD - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mlle MODDE - Mlle MASLOUHI - Mlle CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - Mme CHATILLON - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE - M. OUAZANA
 Membres excusés : Mme TENENBAUM (pouvoir M. REBSAMEN) - M. IZIMER (pouvoir Mlle MASLOUHI)
 Membres absents :

**OBJET
DE LA DELIBERATION****Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Quartier Junot » - Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2007 - Approbation**

M. Pribetich, au nom des commissions de l'écologie urbaine, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, 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 2007.

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, 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 environ 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, 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. Le cabinet Géotec a également réalisé une étude de sol sur le cours Junot afin d'évaluer les capacités de pompage dans la nappe superficielle pour l'arrosage des espaces verts.

Au 31 décembre 2007, 535 229 € 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 m² ; à la date du 31 décembre 2007, 1 714 227 € de dépenses foncières avaient ainsi été réalisées.

Le coût des travaux de démolition et d'aménagement des sols reste estimé à 960 000 € TTC.

Au 31 décembre 2007, 956 924 € TTC de frais de démolition avaient été réalisés.

Par ailleurs, la SEMAAD a réalisé les travaux suivants :

- poursuite des travaux de réseaux secs et de pose des candélabres (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 ;
- engagement des travaux de finition des trottoirs le long des îlots A, B, C et M dans le cadre d'un marché à bons de commande confié au groupement d'entreprises Désertot - Roger Martin - Gaudry ;
- finalisation des réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement.

L'ensemble des travaux d'aménagement a été réalisé à 8 591 000 € TTC au lieu de 8 483 000 € TTC pour tenir compte du projet d'esplanade, qui reste à définir et pour prendre en considération l'éventuelle requalification du mur d'enceinte, à l'extrémité du cour Junot, en fonction des discussions avec la copropriété Chanzy.

Au 31 décembre 2007, 4 135 636 € 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 m² avec une surface hors œuvre nette maximale de 33 200 m² pour environ 368 logements ; ils ont été commercialisés pour un montant total de 9 694 556 € TTC compte tenu des actualisations des montants atermoyés des îlots C, M et O (111 295 €). Les constructions des îlots I et M sont à ce jour livrées et occupées, celles des îlots H, N, F, et O en passe de l'être ; une première tranche de pavillons de l'îlot a été livrée le long du mail Olympe de Gouges ; les autres îlots poursuivent leur construction. 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 m², il comprend le seul bâtiment de casernement 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.

Ilot A « locatif », il a été cédé pour un montant de 161 943 €, au Foyer Dijonnais afin d'y réaliser un programme de 14 logements groupés pour une surface hors œuvre nette maximale de 1600 m² ; ce programme est à ce jour achevé et les logements sont occupés.

Ilot B « locatif » : d'une superficie de 8471 m², il a été cédé, pour un montant de 1 279 720 € TTC, à la société Bct Immo afin d'y réaliser un programme de 59 logements groupés pour une surface

hors œuvre nette maximale de 6000 m² ; ceux-ci ont été cédés à la Foncière Logement ; le programme immobilier est à ce jour achevé et les logements sont occupés.

Ilots J-K-N « locatif » : les îlots J-K, d'une superficie de 3850m², et N, d'une superficie de 2059 m², ont été attribués à l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de Dijon pour un montant de 1 226 824 € TTC, afin d'y réaliser deux programmes d'environ 110 logements comportant des 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 a réalisé 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 a été cédé à la Ville, qui en assure la gestion.

Ilot L « hôtel-restaurant » : suite à une consultation « promotion-conception », il a été décidé de céder cet îlot, d'une superficie de 2070 m², pour une surface hors œuvre nette d'environ 5 500 m², à la société Eiffage Immobilier, pour un montant de 1 400 037,60 € 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.

Au total, à la date du 31 décembre 2007, les cessions de terrains à bâtir sont achevées et s'élèvent à 14 791 640 € TTC.

L'opération va générer environ 596 logements, dont 186 logements locatifs sociaux, soit près de 31 %, ainsi qu'environ 1 500 m² de surfaces réservées aux commerces ou aux services de proximité et près de 400 m² de surfaces réservées aux bureaux (1^{er} étage îlot M). Au total, les terrains à bâtir (hors îlot E « salle de sport ») représentent une superficie totale de 51 602 m² avec une surface hors œuvre nette maximale de 61 650 m².

- 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 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 salle de sport a été inaugurée en novembre 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 2007, à partir des éléments comptables constatés à cette même date, laisse apparaître diverses modifications par rapport à l'exercice précédent.

En ce qui concerne les charges, elles ont augmenté de 166 746 € TTC (environ 14 584 000 € TTC/14 417 000 € TTC), dans les conditions suivantes :

- travaux d'aménagement : + 108 627 €
- frais financiers : - 24 468 €
- frais généraux : + 19 345 €
- honoraires techniques : - 17 284 €
- aléas et imprévus : - 2 978 €.

Au 31 décembre 2007, 9 479 814 € TTC de charges avaient été réalisés, soit 65 % d'avancement.

Pour ce qui est des produits, ils ont augmenté de 160 653 € TTC, (environ 15 040 000 € TTC / 14 880 000 € TTC) compte tenu des actualisations des paiements atermoyés (îlot L) et de l'augmentation des produits financiers.

Au 31 décembre 2007, 14 995 464 € TTC, de produits auraient été encaissés, soit une réalisation de l'ordre de 99 %.

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 2007 ne laisse apparaître aucune participation de la Ville.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'écologie urbaine, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir approuver le compte de résultat prévisionnel, au 31 décembre 2007, de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Quartier Junot ».

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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



Alain MILLOT

PUBLIÉ LE 8/10/08

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 6 OCT. 2008

