

Accusé de réception en préfecture
021-212102313-20110929-VD20112909-006-DE
Date de signature : 04/10/2011
Date de réception : 04/10/2011

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

6

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 29 septembre 2011



### MAIRIE DE DIJON

**Président** : M. REBSAMEN

**Secrétaire** : M. BORDAT

**Membres présents** : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - 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 - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - Mme ROY - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. DUGOURD - Mme VANDRIESSE

**Membres excusés** : M. DESEILLE (pouvoir Mme REVEL) - Mme TROUWBORST (pouvoir Mme JUBAN) - M. IZIMER (pouvoir Mme MASLOUHI) - Mme BERNARD (pouvoir Mme POPARD) - M. HELIE (pouvoir M. DUGOURD) - M. AYACHE (pouvoir Mme MILLE) - M. OUAZANA (pouvoir M. BOURGUIGNAT)

**Membres absents** : Mme TENENBAUM

### OBJET

#### DE LA DELIBERATION

**Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Quartier Junot » - Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2010 - Approbation - Convention publique d'aménagement : prorogation ; avenant n° 5**

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 2010.

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 d'un nouveau quartier d'habitation compris dans le périmètre 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> et une crèche de soixante places ainsi qu'une halte-garderie pour une surface totale de 1 100 m<sup>2</sup> ;
- les modalités prévisionnelles de financement d'une opération d'aménagement d'un coût estimé à 12 505 836 € HT.

L'année 2010 a vu les réalisations suivantes.

#### Etudes générales

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2010 sont exclusivement liées à des prestations de géomètre expert.

Au 31 décembre 2010, 546 926 € TTC d'études avaient été réalisés.

#### Acquisitions foncières

La SEMAAD a acquis sur la Ville, par acte administratif du 31 juillet 2003, les parcelles de terrains constituant la caserne Junot et le chemin de ronde, soit 93 082 m<sup>2</sup> pour 1 712 485 €.

Ce poste de dépenses est à ce jour soldé.

Au 31 décembre 2010, 1 714 227 € de frais fonciers avaient été réalisés, dont 1742 € de frais d'acquisitions.

#### Démolitions et aménagement des sols

Le coût des travaux de démolition et d'aménagement des sols est d'environ 960 000 €. Compte tenu de l'avancement de l'opération, ce poste a été soldé à 956 924 € et est en diminution de 3 167 € par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2009, 956 924 € de frais de démolition avaient été réalisés.

Il est rappelé que ces travaux ont été effectués dans le cadre d'une approche de développement durable, avec la déconstruction sélective des bâtiments et la réutilisation sur le site des produits de concassage sous la voirie.

#### Travaux

Ont été réalisés les travaux suivants :

- poursuite de l'aménagement du cours Junot, sections Centre et Nord,
- aménagements paysagers,
- réalisation de divers travaux de raccordement de l'éclairage public,
- travaux relatifs à l'oeuvre d'art « la vague, le baiser et l'étoile », conçue par un collectif d'artistes dijonnais,

L'ensemble des travaux d'aménagement a été actualisé à environ 8 579 598 € TTC au lieu de 8 712 672 € TTC. Les travaux de « voirie réseaux divers » sont en diminution de 133 074 € TTC compte tenu de l'avancement de l'opération.

Au 31 décembre 2010, 7 540 453 € 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)

Il est rappelé que ces îlots ont été attribués suite à des consultations « promotion conception ». Ils représentent une superficie de 29 129 m<sup>2</sup> avec une surface hors oeuvre nette maximale de 33 200 m<sup>2</sup> pour environ 368 logements. Ils sont à ce jour livrés et occupés.

L'ensemble de ces îlots a été commercialisé pour un montant global de 9 694 556 € TTC compte tenu des actualisations des montants atermoyés des îlots C, M et O (111 295 €).

Les constructions des îlots F, H, I, M, N et O sont à ce jour livrées et occupées. 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 m<sup>2</sup>, et comprenant le seul bâtiment de casernement conservé, il a été vendu à la SCCV « Le Grenadier » en 2006 pour y réaliser un programme immobilier de 42 logements (environ 4 000 m<sup>2</sup> SHON), pour un prix de cession de 1 028 560 € TTC.

Ce programme immobilier a été livré au 1er semestre 2008.

• Ilot A « locatif »

Cet îlot a été vendu pour un montant de 161 943 €, au Foyer Dijonnais afin d'y réaliser un programme de 14 logements groupés pour une surface hors oeuvre nette maximale de 1600 m<sup>2</sup> ; ce programme est à ce jour achevé et les logements sont occupés.

• Ilot B « locatif »

D'une superficie de 8471 m<sup>2</sup>, 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 oeuvre nette maximale de 6000 m<sup>2</sup> ; 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 « locatifs »

Les îlots J-K, d'une superficie de 3850m<sup>2</sup>, et N, d'une superficie de 2059 m<sup>2</sup>, ont été cédés 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 oeuvre nette maximale de 11 350 m<sup>2</sup> ; il est rappelé que l'OPAC a réalisé une crèche de 60 places de 1100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre 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 « locatif »

D'une superficie de 2070 m<sup>2</sup>, pour une surface hors oeuvre nette d'environ 5 500 m<sup>2</sup>, il a été cédé à la société Eiffage Immobilier en 2007 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.

Cependant, des adaptations ont été rendues nécessaires.

Des discussions entre l'OPAC et la société Eiffage Immobilier ont abouti à un projet d'immeuble de 60 logements qui seront cédés à l'Office en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), le rez-de-chaussée commercial étant vendu à un investisseur privé.

L'opération génère environ 660 logements, dont 246 logements locatifs sociaux, soit près de 37 %, ainsi qu'environ 1 500 m<sup>2</sup> de surfaces réservées aux commerces ou aux services de proximité et près de 400 m<sup>2</sup> de surfaces réservées aux bureaux (1<sup>er</sup> étage îlot M).

Au total, les terrains à bâtir (hors îlot E « salle de sport ») représentent une superficie totale de 51 602 m<sup>2</sup> avec une surface hors oeuvre nette maximale de 61 650 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2010, les cessions des terrains à bâtir sont achevées et s'élèvent à 14 791 640 € TTC.

- 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 3 920 m<sup>2</sup>, pour une surface hors œuvre nette maximale de 3000 m<sup>2</sup>, 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 Grand Dijon. La Ville deviendra également propriétaire des réseaux de communications électroniques (fourreaux-chambres), des infrastructures liées à l'éclairage public et des emprises correspondant aux aménagements paysagés réalisés (notamment le cours Junot).

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 2010, 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 diminué de - 8 672 € TTC par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 14 796 922 € TTC.

Les données les plus significatives sont :

- travaux : 9 263 034 € TTC
- acquisitions foncières : 1 714 227 € TTC
- rémunération SEM : 1 533 094 € TTC

Au 31 décembre 2010, 13 438 885 € TTC de charges avaient été réalisés.

Pour ce qui est des produits, ils ont été actualisés à 15 224 621 € TTC.

Au 31 décembre 2010, 15 224 621 € TTC de produits ont été encaissés.

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 2010 ne laisse apparaître aucune participation de la Ville.

S'agissant du terme de la convention publique d'aménagement du 7 octobre 1999, il avait été fixé au 7 octobre 2008 puis prorogé par avenant jusqu'au 31 décembre 2009 puis jusqu'au 31 décembre 2010 et enfin jusqu'au 31 décembre 2011. Or, compte tenu du retard pris sur la construction de l'îlot L, les aménagements définitifs du quartier ne pourront être terminés en 2011. De ce fait, les équipements publics ne pourront être rétrocédés à la Ville dans les délais prévus. C'est pourquoi il est proposé de proroger la durée de cette convention jusqu'au 31 décembre 2012, sous la forme d'un avenant n°5.

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 :

- 1- approuver le compte de résultat prévisionnel, au 31 décembre 2010, de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Quartier Junot »;
- 2- décider de proroger, jusqu'au 31 décembre 2012, la durée de la convention publique d'aménagement du 7 octobre 1999;
- 3- approuver l'avenant n° 5 à cette dernière, annexé au rapport, et m'autoriser à le signer.

**RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**