

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 22 décembre 2011



MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN
Secrétaire : M. BORDAT
Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - Mme TENENBAUM - 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 - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLE - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - Mme BERNARD - M. BERTHIER - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE
Membres excusés : Mme BLETTERY (pouvoir M. GRANDGUILLAUME) - M. LOUIS (pouvoir Mme HERVIEU) - Mme MODDE (pouvoir M. DELVALEE) - M. BROCHERIEUX (pouvoir Mme VANDRIESSE) - M. OUAZANA (pouvoir M. DUGOURD)
Membres absents : M. BEKHTAOUI

OBJET

DE LA DELIBERATION

Avenue des Grandes Bergeries - Rue Chevreul - Réalisation d'un programme immobilier - Désaffectation et déclassement du domaine public communal d'un tènement foncier - Cession à l'Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon - Approbation de la promesse de vente

Monsieur Pribetich, au nom des commissions de l'écologie urbaine, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, expose :

Mesdames, Messieurs,

La Ville est propriétaire d'un tènement foncier compris entre l'avenue des Grandes Bergeries et la rue Chevreul, cadastrée section CT n°33p, d'une surface d'environ 4 800 m².

Dans le cadre de sa politique active en faveur de l'habitat, au vu des besoins en logements exprimés, des enjeux de parcours résidentiels et d'accueil de nouveaux ménages, la Ville souhaite que sur ce tènement foncier, situé en centralité, aux portes du secteur sauvegardé, soit réalisé un programme de logements au statut d'occupation diversifié (locatif à loyer modéré, accessibilité aux personnes âgées et handicapées).

Soit usé d'un programme de
02130142313201123
VD20112212-008-DE
Date de réception préfecture :
27/12/2011

Cet objectif repose conjointement sur le constat de sous-utilisation des six terrains de tennis attenants à la piscine du Carrousel dont le local, d'environ 37 m², auparavant utilisé comme bureau du gardien et vestiaires, n'a plus d'utilité. Dès lors, la Ville entend rationaliser ces structures sportives en maintenant deux terrains de tennis et un mini-terrain de football en revêtement synthétique.

L'Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon, a confirmé son intérêt pour cette opération. A cet effet, il a lancé une consultation qui a permis, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, de retenir un projet en adéquation avec l'environnement du site.

Le programme immobilier compte environ soixante-neuf logements pour une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) minimum de 5 300 m².

Celui-ci repose sur la construction de quatre « plots » R +3 avec attique positionnés en alternance, locatif et accession, avec un stationnement enterré permettant d'une part, de répartir les accès sur les deux voies et d'autre part, de libérer au maximum en surface le terrain pour offrir des espaces verts significatifs et de qualité.

La programmation habitat est la suivante :

- 55 % de la SHON affectée à des logements locatifs à loyer modéré équivalant à environ trente-six logements réalisés par l'OPAC de Dijon,
- 27 % de la SHON pour des logements en accession abordable pour près de vingt logements,
- 14 % de la SHON des logements commercialisés sous forme de Prêt Social de Location Accession (PSLA) pour environ dix logements,
- 4 % de la SHON dédiée à de l'accession libre correspondant à environ trois logements.

Au titre d'un partenariat opérationnel avec l'OPAC de Dijon, le Toit Bourguignon sera le maître d'ouvrage des trente-trois logements en accession.

Pour répondre aux ambitions fortes de la Ville en matière d'écologie urbaine, le projet proposé répondra aux exigences environnementales d'habitat durable et s'inscrira dans une démarche de certification Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie.

De plus, les trois ormes situés en partie nord avenue des Grandes Bergeries seront conservés.

L'OPAC de Dijon propose à la Ville un prix de cession de 136 € HT le m² de SHON sur la base d'une SHON minimum de 5 300 m², soit un montant total prévisionnel de 720 800 € HT. Le prix définitif ne pourra être ajusté qu'à la hausse sur la base de la SHON autorisée par permis de construire ou par permis de construire modificatif délivré dans un délai maximum de cinq ans à compter de l'acte authentique de vente, au prix unitaire de 136 € HT le m² de SHON. Le prix de vente sera majoré, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique.

L'offre de l'OPAC de Dijon répond à un objectif de maîtrise des coûts et d'adéquation de ceux-ci avec les loyers du secteur locatif public et les capacités financières des ménages accédants sous plafonds de ressources.

Le montant de la vente, conforme à l'évaluation de France Domaine, se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente assortie d'une condition suspensive liée à l'obtention du permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif.

Compte tenu de l'intérêt de cette opération permettant d'une part, de répondre à la demande des jeunes ménages en primo-accession et d'autre part, de consolider l'offre locative à loyer modéré à l'échelle du quartier, il est proposé de désaffecter et de déclasser du domaine public communal un tènement foncier comprenant quatre terrains de tennis et un local, et d'accéder à la demande de l'OPAC de Dijon en lui cédant ce tènement dans les conditions financières exposées.

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- décider la désaffectation et le déclassement du domaine public communal d'un tènement foncier situé entre l'avenue des Grandes Bergeries et la rue Chevreul, comprenant quatre terrains de tennis et un local, cadastré section CT n°33p, d'une superficie d'environ 4 800 m² ;

Accusé de réception en préfecture
021-212102313-20111222-
VD20112212-008-DE
Date de réception préfecture :
27/12/2011

2- décider la cession par la Ville à l'Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon, représentée par son Directeur Général, 2 bis, rue Maréchal Leclerc - 21000 Dijon, de ce tènement foncier libre d'occupation, moyennant un prix de cession de 136 € HT le m² de SHON sur la base d'une SHON minimum de 5 300 m², soit un montant total prévisionnel de 720 800 € HT. Le prix définitif ne pourra être ajusté qu'à la hausse sur la base de la SHON autorisée par permis de construire ou par permis de construire modificatif délivré dans un délai maximum de cinq ans à compter de l'acte authentique de vente, au prix unitaire de 136 € HT le m² de SHON ;

3- approuver le projet de promesse synallagmatique de vente, annexé au rapport, et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale ainsi qu'à signer la promesse définitive ;

4- dire qu'il sera procédé à cette cession par promesse synallagmatique de vente, puis par acte administratif ;

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 la majorité :

- pour : 45

- non-participation au vote : 1

- contre : 9

Accusé de réception en préfecture 021-212102313-20111222- VD20112212-008-DE Date de réception préfecture : 27/12/2011
