

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

9

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 : 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 - M. BERTHIER - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. HELIE - 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. MILLOT - Mme BERNARD - M. BEKHTAOUI - M. DUGOURD - M. AYACHE

OBJET

DE LA DELIBERATION

Site du Petit Creuzot - Opération Les passages Jean Jaurès - Cession des terrains par promesse synallagmatique de vente à la SCCV Les passages Jean Jaurès

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 Société Civile de Construction Vente (SCCV) « Les passages Jean Jaurès » doit procéder à une opération d'aménagement d'ensemble d'habitat et de création d'activités commerciales et de services sur le tènement foncier compris entre l'avenue Jean Jaurès, le boulevard des Peyvets et la rue de Chenôve correspondant au site de l'ancienne friche militaire dite du Petit Creuzot.

Cette opération, d'une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) totale de l'ordre de 31 700 m² comporte :

- un programme d'habitat d'environ 275 logements,
- une résidence tourisme de 102 unités,

- un ensemble commercial, de l'ordre de 5627 m² de surface de vente, composé de l'enseigne Intermarché pour 2950 m² et de commerces pour environ 2600 m².

La commission départementale d'aménagement commercial a rendu un avis favorable à la création de cet ensemble commercial le 19 octobre 2011.

Cette opération débute la restructuration de l'avenue Jean Jaurès ; elle s'inscrit par ailleurs dans le projet de territoire Grand Est et concourt à la réalisation des objectifs définis par la Ville et le Grand Dijon en application du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009-2014 en matière de création de logements, de qualité architecturale, d'insertion urbaine et de mixité. Elle répondra aux exigences environnementales d'habitat durable et d'économies d'énergie, dans le cadre d'une démarche de certification labellisée Habitat et Environnement « Bâtiment Basse Consommation (BBC) » Effinergie.

La programmation de l'habitat repose sur une répartition mixte, intégrant :

- locatif à loyer modéré, pour a minima 36% de la SHON habitat, soit environ 90 logements qui seront cédés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) aux Offices Public de l'Habitat (OPAC de Dijon et ORVITIS),

- accession abordable à la propriété, pour 18 % de la SHON habitat, soit environ 45 logements,

- accession libre à la propriété, pour 46 % de la SHON habitat, soit environ 140 logements,

Le parti d'aménagement proposé par la SCCV « Les passages Jean Jaurès » repose sur une organisation des volumes fragmentée afin d'éviter la monotonie d'un alignement bâti continu.

Le plan masse ainsi envisagé se compose de plusieurs « plots » de constructions organisés sur une dalle paysagée avec des commerces en rez-de-chaussée et du stationnement en sous-sol. Des espaces verts en cœur d'îlots seront réalisés en pleine terre afin de permettre la plantation d'arbres de hautes tiges.

Le futur quartier sera d'une part traversé par une aire piétonne permettant d'assurer une continuité avec les quartiers environnants, d'autre part raccordé au réseau de chauffage urbain de l'agglomération.

Au vu de ces éléments, la SCCV « Les passages Jean Jaurès » aura à sa charge, les obligations suivantes :

- aménagement de l'aire piétonne selon un programme de travaux validé par la Ville,

- raccordement de l'ensemble immobilier au réseau de chauffage urbain ; la conduite primaire mise en œuvre en partie nord du tènement devra être raccordable à l'opération Arsenal via une galerie en place sous l'avenue Jean Jaurès. Une servitude de tréfonds au profit de la Ville (ou du Grand Dijon), sera établie jusqu'au raccordement du réseau sur le domaine public soit la rue de Chenôve à l'ouest et l'avenue Jean Jaurès à l'est.

Les terrains concernés d'une superficie de 17 309 m² sont propriété foncière à la fois :

- de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des collectivités de Côte d'Or à la demande de la Ville de Dijon pour une parcelle située 114, avenue Jean Jaurès cadastrée DN n°112 ,

- de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des collectivités de Côte d'Or à la demande du Grand Dijon pour la propriété 63, rue de Chenôve cadastrée DN n°113 ,

-du Grand Dijon pour deux terrains situés 84 et 82, avenue Jean Jaurès respectivement cadastrées DN n° 109 et n° 108 .

Par délibérations respective de leurs Conseils des 27 juin 2011 et 30 juin 2011, la Ville de Dijon d'une part et le Grand Dijon d'autre part se sont engagés à céder leurs terrains à la SCCV « Les passages Jean Jaurès ».

L'EPFL sera donc sollicité, le moment venu, pour rétrocéder à la SCCV via la Ville, l'ensemble des tènements sous maîtrise foncière publique sur une emprise totale de 17 309 m² conformément au plan d'alignement délivré le 1er juillet 2011.

La SCCV propose à la Ville un prix de cession reposant sur un ratio de 131 € du m² de SHON étant entendu que ce ratio comprend les droits à construire et la participation aux coûts de la réalisation des parkings et de la dalle paysagée.

Ainsi, le montant total d'acquisition s'élève à la somme de 4 154 000 € HT au vu d'une SHON totale de l'ordre de 31 700 m². Ce prix est conforme à l'évaluation de France Domaine qui établit la valeur vénale de ce tènement foncier sur une base unitaire de 240 € le m² de terrain, correspondant à un montant unitaire de SHON de 131 €.

Le prix de vente sera majoré de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique et il sera versé intégralement à la signature de l'acte.

La cession se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente assortie de conditions suspensives liées notamment à l'obtention du permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif.

Considérant l'intérêt et l'importance de cette opération qui s'inscrit pleinement dans les objectifs urbains définis pour le territoire Grand Sud, il est donc proposé, rappelant les aménagements mis à la charge de l'acquéreur, d'accéder à la demande de la SCCV Les passages Jean Jaurès et de lui céder ce tènement dans les conditions financières qu'elle a proposées.

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 cession par la Ville à la Société Civile de Construction Vente (SCCV) « Les Passages Jean Jaurès », représentée par (nom ou fonction), (adresse) - 21000 Dijon, d'un tènement foncier de 17 309 m², libre d'occupation, compris entre l'avenue Jean Jaurès, le boulevard des Peyvets et la rue de Chenôve, cadastré section DN n° 108p, n° 109p, n°112p et n° 113p, moyennant un prix de 4 154 000 € HT, le prix de vente étant majoré de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte de vente et versé intégralement à la signature de l'acte ;

2- décider la création d'une servitude de tréfonds sur le tènement cédé au profit de la Ville, du Grand Dijon ou son délégataire, pour le passage de la conduite primaire du réseau de chauffage urbain jusqu'au raccordement sur le domaine public soit d'une part la rue de Chenôve à l'ouest, d'autre part l'avenue Jean Jaurès à l'est ;

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 ;

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