

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

19

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 24 juin 2019



MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire : M. BORDAT

Membres présents : Mme KOENDERS - M. MAGLICA - M. PRIBETICH - Mme MODDE - M. DESEILLE - Mme TENENBAUM - Mme DILLENSEGER - Mme AKPINAR-ISTIQUAM - M. CHÂTEAU - Mme MARTIN - M. EL HASSOUNI - Mme AVENA - Mme ZIVKOVIC - M. MASSON - Mme JUBAN - M. MEKHANTAR - Mme REVEL - Mme MARTIN-GENDRE - M. BERTHIER - Mme TOMASELLI - M. DECOMBARD - Mme PFANDER-MENY - Mme ROY - M. MARTIN - Mme HERVIEU - M. BEKHTAOUI - Mme MASLOUHI - M. LOVICHY - M. FAVERJON - Mme CHEVALIER - M. BARD - Mme CHARRET-GODARD - M. ROZOY - M. DIOUF - Mme BLAYA - M. CONTESSE - Mme OUTHIER - Mme MILLE - M. BICHOT - Mme VOISIN-VAIRELLES - M. CHEVALIER - M. BOURGUIGNAT - M. AYACHE - M. BONORON - Mme DESAUBLIAUX

Membres excusés : Mme POPARD (pouvoir Mme KOENDERS) - M. PIAN (pouvoir Mme TOMASELLI) - Mme TROUWBORST (pouvoir M. DESEILLE) - Mme DURNERIN (pouvoir Mme HERVIEU) - M. HAMEAU (pouvoir M. BORDAT) - Mme HILY (pouvoir Mme MODDE) - Mme FERRIERE (pouvoir Mme AKPINAR-ISTIQUAM) - Mme FAVIER (pouvoir Mme BLAYA) - Mme VANDRIESSE (pouvoir M. BOURGUIGNAT)

Membres absents : M. HOUPERT - M. HELIE - M. CAVIN

OBJET DE LA DELIBERATION

Tènements fonciers 29-63 avenue de Langres et 28-30 rue Edmé Verniquet – Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de construction d'habitat – Acquisition par la Ville de terrains sur Dijon métropole - Cession par promesse synallagmatique de vente à la société GHITTI Immobilier

Monsieur Pribetich, 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,

Les terrains situés avenue de Langres du 29 au 63 font l'objet d'une maîtrise foncière partielle engagée depuis plusieurs années par la Ville, puis par Dijon Métropole pour la réalisation du projet du tramway.

Dans le cadre de la politique conduite en faveur de l'habitat, des objectifs du Programme Local de l'Habitat en vigueur et en cohérence avec les orientations du futur PLUi – HD, il est proposé de décider la réalisation sur ce site d'un programme de logements. En effet, ce tènement foncier bénéficie d'une situation privilégiée le long de l'axe du tramway et à proximité de jardins familiaux existants.

Il est également proposé d'intégrer à cette opération les terrains situés 28 et 30 rue Edmé Verniquet, étant indiqué que la Ville conservera un passage permettant l'accès aux jardins familiaux.

Le projet d'aménagement mené par les ateliers d'architecture et d'urbanisme, l'agence LAUSECKER et l'Atelier CALC, mandatés par la société GHITTI Immobilier, a été élaboré et les études sont aujourd'hui abouties dans la perspective d'un dépôt de permis de construire prévu en 2019.

Il consiste en une opération d'habitat offrant une diversité de formes urbaines tout en préservant un cœur d'îlot dédié aux jardins déjà présents à proximité du site. Situé le long de l'axe du tramway, ce projet d'une franche urbanité composée de 3 entités reliées par un socle, propose un front bâti structurant l'avenue de Langres. Chaque entité présente des formes urbaines variées, habitats collectif, intermédiaire et individuel ainsi que des commerces et locaux tertiaires en rez de chaussée.

Tout en créant une animation intérieure/extérieure, cette urbanité offre des percées visuelles vers les jardins et une perméabilité par un cheminement piéton.

La hauteur varie de R+6 à R+2 avec attique et R+1 et compose ainsi un épannelage dégressif en lien avec l'environnement existant.

Cet environnement paysager sera agrémenté d'une nouvelle offre en jardins partagés, verger conservatoire, lieu de convivialité sur plus de 4200 m² venant compléter les jardins familiaux existants, sur un terrain de la Ville récemment acquis et créant ainsi une véritable complémentarité.

De plus, une démarche environnementale volontariste dans ce programme est proposée prenant en compte la biodiversité, la gestion de l'eau, le raccordement au réseau de chaleur urbain, le bio climatisme, le compostage, la réalisation d'une dalle plantée et de toitures végétalisées.

Comprenant environ 330 logements pour une surface de plancher de l'ordre de 23 000 m², la programmation présente une mixité d'offre. Conformément aux règles du PLU, 40 % de la surface de plancher dédiée à l'habitation seront consacrés à des logements relevant de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, soit environ 145 logements, dont :

- environ 75 logements relevant du dispositif de Prêt Social de Location Accession (PSLA)
- environ 70 logements à loyer modéré, qui seront cédés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à Grand Dijon Habitat, au prix plafonné de 1 950 € HT le m² de surface habitable, toutes annexes et stationnement inclus à hauteur d'une place par logement.

Les autres logements, environ 185, seront commercialisés par le promoteur dans les conditions du marché libre (acquéreurs occupants, investisseurs, ...).

Le phasage de cette opération, par tranches, prévoit un démarrage travaux pour fin 2019/début 2020 et des premières livraisons pour fin 2021.

Il est proposé de procéder à la cession au profit de la société « GHITTI Immobilier » de l'ensemble des emprises foncières pour une superficie totale de plus de 1,35 ha.

En considération de l'ensemble de ces éléments et des caractéristiques de cette opération, il est proposé de procéder à la cession de ce tènement foncier moyennant le montant total hors taxe de 4 600 000 € conforme à l'évaluation de France Domaine.

Il est également proposé de consentir un échelonnement pour le versement de ce prix de vente, conformément aux différentes tranches de réalisation de cette opération et à la prise de possession des emprises, selon les modalités suivantes : le montant de 1 851 978 € hors taxe à la signature de l'acte de vente, le montant de 1 042 755 € hors taxes au plus tard 13 mois après l'obtention du permis de construire purgé de tous recours et retrait, le montant de 1 705 267 € hors taxes au plus tard 26 mois après l'obtention du permis de construire purgé de tous recours et retrait.

Cette cession se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente, assortie de conditions suspensives relatives notamment à l'obtention des autorisations d'urbanisme et environnementales devenues définitives par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif, à la commercialisation des logements par la signature de contrats de réservation avec le bailleur social, Grand Dijon Habitat, à l'obtention des agréments PSLA.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet d'aménagement, il convient préalablement de procéder à l'acquisition sur Dijon Métropole des propriétés cadastrées section AP n°214p, n°219p et n°425, situées 31, 41 et 51 avenue de Langres, d'une superficie totale de l'ordre de 2 340 m². Cette acquisition

interviendra moyennant le montant unitaire hors taxe de 332 € le m², conforme à l'évaluation de France Domaine.

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

1 - décider l'acquisition sur Dijon Métropole des emprises de terrains situées 31, 41 et 51 avenue de Langres, d'une superficie totale de l'ordre de 2 340 m², cadastrées section AP n°214p, n°219p et n°425, moyennant le montant unitaire hors taxe de 332 € le m² ;

2 - dire qu'il sera procédé à cette acquisition par acte notarié ;

3 - décider la cession à la société « GHITTI Immobilier » du tènement foncier situé 29-41, 47-63 avenue de Langres et 28-30 rue Edme Verniquet, d'une superficie totale de l'ordre de 13 500 m², cadastré section AP n^{os} 429p, 425, 431, 222p, 221p, 220p, 219p, 215, 401, 402, 214p, 213p, 212p, 211p, 210p, 435, 208p, 188 et 189p, moyennant le montant total de 4 600 000 € hors taxe, en vue de la réalisation du programme immobilier ci-dessus décrit et selon les modalités ci-dessus relatées ;

4 - consentir un paiement du prix de vente en plusieurs versements, selon les échéances et modalités suivantes : le montant de 1 851 978 € hors taxe à la signature de l'acte de vente, le montant de 1 042 755 € hors taxes au plus tard 13 mois après l'obtention du permis de construire purgé de tous recours et retrait, le montant de 1 705 267 € hors taxes au plus tard 26 mois après l'obtention du permis de construire purgé de tous recours et retrait ;

5 - 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 ;

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

7 - 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 : 50

Contre : 6