

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

5

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 25 mars 2019



**MAIRIE DE DIJON**

**Président** : M. REBSAMEN

**Secrétaire** : Mme CHARRET-GODARD

**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 - Mme TOMASELLI - M. PIAN - M. DECOMBARD - Mme PFANDER-MENY - Mme ROY - M. MARTIN - Mme HERVIEU - Mme DURNERIN - M. BEKHTAOUI - M. HAMEAU - Mme MASLOUHI - M. LOVICH - Mme CHEVALIER - M. BARD - M. BORDAT - M. DIOUF - Mme BLAYA - M. CONTESSE - Mme OUTHIER - Mme MILLE - Mme VANDRIESSE - M. BICHOT - Mme VOISIN-VAIRELLES - M. CHEVALIER - M. BOURGUIGNAT - M. AYACHE - M. BONORON - Mme DESAUBLIAUX

**Membres excusés** : Mme POPARD (pouvoir M. MAGLICA) - M. BERTHIER (pouvoir Mme KOENDERS) - Mme TROUWBORST (pouvoir M. DESEILLE) - Mme HILY (pouvoir M. CHÂTEAU) - M. FAVERJON (pouvoir Mme MODDE) - Mme FERRIERE (pouvoir Mme CHARRET-GODARD) - M. ROZOY (pouvoir M. DECOMBARD) - Mme FAVIER (pouvoir M. MEKHANTAR) - M. HELIE (pouvoir M. AYACHE)

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

### OBJET DE LA DELIBERATION

**Tènements fonciers quai Etienne Bernard, rues Bassano, Hugues Aubriot, Jérôme Marlet et de l'île – Réalisation d'une opération d'habitat – Désaffectation et déclassement du domaine public communal – Cession par promesse synallagmatique de vente à la société LINKCITY NORD - EST**

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,

L'îlot situé au Sud de la rue du Pont des Tanneries fait l'objet d'une maîtrise foncière partielle engagée de longue date par la collectivité. En effet, les premières acquisitions ont été réalisées dans le milieu des années soixante dix.

Un premier lot a été cédé en avril 2015 à ICF Habitat Sud Méditerranée pour la réalisation d'un programme de 162 logements et d'un foyer de 120 chambres dont 60 en résidence sociale. Cette opération est aujourd'hui complètement réalisée.

Puis à l'occasion de l'appel à projet national "Démonstrateurs Industriels pour la Ville Durable", Linkcity avait montré son intérêt pour faire acte de candidature en partenariat avec la Ville. Le site dit du Pont des Tanneries a été proposé.

Pour mémoire cet appel à projet visait, dans le cadre d'un partenariat public-privé réunissant un consortium d'entreprises innovantes et des décideurs publics, à expérimenter sur le territoire des propositions nouvelles selon des objectifs exigeants en termes de performances environnementale, économique et sociale. Les thèmes exploratoires retenus étaient la nature en ville et l'agriculture urbaine, la santé et le « bien vieillir », l'économie circulaire.

Linkcity n'a pas été lauréat de cet appel à projet par décision du ministère de la transition écologique et solidaire du 25 juillet 2017. Cependant, cette société a confirmé son intérêt pour la réalisation d'une opération de construction exemplaire d'un point de vue environnemental.

Dès lors, 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 en centralité et dispose d'une desserte par les transports publics exemplaire.

Sur la base d'une consultation menée par Linkcity, l'atelier d'architecture et d'urbanisme piloté par Philippe Madec a été retenu pour réaliser les études urbaines pour l'aménagement de ce site. Ces études sont aujourd'hui abouties.

La philosophie du projet (voir plan de composition joint en annexe) repose sur trois grandes orientations :

- Réaliser une opération écologique et innovante pour le territoire

Cette opération qui vise à urbaniser les terrains situés entre la rue du Pont des Tanneries, le quai Étienne Bernard et la rue de l'Île sera exemplaire d'un point de vue environnemental à plusieurs titres :

- la gestion des eaux et le développement de la biodiversité : le parti pris d'aménagement concourt à une re-naturation des berges de l'Ouche en créant un paysage de rivière accessible, à une prise en compte du risque d'inondation par une augmentation du champ d'expansion de crue - élargissement du lit de l'Ouche et création d'une darse - conduisant à une amélioration de la situation existante eu égard à cet aléa et à une mise en scène de l'eau trait d'union entre la géographie et l'histoire des lieux.

La darse et le paysage de rivière ainsi créés sont pensés comme des jardins paysagers plantés d'espèces végétales adaptées aux variations de la rivière.

- une proposition d'un modèle de développement d'agriculture urbaine : le projet développe un espace de maraîchage sur les terrains actuellement occupés par des jardins. Ces espaces réservés au développement de cultures (jardins, maraîchage, ...) vont occuper 16 % de la surface du site à urbaniser soit 5 400 m<sup>2</sup> sur 32 600 m<sup>2</sup> de foncier disponible. A cela s'ajoutent des surfaces hors sol pouvant accueillir des serres sur le toit du parking silo. L'opérateur construira cette infrastructure de sorte à pouvoir supporter les charges nécessaires à ce type d'usage. Ce projet fait l'objet d'une description dans le dossier Territoire d'Innovation de Grande Ambition (TIGA) – Dijon territoire modèle du système alimentaire durable de 2030. Il pourrait faire l'objet d'une fiche-action le cas échéant.

- Réaliser une opération ancrée dans le paysage urbain de faubourg conjuguant diversité des formes urbaines et programmatique en :

- retrouvant une trame de faubourg : le bâti existant sur le site relève d'un tissu de faubourg, mêlant activités et bâtiments de taille variée. Le parti d'aménagement propose d'édifier des constructions de volumétries diverses. L'objectif est d'établir un lien avec le bâti existant tout en apportant un certain ordre et une expression de l'histoire du lieu.

Ainsi, les constructions les plus élevées viennent marquer un îlot dense de faubourg allant du R+7 à R+4 puis se succède une série de bâtiments de gabarit plus petit variant du R+6 à R+3 parallèles à la voie SNCF et mis à distance par les espaces de maraîchage ; enfin le long du chemin du bief un habitat intermédiaire de R+2 et R+1 et le long de la rue de l'Île une dizaine de maison sur pilotis. Dans ce dernier ensemble bâti, 3 constructions « typiques » des bords de l'Ouche seront conservées et réhabilitées.

La programmation de l'ordre de 375 logements familiaux est complétée par une résidence senior (environ 90 unités). La répartition des logements s'établit comme suit : 50% de logements aidés ventilés à part égale entre les logements locatifs à loyer modéré (25%) et l'accession abordable (25%) et 50 % d'accession libre.

- instaurant une richesse programmatique par la constitution d'un environnement multifonctionnel proposant : une halle couverte qui accueillera des commerces de proximités, des logements intergénérationnels, des bureaux et des locaux d'activités (co-working, co-cooking, fab-lab, ...), un hôtel et une résidence senior, une ferme, des logements de typologies variées avec de l'habitat individuel, intermédiaire ou de petits collectifs, des collectifs avec des maisons sur les toits.

- Réaliser un quartier pour les mobilités douces avec une présence maîtrisée de l'automobile avec :  
- un quartier majoritairement dédié aux piétons et aux cycles : un maillage serré de cheminement installe une porosité qui générera une proximité nécessaire à la ville des mobilités douces.

- une présence maîtrisée de l'automobile : la continuité rue de l'Île et rue d'Alger est maintenue, de même que celle liant la rue de l'Île et le quai Étienne Bernard. L'accroche du projet à la rue du Pont des Tanneries est conservée par les deux rues actuelles (rue de l'Île, et quai Étienne Bernard). La rue Jérôme Marlet est intégrée à l'opération pour du stationnement privé. Depuis la rue Bassano, dont une partie est incorporée au projet, une voie en impasse réservée aux seuls habitants et visiteurs est créée pour desservir la profondeur du quartier. Le stationnement est réparti selon les situations entre stationnements aériens et un parking silo.

Les travaux d'aménagement sont conséquents la réalisation d'une darse (ouverture des canaux de Guise sur une partie) et l'élargissement du lit de l'Ouche avec l'aménagement de ce nouvel espace en sont les 2 raisons principales.

Ce parti pris fonde "l'originalité" du projet qui consiste à retrouver les traces de la rivière et assurer un véritable lien avec l'eau. Le coût de travaux induit par ces éléments impacte le bilan de l'opération. A noter que ces travaux contribuent à améliorer la situation existante au regard du caractère inondable du site.

De plus, dans la mesure où le PPRNI ne sera pas modifié, les constructions à venir respecteront l'aléa d'inondation en répondant notamment à la cote de référence pour l'édification du bâti.

La réalisation de cette opération, qui bénéficiera d'un traitement architectural de qualité, s'inscrit dans la continuité de l'opération immobilière d'ICF tout en proposant une recomposition urbaine tenant compte du parcellaire. Elle va pleinement contribuer à la requalification et la valorisation de cette friche urbaine. Il est précisé que cette opération d'ampleur fera l'objet d'une réalisation en plusieurs phases.

Afin de permettre sa mise en œuvre, il convient de procéder à la cession au profit de la société « Linkcity Nord Est » des emprises foncières et des propriétés appartenant à la Ville de Dijon ou en cours de portage par l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, d'une superficie totale de l'ordre de 2,80 ha.

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 d'une autorisation environnementale 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 les bailleurs sociaux et par l'atteinte d'un taux de 50 % des recettes attendues pour les logements en accession abordable, le cas échéant de la nue-propriété des logements locatifs sociaux en cas de démenbrement et en accession libre, à la commercialisation des commerces, à la réalisation des conditions suspensives figurant aux termes de ces différents contrats de réservation, à la désaffectation et au déclassement du domaine public des emprises concernées.

Il convient de préciser que les prix de sortie sont encadrés et plafonnés à hauteur de 1 950 € HT (indexé suivant l'indice BT01) le m<sup>2</sup> de surface habitable parking inclus pour le logement locatif à loyer modéré dans le cadre de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de 2 250 € HT (indexé suivant l'indice BT01) le m<sup>2</sup> de surface habitable pour l'accession abordable.

En considération de l'ensemble de ces éléments, des caractéristiques et des contraintes de cette opération, il est proposé de procéder à la cession de ce tènement foncier moyennant le montant total hors taxe de 2 000 000 millions d'euros 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 phases de réalisation de cette opération, à savoir : le montant de 461 638 € HT pour la 1ère phase (phase A-1) qui sera versé au plus tard à la fin du 2ème trimestre 2021, le montant de 704 975 € HT pour la 2ème phase (phase A-2) qui sera versé au plus tard à la fin du 1er trimestre 2022, le montant de 603 145 € HT pour la 3ème phase (phase A-3) qui sera versé au plus tard à la fin du 1er semestre 2023, le montant de 230 242 € HT pour la 4ème phase (phase B) qui sera versé au plus tard à la fin du 1er semestre 2023, le montant de 1 € HT pour la 5ème phase (phase D) qui sera versé au plus tard à la fin du 1er semestre 2026.

Enfin, afin de permettre la réalisation de cette opération conformément au plan de composition ci-annexé, il convient de décider le principe de désaffectation du domaine public des emprises concernées, constituées d'une partie du quai Etienne Bernard, d'une partie de la rue Bassano, des rues Jérôme Marlet et Hugues Aubriot. Il est également proposé d'engager les formalités administratives préalables au déclassement de ces emprises du domaine public, étant précisé que la rue Hugues Aubriot qui n'est déjà plus utilisée ni affectée à la circulation ne sera pas concernée par l'enquête publique qui sera prescrite.

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

1 - décider la cession à la société LINKCITY NORD-EST des propriétés et terrains situés quai Etienne Bernard, rues Bassano, Hugues Aubriot, Jérôme Marlet et de l'Île à Dijon, cadastrés section DK n°11p de l'ordre de 670 m<sup>2</sup>, n°26 de 134 m<sup>2</sup>, n°27 de 170 m<sup>2</sup>, n°28 de 993 m<sup>2</sup>, n°29 de 427 m<sup>2</sup>, n°30 de 209 m<sup>2</sup>, n°31 de 138 m<sup>2</sup>, n°32 de 66 m<sup>2</sup>, n°34 de 308 m<sup>2</sup>, n°35 de 145 m<sup>2</sup>, n°36 de 45 m<sup>2</sup>, n°37 de 217 m<sup>2</sup>, n°38 de 1 406 m<sup>2</sup>, n°41 de 2 575 m<sup>2</sup>, n°43 de 4 813 m<sup>2</sup>, n°44 de 170 m<sup>2</sup>, n°45 de 5 615 m<sup>2</sup>, n°56p de l'ordre de 830 m<sup>2</sup>, n°60p de l'ordre de 100 m<sup>2</sup>, n°61 de 1 133 m<sup>2</sup>, n°63 de 889 m<sup>2</sup>, n°64 de 835 m<sup>2</sup>, n°65 de 253 m<sup>2</sup>, n°66 de 258 m<sup>2</sup>, n°67 de 649 m<sup>2</sup>, n°68 de 480 m<sup>2</sup>, n°69 de 160 m<sup>2</sup>, n°70 de 291 m<sup>2</sup>, n°71 de 217 m<sup>2</sup>, n°72 de 128 m<sup>2</sup>, n°118 de 782 m<sup>2</sup>, n°119 de 781 m<sup>2</sup>, n°123p de l'ordre de 380 m<sup>2</sup>, n°127p de l'ordre de 550 m<sup>2</sup>, n°128 de 32 m<sup>2</sup>, n°130p de l'ordre de 128 m<sup>2</sup>, n°131p de l'ordre de 1 033 m<sup>2</sup> et n°140p de l'ordre de 67 m<sup>2</sup>, pour une superficie totale de l'ordre de 2 ha 80, en vue de la réalisation d'un programme d'environ 375 logements, moyennant le prix de vente total de 2 000 000 € HT ;

2 - consentir un paiement du prix de vente échelonné en plusieurs versements, correspondant aux phases de réalisation du programme immobilier, selon les modalités et échéances suivantes : un montant de 461 638 € HT correspondant à la 1ère phase (phase A-1) qui sera versé au plus tard à la fin du 2ème trimestre 2021, un montant de 704 975 € HT correspondant à la 2ème phase (phase A-2) qui sera versé au plus tard à la fin du 1er trimestre 2022, un montant de 603 145 € HT correspondant à la 3ème phase (phase A-3) qui sera versé au plus tard à la fin du 1er semestre 2023, un montant de 230 242 € HT correspondant à la 4ème phase (phase B) qui sera versé au plus tard à la fin du 1er semestre 2023, un montant de 1 € HT correspondant à la 5ème phase (phase D) qui sera versé au plus tard à la fin du 1er semestre 2026 ;

3 - décider le principe de désaffectation du domaine public des emprises constituées d'une partie du quai Etienne Bernard, d'une partie de la rue Bassano, des rues Jérôme Marlet et Hugues Aubriot et décider d'engager les formalités administratives préalables au déclassement de ces emprises du domaine public, à l'exception de la rue Hugues Aubriot qui n'est déjà plus utilisée ni affectée à la circulation ;

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

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

6 - m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de ces décisions.

**Rapport adopté à la majorité :**

**Pour : 48**

**Abstentions : 9**