

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

26

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 27 juin 2022



MAIRIE DE DIJON

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire : Madame MONTEIRO

Membres présents :

Monsieur REBSAMEN - Madame KOENDERS - Monsieur DESEILLE - Madame MARTIN - Monsieur PRIBETICH - Madame ZIVKOVIC - Monsieur EL HASSOUNI - Monsieur HOAREAU - Madame AKPINAR-ISTIQUAM - Monsieur LEHENOFF - Madame MARTIN-GENDRE - Monsieur BERTHIER - Madame BELHADEF - Monsieur LOVICHY - Madame BATAILLE - Monsieur BORDAT - Madame BLAYA - Monsieur AVENA - Madame PFANDER-MENY - Monsieur MEKHANTAR - Madame CHARRET-GODARD - Madame CHOLLET - Monsieur DURAND - Monsieur MASSON - Monsieur MEZUI - Monsieur N'DIAYE - Monsieur TESTORI - Madame VACHEROT - Monsieur COURGEY - Monsieur AMIRI - Madame DU TERTRE - Madame EL MESDADI - Monsieur HAEGY - Madame JUBAN - Madame JUILLARD-RANDRIAN - Monsieur LEMANCEAU - Madame MONTEIRO - Monsieur MOREL - Madame GERBET - Monsieur BICHOT - Madame RENAUD - Madame JACQUEMARD - Monsieur DAVID - Monsieur CHEVALIER - Monsieur BOURGUIGNAT - Monsieur SIBERT - Madame HERVIEU - Monsieur CHATEAU - Madame MODDE - Madame HUON-SAVINA - Monsieur ROBERT - Monsieur MULLER - Madame REVEL

Membres excusés :

Madame TOMASELLI (pouvoir Madame KOENDERS) - Monsieur HAMEAU (pouvoir Madame BLAYA) - Madame TENENBAUM (pouvoir Madame MARTIN-GENDRE) - Madame BALSON (pouvoir Monsieur BERTHIER) - Madame VUILLEMIN (pouvoir Monsieur CHEVALIER) - Monsieur DE VREGILLE (pouvoir Monsieur BOURGUIGNAT)

Membres absents :

OBJET

DE LA DELIBERATION

Tènement foncier 86-118 route d'Ahuy et rue de Bruges – Réalisation d'une opération d'habitat « Venise 2 » – Cession par promesse synallagmatique de vente au « Groupe Edouard Denis » et à la société « 4S Immo »

Monsieur PRIBETICH expose :

Le tènement foncier situé 86-118 route d'Ahuy et rue de Bruges, bordé par le Suzon, d'une superficie totale de 2,92 ha, est intégralement compris dans le site de projet n°3 « Route d'Ahuy / Venise 2 » inscrit au PLUi-HD et prescrivant la réalisation d'une opération d'ensemble dédiée à l'habitat.

Ce tènement a fait l'objet d'une maîtrise foncière partielle par la Ville, intervenue en fonction des opportunités d'acquisition se présentant, ce site classé en zone à urbaniser étant destiné depuis de

nombreuses années à la réalisation d'une opération d'aménagement. Les biens acquis sont aujourd'hui en nature de friches.

Le « Groupe Edouard Denis » et la société « 4S Immo » sont bénéficiaires d'accords portant sur la cession des propriétés privées restant à acquérir, permettant d'achever la maîtrise foncière et de mettre en œuvre cette opération.

Afin de garantir une insertion urbaine qualitative et de répondre à la dynamique d'attractivité résidentielle, il a été souhaité un parti d'aménagement alliant densité maîtrisée, volumétrie de faible hauteur, présence végétale conséquente, développement des mobilités douces, qualité des usages.

Le programme immobilier est ainsi constitué de 48 maisons familiales réparties sur l'ensemble du site et de 37 appartements de typologies variées implantés dans de petites unités d'une hauteur limitée à R + 2. Il bénéficie d'une identité architecturale forte et qualitative, ainsi que d'un traitement architectural diversifié, évitant tout effet de rigidité et monotonie. Le séquençage des implantations permet une porosité et des percées visuelles depuis les deux voies, comme depuis les berges du Suzon, offrant des vues dégagées et des continuités paysagères.

Une attention particulière a été apportée à l'orientation et la configuration de chaque maison et unité de logements, afin de disposer à la fois d'une réelle intimité, d'une habitabilité aisée et d'un espace extérieur privatif sous forme de jardin ou de terrasse. Le stationnement est traité en rez-de-chaussée, pour permettre un paysagement conséquent et optimisé du site. Les maisons, implantées sous forme de grappes, bénéficient toutes d'un accès individuel et présentent différentes caractéristiques : maison traditionnelle avec son terrain, maison sur le toit surmontant les stationnements, maison sur pilotis dans la boucle du Suzon, associée à la présence du cours d'eau et ses contraintes de constructibilité.

Conformément aux objectifs de mixité de l'habitat, la programmation est composée de 25 % de logements à loyer modéré et de 25 % de logements en accession abordable à la propriété.

Ce programme est marqué par une composante paysagère et environnementale exemplaire, assurant des continuités paysagères et le développement de la biodiversité. En premier lieu, les arbres et plantations existants sont conservés, la ripisylve en bordure du Suzon préservée et mise en valeur. Un cheminement et des plantations d'arbres d'alignement vont être réalisés le long de la route d'Ahuy et de la rue de Bruges.

Cette trame verte est complétée par l'aménagement d'un verger à l'angle de la rue de Bruges et de la route d'Ahuy.

Il a également été souhaité la réalisation d'un parc urbain de 3 700 m² dans le méandre du Suzon, tirant ainsi parti des contraintes liées à la présence du cours d'eau et à l'aléa d'inondation de ce secteur. Ce parc sera accompagné par un vaste mail paysager, permettant son accès. Il sera doté d'un aménagement qualitatif et durable, alternant zones de prairies et de micro-forêts, cheminements, platelages permettant un point de vue sur le Suzon. Il convient de préciser que ce nouveau parc et sa coulée verte sont destinés à être ouverts au public, afin de bénéficier à l'ensemble des riverains et habitants des quartiers environnants. Ils feront ainsi l'objet d'une rétrocession à l'euro symbolique au profit de la Ville, à l'issue de leur aménagement.

Cette opération offre enfin l'opportunité d'une complète requalification des abords de la route d'Ahuy et de la rue de Bruges, par la réalisation d'un cheminement piéton continu doublé par une voie cyclable, permettant ainsi de développer les mobilités douces au droit de ces axes urbains.

Afin de permettre sa mise en œuvre, il est proposé de procéder à la cession des propriétés appartenant à la Ville de Dijon, d'une superficie totale de 10 467 m².

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 environnementale devenues définitives par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif, à l'absence de prescription de fouilles archéologiques, à l'acquisition préalable effective des propriétés privées par les deux promoteurs immobiliers.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, en considération de l'intérêt de cette opération, de ses caractéristiques et de ses contraintes, il est proposé de procéder à la cession de ces biens moyennant le montant unitaire arrondi de 92,20 € le m² de terrain, soit un total arrondi hors taxe de 965 067 €, inférieur à l'évaluation des Domaines permettant un montant de cession unitaire de 99 € le m² de terrain. Il est toutefois précisé que cette évaluation ne prend pas en compte les travaux d'aménagement

supplémentaires demandés par la Ville à l'aménageur, liés à la réalisation des cheminements doux au droit de la route d'Ahuy et de la rue de Bruges, ainsi qu'aux prestations d'aménagement du mail et du futur parc publics impactant le bilan d'opération. En intégrant le coût de ces travaux, le montant des contributions apportées à la collectivité par l'aménageur correspondra à une valeur supérieure à l'estimation de France Domaines. Le prix de vente sera versé en intégralité lors de la signature de l'acte de vente.

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

1 - décider la cession au « Groupe Edouard Denis » - 259-261 avenue Jean Jaurès – 69007 Lyon et à la société « 4S Immo » - 3 bis allée des Hauts du Bois de Grancey – 21380 Messigny-et-Vantoux, des biens situés route d'Ahuy et rue de Bruges, cadastrés section IC n°1 de 1 476 m², n°2 de 2 157 m², n°4 de 2 074 m², n°5 de 1 060 m², n°6 de 660m², n°7 de 2 187 m², n°9 de 192 m², n°15 de 530 m² et n°19 de 131 m², d'une superficie totale de 10 467 m², en vue de la réalisation du programme immobilier d'ensemble portant sur le site de projet n°3 « Route d'Ahuy / Venise 2 » figurant au PLUi-HD, tel que décrit ci-avant, moyennant le prix de vente total de 965 067 € HT ;

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

3 - approuver le projet de promesse synallagmatique de vente annexé au rapport et autoriser Monsieur le Maire 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 ;

4 - autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte à intervenir pour l'application de cette décision et autoriser Monsieur le Comptable des Finances Publiques à percevoir le produit de la vente.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 56

Contre : 0

Abstentions : 3