Collectif pour la sauvegarde du parc Baudin-Mirande

Dijon, le 29 décembre 2020

Lettre ouverte à KAUFMAN & BROAD Bourgogne Franche-Comté
sur son projet immobilier à l'angle des rues Baudin et Mirande à Dijon

Offrez un nouveau parc urbain aux dijonnais.es en abandonnant votre projet immobilier destructeur !

En renonçant à déposer votre demande de permis de construire avant le 31 décembre, vous rendrez caduque la promesse de vente qui vous engage actuellement.
En libérant ainsi la Maison du Colonel et son parc arboré de 4 000 m², vous permettrez aux habitants du quartier de se l'approprier et d'inventer son avenir en concertation avec l'Etat et la Ville de Dijon.

Votre entreprise est engagée dans l'acquisition d'une propriété arborée de 4 000 m² située au 7 rue de Mirande, dite « Maison du Colonel », vendue par le Domaine de l'Etat qui n'en a plus l'usage depuis 2016. La promesse de vente signée par Kaufman & Broad BFC le 30/07/2019 et son avenant du 15/09/2020 qui la proroge jusqu'au 30/11/2021, résultent d'un appel d'offres à la concurrence publié en avril 2019 par l'Etat, que vous avez remporté le 14/06/2019 en proposant un prix d'acquisition net de 4.550.000 €

Vous projetez sur ce terrain la construction d'un ensemble résidentiel de 106 logements et 101 places de stationnement, comme le mentionne la condition suspensive inscrite dans la promesse de vente. Le Plan Local d'Urbanisme (PLUI-HD) permet d'édifier sur ce terrain un immeuble de 7 niveaux (RdC + 5 étages + attique).

Le Collectif pour la sauvegarde du parc Baudin-Mirande entend soustraire à la bétonisation ce dernier espace naturel du quartier, pour qu'enfin les dijonnais.es puissent en jouir, après 70 ans d'usage comme logement de fonction du colonel dirigeant la BA 102.

Quel est le contexte urbain de ce terrain et quel serait l'impact de votre projet ?

Parce que vous l'ignorez sans doute, nous voulons vous informer de la situation très particulière de ce terrain dans son environnement et de l'impact extrêmement négatif qu'aurait votre projet pour les habitants du quartier et au-delà pour l'ensemble des dijonnaises et dijonnais.

La cartographie ci-dessous montre, à partir d'un recensement exhaustif des projets en cours et à venir, ce que la seule lecture du PLUI-HD ne permet pas d'appréhender à l'échelle du quartier : à la **complète absence d'espace vert**, s'ajoute une extrême sur-densification urbaine en cours avec la **construction déjà réalisée ou programmée de 1.166 nouveaux logements en 10 ans.**

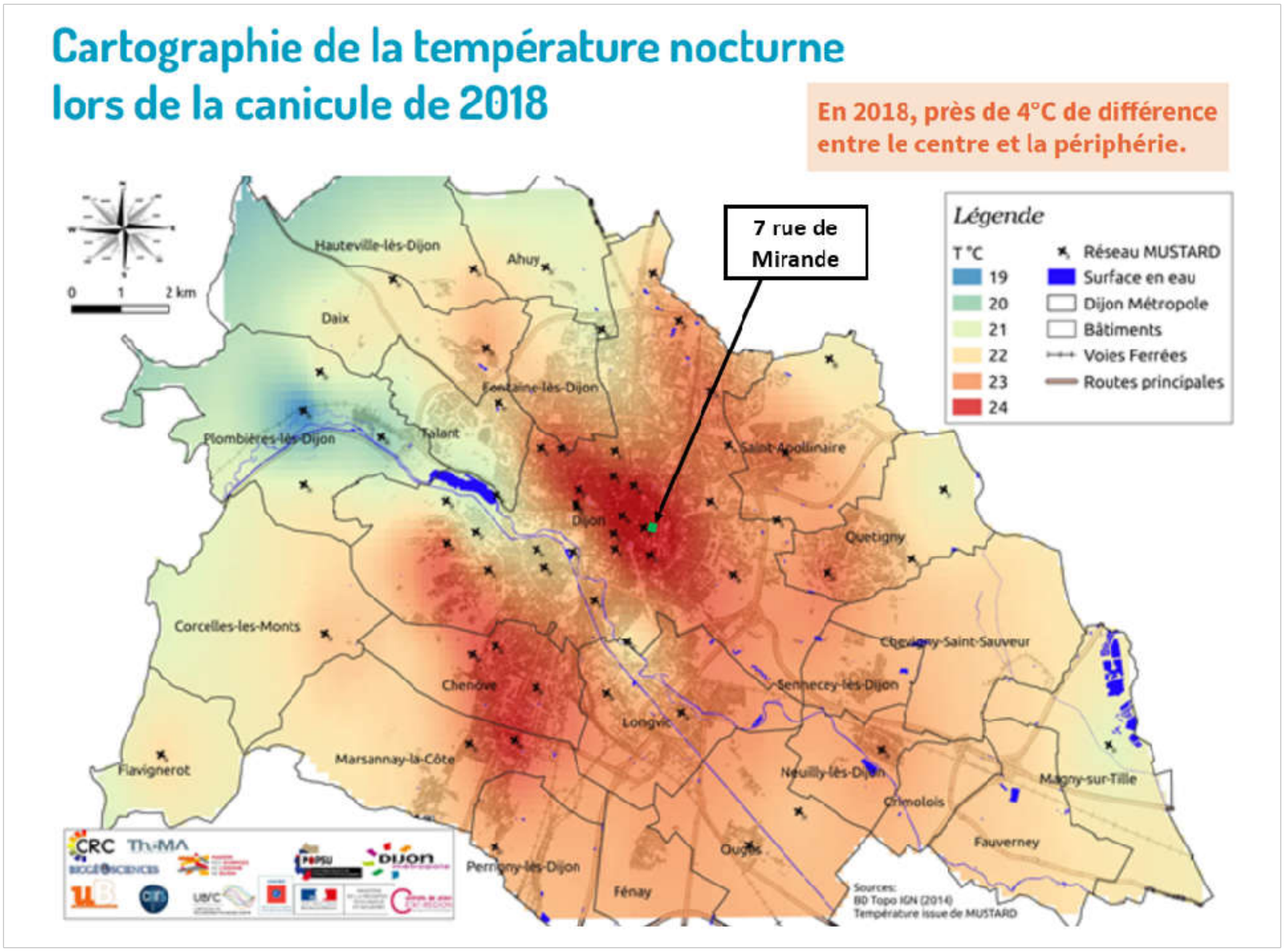
Cette carte révèle deux évidences :

1. **La préservation ET l'ouverture à tous du parc du 7 rue de Mirande sont VITALES pour le bien-être et la santé de la population de ce quartier**
2. **Sa destruction (totale comme partielle) au profit d'un nouvel ensemble immobilier relèverait d'un déni absolu de l'intérêt général autant que d'une folie écocidaire**

Au-delà de la proximité immédiate du site, les habitants du centre-ville souffrent depuis des années du manque d'espaces verts et des îlots de chaleur qui en résultent lors des canicules.
Dans le cadre de l'enquête publique du PLUI-HD, des milliers de dijonnais.es ont demandé moins de béton et plus de verdure *(synthèse en pièce jointe),* sans qu'aucune inflexion significative ne soit apportée au projet de PLUI-HD qui organise la sur-densification urbaine en cours.

Une pétition « Canicules à répétition : végétalisons Dijon ! » a récemment recueilli près de **30.000 signatures** d'habitants.
https://www.mesopinions.com/petition/nature-environnement/canicules-repetition-vegetalisons-dijon/99600
Pour seule réponse, le Maire de Dijon a planté au centre-ville quelques rares arbres isolés et chétifs, presqu'en forme de provocation vis-à-vis des dijonnais.es en colère.

Une étude de Climatologie Urbaine basée sur le programme de mesures de la température MUSTARDijon, publiée récemment par l'ADEME avec la participation de Dijon Métropole *(pièce jointe)*, caractérise le phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain sur le territoire. **L'étude révèle des écarts importants de températures lors des pics de canicule, jusqu'à 4°C entre le centre-ville et la périphérie**, et montre l'effet de la végétation sur le rafraîchissement de l'air ambiant.



Comment l'Etat en est arrivé à vendre ce terrain à un promoteur immobilier ?

Lors du Conseil de Dijon Métropole le 17/12/2020, **François Rebsamen a reconnu avoir renoncé à l'acquisition du terrain par la Ville ou la Métropole, en prétextant que l'Etat en demandait 4,5 millions d'euros, trop cher selon lui pour un parc public.**

La promesse de vente révèle que la Ville de Dijon et Dijon Métropole, saisies par l'Etat du projet de cession, ont renoncé à exercer leur droit de priorité le 23 janvier 2019, c'est-à-dire plusieurs mois AVANT le lancement de l'appel d'offres à la concurrence. Or le prix de 4,5 millions d'euros proposé par Kaufman & Broad et repris par le Maire dans sa déclaration, résulte de la mise en concurrence des promoteurs immobiliers.

Le prix demandé par l'Etat à la Ville pour l'exercice de son droit de priorité, est certainement bien inférieur, basé sur l'évaluation de valeur du Service des Domaines, sans lien avec le prix résultant de la mise en concurrence des promoteurs.
Ce prix est mentionné dans la DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) adressé à la Ville par l'Etat, **document que nous demandons au Maire de rendre public** pour informer les dijonnais.es du prix réellement demandé par l'Etat.

D'autre part, quelque soit ce prix, il était parfaitement possible pour le Maire de le négocier avec le Préfet, en faisant valoir l'usage non-lucratif qui serait fait de ce terrain destiné à devenir un parc public ; ou si besoin même, de contester le prix demandé, devant le juge des expropriations.

Cette renonciation par la Ville à son droit de priorité, a été faite en parfaite connaissance du contexte local d'absence d'espace vert, de sur-densification urbaine et des demandes des habitants.
Cette décision du Maire est contraire à l'intérêt des dijonnais.es et irresponsable au regard des besoins d'espaces verts et des objectifs de santé publique qu'il prétend pourtant poursuivre. Bien entendu, aucune concertation ni même consultation n'a été menée avec ou auprès des habitants du quartier sur l'avenir de ce parc.

D'autre part, même si la Ville (ou la Métropole, c'est pareil) devait payer 4,5 millions pour acquérir ce terrain, elle devrait et pourrait évidemment le faire. **Faut-il rappeler qu'elle va par exemple dépenser 4,7 millions d'euros pour construire une nouvelle tribune de foot tout-béton !?**
Enfin, il faut rappeler que si ce terrain vaut si cher, c'est parce que le PLUI-HD lui a attribué une constructibilité très élevée, par les règles d'implantation et de hauteur autorisées. Cela aurait pu être fait différemment, si le Maire avait entendu l'expression des dijonnais.es à travers l'enquête publique sur le PLUI-HD.

Mais est-ce réellement une question de prix… ? Peut-être pas, si l'on considère la détermination permanente du Maire et de son adjoint à l'urbanisme à construire toujours plus de logements, au détriment de toute autre considération ou objectif et au risque évident de rendre la ville encore plus irrespirable qu'elle l'est déjà.

Il faut aussi dénoncer le rôle joué par l'Etat dans ce dossier. **En décidant de vendre à un promoteur immobilier, l'Etat n'a-t-il pas agit contre l'intérêt général des dijonnais.es et en contradiction avec les objectifs de développement durable dont il est le premier garant ?**
Même en l'absence de capacité financière de la Ville, l'Etat aurait parfaitement pu décider de faire de ce site un parc public, d'en conserver la propriété et d'en confier la gestion à la Ville ou – mieux – directement aux habitants organisés en association, dans une logique de responsabilisation et d'auto-gestion.

Nous dénonçons ainsi l'irresponsabilité de la Ville et de l'Etat dans ce dossier. Maire comme Préfet et gestionnaire du Domaine savent pourtant bien que si Kaufman & Broad construit 106 nouveaux logements en lieu et place du parc arboré, il sera TROP TARD pour faire marche arrière.
Pour au moins un siècle, le béton aura remplacé les arbres centenaires !

Face à cette situation, un groupe de dijonnais.es a décidé d'occuper la propriété

Informé de l'existence de la promesse de vente et de votre projet, un groupe de dijonnais.es a décidé d'occuper le lieu pour le soustraire à la bétonisation. Tous les dimanches du mois de décembre, le parc a été ouvert aux habitants qui ont été très nombreux à le découvrir pour la première fois et à en profiter autour d'animations proposées par les occupants.

L'Etat a immédiatement saisi le juge des référés et a obtenu le 23 décembre une ordonnance d'expulsion des personnes qui occupaient la maison, dont c'était pourtant devenu le logement pour certaines d'entre-elles en situation de précarité. Ce jugement a été rendu dans un délai exceptionnellement rapide, l'avocat de l'Etat ayant plaidé l'urgence absolue en prétextant que la promesse de vente expirait le 31/12/2020 et que l'Etat devait récupérer son bien avant cette date pour vous le vendre. **Affirmation mensongère puisque la promesse initiale a été prorogée par un avenant qui en repousse l'échéance au 30/11/2021**, et que n'ayant pas encore obtenu de permis de construire, vous n'êtes évidemment pas en situation de signer la vente définitive.

Malgré cette ordonnance d'expulsion, **cette occupation a renforcé la mobilisation des habitants contre votre projet**, a donné un écho médiatique important à l'avenir du lieu et a provoqué le débat au Conseil Métropolitain (https://youtu.be/ebBOkaGd0Cc)

L'expulsion en cours ne marque donc sûrement pas la fin de l'histoire, mais plutôt le début d'une forte mobilisation contre votre projet immobilier destructeur.

Mais en quoi consiste précisément votre projet immobilier ?

La réalisation de la promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention par Kaufman & Broad d'un permis de construire autorisant la création d'un ensemble résidentiel de 106 logements et 101 places de stationnement. **C'est donc cela que vous comptez construire puisque vous en faites une condition de la vente.**

La comparaison avec l'ensemble immobilier édifié en 2015 sur le terrain mitoyen (13 rue de Mirande, cadastré BT46) montre le caractère disproportionné de votre programme :

Votre projet au 7 rue de Mirande	Immeuble du 13 rue de Mirande
Terrain = 3 980 m²	Terrain = 4 363 m²
Nbre de logements prévus = 106	Nbre de logements construits = 78
Densité = 266 logements / ha	Densité = 178 logements / ha

Une **densité de logements 50% supérieure à celle de l'immeuble du terrain mitoyen** pour la même hauteur autorisée, permet facilement d'imaginer l'emprise de votre programme sur le terrain et son impact pour les riverains. La recherche du profit maximal vous amène à pousser le curseur au-delà du raisonnable (à supposer qu'il soit acceptable de construire en ce lieu…)

Sans doute avez-vous vu trop grand, puisque lors du Conseil de Dijon Métropole le 17/12/2020, le Maire a déclaré : *« Pierre Pribetich a refusé le permis de construire parce qu'il trouvait que c'était déplacé (…) Nous l'avons refusé. »*
Déclaration très surprenante dans la mesure où vous n'avez à ce jour déposé aucun permis de construire au service instructeur de Dijon Métropole.
Il faudra que le Maire précise le sens de cette déclaration, mais sans doute a-t-il fait allusion à une présentation informelle de votre projet à l'adjoint à l'urbanisme M. Pribetich, qui vous aurait alors demandé de le modifier, le considérant inacceptable en l'état (bien que certainement conforme au PLUI-HD puisqu'on vous imagine mal présenter un projet non-conforme au règlement d'urbanisme)

Ce contretemps imposé à votre projet est L'EVENEMENT qui va permettre de dénouer la situation dans l'intérêt de toutes les parties prenantes.

Avant de lire cette lettre ouverte, vous étiez certainement en train de finaliser l'adaptation de votre projet pour répondre aux observations de M. Pribetich avant de déposer votre demande de permis de construire, la promesse vous faisant obligation de la remettre avant le 31/12/2020, dans 3 jours.

Il est précisé que l'acquéreur devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du notaire du VENDEUR du dépôt de la demande de permis de construire et ce au plus tard le 31/12/2020, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

A défaut, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

Nous vous exhortons à renoncer à votre demande de permis de construire !
Ainsi la promesse sera caduque et vous ne devrez aucune indemnité à l'Etat vendeur.

RESPONSABLE, Kaufman & Broad peut l'être dans ce dossier, à la place de l'Etat et de la Ville qui ont montré leur irresponsabilité et leur incapacité à œuvrer pour l'intérêt des dijonnaises et dijonnais.

En libérant ainsi la Maison du Colonel et son parc arboré de 4 000 m², vous permettrez aux habitants du quartier de se l'approprier et d'inventer son avenir, en concertation avec l'Etat et la Ville de Dijon qui nous l'espérons sauront à l'avenir écouter et répondre aux aspirations légitimes des citoyens, plutôt qu'aux attentes de profits des promoteurs immobiliers.

Le Maire François Rebsamen a d'ailleurs fait le 3 décembre cette déclaration spectaculaire qui annonce son revirement à 180° sur la préservation des espaces de nature en ville :

« Je vais demander aux conseils de quartiers avec les élus, d'aller dans les quartiers recenser les maisons remarquables (…) celles qui ont aussi un environnement vert remarquable, à savoir un grand terrain avec des arbres protégés ou des arbres non protégés mais qu'il faudrait protéger, et ***[ils] nous indiqueront les maisons qu'on ne pourra plus vendre à des promoteurs (…) pour y construire des immeubles, afin de préserver non seulement la maison mais également l'espace vert qui est autour. »*** *(https://youtu.be/t87CjmJqVIs)*

Après une telle déclaration il ne fait aucun doute qu'il saisira l'opportunité de votre retrait pour discuter avec l'Etat et les habitants afin de trouver les modalités administratives, juridiques et financières permettant de créer le parc urbain tant attendu.

Ajoutons qu'en renonçant à ce projet, vous serez en pleine cohérence avec vos « Engagements RSE » dans lesquels vous affirmez notamment *« notre ambition est de participer à construire un avenir meilleur en offrant des lieux de vie respectueux des individus et de l'environnement »* et *« la prise en compte des enjeux du changement climatique fait partie de notre mission ».*

Informés du contexte de sur-densification urbaine du quartier et du refus des riverains de voir détruit un parc vital pour leur bien-être et leur santé, vous comprenez bien maintenant que votre intérêt est d'abandonner ce projet. Si vous décidiez malgré tout de le poursuivre en déposant une demande de permis, il pourrait devenir un bourbier pour votre société. Les habitants désormais informés et rassemblés, ne vous laisseraient sans doute JAMAIS édifier ces logements. Manifestations, pétitions, occupations, recours contentieux, campagnes médiatiques contre votre projet et votre entreprise, seraient alors le seul horizon pour Kaufman & Broad à Dijon.

La ville appartient à celles et ceux qui l'habitent,
son avenir se construit par ses habitant.es et non contre elleux !

Collectif pour la sauvegarde du parc Baudin-Mirande

Contact : parcbaudinmirande@gmail.com

Pièces jointes :
https://drive.google.com/drive/folders/18E22EowelFCzVIheXQmz8LVQ8JngCuKg?usp=sharing

- Pourquoi un espace vert est vital au 7 rue de Mirande
- PLUIHD rapport enquête publique - Extrait synthèse observations
- Ilots de chaleur urbains - 7 rue de Mirande
- Enseignements programme MUSTARDijon - ADEME 2020-01
- Un parc protégé de la bétonisation à Dijon + invitation voisins
- Article BP 2020-12-14 Un nouveau terrain occupé
- Article BP 2020-12-24 Expulsion squat Mirande