



FONTAINE-D'UCHE. La société Big & Cheap promet un concept d'habitat innovant, quai des Carrières-Blanches. **P.2**

Un logement neuf à un prix abordable



Une promenade a été créée le long de la berge du canal de Bourgogne. Photo C. M.

DIJON. Le concept de Big & Cheap vise à rendre plus accessible le logement neuf en ville.

Un habitat "grand et pas cher"

Fontaine-d'Ouche. Le quartier s'étend sur un périmètre de cinquante-cinq hectares au nord-ouest de la ville de Dijon.

10 000. C'est le nombre d'habitants sur ce secteur, répartis dans quelque 4 500 logements.

Big & Cheap propose à des familles de devenir propriétaires dans le quartier de la Fontaine-d'Ouche, en achetant en groupe. À la clé : un logement neuf à un prix abordable.

C'est une belle promesse que fait aujourd'hui la société Big & Cheap aux ménages dijonnais qui souhaitent devenir propriétaires. Elle assure en effet, grâce à une opération innovante « d'auto-promotion encadrée », être en mesure de proposer un concept reposant « sur trois piliers recherchés par les familles », que l'on ne retrouve pas actuellement « dans le cadre d'un achat classique auprès d'un promoteur ». Ses arguments : des logements à coût maîtrisé (moins de 2 000 € par mètre carré*), vastes et évolutifs, induisant une autre façon de vivre ensemble en immeuble collectif. La par-



L'idée de ce projet de construction à venir quai des Carrières-Blanches : se passer de promoteur. Illustration d'architecte/Atelier Mae

celle concernée par ce projet se situe dans la Zone d'aménagement concerté quai des Carrières-Blanches (lire ci-dessous), dans le quartier de la Fontaine-d'Ouche, face au lac Kir.

Originalité de la démarche, les familles intéressées doivent d'abord se constituer en groupe. Vingt logements sont ainsi prévus, soit deux grou-

pes de dix. Pour le gérant de Big & Cheap, l'architecte Nicolas Michelin, « ce montage d'auto-promotion permet de réduire certains coûts inhérents à une opération de promotion immobilière ».

Avant de sortir de terre, ces appartements d'un genre nouveau auront fait l'objet de plusieurs étapes. Dans un premier temps, c'est la société Big

& Cheap qui signe la promesse de vente du terrain auprès de l'aménageur, la Société publique locale d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (Splaad). Elle préfinance les études architecturales et dépose le permis de construire. Puis, l'agence d'architectes MAE développe les études architecturales du projet jusqu'à la phase de négociation avec les entreprises. L'agence A-Tipic intervient pour aider à la constitution d'un groupe d'habitants, et accompagne ce dernier pour le montage juridique et financier. Elle gère également l'interface entre le groupe et les différents acteurs du projet. Enfin, les habitants s'organisent en Société immobilière d'acquisition. Ils définissent ensemble le programme du rez-de-chaussée (locaux communs...), achètent un lot et un tantième des parties communes, financent les études des maîtres d'œuvre et rachètent le terrain

et les études préalables à la société Big & Cheap.

Mais l'originalité du projet ne s'arrête pas là. Ainsi, les logements sont conçus en duplex, avec double volume dans lequel des surfaces complémentaires pourront être aménagées immédiatement ou ultérieurement par les habitants. L'objectif étant d'offrir un maximum de possibilités et une évolution dans le temps. « Les acquéreurs pourront garder de grands volumes de 5 m de hauteur sur 60 m² ou refaire des planchers pour obtenir une surface au sol de 120 m² », explique Nicolas Michelin. Chaque foyer pourra donc personnaliser son aménagement intérieur en fonction de ses possibilités financières.

CLOË MAKRIDES

cloe.makrides@lebienpublic.fr

* Soit 30 à 40 % au-dessous du marché, selon le gérant de Big & Cheap, Nicolas Michelin.

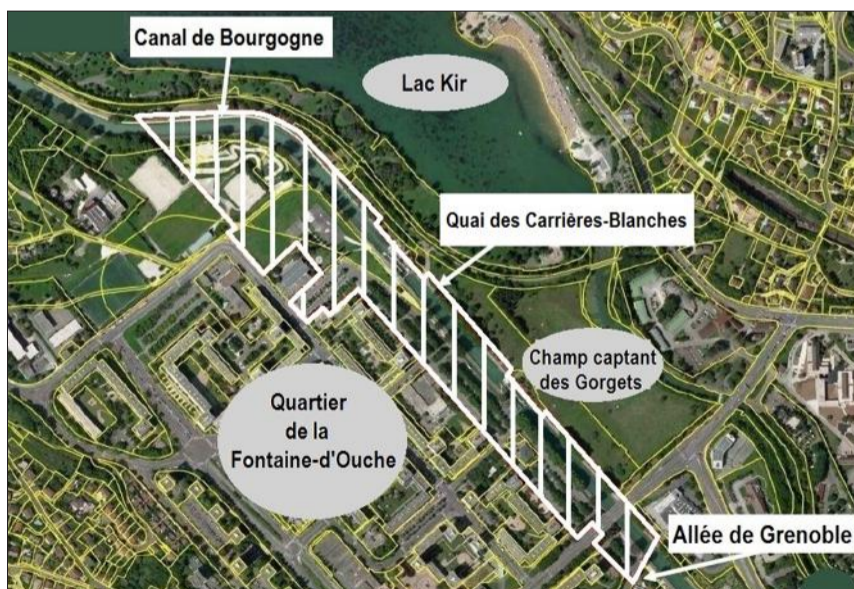
LE CONTEXTE

Construit dans les années 1960-1970, le quartier Fontaine-d'Ouche fait l'objet d'un vaste programme de rénovation urbaine. La convention consolidée ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) du Grand Dijon, signée en 2007, concrétise les projets envisagés sur ce secteur : renforcement du cœur du quartier (ZAC de la Fontaine-d'Ouche, avec les restructurations du centre commercial, des espaces et des services publics, et une nouvelle offre de logements) ; restructuration et redimensionnement du boulevard Bachelard en boulevard urbain et accueil de modes de circulation douce ; et, enfin, aménagement des Carrières-Blanches (avec la requalification du quai suite à la déviation de la route du même nom pour valoriser les berges du canal de Bourgogne, et la création de 350 logements en accession aidée ou à prix maîtrisé).

ZAC QUAI DES CARRIÈRES-BLANCHES : DIX HECTARES À AMÉNAGER

Le réaménagement du quai des Carrières-Blanches a été confié à la Société publique locale d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (Splaad), par délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2009. Le périmètre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) s'étend sur une superficie de dix hectares (hors emprise du canal), entre le canal de Bourgogne au Nord, une partie du quai des Carrières-Blanches à l'Est, la première frange urbaine du secteur de la Fontaine-d'Ouche à l'Ouest et l'allée de Grenoble au Sud. Piétonnisation du quai et ouverture à la construction des aires de stationnement sont au cœur du projet.

Il y a un an, des travaux ont été effectués afin de limiter la circulation sur le quai des Carrières-Blanches. Reliant l'A38 à Dijon en passant par la rive droite du canal, cet axe était devenu de plus en plus fréquenté. Au point que le trafic constaté était jugé disproportionné au vu de l'aménagement de la voie. Une promenade ponctuée de places publiques a été créée le long de la berge. Quelque deux cents arbres ont été plantés. Environ 350 logements en accession aidée ou à prix maîtrisé doivent ve-



Périmètre de la ZAC quai des Carrières-Blanches, à Dijon. Illustration DR

nir compléter ce projet en développant une nouvelle offre, « afin de rééquilibrer le micro-marché de la Fontaine-d'Ouche qui dispose d'un parc de logements à loyer modéré important » note la Splaad. Ils seront « répartis sur trois grandes emprises constructibles de morphologies différentes, l'une allongée parallèle au canal de Bourgogne et

les deux autres s'inscrivant au Nord du site sur l'ancien terrain de bicross et derrière la piscine ». Les bâtiments seront principalement d'une hauteur R + 2 et R + 3 : les nouveaux immeubles « seront plus bas que les bâtiments existants, permettant de préserver des transparences visuelles vers le canal et le lac Kir », précise la Splaad.