



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil métropolitain de Dijon métropole

Séance du jeudi 26 septembre 2024

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Monsieur HOAREAU

Convocation envoyée le 18 septembre 2024

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 86
Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de présents participant au vote : 66
Nombre de procurations : 11

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Monsieur Laurent GOBET	Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Nathalie KOENDERS	Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Monsieur David HAEGY
Monsieur Rémi DETANG	Madame Karine HUON-SAVINA	Monsieur Samuel LONCHAMPT
Madame Sladana ZIVKOVIC	Monsieur Nicolas SCHOUTITH	Madame Bénédicte PERSON-PICARD
Monsieur Jean-François DODET	Madame Ludmila MONTEIRO	Madame Catherine VICTOR
Madame Françoise TENENBAUM	Monsieur Jean-Michel VERPILLOT	Monsieur Gérard HERRMANN
Monsieur Jean-Patrick MASSON	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
Monsieur Dominique GRIMPRET	Madame Kildine BATAILLE	Monsieur Jean DUBUET
Madame Danielle JUBAN	Madame Stéphanie VACHEROT	Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Monsieur Jean-Claude GIRARD	Monsieur Marien LOVICH	Monsieur Gaston FOUCHERES
Madame Claire TOMASELLI	Monsieur Christophe BERTHIER	Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Jean-Marc RETY
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Jean-marc GONÇALVES
Madame Christine MARTIN	Monsieur Jean-François COURGEY	Monsieur Didier RELOT
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Emmanuel BICHOT	Monsieur Patrick BAUDEMONT
Monsieur Nicolas BOURNY	Monsieur Stéphane CHEVALIER	Madame Catherine GOZZI
Madame Céline TONOT	Madame Céline RENAUD	Monsieur Philippe SCHMITT
Madame Nadjoua BELHADEF	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT	Madame Isabelle PASTEUR
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Monsieur Bruno DAVID	Monsieur Philippe BELLEVILLE
Monsieur Denis HAMEAU	Madame Laurence GERBET	Madame Noëlle CABBILLARD
Monsieur Guillaume RUET	Madame Claire VUILLEMIN	Madame Delphine BLAYA
Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUAM	Madame Stéphanie MODDE	
	Monsieur Olivier MULLER	

Membres absents :

Monsieur Thierry FALCONNET	Monsieur François DESEILLE pouvoir à Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN
Madame Brigitte POPARD	Monsieur Christophe AVENA pouvoir à Monsieur Christophe BERTHIER
Monsieur Patrick AUDARD	Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Monsieur Denis HAMEAU
Monsieur Léo LACHAMBRE	Madame Caroline JACQUEMARD pouvoir à Monsieur Stéphane CHEVALIER
Madame Hana WALIDI-ALAOUI	Monsieur Lionel SANCHEZ pouvoir à Monsieur Dominique GRIMPRET
Monsieur Patrick CHAPUIS	Madame Catherine PAGEAUX pouvoir à Monsieur Jean-Michel VERPILLOT
Madame Céline RABUT	Madame Monique BAYARD pouvoir à Monsieur Nicolas SCHOUTITH
Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX	Monsieur Frédéric GOULIER pouvoir à Monsieur Jean-François DODET
Monsieur Pierre PRIBETICH	Monsieur Adrien GUENE pouvoir à Madame Noëlle CABBILLARD
	Monsieur Cyril GAUCHER pouvoir à Monsieur Emmanuel BICHOT
	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI pouvoir à Monsieur Jean-Marc RETY

OBJET : CULTURE ET SPORTS**Centre de formation sportif – Saint-Apollinaire – Rues Frédéric Lescure et Jean Louis Auguste Petitjean – Reconnaissance d'intérêt métropolitain – Acquisition – Reprises d'un emprunt et d'un différé de paiement**

Le club sportif « Dijon Football Côte d'Or » (DFCO) dispose d'un centre d'entraînement pour l'équipe professionnelle, ainsi que d'un centre de formation situés rues Frédéric Lescure et Jean Louis Auguste Petitjean à Saint-Apollinaire au sein de l'Ecoparc Dijon Bourgogne, mis en service en juin 2022.

La récente reprise du DFCO par M. Pierre-Henri Deballon n'inclut pas l'acquisition du centre de formation.

Or, il importe de maintenir un tel équipement sportif sur le territoire métropolitain dont la vocation présente un intérêt pour la collectivité à double titre.

En premier lieu, par son rayonnement, cet équipement fonctionnel et innovant permet un large recrutement et offre aux jeunes des conditions d'entraînement optimales. Il est précisé que la scolarité et l'éducation sont prioritaires, avec des collaborations établies avec l'Université de Bourgogne Franche Comté et plusieurs lycées et collèges. Les joueurs formés seront ensuite notamment en mesure d'intégrer l'équipe professionnelle. Cet équipement est également mis à la disposition de l'équipe féminine.

En second lieu, la présence d'un centre formation participe très directement du maintien au club et à son avenir. Le maintien et l'avenir d'un club de football professionnel sont pour le territoire métropolitain, un enjeu majeur d'attractivité économique, de notoriété et de dynamisme touristique et de la richesse de l'écosystème sportif local.

Ainsi, en considération de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de procéder à l'acquisition du centre de formation en reconnaissant son intérêt métropolitain — étant rappelé que qu'aux termes de l'article L.5217-2 du CGCT, la métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, la compétence « construction, aménagement, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, socioculturels, socio-éducatifs et sportifs d'intérêt métropolitain » — et, en conséquence, de compléter avec ce bien la délibération du Conseil métropolitain du 20 décembre 2018 listant les équipements sportifs d'intérêt métropolitain, parmi lesquels figure le stade Gaston Gérard, dans les conditions de formes prévues à l'article L. 5217-2 du CGCT, soit à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Il est indiqué que ce centre de formation est constitué d'un bâtiment principal et d'un petit bâtiment annexe et bénéficie d'une surface bâtie totale de 4 073 m². Il est notamment doté de différentes salles de sports et de soins, vestiaires aménagés, sanitaires et salles de douches, point médical, salles de formation et de cours, amphithéâtre de 45 places, bureaux et salles de réunion, espace d'hébergement d'une capacité de l'ordre de 35 places composé de studios, chambres individuelles et doubles équipées, espace de restauration, cuisine professionnelle, ascenseurs. Il bénéficie de quatre terrains extérieurs de football, en gazon naturel et en synthétique, ainsi que de vastes tribunes couvertes d'un total de 312 places assises. L'équipement est complété par des espaces de stationnements pour les voitures et les bus, des aires de circulation et deux bassins de rétention.

Tel que précisé dans le projet d'acte de vente ci-annexé, il est proposé d'acquérir cet ensemble immobilier moyennant le montant de 11 900 000 € HT. Ce montant est conforme à la valeur vénale fixée par le rapport d'évaluation du Service du Domaine avec la marge de négociation consentie, ci-annexé également.

Il est précisé que Dijon Métropole reprendra les encours correspondant :

- à la somme proportionnelle restant due dans le cadre de l'échéancier de paiement consenti par la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) à la SCI « CP 26 » aux termes de l'acte notarié de vente du 30 juin 2020, payable initialement en 10 versements annuels à compter du 25 juin 2021, ledit échéancier étant poursuivi par Dijon métropole, soit la somme de 1.031.508 €,

- à la reprise de l'emprunt bancaire souscrit par la SCI « CP 26 » auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche Comté, aux termes de l'acte notarié susvisé, étant indiqué que le solde restant dû s'élève à la somme de 4.752.577,34 € et que cet emprunt revêt les caractéristiques et conditions suivantes : taux fixe de 1,52 %, échéances trimestrielles constantes de 104.553,76 €, date de la dernière échéance au 5 février 2037, ou à la reprise d'un emprunt réédité de même montant, caractéristiques et conditions par la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche Comté.

Le montant des encours repris viendra en diminution des fonds à verser au vendeur.

Le centre de formation fait l'objet de trois baux locatifs. Ces baux sont actuellement consentis sous forme de baux commerciaux, à savoir : bail du 07 juillet 2022 au profit de l'association « DFCO » correspondant à la majorité du centre de formation, moyennant le loyer annuel de 632 500 € HT et HC, hors indexation annuelle fondée sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, bail du 07 juillet 2022 au profit de la SA « DFCO » correspondant à des bureaux pour 191 m², 2 salles de réunion, des sanitaires et la jouissance des parties communes, moyennant le loyer annuel de 75 000 € HT et HC, hors indexation annuelle fondée sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, bail du 07 juillet 2022 au profit de l'association « DFCO Formation » correspondant au bâtiment annexe à usage de bureaux et salles de formation, moyennant le loyer annuel de 42 500 € HT et HC, hors indexation annuelle fondée sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

Ces baux commerciaux portant sur l'équipement acquis, lequel sera intégré au domaine public métropolitain, seront automatiquement transformés en titres d'occupation du domaine public accordés pour une durée ferme de 9 ans.

Il est également proposé de procéder à la refacturation à chacun des preneurs de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Il convient de souligner que l'acquisition du centre de formation va permettre à la métropole de bénéficier d'un accès à différentes parties de cet équipement sportif performant, telles que vestiaires aménagés, douches et sanitaires situés en rez-de-chaussée dans la partie Est du bâtiment, terrains de football et tribunes. Cette mise à disposition sera consentie à hauteur de 1 040 heures annuelles réparties de façon hebdomadaire.

Aussi, l'association DFCO ne bénéficiera plus de la jouissance exclusive des lieux qui seront ouverts à d'autres clubs de la métropole et pourront accueillir des événements métropolitains valorisant la pratique sportive notamment auprès de la jeunesse. La redevance versée en contrepartie des droits consentis à cette association sera d'un montant de 332 000 € (date de valeur 2022).

Il est indiqué que l'entretien des espaces ainsi mutualisés continuera à être pris en charge et réalisé par le titulaire du bail locatif.

Il convient enfin de consentir, au profit de la SCI « CP 26 » demeurant propriétaire du centre d'entraînement professionnel cadastré section ZM n°253p de 36 509 m², à titre gratuit, toute servitude de tréfonds liée aux réseaux, de même que toute servitude de passage s'avérant nécessaire. Il est précisé que Dijon métropole est par ailleurs bénéficiaire d'une servitude de passage et d'accès sur la voie d'accès située rue Frédéric Lescuré consentie par la SCI « CP 26 », étant précisé que les frais d'entretien feront l'objet d'une prise en charge partagée, ainsi que de toute servitude de réseaux nécessaires.

**Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :**

- de reconnaître l'intérêt métropolitain du centre de formation sportif situé 700 rue Frédéric Lescuré et rue Jean Louis Auguste Petitjean à Saint-Apollinaire, cadastré section ZM n°253P de 57 306 m² et de compléter en conséquence la liste des équipements sportifs d'intérêt métropolitain telle que fixée par la délibération du Conseil métropolitain du 20 décembre 2018, déposée en Préfecture de Côte d'Or le 21 décembre 2018 ;

- **d'acquérir** sur la SCI « CP 26 » dont le siège social se situe 15 boulevard Jean Moulin – 21800 Chevigny-Saint-Sauveur, l'ensemble immobilier ci-dessus visé, composé d'un centre de formation et d'hébergement, ainsi que d'un bâtiment annexe pour une surface de plancher totale de 4 073 m², de tribunes couvertes, de quatre terrains de football, de parkings et aires de circulation, moyennant le montant total de 11 900 000 € HT, étant précisé que ce montant intègre la somme de 1 031 508 € correspondant au montant proportionnel restant dû dans le cadre de l'échéancier de paiement consenti par la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) à la SCI «CP 26 » aux termes de l'acte notarié de vente du 30 juin 2020, payable initialement en 10 versements annuels à compter du 25 juin 2021, ledit échéancier étant poursuivi par Dijon métropole ;

- **de procéder** à la reprise de l'emprunt bancaire consenti à la SCI « CP 26 » par la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche Comté dont le capital restant dû s'élève à 4 752 577,34 €, aux caractéristiques et conditions suivantes : taux fixe de 1,52 %, échéances trimestrielles constantes de 104 553,76 €, date de dernière échéance au 5 février 2037, ou à la reprise d'un emprunt réédité de même montant, caractéristiques et conditions par la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche Comté. Le montant de l'encours repris viendra en diminution des fonds à verser au vendeur ;

- **de dire** que cette acquisition interviendra par acte notarié ;

- **de consentir** au profit de la SCI « CP 26 » concernant la propriété cadastrée section ZM n°253P de 36 509 m², à titre gratuit, toute servitude de tréfonds liée aux réseaux, de même que toute servitude de passage nécessaire, étant précisé que l'entretien de la voie d'accès pour laquelle la Métropole bénéficie d'une servitude de passage s'effectuera à frais partagés ;

- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer au nom de Dijon métropole, tous actes et documents à intervenir pour l'application de ces décisions.

SCRUTIN POUR : 67

ABSTENTION : 5

CONTRE : 4

NE SE PRONONCE PAS : 1

DONT 11 PROCURATION(S)