



Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Métropolitain de Dijon Métropole

Séance du jeudi 27 septembre 2018

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire de séance : Mme ZIVKOVIC

Convocation envoyée le 21 septembre 2018

Publié le 28 septembre 2018

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 79

Nombre de présents participant au vote : 57

Nombre de membres en exercice : 79

Nombre de procurations : 17

Membres présents :

| | | |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| M. François REBSAMEN | Mme Océane CHARRET-GODARD | M. Hervé BRUYERE |
| M. Pierre PRIBETICH | Mme Françoise TENENBAUM | Mme Claudine DAL MOLIN |
| M. Thierry FALCONNET | Mme Christine MARTIN | M. Guillaume RUET |
| M. Patrick CHAPUIS | Mme Stéphanie MODDE | M. Patrick ORSOLA |
| Mme Nathalie KOENDERS | M. Nicolas BOURNY | M. François NOWOTNY |
| M. Rémi DETANG | M. Mohamed BEKHTAOUI | Mme Dominique BEGIN-CLAUDET |
| Mme Catherine HERVIEU | Mme Lê Chinh AVENA | Mme Florence LUCISANO |
| M. José ALMEIDA | Mme Hélène ROY | Mme Anne PERRIN-LOUVRIER |
| M. François DESEILLE | M. Georges MAGLICA | Mme Céline TONOT |
| Mme Colette POPARD | M. Joël MEKHANTAR | M. Jean-Philippe MOREL |
| Mme Danielle JUBAN | Mme Nuray AKPINAR-ISTIQUAM | M. Jean-Michel VERPILLOT |
| M. Frédéric FAVERJON | M. Christophe BERTHIER | Mme Corinne PIOMBINO |
| Mme Sladana ZIVKOVIC | M. Jean-Claude DECOMBARD | M. Jean-Louis DUMONT |
| M. Dominique GRIMPRET | M. Laurent BOURGUIGNAT | M. Patrick BAUDEMONT |
| M. Patrick MOREAU | M. François HELIE | M. Dominique SARTOR |
| Mme Anne DILLENSEGER | Mme Chantal OUTHIER | Mme Michèle LIEVREMONT |
| Mme Badiaâ MASLOUHI | M. Emmanuel BICHOT | Mme Noëlle CABBILLARD |
| M. Jean-Patrick MASSON | Mme Virginie VOISIN-VAIRELLES | M. Adrien GUENE |
| M. Jean-Yves PIAN | Mme Frédérique DESAUBLIAUX | M. Cyril GAUCHER. |

Membres absents :

| | |
|------------------------|--|
| M. Didier MARTIN | M. Jean-François DODET pouvoir à Mme Michèle LIEVREMONT |
| M. Édouard CAVIN | M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à M. José ALMEIDA |
| Mme Louise MARIN | M. Benoît BORDAT pouvoir à Mme Nuray AKPINAR-ISTIQUAM |
| M. Philippe BELLEVILLE | M. Denis HAMEAU pouvoir à Mme Danielle JUBAN |
| M. Gilbert MENUT | Mme Chantal TROUWBORST pouvoir à M. François DESEILLE |
| | M. Charles ROZOY pouvoir à M. Jean-Claude DECOMBARD |
| | M. Alain HOUPERT pouvoir à M. Jean-Louis DUMONT |
| | Mme Catherine VANDRIESSE pouvoir à M. Adrien GUENE |
| | M. Jean ESMONIN pouvoir à Mme Colette POPARD |
| | Mme Sandrine RICHARD pouvoir à M. Joël MEKHANTAR |
| | M. Yves-Marie BRUGNOT pouvoir à M. Thierry FALCONNET |
| | M. Louis LEGRAND pouvoir à M. Pierre PRIBETICH |
| | M. Jean DUBUET pouvoir à M. Patrick ORSOLA |
| | M. Gaston FOUCHERES pouvoir à Mme Anne PERRIN-LOUVRIER |
| | M. Jacques CARRELET DE LOISY pouvoir à Mme Dominique BEGIN-CLAUDET |
| | Mme Lydie CHAMPION pouvoir à M. Rémi DETANG |
| | M. Damien THIEULEUX pouvoir à Mme Noëlle CABBILLARD. |

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET ATTRACTIVITE**Cité internationale de la gastronomie et du vin - Prise en charge des investissements et frais consentis pour la réalisation du programme hôtelier**

A l'issue de l'inscription au patrimoine mondial de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, des sciences et de la culture (« UNESCO ») du Repas gastronomique des Français sur la liste du patrimoine immatériel de l'humanité en novembre 2010, l'Etat français organisait, début 2012, un appel à manifestation d'intérêt auprès des villes françaises pour la création d'une Cité de la gastronomie.

En juin 2013, les villes de Paris-Rungis, Lyon, Tours et Dijon étaient retenues par l'Etat pour composer le réseau des Cités de la gastronomie ; la Ville de Dijon étant désignée comme pôle moteur de la vigne et du vin.

A l'issue de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt lancée par la Ville de Dijon en vue de la cession de terrains pour la mise au point et la réalisation du projet de la Cité internationale de la gastronomie sur le site de l'ex-hôpital général, la Ville a désigné la société EIFFAGE pour mettre au point et réaliser cette Cité.

Il résulte des discussions menées entre les principaux acteurs que la Cité s'articulera autour de quatre pôles distincts :

- Culture, Formation et Recherche : Pavillon composé d'espaces d'exposition permanente et temporaire, d'un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine, de centres de formation école Ferrandi et école des vins du BIVB et de recherche (Food tech - Village by CA) ;
- Développement économique : Commerces et restaurants ;
- Administratif : Lieu d'accueil et bureaux ;
- Tourisme : Hôtel 4* de 125 chambres exploité sous l'enseigne Curio by Hilton et comprenant une grande salle de réception de 500 m² (le Projet).

La Cité de la Gastronomie - en ce compris le Projet - participe ainsi au dynamisme de l'économie touristique - il est attendu plus d'un million de visiteurs - et permettra de créer environ 600 emplois pendant la phase des travaux, près de 250 emplois directs liés à l'exploitation et à la gestion du site et 1600 emplois induits dans la filière touristique régionale. De même, l'ampleur et l'importance de cette opération d'envergure répondent à la volonté de la Métropole de Dijon de se hisser parmi les secteurs régionaux entreprenants et de participer au rayonnement et à l'attraction culturelle de la Métropole.

Pour mettre en œuvre cette opération - et plus particulièrement le Projet - la société EIFFAGE a acquis son terrain d'assiette auprès de l'Etablissement Public Foncier Local des Collectivités de Côte d'Or (EPFL), le 6 juillet 2017 (la Vente) et s'est rapprochée de la Caisse des dépôts et Consignations, Héraclès, Naos, le Crédit Agricole Champagne Bourgogne et la Caisse d'Epargne Bourgogne Franche Comté (les Investisseurs) aux fins de financer sa réalisation.

Précisément, la société Naos a créé une société civile appelée SCI Naos Murs Dijon (la Société), dont l'objet porte sur l'acquisition et la gestion de biens immobiliers. Il est ensuite envisagé qu'EIFFAGE cède à la Société - ou toute autre société qui se pourrait se voir substituer à la Société - la propriété des constructions entreprises dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à conclure.

Le montant de la VEFA serait au maximum de 30.000.000 € H.T. (trente millions d'euros - Hors Taxes). A ce montant prévisionnel s'ajoutent les investissements et frais consentis par la Société pour la réalisation du Projet (Investissements et Frais) :

- Les frais d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage = huit cent mille euros (800.000 €) ;
- Les frais de développement du Projet, droits cédés et transférés à la Société = huit cent cinquante mille euros (850.000 €) ;
- Les frais financiers intercalaires = six cent cinquante mille euros (650.000 €) ;
- Les frais crédit relais TVA = cent mille euros (100.000 €).

Le montant prévisionnel global des Investissements et Frais consentis par la Société s'établirait donc à trente-deux millions quatre cent mille euros (32,4 millions €).

Pour la réalisation du Projet, la Société financera son engagement par des fonds propres à hauteur de 32,3 % (10,6 millions d'euros - dix millions six cents mille euros) et une dette contractée à hauteur de 67,7 % (22 millions d'euros - vingt-deux millions d'euros).

Et s'agissant du calendrier mis en place pour la réalisation du Projet, il est envisagé que la Société et EIFFAGE signent la promesse de VEFA d'ici la fin de l'année 2018 et concluent l'acte de VEFA à la fin du mois de janvier 2019 afin de pouvoir lancer les travaux au mois de février 2019. La livraison du Projet est prévue pour le mois de décembre 2020, ce qui correspond au démarrage de son exploitation (Calendrier).

Mais le juge administratif a été saisi d'un premier recours en annulation de la délibération du Conseil municipal de la Ville de Dijon du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à la société EIFFAGE. Le Tribunal administratif de Dijon, par un jugement en date du 16 juin 2016, a rejeté la demande d'annulation au motif que la délibération attaquée n'était pas susceptible de recours pour excès de pouvoir devant le juge administratif, dans la mesure où la promesse en litige avait le caractère d'un contrat administratif, qui ne pouvait être contesté que par voie d'un recours direct devant le juge du contrat.

Ensuite :

- D'une part, une requête dirigée directement contre la promesse de vente a été déposée, le 1^{er} août 2016, mais a été rejetée par le Tribunal administratif de Dijon le 4 décembre 2017. Ce jugement, en l'absence d'appel, est aujourd'hui définitif.

- D'autre part, et en parallèle, la Cour administrative d'appel de Lyon a été saisie, le 22 août 2016, d'un recours en annulation du jugement du Tribunal administratif de Dijon du 16 juin 2016 rejetant la requête en annulation de la délibération du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à EIFFAGE. Ce contentieux est actuellement pendant devant la Cour.

Ce dernier recours a des impacts préjudiciables sur la réalisation de la Cité et s'avère même bloquant pour le Projet, dont le Calendrier est en passe de ne pouvoir être respecté. En l'absence de purge de recours à l'encontre de l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à la société EIFFAGE, les Investisseurs refusent de conclure la promesse de VEFA par le biais de la Société et par voie de conséquence d'entreprendre le projet.

Cette situation ne peut être acceptée par la Métropole, pour qui la réalisation du Projet présente un levier majeur de développement économique et culturel et constitue un vecteur d'attractivité remarquable pour l'ensemble du territoire métropolitain.

Dès lors et compte-tenu de ces éléments, l'unique solution pour engager le Projet - en l'absence de purge définitive du recours - consiste, pour la Métropole, à s'engager, en cas d'annulation de la Vente, à prendre à sa charge les Investissements et Frais consentis par les Investisseurs pour la réalisation du Projet - et ce, déduction faite des sommes qui devront être versées à la Société en conséquence de la remise en cause de la Vente.

Plus précisément et en cas de remise en cause de la Vente résultant d'une annulation de la délibération du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à EIFFAGE, de la Vente elle-même et dans l'hypothèse d'un retour forcé du terrain et du Projet en construction dans le patrimoine public avant la date de démarrage de l'exploitation du Projet, la Métropole versera à la Société une somme égale à un montant calculé à la date tombant quinze (15) jours après la date de remise en cause de la Vente par le juge et correspondant (i) aux dépenses engagées au titre de la VEFA, à savoir les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage, les frais de développement du Projet, droits cédés et transférés à la Société, les frais financiers intercalaires et les frais juridiques de constitution de société et (ii) aux échéances versées au titre et dans les conditions de la VEFA, ainsi que les coûts de rupture des contrats de prêts consentis pour le financement du Projet, soit au maximum 33.275.000 € (trente-trois millions deux cent soixante-quinze mille euros) - déduction faite des sommes qui devront être versées à la Société en conséquence de la remise en cause de la Vente.

De même, en cas (i) de remise en cause de la Vente résultant d'une annulation de la délibération du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à EIFFAGE, de la Vente elle-même et dans l'hypothèse d'un retour forcé du terrain et du Projet dans le patrimoine public ou (ii) d'absence de purge des recours à l'encontre de ces mêmes actes après la date de démarrage de l'exploitation du Projet, la Métropole s'engage - sous réserve que la Société justifie d'un refus de rachat causé par l'absence de purge des recours ou de la remise en cause de la Vente, (i) à indemniser la Société au regard du prix de la VEFA, des frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage, des frais de développement du Projet, droits cédés et transférés à la Société, les frais financiers intercalaires et les frais juridiques de constitution de société, soit un total de 32.500.000 H.T € (trente-deux millions cinq cent mille euros - Hors Taxes) auquel s'ajoute le coût de rupture des contrats de prêts consentis pour le financement du Projet et des droits de mutation de rétrocession, soit au maximum 34.000.000 € (trente-quatre millions d'euros) - déduction faite des sommes qui devront être versées à la Société en conséquence de la Remise en cause de la Vente ; ou (ii) à garantir à un repreneur les conditions de reprise qu'elle propose à la Société.

Vu

- le code général des collectivités territoriales et plus particulièrement son article L. 5217-2, I, 1° et 3° ;
- la délibération du Conseil municipal de la Ville de Dijon du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à la société EIFFAGE ;
- l'acte de vente conclu le 6 juillet 2017 entre l'EPFL et la société EIFFAGE ;
- le jugement du Tribunal administratif de Dijon en date du 16^{er} juin 2016 (n°1600889) ;
- le jugement du Tribunal administratif de Dijon en date du 1^{er} décembre 2017 (n°1602254)
- la procédure en annulation du jugement du Tribunal administratif de Dijon en date du 16 juin 2016 rejetant la demande d'annulation de la délibération du Conseil municipal de la Ville de Dijon du 25 janvier 2016 actuellement pendante devant la Cour administrative d'appel de Lyon ;
- le montage juridique de la réalisation du Projet proposé par EIFFAGE et les Investisseurs ;
- le montage financier de la réalisation du Projet proposé par EIFFAGE et les Investisseurs ;

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

-Article 1 : Approuver la garantie apportée à la Société consistant :

- A lui verser une somme égale à un montant calculé à la date tombant quinze (15) jours après la date de remise en cause de la Vente par le juge et correspondant aux dépenses engagées au titre de la VEFA, à savoir les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage, les frais de développement du Projet, droits cédés et transférés à la Société, les frais financiers intercalaires, les frais juridiques de constitution de société, les échéances versées au titre et dans les conditions de la VEFA, ainsi que le coût de rupture des contrats de prêts consentis pour le financement du Projet, soit au maximum 33.275.000 € (trente-trois millions deux cent soixante-quinze mille euros) - déduction faite des sommes qui devront être versées à la Société en conséquence de la remise en cause de la Vente résultant d'une annulation de la délibération du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à EIFFAGE, de la Vente elle-même et dans l'hypothèse d'un retour forcé du terrain et de l'hôtel en construction dans le patrimoine public avant la date de démarrage de l'exploitation de l'hôtel ;

- A l'indemniser - sous réserve qu'elle justifie d'un refus d'achat du Projet causé par l'absence de purge des recours ou de la remise en cause de la Vente - au regard des dépenses engagées au titre de la VEFA, à savoir les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage, les frais de développement du Projet, droits cédés et transférés à la Société, les frais financiers intercalaires, les frais juridiques de constitution de société, les échéances versées au titre et dans les conditions de la VEFA ainsi que du coût de rupture des contrats de prêts consentis pour le financement du Projet et des droits de mutation de rétrocession, soit au maximum 34.000.000 € (trente-quatre millions d'euros) - déduction faite des sommes qui devront être versées à la Société en conséquence de la remise en cause de la Vente résultant d'une annulation de la délibération du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à EIFFAGE, de la Vente elle-même et dans l'hypothèse d'un retour forcé du terrain et de l'hôtel dans le patrimoine public soit de l'absence de purge des recours à l'encontre de ces mêmes actes après la date de démarrage de l'exploitation de l'hôtel ou (ii) à garantir à un repreneur les conditions de reprise qu'elle lui propose.

- Article 2 : Autoriser le Président à conclure avec la Société une convention d'engagement - qui prendrait fin soit au jour de la purge des recours, soit au jour de l'exécution complète des obligations de paiement de la Métropole et au plus tard dans un délai de sept (7) ans à compter de son entrée en vigueur - les garantissant :

- Des dépenses engagées au titre de la VEFA calculées à la date tombant quinze (15) jours après la date de remise en cause de la Vente par le juge, à savoir (i) les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage, (ii) les frais de développement du Projet, droits cédés et transférés à la Société, (iii) les frais financiers intercalaires, (iv) les frais juridiques de constitution de société, (v) les échéances versées au titre et dans les conditions de la VEFA, ainsi que le coût de rupture des contrats de prêts consentis pour le financement du Projet, soit un montant maximum de 33.275.000 € (trente-trois millions deux cent soixante-quinze mille euros) - déduction faite des sommes qui devront être versées à la Société en conséquence de la remise en cause de la Vente résultant d'une annulation de la délibération du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à EIFFAGE, de la Vente elle-même et dans l'hypothèse d'un retour forcé du terrain et de l'hôtel en construction dans le patrimoine public avant la date de démarrage de

l'exploitation de l'hôtel,

- Des dépenses engagées au titre de la VEFA, à savoir (i) les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage, (ii) les frais de développement du Projet, droits cédés et transférés à la Société, (iii) les frais financiers intercalaires, (iv) les frais juridiques de constitution de société, (v) les échéances versées au titre et dans les conditions de la VEFA ainsi que du coût de rupture des contrats de prêts consentis pour le financement du Projet et des droits de mutation de rétrocession, soit au maximum 34.000.000 € (trente-quatre millions d'euros) - déduction faite des sommes qui devront être versées à la Société en conséquence de la remise en cause de la Vente résultant d'une annulation de la délibération du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à EIFFAGE, de la Vente elle-même et dans l'hypothèse d'un retour forcé du terrain et de l'hôtel dans le patrimoine public soit de l'absence de purge des recours à l'encontre de ces mêmes actes après la date de démarrage de l'exploitation de l'hôtel ou (ii) à garantir à un repreneur les conditions de reprise qu'elle lui propose.

- **Article 3** : Autoriser le Président à conclure avec la Société la convention dont l'engagement prendrait fin soit au jour de la purge des recours, soit au jour de l'exécution complète des obligations de paiement de la Métropole et au plus tard dans un délai de sept (7) ans à compter de l'entrée en vigueur de la convention d'engagement.

SCRUTIN : POUR : 62
CONTRE : 4

ABSTENTION : 8
NE SE PRONONCE PAS : 0

DONT 17 PROCURATION(S)