

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

8

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 17 juin 2021



MAIRIE DE DIJON

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire : Madame BALSON

Membres présents :

Monsieur REBSAMEN - Madame KOENDERS - Monsieur DESEILLE - Madame MARTIN - Monsieur PRIBETICH - Madame ZIVKOVIC - Monsieur EL HASSOUNI - Madame TOMASELLI - Monsieur HOAREAU - Madame AKPINAR-ISTIQUAM - Monsieur LEHENOFF - Madame MARTIN-GENDRE - Monsieur BERTHIER - Madame BELHADEF - Monsieur LOVICH - Madame BATAILLE - Monsieur BORDAT - Madame BLAYA - Monsieur AVENA - Madame PFANDER-MENY - Monsieur MEKHANTAR - Madame CHARRET-GODARD - Madame CHOLLET - Madame FAVIER - Monsieur HAMEAU - Monsieur DURAND - Monsieur MASSON - Monsieur MEZUI - Monsieur N'DIAYE - Madame TENENBAUM - Monsieur TESTORI - Madame VACHEROT - Monsieur COURGEY - Monsieur AMIRI - Madame BALSON - 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 BOURGUIGNAT - Madame VUILLEMIN - Monsieur SIBERT - Madame HERVIEU - Monsieur CHATEAU - Monsieur MULLER - Monsieur DE VREGILLE

Membres excusés :

Monsieur CHEVALIER (pouvoir Madame JACQUEMARD) - Madame MODDE (pouvoir Monsieur CHATEAU) - Madame HUON-SAVINA (pouvoir Madame HERVIEU) - Monsieur ROBERT (pouvoir Monsieur MULLER)

Membres absents :

OBJET

DE LA DELIBERATION

Cité internationale de la gastronomie et du vin – Acquisition du pôle culturel

Monsieur DESEILLE expose :

En rappel du contexte, par délibération du 15 décembre 2014, le Conseil Municipal a décidé de désigner la société EIFFAGE AMENAGEMENT comme lauréat de la procédure d'AMI en vue de la cession de terrains pour la mise au point et la réalisation du projet de Cité internationale de la gastronomie et du vin sur le site de l'Hôpital Général.

Par délibération du 25 janvier 2016, le Conseil Municipal a décidé de clore la phase de négociation avec la société EIFFAGE AMENAGEMENT et d'entériner les accords intervenus (acquisition du site de l'Hôpital Général auprès du CHU et cession à EIFFAGE AMENAGEMENT, après avis du service des

domaines, moyennant un prix de huit millions d'euros) en faisant intervenir l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or pour procéder à cette acquisition.

Une promesse de vente a par la suite été signée entre la Ville et EIFFAGE AMENAGEMENT le 2 février 2016, régularisée par acte de vente devant notaires, conclu entre l'EPFL et EIFFAGE AMENAGEMENT le 6 juillet 2017.

La Cité internationale de la gastronomie et du vin est aujourd'hui en cours de construction et comporte plusieurs pôles :

- Une composante formation autour de la cuisine et du vin avec l'installation de l'École Ferrandi et de l'École des vins du Bureau interprofessionnel des vins de Bourgogne ;
- Le Village gastronomique avec des espaces dédiés à la mise en valeur des produits, une cuisine événementielle, lieu de partage et de dégustation, deux restaurants, une cave à vin et un bar à bière,
- Des espaces d'exposition, lieu de transmission et de savoir pour explorer ce que recouvre « le repas gastronomique des Français » ;
- Le village by CA, lieu d'accueil pour startups en lien avec la foodtech.

Un hôtel 4 étoiles, des cinémas, le centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine et des logements réhabilités viennent compléter cet ensemble.

Parmi ces pôles, un pôle culturel, identifié dès l'origine, valorise auprès du public le repas gastronomique des Français, inscrit sur la liste représentative du patrimoine culturel immatériel de l'humanité, tout en accordant une place particulière à la vigne et au vin dans ce repas et aux Climats du vignoble de Bourgogne, inscrits sur la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco.

Dans le modèle proposé par la société EIFFAGE AMENAGEMENT, ce pôle devait être construit et exploité par l'Association du pôle culturel de la Cité internationale de la gastronomie et du vin, créée à cet effet.

Pour les besoins de l'exercice de son activité, l'Association devait acquérir la propriété des biens meubles et immeubles et l'ensemble des droits composant l'emprise foncière du pôle culturel de la Cité destinés à accueillir le Pavillon de la Gastronomie et du Vin, la Chapelle des Climats et à permettre l'organisation des expositions permanentes et temporaires.

A défaut de moyens financiers suffisants, l'Association a souhaité se désengager du portage du projet. Cette dernière en a informé la Ville par courrier le 3 mars 2021.

Il est rappelé que par délibération du 22 mars 2021, le Conseil Municipal a acté d'une part, du désengagement de l'Association du pôle culturel de la Cité de la gastronomie et du vin, portant sur l'acquisition, comme sur l'exploitation du pôle culturel et d'autre part, d'un portage du projet par la Ville de Dijon à compter du 1^{er} avril 2021.

Cette décision s'est inscrite dans la continuité de l'engagement de la Ville depuis son origine et de l'intérêt général fort entourant le projet de pôle culturel de la Cité de la gastronomie, élément essentiel d'un ensemble composite mais très cohérent impliquant de nombreux partenaires économiques et de nombreux emplois, au service de l'attractivité touristique et du rayonnement patrimonial et culturel de Dijon et toute la région Bourgogne - Franche-Comté.

Il est précisé que le pôle culturel de la Cité internationale de la gastronomie et du vin se caractérise au travers des éléments suivants :

- D'un point de vue des fonctionnalités, il est accessible depuis le hall d'accueil de la Cité internationale de la gastronomie et du vin et se développe sur un niveau au-dessus du rez-de-chaussée. La « banque » d'accueil proprement dite du pôle culturel y est située. L'étage est accessible depuis un escalier magistral et un ascenseur. Le premier niveau accueille les fonctions plus administratives de gestion du pôle (espace de bureaux, foyer, ...).
- Depuis ce hall, il est en connexion directe avec l'ensemble des composantes de la Cité et le centre d'interprétation de l'architecture et patrimoine et du village gastronomique.
- De plus, la Ville dispose d'une autorisation d'occupation dans une partie du hall sous la forme d'une servitude d'occupation pour organiser des manifestations ou présenter des supports de communication.

Le pôle culturel totalise une superficie de 2424,83 m² de surface de plancher (SdP) qui se décompose en trois sites distincts :

- Un volume n°4 dénommé pavillon de la gastronomie et inséré dans un bâtiment neuf en imbrication avec le hall d'entrée de la Cité et les cinémas (1327,83 m² de SdP d'espaces d'expositions proprement dits auquel s'ajoute 643,72 m² de SdP attribués au fonctionnement du pôle avec notamment la boutique, l'espace d'accueil et ses vestiaires, les espaces administratifs, ...);
- Un volume n° 3 indépendant constitué par la Grande Chapelle (397,02 m² de SdP) ;
- Un ensemble d'espaces et équipements techniques liés au fonctionnement du pôle culturel (56,26 m² de SdP de locaux techniques, monte-charge...).

Ces volumes se décomposent de la manière suivante :

- Le pavillon de la gastronomie inclut en rez-de-chaussée un espace d'exposition permanente et un espace d'exposition temporaire de 894,12 m², une boutique spécifique au pôle culturel pour 141,49 m², et un accueil et des vestiaires pour 77,19 m² ;
- Au premier étage un espace d'exposition permanente de 433,71 m², un espace administratif destiné à l'aménagement des bureaux, salle de réunion, locaux techniques (vestiaires, sanitaires, stockage) ;
- La grande chapelle accueillant un espace d'exposition permanente de 322,76 m² et des espaces plus techniques pour 74,26 m² ;
- Un ensemble de zones et équipements techniques concourant au fonctionnement du pôle culturel (locaux techniques, monte-charge...).

S'agissant du contenu, les trois espaces dédiés aux expositions permanentes développent les thématiques suivantes :

- « À table » présentera le repas gastronomique des Français et les manières de tables ;
- « En cuisine » présentera la manière dont les sens sont mis à profit pour l'élaboration et la dégustation du repas gastronomique à la française ;
- « En Bourgogne » présentera les Climats du vignoble de Bourgogne et les patrimoines vitivinicole et gastronomique de la région Bourgogne-Franche-Comté.

Pour information, la première exposition temporaire aura pour thématique la pâtisserie.

Pour rappel, plusieurs subventions publiques du contrat de redynamisation du site de défense de Dijon et son agglomération (CRSD) signé le 13 novembre 2015 ont été allouées au financement des murs du pôle culturel (cinq millions d'euros apportés par la Région et trois millions d'euros apportés par la Ville en substitution du département, étant entendu que la subvention de la Ville n'a plus lieu d'être).

De plus, dans le cadre de l'avenant n° 2 au Contrat métropolitain conclu le 5 avril 2018 avec la Région Bourgogne - Franche-Comté, a été entériné avec les parties prenantes, la réaffectation d'une somme d'un montant de deux millions d'euros pour les murs du pôle culturel. Cet avenant a été signé par la Région et la Métropole le 12 février 2021.

Lors de la commission permanente du 4 juin 2021, la Région a entériné le versement de cette subvention à la Ville de sept millions d'euros pour le financement des murs du pôle culturel.

Dans ces conditions, afin de poursuivre la mise en œuvre de cette opération et en vue de son exploitation prochaine, il convient de procéder à l'acquisition du pôle culturel de la Cité internationale de la gastronomie et du vin par la ville de Dijon.

Cette acquisition interviendra moyennant un prix, fixé après avis du service de la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP) de Bourgogne-Franche-Comté et du Département de la Côte d'Or, à la somme de 9 086 667 € hors taxes, conformément au bilan financier détaillé fourni par la société Eiffage Immobilier Est.

Dans le cadre de son avis joint au présent rapport, la DRFIP a estimé la valeur vénale du bien à un montant de 7 700 000 € hors taxe, avec une marge d'appréciation exceptionnelle de 18% portant la valeur maximale du bien à 9 086 000 € hors taxe. L'écart a été jugé acceptable compte tenu de la nature

spécifique du bien et notamment de la présence de la Chapelle des Climats dont la valeur ne saurait être assimilée à celle d'un bureau et dont la rénovation présente un coût plus élevé qu'un bien moderne.

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

1 – Décider de procéder à l'acquisition du pôle culturel de la Cité internationale de la gastronomie et du vin appartenant à la société « Eiffage Immobilier Est », d'une surface de plancher totale de 2 424,83 m², constitué de lots de volumes, à savoir le volume 4 à prendre sur l'assiette foncière du lot 2.1 cadastrée section ES n^{os} 86, 87, 99, 100, 101, 103, 110 et 112 et le volume 3 à prendre sur l'assiette foncière des lots 2.2/2.3 cadastrée section ES n°88 , moyennant un montant hors taxes de 9 086 667 € soit un montant total TTC de 10 904 000 € ;

2 - Dire qu'il sera procédé à cette acquisition par acte notarié ;

3 - M'autoriser à signer tout acte et document à intervenir pour l'application de cette décision.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 49

Contre : 0

Abstentions : 10