

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

3

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 25 janvier 2016



**MAIRIE DE DIJON**

**Président** : M. REBSAMEN  
**Secrétaire** : Mme CHARRET-GODARD  
**Membres présents** : Mme KOENDERS - M. MAGLICA - M. PRIBETICH - Mme MODDE - M. DESEILLE - Mme TENENBAUM - M. MARTIN - Mme DILLENSEGER - M. CHÂTEAU - Mme MARTIN - M. EL HASSOUNI - Mme AVENA - M. DECOMBARD - Mme ZIVKOVIC - M. MASSON - Mme JUBAN - M. MEKHANTAR - Mme REVEL - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme PFANDER-MENY - Mme ROY - Mme MARTIN-GENDRE - Mme HERVIEU - Mme DURNERIN - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - M. HAMEAU - Mme MASLOUHI - M. LOVICHY - Mme HILY - M. FAVERJON - Mme TOMASELLI - M. BARD - M. BORDAT - M. ROZOY - M. DIOUF - Mme OUTHIER - M. HELIE - Mme ERSCHENS - Mme VANDRIESSE - M. BICHOT - Mme VOISIN-VAIRELLES - M. BOURGUIGNAT - M. AYACHE - M. BONORON - Mme DESAUBLIAUX - M. CAVIN  
**Membres excusés** : Mme POPARD (pouvoir Mme KOENDERS) - M. GERVAIS (pouvoir M. JULIEN) - Mme CHEVALIER (pouvoir MME TROUWBORST) - M. GRANDGUILLAUME (pouvoir M. REBSAMEN) - Mme AKPINAR-ISTIQUAM (pouvoir MME TENENBAUM) - Mme FERRIERE (pouvoir MME CHARRET-GODARD) - M. HOUPERT (pouvoir MME OUTHIER) - M. CHEVALIER (pouvoir MME ERSCHENS)

### OBJET DE LA DELIBERATION

**Cité internationale de la gastronomie et du vin et écoquartier - Acquisition du site de l'hôpital général - Intervention de l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or - Cession du site par promesse de vente à Eiffage**

Monsieur Deseille, au nom des commissions de l'espace public, de la vie urbaine, de la tranquillité publique et de l'écologie urbaine, des finances, de l'administration générale et du personnel, expose :

Mesdames, Messieurs,

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

La dimension nationale voire internationale de cette structure doit contribuer à favoriser par des activités pédagogiques artistiques et documentaires une meilleure connaissance de la pratique culturelle et sociale du Repas gastronomique des Français, de sa diffusion aux côtés des traditions culinaires dans le monde.

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

La Ville de Dijon lançait une procédure d'appel à manifestation d'intérêt 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 désignait par délibération du 15 décembre 2014, EIFFAGE lauréat de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt. Cette même délibération autorisait le Maire de Dijon à négocier avec la société EIFFAGE en vue de mettre au point le projet.

Le projet de cette Cité s'articule selon les thématiques définies par la Mission Française du Patrimoine et des Cultures Alimentaires (MFPCA), en quatre pôles distincts :

- culture, formation et recherche déclinées autour d'un pavillon de la gastronomie et des vins composé d'espaces d'exposition comme la chapelle des vins de Bourgogne, d'un centre de formation et de recherche lieu d'expression de l'art culinaire, d'un centre de conférences ;
- commerce avec les ateliers des artisans du goût, des cavistes et une grande épicerie ;
- hébergement avec un hôtel haut de gamme ;
- logistique autour d'un lieu d'accueil et de bureaux pour la partie administrative de la cité.

Il est de plus précisé que sera associé au projet de la Cité, le futur Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) expression du label Ville d'Art et d'Histoire obtenu en 2008.

Le CIAP constituera un lieu de médiation et de transmission de la connaissance et du savoir en matière de patrimoine, de gastronomie et de vin. L'ensemble de cette opération sera ainsi l'expression de la double inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre :

- du Repas gastronomique des Français dont la Cité internationale de la gastronomie et du vin en constitue la mesure emblématique ;
- des Climats du vignoble de Bourgogne, inscription obtenue en juillet 2015, qui associe dans cette reconnaissance le secteur sauvegardé de Dijon qui au titre de la Valeur Universelle Exceptionnelle participe de cette inscription.

Le projet de signature de la promesse de vente avec la société EIFFAGE, concrétise la volonté de la Ville de faire de Dijon la capitale du goût et de renforcer son attractivité ; ainsi la réalisation de la Cité de la gastronomie participe de cet engagement de hisser Dijon parmi les capitales régionales entreprenantes. En effet, non seulement l'économie touristique va être dynamisée mais la recherche et l'innovation en matière agroalimentaire notamment au travers du pôle Vitagora seront au cœur des préoccupations de la Cité ; on estime que la Cité y entraînera la création, d'environ 600 emplois pendant la phase des travaux, de près de 250 emplois directs liées à l'exploitation et à la gestion du site et de 1600 emplois induits dans la filière touristique régionale ; à cela s'ajoute la double inscription à l'UNESCO qui constitue un gage de notoriété et de visibilité renforcées.

C'est aussi une formidable opportunité qui va permettre, dans le cadre de la requalification d'une friche hospitalière, une mise en valeur d'un site en développant un projet alliant patrimoine et modernité.

La Cité de la gastronomie prendra place dans la partie historique du site, permettant ainsi la préservation et la valorisation des ensembles immobiliers patrimoniaux dans un souci d'authenticité et d'intégrité eu égard à l'histoire de ce lieu. Cet objectif se traduira dans la réhabilitation des monuments historiques inscrits aussi bien dans leur aspect extérieur que dans la mise en valeur de décors intérieurs.

De plus, la Chapelle Sainte Croix de Jérusalem et la copie du Puits de Moïse resteront propriété de la Ville. Ces deux éléments classés monuments historiques constitueront le support d'un parcours patrimonial.

La Cité sera également constituée de plusieurs éléments construits. Ces nouveaux bâtiments (pôles formation, commerces, artisanat, ...) permettront l'alliance entre valorisation du patrimoine ancien et architecture contemporaine.

En outre, EIFFAGE propose de développer un complexe cinématographique associant des salles art et essai.

Enfin, un écoquartier sera réalisé dans la partie plus récente du site, après déconstruction des bâtiments, comportant logements en accession à la propriété, accession sociale, logement locatif à loyer modéré à hauteur, au minimum de 30 % et résidences services.

La Cité de la gastronomie, comme l'écoquartier, seront aménagés dans le cadre d'une démarche paysagère et environnementale exemplaire. Le site fera l'objet d'une végétalisation affirmée, intégrant à la fois objectifs de biodiversité et de modération des coûts de maintenance. Le site bénéficiera d'espaces communs et de voies de liaison de grande qualité, conçus pour présenter des coûts d'entretien limités, qu'ils soient destinés à devenir publics ou à demeurer privés.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette opération, il convient, dans un premier temps, de procéder à la maîtrise foncière du site de l'hôpital général par la Ville de Dijon.

Les négociations conduites avec le Centre Hospitalier Universitaire (CHU) Dijon Bourgogne, propriétaire du site, sont achevées et ont permis d'aboutir à un accord relatif aux conditions de cession du site à la Ville de Dijon ayant fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de Surveillance lors de la séance du 11 décembre dernier.

L'acquisition intervient ainsi selon les modalités suivantes :

- une valeur vénale d'un montant de quatorze millions et deux cent mille euros, correspondant à l'évaluation réalisée, pour cette acquisition, par la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP) en lien avec la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID) ;
- conformément à cette évaluation, le coût de désamiantage des bâtiments doit venir en déduction de la valeur vénale. Il est précisé que l'accord intervenu avec le CHU repose sur une prise en charge partagée, établie à parité. Cette prise en charge est forfaitaire pour une somme totale de quatre millions d'euros, établie en fonction des diagnostics techniques effectués. Un montant définitif de deux millions d'euros sera ainsi déduit de la valeur vénale ;
- les frais d'étude, d'expertise et de valorisation des diagnostics techniques font également l'objet d'une prise en charge partagée, le CHU apportant une participation de quatre cent mille d'euros, après production des pièces justificatives correspondantes ;
- en application de l'évaluation de la DRFIP, prescrivant une dépollution du site à la charge du propriétaire et conformément à l'accord intervenu avec la Ville, le CHU est en charge pendant quatre ans et pour un usage industriel, de toute pollution qui serait identifiée. La Ville conservera quant à elle à sa charge les mesures de dépollution qui s'avèreraient nécessaires pour tout autre usage ;
- la Ville conservera également à sa charge les frais d'enlèvement et de stockage de l'apothicairerie, qu'il a été nécessaire de déplacer, afin de garantir sa préservation et sa mise en sécurité. Il est précisé que l'apothicairerie pourra, à l'issue des travaux d'aménagement, être de nouveau installée sur le site et mise en valeur à l'intérieur de la Cité de la gastronomie ;
- enfin, concernant le gardiennage du site et dans le cadre des négociations partenariales conduites avec le CHU, la Ville en assumera la charge et la mise en œuvre à compter du 1er février 2016.

Il est proposé de décider l'acquisition du site de l'hôpital général, selon les conditions et modalités ci-dessus relatées et de solliciter l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or pour procéder à cette acquisition, selon ces conditions et modalités, ainsi qu'au portage foncier du site. Il est proposé de solliciter l'EPFL en totalité au titre du volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine », l'emprise dédiée à l'écoquartier étant la plus conséquente.

A la suite de cette décision et afin de permettre la mise en œuvre de la Cité de la gastronomie et de l'écoquartier, il convient de clore la phase de négociation et d'approfondissement conduite avec EIFFAGE, conformément aux dispositions de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt. Il est ainsi proposé d'acter l'aboutissement de cette phase, d'entériner les accords et, en conséquence, de consentir à EIFFAGE une promesse de vente.

Conformément au dossier de candidature remis par EIFFAGE préalablement à la délibération précitée du 15 décembre 2014 et à l'issue de cette phase de négociation, la promesse de vente sera établie selon les modalités suivantes :

- une cession en pleine propriété portant sur la totalité du site de l'hôpital général ;
- un prix de vente de douze millions d'euros, accepté en considération de l'intérêt général majeur constitué par la réalisation de la Cité internationale de la gastronomie et du vin et de l'écoquartier, inférieur à l'évaluation réalisée, pour cette cession, par la DRFIP en lien avec la DNID et retenant une valeur de cession de treize millions d'euros ;
- une déduction, conformément à cette évaluation, du coût de désamiantage des bâtiments, de même que du coût de dépollution du site qui s'avérerait nécessaire pour la réalisation de l'opération ; le coût de désamiantage a été estimé d'un commun accord entre les parties à quatre millions d'euros, constituant ainsi un prix forfaitaire fixe ;
- un versement du prix en intégralité lors de la signature de l'acte authentique de vente ;
- une prise en charge par la Ville des frais liés à l'ensemble des investigations archéologiques.

La promesse de vente est également assortie de conditions suspensives.

Les voies et espaces communs réalisés par l'aménageur et y ayant vocation, seront remis après réalisation aux collectivités, après réalisation.

La chapelle Sainte Croix de Jérusalem et la copie du Puits de Moïse, classés au titre des monuments historiques, seront rétrocédés à titre gratuit à la Ville de Dijon.

De même, l'ouvrage correspondant aux canaux de Guise sera restitué à la Ville, dans le cadre d'un futur état descriptif de division en volumes, étant indiqué que cet ouvrage est assorti de prescriptions particulières de protection s'appliquant lors de la réalisation des programmes de construction.

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

1 - décider de procéder à l'acquisition du site de l'hôpital général auprès du Centre Hospitalier Universitaire (CHU), cadastré section ES n° 13 et n° 67 selon les modalités et conditions ci-dessus exposées et de solliciter l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or pour procéder à cette acquisition, selon ces mêmes modalités et conditions, ainsi qu'au portage foncier du site, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine » ;

2 - prendre l'engagement de respecter les dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL et notamment la durée de portage, les conditions financières de portage et de sortie de portage, la garantie de rachat du bien ;

3 - décider de clore la phase de négociation conduite avec Eiffage, et d'entériner les accords intervenus.

4 - décider la cession à EIFFAGE, de la totalité du site de l'hôpital général, selon les modalités et conditions ci-dessus relatées, moyennant un prix de huit millions d'euros hors taxe, majoré le cas échéant de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte de vente et versé intégralement à la signature de l'acte ;

5 - approuver le projet de promesse de vente, annexé au rapport, et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale ;

6 - dire qu'il sera procédé à cette cession par promesse de vente, puis par acte notarié ;

7 - m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de ces décisions et autoriser Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

**Rapport adopté à la majorité :**

**Pour : 53**

**Contre : 4**

**Abstentions : 2**