

NOTE EXPLICATIVE

Détournement de fonds publics dans le projet CiGV de Dijon

(Cité internationale de la gastronomie et du vin)

RÉSUMÉ :

Lors de la réalisation de la Cité internationale de la gastronomie et du vin de Dijon par le groupe Eiffage, **les voies et espaces communs ont été financés deux fois** : la première par réduction du prix de vente de la ville de Dijon, la seconde par un remboursement intégral de la part de Dijon métropole.

CHRONOLOGIE DES FAITS :

1. Dans le cadre du projet de Cité internationale de la gastronomie et du vin (CiGV), le groupe Eiffage a été déclaré lauréat d'un appel à manifestation d'intérêt pour la reconversion du site de l'ancien hôpital général de Dijon, en concurrence avec le groupe immobilier régional SEGER, qui proposait un prix plus élevé (20 M€ au lieu de 12 M€).
2. En 2016, la commune de Dijon a acheté le site de l'ancien hôpital général de Dijon (6,5 hectares) au CHU Dijon Bourgogne, pour le revendre au groupe Eiffage. Cette opération d'achat-revente, réalisé via un portage par l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or, a été actée par délibération du conseil municipal de Dijon du 25 janvier 2016.
3. Le prix d'achat au CHU a été fixé à 11,8 M€ HT. Il résultait de l'évaluation du service des domaines en date du 19 mai 2015, soit 14,2 M€ HT, dont 1,5 M€ pour le pôle Culture, formation et conférences, évalué en l'état, et 12,7 M€ pour la partie hors pôle Culture, formation et conférences, évaluée selon la méthode du compte à rebours aménageur. Ce montant a été minoré de 400 000 € de frais d'études et de 2 M€ au titre de la moitié du coût du désamiantage, fixé de manière forfaitaire entre les parties à 4 M€.
4. Le prix de vente au groupe Eiffage a été fixé à 8 M€ HT. Il résultait de l'évaluation des domaines du 26 novembre 2015, d'un montant de 13 M€ HT, établie pour l'achat de la totalité de l'emprise par Eiffage - solution finalement retenue à l'issue des négociations. Cette évaluation a été établie selon la méthode du compte à rebours. Ce montant a été minoré d'1 M€ HT au titre d'une réduction pour motif d'intérêt général, puis de 4 M€ HT au titre du coût forfaitaire du désamiantage. La promesse de vente à Eiffage a été signée le 3 février 2016.
5. Le prix de vente a donc été minoré à concurrence du coût des espaces communs, voiries et réseaux divers (VRD), à la charge de l'aménageur selon les hypothèses transmises aux domaines par la commune de Dijon. Pour le prix d'achat, ces coûts ont été estimés à 5,25 M€ HT pour les travaux et équipements, soit 6,53 M€ HT en coûts complets¹ (7,84 M€ TTC). Pour le prix de vente, il conviendrait d'ajouter le coût retenu pour l'aménagement de l'esplanade prévue devant ce pôle, qui n'est pas précisé dans l'évaluation des domaines du 26 novembre

¹ Le coefficient ressort à 24,32 % dans les calculs des domaines relatifs aux VRD.

2015. Cette hypothèse avait été communiquée par la ville de Dijon. Mais l'avis des domaines précisait que tout changement dans les modalités du projet doit donner lieu à une nouvelle évaluation.

3.7. OBSERVATIONS PARTICULIERES :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle du site au vu des données économiques, juridiques et financières du projet de reconversion présenté par le groupe Eiffage et retenu par la ville de DIJON. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou des conditions du projet étaient appelées à changer.

6. Lors du débat sur le projet de délibération du 15 décembre 2014 sur la désignation du lauréat, l'adjoint en charge de ce projet² déclarait à cet égard qu'Eiffage allait **investir « 8 M€ pour la voirie, qu'ils vont nous rendre derrière à l'euro symbolique »** (voir page 101 du procès-verbal de la séance).
7. Dans le même temps, la promesse de vente annexée à la délibération de la ville de Dijon du 25 janvier 2016 prévoyait, en tant que 18° condition suspensive (sur 19 au total) la signature d'une convention prévoyant « la cession à titre onéreux des espaces communs, voiries et réseaux divers du lotissement moyennant un prix correspondant à leur coût de réalisation. » (page 27 du document de 106 pages).

18° Accord avec la Collectivité sur le sort des espaces communs, voiries et réseaux divers du lotissement

Qu'une convention soit signée au plus tard le jour prévu pour le dépôt du permis d'aménager avec la Collectivité compétente dans le cadre de l'article R442-8 du code l'urbanisme prévoyant la cession à titre onéreux des espaces communs, voiries et réseaux divers du lotissement moyennant un prix correspondant à leur coût de réalisation.

8. Les hypothèses communiquées au service des domaines ont donc été modifiées substantiellement par rapport aux données transmises par le maire de Dijon, sans que la ville ne demande une révision de l'évaluation préalablement au vote sur l'opération immobilière d'achat-revente.
9. Le conseil de Dijon métropole a adopté par délibération du 24 mars 2016 un projet de convention de transfert des voies et espaces communs à titre onéreux, « de l'euro à l'euro », à hauteur du prix plafond fixé dans la fiche action 2.3 du Contrat de Redynamisation du Site de Défense (CRSD) BA 102. Cette convention a été signée le 15 avril 2016.
10. Le prix plafond fixé par la fiche 2.3 du CRSD BA 102 était de 4,5 M€ HT. Cette convention a été signée le 15 novembre 2015, validée par le conseil du Grand Dijon le 19 novembre 2015 et par

² M. François Deseille

le conseil municipal de Dijon le 25 janvier 2016, lors du même conseil que l'achat-revente du site de l'ancien hôpital général par la ville de Dijon. De fait, la rédaction des décisions laissait la possibilité à l'intercommunalité de financer un montant de transfert au-delà de ce plafond.

11. Dans sa rédaction initiale, la fiche 2.3 ne visait que l'aménagement de l'esplanade devant le pôle culturel (angle nord-est). Mais un avenant n°1 au CRSD BA 102³ a étendu son champ aux aménagements « attenants dédiés aux mobilités douces, qui permettent de renforcer les liens avec la ville et la route des Grands Crus ». Cette formulation très vague a été interprétée comme couvrant la totalité des espaces communes, voiries et réseaux réalisés par Eiffage sur le site.
12. Dans la fiche 2.3 du CRSD BA 102, il était prévu une contribution de l'Etat à hauteur de 1,8 M€ (40 %) HT sur les 4,5 M€ HT, le solde (2,7 M€ ou 60 %) restant à la charge de la ville de Dijon. Cette contribution de l'État devait initialement être financée intégralement sur le FNADT.⁴ L'avenant n° 1 précité indique que ce financement proviendra également du Contrat de Plan Etat Région (CPER), Volet Territorial.
13. Le compte administratif 2021 indique explicitement : « Le coût total prévisionnel des espaces publics qui seront aménagés aux abords de la CIGV s'établit à 5,4 M€ TTC ». Il apparaît ainsi que l'estimation d'Eiffage coïncidait, comme par enchantement, avec le plafond fixé pour le remboursement (4,5 M€ HT soit 5,4 M€ TTC).
14. Le coût total des remboursements par Dijon métropole serait d'un montant de 5,498 M€ TTC en cumulé selon le rapport de présentation du compte administratif de l'exercice 2023, délibéré le 27/06/2024.⁵ Ce décompte engloberait des aménagements considérés « hors périmètre » pour un montant maximum de 90 000 € TTC et sans doute les suppléments pour une « qualité supérieure » de l'esplanade dite Unesco (notamment pierre de Comblanchien), pour un montant maximum de 428 824 € TTC, mais ce dernier point reste incertain. Dans l'hypothèse contraire, le coût total serait de 5,9 M€ TTC, plutôt que de 5,5 M€ TTC⁶. Ce point reste à préciser.
15. Selon les informations disponibles dans les délibérations budgétaires de Dijon métropole pour les exercices 2021 à 2024, la contribution financière de l'État serait à ce jour de 1,665 M€, dont 300 000 € inscrits au budget primitif 2024.⁷

³ L'avenant n° 1 au CRSD BA 102 a été adopté par le conseil municipal de Dijon et le conseil de Dijon métropole respectivement les 24 et 27 septembre 2018, puis signé le 4 mars 2019. Les avenants 3 et 5 ont par ailleurs prolongé chacun d'un an la durée de validité de la convention.

⁴ Le CRSD BA 102 a été intégré au contrat de plan État-région (CPER) Bourgogne 2015-2024, volet territorial numéro2, par avenant n° 1 à ce contrat en date du 3 mars 2017.

⁵ Les paiements successifs ont été de 471 K€ TTC mentionnés au compte administratif 2021 (page 56 rapport de présentation), 3 607 K€ TTC mentionnés au compte administratif 2022 (page 55 du rapport de présentation), 1 420 K€ mentionnés au compte administratif 2023 (page 60 du rapport de présentation).

⁶ En revanche il ne prend pas en compte les aménagements prévus pour la dernière phase de l'écoquartier (îlots 1.3 et 1.4), qui n'a pas été réalisée à ce jour. Au vu des plans annexés aux avenants 2 et 3 de la convention de transfert, le linéaire et la superficie de voiries concernés semble du même ordre de grandeur que celui prévu pour l'îlot 1,2 par l'avenant n° 1, soit 392 569 € HT.

⁷ Les montants déjà versés sont : 270 K€ mentionnés au titre d'un 1^{er} acompte au compte administratif 2021, 931,2 K€ mentionnés au titre d'un 2^{ème} acompte au compte administratif 2022, 164,1 K€ mentionnés au titre d'un solde au compte administratif 2023, et 300 000 €, mentionnés à nouveau comme un solde (1,8 M€ de

CONCLUSION :

Selon les informations disponibles, que nous mettons à disposition du public en toute transparence sur le site internet d'Agir pour Dijon, les conclusions suivantes peuvent être formulées, selon deux lectures possibles :

- Dijon métropole a remboursé indument au groupe Eiffage au moins 5,5 M€ TTC au titre des voies et espaces communs, puisque le prix tenait déjà compte de ce poste de dépenses ;
- Le groupe Eiffage a bénéficié d'une réduction injustifiée du prix d'achat de l'ancien hôpital général auprès de la ville de Dijon, d'environ 8 M€, puisque les dépenses ont été remboursées par Dijon métropole.

Cette situation est, selon nous, constitutive d'un détournement de fonds publics, organisé sous l'autorité du maire de Dijon et président de Dijon métropole.

	périmètre	hors périmètre		
Convention de transfert HT				
voiries et espaces communs				
avenant 1 - phase 1	392 569			Pourtour de l'ilot 1.2 (Ecoquartier)
avenant 2 - phase 2	3 020 603			Parvis UNESCO, Cour Eudes III, Cour Grangier, Allée Alice Guy (Ecoquartier et parvis Commerces Ouest) Allée Léon Bourgeois Nord et Sud (Ecoquartier), Terrasses Berbisey (60 %) - Pont EBC, EBC, Parvis Commerces Ouest).
<i>Suppléments</i>	357 353			Suppléments "haute qualité" du parvis UNESCO, notamment pierres de Comblanchien
<i>Hors périmètre CIGV</i>		75 000		Travaux hors périmètres réalisés par Eiffage en prolongement du parvis UNESCO - raccordement à la voirie publique, "inclus dans les 4,5 M€ HT de la convention initiale selon l'avenant 2
avenant 3 - phase 3	701 596			Parvis de l'hotel, partie restante terrasse Berbisey, redans rue de l'Hôpital
Total	4 472 121	75 000	4 547 121	
Convention de transfert TTC				
avenant 1	471 083			
avenant 2	3 624 724			
<i>Suppléments</i>	428 824	0		
avenant 3	841 915			
Total	5 366 545	90000	5 456 545	
Comptes administratifs (TTC)				
CA 2021	471,1			
CA 2022	3607			
CA 2023	1420			
Total	5498,1			
Bilan des acquisitions au CA (HT)				
(pour mémoire, idem Convention de transfert)				
CA 2021 (avenant 1 - phase 1)	392569			
CA 2022 (avenant 2 - phase 2)	3020603			
<i>Suppléments</i>	357353			
CA 2023 (avenant 3 - phase 3)	701596			
Total	4472121			
EN CONCLUSION, COÛT DES ESPACES COMMUNS ET VRD : 5,5 M€ TTC OU 5,9 M€ TTC, SELON QUE LE SUPPLEMENT EST COMPTE OU NON DANS LE CA 2023				