

Graves soupçons de favoritisme et scénario noir en vue pour Rebsamen et Ghitti : la justice est saisie !

Une enquête menée par les Jardins de l'Engrenage sur le projet immobilier Garden State, révèle que Rebsamen a vendu le terrain à prix d'ami et à crédit à Ghitti Immobilier, avec une perte d'1,4 million d'euros pour les Dijonnais.

Le Procureur de la République de Dijon est saisi pour permettre à la justice de rechercher un éventuel enrichissement personnel de Rebsamen, seul à même d'expliquer un acte de gestion aussi désastreux pour Dijon.

La Ville pourrait perdre 3 millions d'euros de plus en cas de faillite du promoteur, en situation financière périlleuse après avoir tout misé sur ce projet trop gros pour lui.

Nous appelons le Conseil Municipal de Dijon à exiger du Maire l'abandon de la cession du terrain à Ghitti, afin d'éviter un nouveau fiasco financier.

Alors que l'expulsion et la destruction définitive des Jardins de l'Engrenage et de la maison est menée ce jour par l'autocrate écocidaire François Rebsamen assisté d'un Préfet aux ordres, nous rendons publiques les premières conclusions d'une enquête qui jette le trouble sur le montant et les conditions de la cession des terrains à Ghitti Immobilier, et sur l'énorme risque financier pour la Ville en cas de faillite, désormais possible, du promoteur.

Nous révélons un [courrier de Ghitti immobilier adressé à Dijon Métropole](#) après les premières destructions des jardins le 20 avril, par lequel son PDG **Thomas Ghitti informe la Ville des difficultés financières auxquelles son entreprise fait face**, qu'il impute au retard pris par le projet Garden State. Il explique qu'il *« ne (lui) reste plus que deux appartements à vendre dans le programme Murano et qu'une fois ces deux biens vendus, il ne restera plus rien. Nous n'avons pas d'autres projets en cours, car Garden State est d'une telle ampleur que nous avons pris la décision de nous y consacrer entièrement »*.

Ce courrier montre que **Ghitti a pris un risque considérable en misant toute son activité sur ce seul projet**, parce qu'il n'était pas en capacité d'engager d'autres projets en parallèle de Garden State, programme de 300 logements très supérieur à tout ce qu'il a réalisé jusque-là. Sans doute Thomas Ghitti y a-t-il vu l'opportunité de développer son entreprise, mais sans mesurer les risques pouvant résulter d'une concentration de son activité de promotion sur ce seul projet. Il reconnaît incidemment son incapacité à supporter les aléas inhérents à un tel programme, alors que les retards liés aux contestations des riverains font partie des difficultés auxquelles sont habitués les promoteurs. La taille de l'entreprise Ghitti Immobilier (7 salariés) ne lui permettait pas de supporter un retard d'une année sur Garden State, parce qu'elle ne pouvait pas amortir et compenser ce retard par d'autres projets développés en parallèle, comme le font habituellement les promoteurs immobiliers, qui ne mettent jamais tous leurs oeufs dans le même panier.

Alors, **pourquoi le promoteur s'est-il engagé sur ce projet trop gros pour lui, qui l'obligeait à y miser toute son activité ?** La réponse à cette question se trouve dans le prix très intéressant et les conditions de paiement avantageuses auxquels la Ville lui a cédé le terrain !

L'analyse de la [promesse de vente](#), des prix d'acquisition des parcelles par la Ville et des prix de marché, permettent d'établir que cette cession, réalisée à l'amiable donc sans aucun appel d'offres auprès d'autres promoteurs, s'est faite très en-dessous du prix de marché, avec une perte nette pour la Ville autour de 1,4 million d'euros par rapport aux prix d'acquisition des terrains, perte qui pourrait se doubler d'une ardoise de 3 millions si Ghitti faisait faillite.

Analyse détaillée :



1. Une vente à perte pour la Ville

L'emprise foncière objet de la promesse de vente à Ghitti est proche de celle du périmètre du programme Garden State (en rouge sur le plan), et identique en termes de surface. Seules deux parcelles du périmètre Garden State ne sont pas contenues dans la promesse (l'une acquise plus tard, en 2020, directement par Ghitti auprès de sa propriétaire ; l'autre appartenant encore à sa propriétaire occupante, nous y reviendrons...). Et deux parcelles de la promesse sont situées en-dehors du périmètre Garden State (188 et 189 sur le plan), constituant une réserve foncière sur laquelle Ghitti pourra construire un immeuble supplémentaire puisque ces parcelles bénéficient des mêmes règles de constructibilité que celles du périmètre Garden State. Donc au total, promesse comme périmètre Garden State sont composés de 19 parcelles pour 13 705 m².

Ces terrains ont été acquis par la Ville en plusieurs étapes. A ce stade de l'enquête nous disposons des prix portant sur 8 des 19 parcelles (points rouges et jaunes), acquisitions réalisées en deux temps en 2018 et 2019, auprès de l'EPFL de Côte d'Or (Etablissement Public Foncier Local) qui a lui-même acheté ces parcelles à leurs propriétaires pour en assurer le "portage foncier", puis les a rétrocédées à la Ville au même prix, pour un montant total de 2 782 906 € HT et une surface de 6 381 m², soit **un prix d'acquisition moyen de 436 €/m², portant sur 47% de l'emprise foncière totale.**

Les autres parcelles ont été acquises directement par la Ville, par des opérations de préemption successives auprès de leurs propriétaires. La localisation identique de ces parcelles, la stabilité des prix immobiliers à Dijon jusqu'en 2018 et la quasi-obligation pour la Ville de préempter "au prix" du vendeur pour s'éviter des procédures judiciaires longues et coûteuses, permet de faire l'hypothèse raisonnable d'un prix d'acquisition moyen semblable à celui des 8 parcelles déjà analysées. Ainsi sur la base de 436 €/m², la Ville de Dijon a dû payer autour de 3 193 000 € pour les 7 324 m² de ces 11 parcelles.

Au total la Ville aurait donc dépensé 5 976 000 € HT pour acquérir l'ensemble des terrains. Le prix de vente de l'emprise foncière totale à Ghitti étant fixé dans la promesse de vente à 4 600 000 € HT (soit 336 €/m²), nous concluons que la Ville a revendu le terrain au promoteur avec une perte proche de 1,4 millions d'euros.

2. Une vente très en-dessous du prix de marché

Cette perte nette pour la Ville pourrait se justifier si elle correspondait à la réalité du prix de marché ou si la vente avait fait l'objet d'un appel d'offres public à la concurrence à l'issue duquel le prix de 4,6 millions proposé par Ghitti avait constitué la meilleure offre.

Mais il n'y a pas eu d'appel d'offre, la cession s'est faite à l'amiable, de gré à gré, c'est-à-dire que Rebsamen a lui-même décidé de vendre à Ghitti. Au prétexte de soutenir un promoteur local, prétexte fallacieux puisque Dijon compte plusieurs autres promoteurs "locaux" dont certains, plus gros que Ghitti, auraient été plus en mesure de supporter les aléas liés au projet.

La recherche de transactions foncières récentes réalisées par des promoteurs dans un périmètre proche (< 500 m.) offre au moins un exemple de comparaison : le programme "Villa Poncelet" de Promogim, 76 logements, situé rue Poncelet, dont les 2 252 m² de foncier ont été acquis en 2019 pour 1 890 000 € soit 839 €/m² c'est-à-dire **2,5 fois plus cher que le prix de vente à Ghitti**. Même en regardant plutôt le prix du m² de "surface de plancher" (donnée plus déterminante que le prix du m² de terrain dans le bilan financier d'une opération de promotion immobilière), on est ici à 428 € / "m² plancher" (pour 4 417 m² construit), contre 231 € à Garden State (4,6 M€ pour 19 904 m² de surface plancher), soit presque 2 fois plus cher.

En élargissant le périmètre de recherche, on trouve aussi le programme "Murano" (7 rue Auguste Frémiet, derrière l'Intermarché Drapeau), 95 logements, dont le terrain de 3 066 m² a été acheté par le promoteur en 2017 pour 1 300 000 € soit 424 €/m², pour 7 000 m² de surface de plancher soit 186 € / m² plancher... aïe aïe aïe... encore moins cher que les 231 € / m² plancher de Garden State... **serait-ce le contre-exemple qui ferait s'effondrer notre analyse !? Au contraire il la renforce, puisque ce terrain a été vendu... par la Ville de Dijon à la SCCV Murano... discrète filiale de Ghitti Immobilier** dont le nom n'apparaît même pas dans la [promesse de vente](#) !!! Promis, on n'a pas fait exprès...

3. Une vente “à crédit”

La [promesse de vente](#) à Ghitti prévoit un paiement du terrain en quatre échéances :

Échéance	Montant
A la signature de la vente définitive	1 440 438
13 mois après obtention PC purgé	1 042 755
26 mois après obtention PC purgé	1 705 267
Signature acte authentique tranche 4 (parcelles 188-189)	411 540
Total	4 600 000

Ainsi, **Rebsamen consent à Ghitti un crédit gratuit, sans intérêts**. En encaissant seulement 1,44 M€ à la signature définitive de la vente, **il joue au banquier sans en avoir les compétences et ce faisant, prend un “risque de crédit” réel pour la Ville**, celui de ne jamais voir la couleur des 3,16 M€ que Ghitti devra verser sur 3 ans. Habituellement, un promoteur paie la totalité du prix au vendeur et emprunte à une banque qui s’assure de sa solidité financière et évalue son niveau de risque. Pas sûr que Ghitti aurait obtenu un crédit dans ce contexte de concentration totale de son activité sur le seul projet Garden State...

Le dépôt de bilan de Ghitti Immobilier à court terme ne peut plus être exclu, si l’on en croit les informations qu’il donne à la Ville dans le même [courrier](#).

Il évoque notamment *« un chiffre d’affaires ayant fondu de 180 k€ à 81 k€ entre le 1er trimestre 2020 et le 1er trimestre 2021, qui a conduit à un premier licenciement économique. Plus d’1 million d’euros de fonds propres ont été engagés entre les études préalables et l’achat de foncier nécessaire au projet »* (la parcelle n°419 achetée directement à sa propriétaire).

En cas de dépôt de bilan de Ghitti avant le paiement de la totalité des échéances, le terrain serait revendu dans le processus de liquidation judiciaire, mais la Ville ne serait pas payée pour autant. Elle se retrouverait au rang des créanciers, sans privilège puisque n’ayant prévu ni hypothèque ni nantissement dans la promesse de vente, et donc arrivant très loin derrière les salariés, le fisc, les organismes sociaux... et même les banques !

Ainsi, sur le plan de la morale comme sur celui de la bonne gestion de la Ville dans le sens de l’intérêt général, il est maintenant établi que Rebsamen a commis une grave faute en vendant le terrain nettement à perte à Ghitti, par rapport à son coût d’acquisition comme par rapport au prix du marché, et en faisant courir à la Ville un important “risque de crédit”.

Sur le plan judiciaire, la question se pose de savoir si le Maire a respecté toutes les obligations légales.

La mise en concurrence des promoteurs n’est pas obligatoire pour la cession des biens immobiliers d’une commune, même si elle constitue une règle de bonne gestion des deniers municipaux...

En revanche, le Maire n’a pas le droit de vendre à un prix inférieur à l’évaluation écrite du Services de Domaines de l’Etat, qu’il doit solliciter avant toute cession foncière. Il est probable que cette évaluation a été respectée, mais **il conviendra de vérifier qu’elle a**

bien été réalisée par les Domaines sur la base de l'usage du terrain tel qu'il est prévu dans la promesse de vente à Ghitti, notamment sur la part relative de logements sociaux et de logements en accession libre. Les Domaines fondent en effet leurs évaluations sur les caractéristiques du terrain (surface, localisation,...) ET sur son usage. Si cet usage change après l'évaluation des Domaines, la Ville doit obligatoirement demander une nouvelle évaluation... et c'est là que le système peut être contourné. On a déjà vu des Maires demander une évaluation pour un terrain destiné à la construction de 100% de logements sociaux, évaluation faite donc sur la base d'un "bilan promoteur" intégrant un prix de cession des logements encadré par les règles relatives au logement social (à Dijon par exemple, autour de 1 950 €/m² plancher). Puis le Maire change d'avis et vend finalement le terrain à un promoteur pour un programme avec seulement 50% de logements sociaux... ou même aucun. Le bilan promoteur n'est alors plus du tout le même, le prix de vente des logements étant bien supérieur. Cf. un [exemple récent à Dijon](#) avec le terrain en face du Lycée Carnot, on ne va pas mâcher le boulot à la presse et à la justice, mais nous leur suggérons d'analyser la vente prévue avant l'abandon du projet... **En "omettant" de demander une nouvelle évaluation aux Domaines, le Maire peut ainsi vendre un terrain à un promoteur à un prix très inférieur à sa valeur réelle.**

La transmission de ces éléments au Procureur de la République de Dijon, devra permettre à la justice de mener des investigations pour :

1. [Vérifier que l'évaluation des Domaines a été respectée et qu'elle porte bien sur l'usage du terrain prévu par le programme inscrit dans la promesse et dans le permis de construire.](#)
2. [Chercher si cette vente foncière à un prix et à des conditions si avantageuses pour Ghitti Immobilier, a pu donner lieu à des contreparties au bénéfice personnel du Maire, d'adjoints ou de fonctionnaires de la Ville impliqués dans cette vente.](#)

Enfin, puisque la vente du terrain n'est pas définitivement actée à ce jour, nous appelons le Conseil Municipal de Dijon à exiger du Maire l'abandon de la cession du terrain à Ghitti, afin d'éviter un nouveau fiasco financier pour la Ville.

Egalement, nous appelons Ghitti à abandonner le programme Garden State tant qu'il est encore temps, pour se recentrer sur des projets plus à sa mesure. Tout à sa joie de voir les jardins évacués et la maison détruite, il se sent puissant aujourd'hui. Mais il doit entendre que son chantier pourrait ne pas être de tout repos, que des risques et obstacles nombreux continueront à se dresser devant son oeuvre de destruction de la nature et du bien commun des Dijonnais.

Parmi les problèmes les plus épineux pour Ghitti, le fait que l'une des parcelles (AP 423) nécessaire à la réalisation du programme Garden State, appartient encore à sa propriétaire, une vieille dame de 86 ans qui habite sa maison et n'a aucune intention d'en partir malgré les offres d'achat répétées de Ghitti. Très résistante, elle vivra encore de longues années, tandis que son expropriation sera impossible car non justifiée par un motif d'intérêt public.

Les Jardins de l'Engrenage

Sources :

- Service de Publicité Foncière, DRFIP 21
- Pôle d'Evaluation Domaniale de Dijon, DRFIP 21
- <https://eservices.dijon.fr/Pages/Deliberations/Recherche-assemblees.aspx>
- <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>