



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 21 septembre 2026

Président : Madame KOENDERS

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 11 septembre 2026

Nombre de membres du Conseil municipal : 59

Nombre de membres en exercice : 59

Nombre de présents participant au vote : 51

Nombre de procurations : 8

Membres présents :

Madame Nathalie KOENDERS	Madame Céline MAGLICA	Madame Marie-Thérèse
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Billy CHRETIEN	PUGLIESE
Madame Christine MARTIN	Madame Delphine BLAYA	Madame Sabine SICUREZZA
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Jordane GALLOIS	Monsieur Laurent MONNOT
Madame Karine HUON-SAVINA	Monsieur Christian DUCHANGE	Monsieur Benoît BORDAT
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Caroline	Madame Emilie SIMONE
Madame Nuray AKPINAR-ISTIKUAM	JACQUEMARD	Madame Nina MARTINS
Monsieur Stéphane CHEVALIER	Madame Ludmila MONTEIRO	Monsieur Clément CRAVEUR
Madame Claire TOMASELLI	Monsieur Philippe THIRION	Madame Laurence GERBET
Monsieur Christophe AVENA	Monsieur Denis GUVENATAM	Madame Sabine BAILLOT
Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Madame Vanessa VAIZANT	Monsieur Emmanuel BICHOT
Monsieur Franck LEHENOFF	Madame Isabelle PIERREY-ROUGET	Madame Sandra GAUDILLIERE
Madame Mélanie BALSON	Madame Clémentine HUGOL-GENTIAL	Monsieur Bruno DAVID
Monsieur Jean-Philippe MOREL	Monsieur Florent COLOMBO	Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE
Madame Stéphanie VACHEROT	Monsieur Maël SZABELSKI	Monsieur Axel SIBERT
Monsieur Massar N'DIAYE	Madame Marie-Hélène	Monsieur Thierry COUDERT
Madame Nadjoua BELHADEF	JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Antoine CAMUS
Monsieur Marien LOVICH		Madame Mélanie FORTIER
		Monsieur Julien HUBERT

Membres absents :

Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Madame Stéphanie VACHEROT
Monsieur Patrice CHATEAU pouvoir à Madame Karine HUON-SAVINA
Madame Françoise TENENBAUM pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
Monsieur François REBSAMEN pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS
Monsieur Philippe LEMANCEAU pouvoir à Monsieur Franck LEHENOFF
Madame Catherine PETITJEAN pouvoir à Madame Mélanie BALSON
Monsieur Franck AYACHE pouvoir à Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Clémence HOUARD pouvoir à Madame Laurence GERBET

OBJET : AMENAGEMENT

Concession d'aménagement Territoire Grand Est – Site des Poussots (lot n°4) - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

En application des articles L.1523-2 du code général des collectivités territoriales et L.300-5 du Code de l'urbanisme, Madame la Directrice Générale de la Société publique locale « Aménagement de l'agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) m'a adressé le compte-rendu annuel à la collectivité concernant le lot 4 « Site des Poussots » de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Est » établi à la date du 31 décembre 2025.

Par délibération du 28 septembre 2009, la Ville de Dijon a décidé de confier à la SPLAAD l'opération « Territoire Grand Est » par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement. Par délibération en date du 24 juin 2019, le conseil municipal de la Ville de Dijon a approuvé l'avenant n°5 à la concession d'aménagement « Territoire Grand Est », intégrant au périmètre de cette dernière le lot 4 « Site des Poussots ». Ce même avenant a allongé de 5 ans la durée de ladite concession.

Le réaménagement du Site des Poussots en vue d'y accueillir la Ligue régionale de football de Bourgogne-Franche-Comté pour le regroupement de ses installations, s'inscrit dans la transformation du secteur amorcé par la ZAC « Ecocité Jardins des Maraîchers ».

Par délibérations en date du 22 mars 2021, le Conseil municipal de la Ville de Dijon a approuvé le bilan prévisionnel d'investissement et les comptes prévisionnels d'exploitation et de trésorerie du lot 4 de la concession « Territoire Grand Est » ainsi que l'avenant n°6 à la concession qui fixe le montant prévisionnel de la participation du concédant.

Lors du même conseil, il a été décidé de la cession à la SPLAAD, après déclassement, d'une partie du site au prix de 1 260 000 € HT. Un avenant n°8 approuvé par le Conseil Municipal du 17 juin 2021, a modifié la durée de la convention de prestations intégrées, désormais portée à 22 années (avec un terme fixé au 11 janvier 2032).

Un bail emphytéotique a été signé entre la Ligue régionale de football et la SPLAAD le 20 décembre 2022, date de la prise de possession du site et de ses installations par la Ligue. Le bail est conclu pour une durée de 28 ans, et prévoit un loyer annuel hors taxes courant de 250 000 €.

Un permis de construire a été obtenu le 4 mai 2021 et modifié le 7 novembre 2022.

Pour mémoire, le programme des constructions et aménagements se présente comme suit :

En complément des terrains de football existants, trois pôles majeurs ont été réalisés, réceptionnés et livrés à la Ligue régionale de football :

- construction du pôle administratif (bureaux, hébergements, cuisine, salle de restauration, de réception et de conférence) ;
- réhabilitation du pôle espoirs en vue de l'hébergement des jeunes en formation ;
- réhabilitation du pôle technique (bureaux, vestiaires et installations sportives et médicales).

Des aménagements particuliers ont également été réceptionnés et livrés :
une structure de futsal de 40m x20m,

- un parking de 78 places attenant au futsal,
- des ouvrages de rétention des eaux pluviales et desserte du site par le réseau de chaleur urbain.

ÉLÉMENTS DU BILAN ANNUEL

Le bilan de l'opération « site des Poussots » se décompose en un bilan d'investissement et des comptes d'exploitation et de trésorerie prévisionnels.

Investissement

Le bilan d'investissement est désormais considéré comme clos au 31 décembre 2025, avec un montant final de dépenses de **8 422 848 € HT**.

Foncier

Aucune acquisition n'a eu lieu sur l'exercice. Au 31 décembre 2025, la SPLAAD dispose de la maîtrise foncière de l'ensemble du site.

Les dépenses constatées pour ce poste restent inchangées au 31 décembre 2025 et s'élèvent à 1 274 808 € TTC.

Études

Les études nécessaires aux travaux de construction ont été réalisées.

Les dépenses constatées pour ce poste restent inchangées au 31 décembre 2025, et s'élèvent à 42 428 € TTC.

Travaux

Durant l'année 2025, des travaux de ventilation des locaux sous tribune ont été réalisés par la création d'un système de VMC par insufflation pour les vestiaires et les douches.

Par ailleurs, deux trappes de ventilation en médium laqué noir ont été ajoutées dans le self pour améliorer l'aération des équipements sous comptoirs, ainsi qu'une échelle d'accès à la toiture installée dans l'escalier 7 à proximité de la cuisine.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2025 s'élèvent à 6 928 024 € TTC.

Le bilan d'investissement est clos en 2025.

Honoraires techniques

Ce poste regroupe tous les honoraires techniques de l'opération.

Les dépenses constatées pour ces postes restent inchangées au 31 décembre 2025 et s'élèvent à 700 050 € TTC.

Frais financiers

Ce poste comprend les frais de tenue de compte et de financement de la période d'investissement de l'opération. La partie exploitation du site étant active, ce poste est clos et enregistre une dépense cumulée au 31 décembre 2025 de 30 278 € TTC.

Frais généraux

Ce poste comprend la rémunération de la SPLAAD, calculée conformément aux termes de la convention de concession d'aménagement.

Les dépenses constatées pour ce poste sont en augmentation de 2 354 €, et s'élèvent ainsi à 439 152 € TTC au 31 décembre 2025.

Frais annexes

Les frais annexes regroupent les différentes taxes, frais d'assurance et divers de l'opération. Les dépenses constatées pour ces postes sont en légères diminution suite à un remboursement de sinistre, et s'élèvent à 304 643 € TTC.

Globalement, les dépenses d'investissement s'élèvent au 31 décembre 2025 à 9 719 383 € TTC.

Exploitation

Les dépenses cumulées en phase exploitation s'élèvent au 31/12/2025 à 1 857 886 € TTC.

Amortissement de l'emprunt

L'investissement est financé par un emprunt amortissable de 5,25 M€, souscrit en août 2021 pour une durée de 10 ans, avec différé d'amortissement de 2 ans.

L'amortissement de cet emprunt au 31 décembre 2025 est de 1 640 625 €.

Charges de gestion - Rémunération du concessionnaire

La rémunération concernant les frais de gestion perçue par le concessionnaire s'élève à 11 000 € TTC pour l'année 2025, et, en cumul au 31 décembre 2025, à 29 000 € TTC.

Frais financiers sur emprunt

L'investissement est financé par un emprunt amortissable avec différé de 2 ans de 5,25 M€.

Les frais financiers sur emprunt et affectés au compte d'exploitation s'élèvent à 185 797€ TTC au 31 décembre 2025.

Frais financiers sur comptes courants.

Les frais financiers sur comptes courants s'élèvent au 31 décembre 2025 à 3 427 € TTC.

Recettes autres que celles issues du concédant

Loyers

Conformément au bail emphytéotique, les loyers cumulés au 31 décembre 2025 s'élèvent à 2 299 999 € TTC.

Conformément à l'avenant du bail emphytéotique en date du 17 décembre 2024, il a été convenu que le règlement du loyer serait effectué une seule fois par an, au 31 janvier.

Équilibre global prévisionnel de l'opération

Le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction s'élève à la somme de 8 422 848 € HT toutes dépenses confondues, soit une légère diminution de 84 592 € HT par rapport à l'exercice précédent.

La phase de réalisation du bâtiment bénéficie d'une subvention globale de la ville de Dijon qui s'élève à 1 260 000 €. Elle constitue la participation de la Ville de Dijon à cette opération, conformément au bilan approuvé par délibération en date du 22 mars 2021.

Cette somme a été versée par la Ville de Dijon au 1^{er} semestre 2022.

Les comptes prévisionnels d'exploitation et de trésorerie ont été bâtis sur la base de la durée du bail emphytéotique d'une durée de 28 ans à compter de la prise de possession des locaux par la Ligue.

Ils font apparaître :

- des charges d'exploitation, correspondant aux intérêts d'emprunt, frais d'emprunt et autres frais bancaires, pour un montant global évalué à 8 910 607 € TTC sur la durée du bail incluant

une légère hausse et prenant en compte l'avance de trésorerie de la Ville pour 2 M€ non mentionnée dans le CRAC 2024.

- des produits d'exploitation provenant exclusivement des loyers à percevoir, évalués, sur la durée du bail, à la somme de 10 643 703 € TTC.

Vu le compte rendu annuel à la collectivité concernant le lot 4 « Site des Poussots » de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Est » transmis par la SPLAAD à Dijon Métropole et arrêté au 31 décembre 2025 comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses, et d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- les tableaux des acquisitions immobilières réalisées.

**Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :**

- **d'approuver** le compte-rendu annuel à la collectivité, arrêté au 31 décembre 2025, et relatif au lot n°4 « Site des Poussots » de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Est » annexé au présent rapport ;
- **d'autoriser** Madame la Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la présente délibération.

SCRUTIN POUR : 59

ABSTENTION : 0

CONTRE : 0

NE SE PRONONCE PAS : 0

DONT 8 PROCURATION(S)

Le 22 septembre 2026
Ludmila MONTEIRO
Secrétaire de séance



Le 22 septembre 2026
Nathalie KOENDERS
Maire de Dijon

