



SITE DES POUSSOTS

Lot 4 Concession d'Aménagement « Grand Est »

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2025**



SOMMAIRE

- I. **Présentation et programme physique de l'opération**
- II. **Note de conjoncture – réalisations et perspectives**
- III. **Compte-rendu financier**
- IV. **Annexes**

I. PRESENTATION ET PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

1. 1. Présentation de l'opération

Par **délibération en date 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 (CPI) portant concession d'aménagement.

Cette concession d'aménagement est constituée de 4 lots :

- LOT 1 : le site « Anciens abattoirs » d'une surface d'environ 28 hectares au nord du Boulevard Chicago, incluant une réflexion sur la reconquête du stade des Poussots ;
- LOT 2 : le site « Mont-Blanc 1 » d'une surface d'environ 13 hectares à l'est de la rocade ;
- LOT 3 : le site « Mont-Blanc 2 » d'une surface d'environ 22 hectares à l'ouest de la rocade ;
- **LOT 4 : « Site des Poussots » d'une surface de 7 hectares environ, situé entre le Suzon et la rue Ernest Champeaux, le boulevard Chicago et à proximité immédiate de la ZAC « Ecocité Jardins des Maraîchers », lot activé en juin 2019.**

Ces 4 lots correspondent chacun à une opération identifiable par un périmètre, un programme, un bilan et une procédure d'urbanisme clairement définis.

Concernant le lot 4, la réflexion sur la reconquête du stade des Poussots a été engagée lorsque la Ville de Dijon a candidaté pour accueillir la Ligue régionale de football de Bourgogne-Franche-Comté. Cette dernière souhaitait en effet regrouper en un lieu unique ses installations éparpillées sur différents sites en Bourgogne-Franche-Comté. A l'issue d'un processus de consultation mettant en concurrence plusieurs villes, la Ligue Régionale de football a définitivement validé le choix du site des Poussots à Dijon pour son hébergement et son regroupement. La reconquête du site pour les besoins de la Ligue s'inscrit dans la transformation du secteur amorcé par la ZAC « Ecocité Jardins des Maraîchers ». Le nécessaire réaménagement du Site des Poussots doit avoir pour effet de conforter le site et de l'inscrire dans la nouvelle urbanité définie par la ZAC « Ecocité Jardins des Maraîchers ».

La Convention de Prestations Intégrées portant Concession d'Aménagement « Grand Est » a fait l'objet de 4 avenants avant la création du Lot 4. En effet, 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 « Grand Est » intégrant au périmètre de cette dernière le lot 4 « Site des Poussots ». Ce même avenant a également allongé de 5 ans la durée de ladite concession.

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 « Grand Est » ;
- A approuvé l'avenant n°6 à la concession « Grand Est » qui fixe le montant prévisionnel de la participation du Concédant au lot 4 « Site des Poussots », conformément aux dispositions de l'article 16.4 de la Convention de Prestations Intégrées, et en application de l'article L.300-5 II du code de l'urbanisme ;
- A décidé la désaffectation et le déclassement du domaine public communal de la partie du site des Poussots cadastrée section CK n°151 de 57 997 m², et décider sa cession au profit de la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » moyennant le prix total de 1 260 000 € HT.

Le **Conseil Municipal réuni le 17 juin 2021** a approuvé l'avenant n°7 à la Convention de Prestations Intégrées prenant en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD.

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 11/01/2032).

Suite à l'approbation du compte-rendu financier annuel présenté par l'Aménageur à la Collectivité concédante dans le cadre de l'exercice comptable clos au 31 décembre 2021, un avenant n°9 a été approuvé par le **Conseil Municipal du 27 juin 2022** pour prendre en compte l'évolution de participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement, pour le lot 1 « Ecocité Jardins des Maraîchers ».

Un avenant n°10, approuvé lors de ce même **Conseil Municipal du 27 juin 2022**, a modifié les modalités d'actualisation et de versement du forfait annuel de gestion.

Suite à l'approbation du compte-rendu financier annuel présenté par l'Aménageur à la collectivité concédante dans le cadre de l'exercice comptable clos au 31 décembre 2023, un avenant n°11 a été approuvé par le **Conseil Municipal du 16 décembre 2024** pour prendre en compte l'évolution de participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement pour le lot 1 « Ecocité Jardins des Maraîchers ».

1. 2. Programme

La SPLAAD est très peu intervenue sur les installations sportives. Les terrains de football ont été conservés en l'état pour la majorité d'entre eux. Seul le terrain synthétique le long de la rue Ernest Champeaux a été tronqué pour recevoir un terrain de futsal disposant d'une couverture légère et d'un parking de 78 places, destinés aux formations et compétitions.

Pôle technique (706 m² environ) - réhabilitation

Ces locaux comportent essentiellement des bureaux pour le personnel encadrant les jeunes espoirs, des vestiaires et installations sportives et médicales.

Une reprise complète de l'isolation et de l'étanchéité du toit a été nécessaire. Une reprise de la rampe d'accès d'entrée pour accès PMR et le remplacement des installations de chauffage et climatisation ont également été réalisés.

Pôle espoirs (798 m² environ) - réhabilitation

Les locaux existants ont été réutilisés pour un usage d'hébergement des jeunes en formation, en réaménageant les espaces communs au rez-de-chaussée et en agençant 34 couchages. Des travaux de reprises de menuiseries, VMC et réseaux EU et EP se sont révélés nécessaires.

Pôle administratif (2.047 m² SDP environ) – construction neuve R+2

Cette construction neuve s'insère entre le terrain d'honneur et le terrain synthétique 2, dans l'objectif de limiter l'étalement bâti déjà important en raison de la multiplicité de bâtiments préexistants.

Inscrit dans une démarche environnementale, ce pôle comprend 3 niveaux :

- Niveau 0 : stationnement VL et cycles semi-aérien, local déchets et locaux techniques ;
- Niveau 1 (RDC surélevé) : bureaux Ligue / salles de réunion (dont salle de séminaire) ;
- Niveau 2 : hébergement ;
- Niveau 3 : cuisine, salle de restauration (90 places assises environ) et espaces de réception et conférence.

Une tribune naturelle côté terrain d'honneur a été créée (nord-ouest).

Structure futsal

Cette structure de futsal extérieur a consisté en la réalisation d'une couverture en toile tendue mise en œuvre sur une charpente bois (poteaux-poutres), permettant l'accès à un terrain de 20 m de large sur 40 m de long entouré d'une surlargeur de dégagement. La structure prend place sur une partie du terrain précédemment en gazon synthétique, lequel a été remplacé par un sol souple conforme à la pratique du futsal en extérieur (pris en charge directement par la Ligue).

Parking

Afin de permettre le stationnement des visiteurs et usagers du site, 96 places de stationnement sont réparties à l'entrée du site (78 places) et sous le pôle administratif (18 places).

Enfin, une attention particulière a été apportée sur l'identité visuelle de ce complexe afin d'offrir une réelle vitrine pour le nouveau pôle de la Ligue par le bâtiment neuf, accompagnée d'une nouvelle dynamique offerte aux bâtiments modulaires existants.

1. 3. Actes réglementaires

Une promesse de bail emphytéotique a été signée entre la Ligue Régionale de Football et la SPLAAD le 5 novembre 2020. Le bail emphytéotique a été signé le 20 décembre 2022, date de la prise de possession du site et de ses installations par la Ligue.

La durée du bail est de 28 ans à compter du 1^{er} décembre 2022, assortie d'un loyer annuel de 250 000 € HT. Un surloyer de 555 555 € HT annuel est fixé pour les 3 premières années.

Par voie d'avenant du bail emphytéotique en date du 17 décembre 2024, Il a été modifié par un surloyer annuel 555 555 € HT pour les 2 premières années puis un lissage du 3^{ème} surloyer sur 9 ans

II. NOTE DE CONJONCTURE – REALISATIONS ET PERSPECTIVES

Le bilan de l'opération « site des Poussots » se décompose en un bilan d'investissement et des comptes d'exploitation et de trésorerie prévisionnels. A ce stade de l'opération, la majeure partie des dépenses et recettes constatées au 31/12/2025 est imputée sur le bilan d'investissement. L'exercice 2025 voit la clôture du bilan d'investissement pour lequel il n'y aura plus de dépenses.

2. 1. Investissement - Dépenses

Le bilan d'investissement est en diminution de 84 592 € HT à la suite de la finalisation de toutes les prestations dues à ce titre. Il est considéré comme clos au 31/12/2025 et toutes les dépenses y attachées s'élèvent à la somme de 8 422 848 € HT.

- **Foncier**

Aucune acquisition n'a eu lieu sur l'exercice. Au 31/12/2025, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble du site.

Les dépenses constatées pour ce poste restent inchangées au 31/12/2025 et s'élèvent à 1 274 808 € TTC.

- **Etudes**

Les études nécessaires aux travaux de construction ont été réalisées :

- Etude de sol G2 AVP ;
- Levé topographique général ;
- Détection de réseaux ;
- Diagnostics techniques ;
- etc.

Les dépenses constatées pour ce poste restent inchangées au 31/12/2025 et s'élèvent à 42 428 € TTC.

- **Travaux**

La construction du bâtiment administratif et structure Futsal a été achevée et réceptionnée le 12 septembre 2022.

Consécutivement à la pandémie de Covid-19, le chantier du DFCO avait pris du retard sur l'Ecoparc Dijon-Bourgogne.

Ce décalage a impacté les travaux SPLAAD qui n'ont pu démarrer qu'en juin 2022. Les modulaires n'ont pu être mis à disposition de la Ligue qu'à la rentrée scolaire des vacances de la Toussaint 2022.

Le décalage des travaux sur les modulaires a impliqué la nécessité de loger temporairement les jeunes espoirs de la Ligue au CRIJ entre fin août et début novembre 2022. Quelques travaux d'amélioration en extérieur ont eu lieu en 2023 (finition parking stationnement, finition cheminement piéton le long du terrain de Futsal, reprise des réseaux EP et EU du pôle espoirs, main courante et pare ballon du terrain 1998).

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

Une attestation de non-contestation de conformité a été signée par la ville de Dijon le 10 décembre 2024.

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, il a été ajouté 2 trappes de ventilation en médium laqué noir dans le self pour améliorer l'aération des équipements sous comptoirs.

Enfin, il a été ajouté une échelle d'accès à la toiture dans l'escalier 7 à proximité de la cuisine.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2025 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 31/12/2025 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 31/12/2025 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 au 31/12/2025 à 439 152 € TTC.

- **Frais annexes**

Les frais annexes regroupent les différentes taxes, frais d'assurance et divers de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2025 sont en légères diminutions suite remboursement de sinistre et s'élèvent à 304 643 € TTC.

Globalement, les dépenses d'investissement s'élèvent au 31/12/2025 à 9 719 383 € TTC

2. 2. Exploitation - Dépenses

- **Amortissement de l'emprunt**

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

L'amortissement de cet emprunt au 31/12/2025 est de 1 640 625 €.

- **-Rémunération du concessionnaire**

La rémunération concernant les frais de gestion perçue par le concessionnaire pour l'année 2025 s'élève à 11 000 € TTC et en cumul au 31-12-2025 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 au 31/12/2025 à 185 797 € TTC.

- **Frais financiers sur comptes courant**

Les frais financiers sur comptes courant s'élèvent au 31/12/2025 à 3 427 € TTC

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

2. 3. Recettes autres que celles issues du concédant

- **Loyers**

Conformément au bail emphytéotique, les loyers cumulés au 31/12/2025 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 se ferait une seule fois par an, au 31 janvier.

2. 4. Recettes issues du concédant

- **Investissement**

La phase de réalisation du bâtiment bénéficie d'une subvention globale de la Ville de Dijon qui s'élève à 1 260 000 €. Cette subvention globale 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.

- **Exploitation**

Il n'est pas prévu de participation de la collectivité à l'équilibre du compte d'exploitation.

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

III. COMPTE RENDU FINANCIER

3. 1. Bilan d'Investissement prévisionnel

DEPENSES	Bilan prévisionnel HT au 31-12-2024	Bilan prévisionnel HT au 31-12-2025	Ecart Bilan prévisionnel HT entre 2024 et 2025
1. ETUDES GENERALES			
a- études de sols	3 295 €	3 295 €	0 €
b- géomètre	8 010 €	8 010 €	0 €
c- Diag techniques	6 417 €	6 417 €	0 €
d- indemnités concours	0 €	0 €	0 €
e - Etudes réglementaires et diag archéo	17 635 €	17 635 €	0 €
f- Divers	0 €	0 €	0 €
total études générales:	35 357 €	35 357 €	0 €
2. FONCIER ACQUISITION			
a- acquisition de terrain	1 260 000 €	1 260 000 €	0 €
b- frais et taxes	12 462 €	12 462 €	0 €
c- autres dépenses	0 €	0 €	0 €
total foncier acquisition:	1 272 462 €	1 272 462 €	0 €
3. AMENAGEMENT DES SOLS			
a- dépollution des sols...	0 €	0 €	0 €
b- démolition/ dévoiement réseaux/renfort	0 €	0 €	0 €
c- autres dépenses : accès provisions	0 €	0 €	0 €
total aménagement des sols:	0 €	0 €	0 €
4. TRAVAUX			
a- bâtiment neuf, réhabilitation pré-fabriqués et couverture terrain 5x5	5 197 487 €	5 191 807 €	-5 680 €
b- révisions	277 169 €	277 169 €	0 €
c- Parking surface (80 places - 2000 m²)	67 120 €	67 120 €	0 €
d- aléas et imprévus	24 528 €	24 528 €	0 €
f- Energie, fluides et raccordements (RCU, AEP, EU, EP,...)	180 259 €	180 259 €	0 €
g- autres dépenses	55 000 €	32 470 €	-22 530 €
total travaux:	5 801 564 €	5 773 353 €	-28 211 €
5. HONORAIRES TECHNIQUES			
a- Hono architecte	557 276 €	557 276 €	0 €
b- contrat BET de contrôle	12 800 €	12 800 €	0 €
c- contrat de coordonnateur SPS	7 056 €	7 056 €	0 €
d- OPC (inclus MOE)	0 €	0 €	0 €
e- AMO énergie	0 €	0 €	0 €
f- Certification	0 €	0 €	0 €
g- Aleas	0 €	0 €	0 €
h- autres dépenses	6 243 €	6 243 €	0 €
total honoraires techniques:	583 375 €	583 375 €	0 €
6. FRAIS FINANCIERS			
b/ Frais financiers	1 040 €	1 040 €	0 €
c/ Frais bancaires (tva 20%)	4 339 €	4 339 €	0 €
d/ Frais financiers Arkéa (report exploitation)	24 031 €	24 031 €	0 €
total frais financiers:	29 410 €	29 410 €	0 €
7. FRAIS GENERAUX			
a- Forfait rémunération travaux	457 112 €	439 152 €	-17 960 €
b - Forfait rémunération gestion	0 €	0 €	0 €
d- reprographie, publicité	0 €	0 €	0 €
e- informations, communication	0 €	0 €	0 €
f- autres dépenses	0 €	0 €	0 €
total frais généraux:	457 112 €	439 152 €	-17 960 €
8. FRAIS COMMERCIAUX			
a- Frais bail emphytéotique	0 €	0 €	0 €
b- publicité	0 €	0 €	0 €
c- autres dépenses	0 €	0 €	0 €
total frais commerciaux:	0 €	0 €	0 €
9. FRAIS ANNEXES			
a- Taxes PC(aménagement, foncière, archéo), assurances (sans TVA)	215 514 €	177 094 €	-38 420 €
b-frais annexe ECS (TVA 5,5%)	531 €	531 €	0 €
c- Divers frais annexe (chauffage, AEP, logement) (TVA 20%)	36 633 €	36 633 €	0 €
d- Divers frais annexe (chauffage, AEP, logement et transport ponctuel) (TVA 10%)	75 482 €	75 482 €	0 €
total frais annexes:	328 159 €	289 739 €	-38 420 €
TOTAL DEPENSES OPERATION	8 507 440 €	8 422 848 €	-84 592
RECETTES	Montant € HT	Montant € HT	Montant € HT
SUBVENTION VILLE DIJON	1 260 000 €	1 260 000 €	0 €
RESTE A FINANCER sur investissement	7 247 440 €	7 162 848 €	-84 592 €
TOTAL RECETTES OPERATION	8 507 440 €	8 422 848 €	-84 592 €

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

Le bilan d'investissement de l'opération de construction s'élève à la somme de **8 422 848 € HT toutes dépenses confondues**. Ce montant est diminué par rapport à l'exercice précédent de 84 592 € HT.

Ce montant intègre toutes les sommes qui ont été nécessaires à la réalisation de l'opération :

- **Etudes : 35 357 € HT**
Ce poste est inchangé par rapport à l'exercice précédent.
- **Foncier : 1 272 462 € HT**
Ce poste est inchangé par rapport à l'exercice précédent.
- **Travaux : 5 773 353 HT**
Ce poste est diminué par rapport à l'exercice précédent de 28 211 € HT.
- **Honoraires techniques : 583 375 € HT**
Ce poste est inchangé par rapport à l'exercice précédent.
Il comprend les honoraires des architectes maîtres d'œuvre, des frais de SPS, de contrôle technique, et divers.
- **Frais financiers : 29 410 € HT**
Ce poste est inchangé par rapport à l'exercice précédent.
- **Frais généraux : 439 152 €**
Il comprend notamment la rémunération de la SPLAAD calculée conformément aux termes de la concession d'aménagement. Elle est en diminution de 17 960 € par rapport à l'exercice précédent.
- **Frais annexes : 289 739 € HT**
Ce poste comporte les taxes relevant du permis de construire, les taxes foncières, les assurances (dommage ouvrage, TRC, civile), les frais de publicité, de rédaction du bail et divers. Ce poste est inchangé par rapport à l'exercice précédent. Il est en diminution de 38 420 € HT par rapport à l'exercice précédent.

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

3. 2. Plan de trésorerie – Etat des dépenses et des recettes

DEPENSES	Total Réalisé HT au 31/12/2025	Total Réalisé TTC au 31/12/2025	prévisionnel 2026 et au-delà TTC	TOTAL TTC
1. ETUDES GENERALES				
a- études de sols	3 295	3 954	0	3 954
b- géomètre	8 010	9 612	0	9 612
c- Diag techniques	6 417	7 700	0	7 700
d- indemnités concours	0	0	0	0
e - Etudes réglementaires et diag archéo	17 635	21 162	0	21 162
f- Divers	0	0	0	0
total études générales:	35 357	42 428	0	42 428
2. FONCIER ACQUISITION				
a- acquisition de terrain	1 260 000	1 260 000	0	1 260 000
b- frais et taxes	12 462	14 808	0	14 808
c- autres dépenses	0	0	0	0
total foncier acquisition:	1 272 462	1 274 808	0	1 274 808
3. AMENAGEMENT DES SOLS				
a- dépollution des sols...			0	0
b- démolition/ dévolement réseaux/renfort			0	0
c- autres dépenses : accès provisions			0	0
total aménagement des sols:	0	0	0	0
4. TRAVAUX				
a- bâtiment neuf, réhabilitation pré-fabriqués et couverture terrain 5x5	5 191 807	6 230 168	0	6 230 168
b- révisions	277 169	332 603	0	332 603
c- Parking surface (80 places - 2000 m²)	67 120	80 544	0	80 544
d- aléas et imprévus	24 528	29 434	0	29 434
f- Energie, fluides et raccordements (RCU, AEP, EU, EP,...)	180 259	216 311	0	216 311
g- autres dépenses	32 470	38 964	0	38 964
total travaux:	5 773 353	6 928 024	0	6 928 024
5. HONORAIRES TECHNIQUES				
a- Hono architecte	557 276	668 731		668 731
b- contrat BET de contrôle	12 800	15 360		15 360
c- contrat de coordonnateur SPS	7 056	8 467	0	8 467
d- OPC (inclus MOE)	0	0	0	0
e- AMO énergie	0	0	0	0
f- Certification	0	0	0	0
g- Aleas	0	0	0	0
h- autres dépenses	6 243	7 492	0	7 492
total honoraires techniques:	583 375	700 050	0	700 050
6. FRAIS FINANCIERS				
b/ Frais financiers	1 040	1 040	0	1 040
c/ Frais bancaires (tva 20%)	4 339	5 206	0	5 206
d/ frais financiers emprunts (report exploitation)	24 031	24 031	0	24 031
total frais financiers:	29 410	30 278	0	30 278
7. FRAIS GENERAUX				
a- Forfait rémunération travaux	439 152	439 152	0	439 152
b - Forfait rémunération gestion	0	0	0	0
d- reprographie, publicité	0	0	0	0
e- informations, communication	0	0	0	0
f- autres dépenses	0	0	0	0
total frais généraux:	439 152	439 152	0	439 152
8. FRAIS COMMERCIAUX				
a- Frais bail emphytéotique	0	0	0	0
b- publicité	0	0	0	0
c- autres dépenses	0	0	0	0
total frais commerciaux:	0	0	0	0
9. FRAIS ANNEXES				
a- Taxes PC(aménagement, foncière, archéo), assurances (sans TVA)	177 094	177 094	0	177 094
b-frais annexe ECS (TVA 5,5%)	531	560	0	560
c- Divers frais annexe (TVA 20%)	36 633	43 959	0	43 959
d- Divers frais annexe (TVA 10%)	75 482	83 030	0	83 030
total frais annexes:	289 739	304 643	0	304 643
TOTAL DEPENSES TTC INVESTISSEMENT	8 422 848,70	9 719 382,51	0	9 719 383
RECETTES	Total Réalisé HT au 31/12/2025	Total Réalisé TTC au 31/12/2025	prévisionnel 2026 et au-delà TTC	TOTAL TTC
SUBVENTION VILLE DIJON	0	1 260 000	0	1 260 000
TOTAL RECETTES OPERATION	0	1 260 000	0	1 260 000
SOLDE avant financement	0	-8 459 383	0	-8 459 383

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

FINANCEMENT INVESTISSEMENT	Total Réalisé HT au 31/12/2025	Total Réalisé TTC au 31/12/2025	prévisionnel 2026 et au-delà TTC	TOTAL TTC
Mobilisation d'emprunts		5 250 000		5 250 000
Amortissement d'emprunts			5 250 000	5 250 000
Avances bancaires				0
Remboursement d'avances				0
Financements des programmes ou avances Société				0
Remboursement des programmes ou avances Société				0
Avances collectivités		2 000 000		2 000 000
Remboursement Avances collectivités			2 000 000	2 000 000
TOTAL financement investissement		7 250 000	-7 250 000	0
T.V.A. sur investissement				
T.V.A. sur les dépenses		1 296 534	0	1 296 534
T.V.A. sur les recettes		0	0	0
Solde de T.V.A.		1 296 534	0	1 296 534
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL		87 151	-7 250 000	-7 162 849
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE		87 151	-7 162 849	0

Le financement de l'opération est assuré par :

- Une subvention globale sur investissement de 1 260 000 € de la Ville de Dijon ;
- Un emprunt de 5 250 000 € sur 10 ans (souscrit en août 2021), ;
- Une avance de trésorerie remboursable et sans intérêts de 2 000 000 €, versée en 2021 par la Ville de Dijon.

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

3. 3. Exploitation – Etat des dépenses et des recettes – Etat prévisionnel de trésorerie

COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION	Cumul réalisé HT au 31/12/25	BAIL EMPHYTEOTIQUE																												TOTAL	
		Réalisé HT au 31/12/22	Réalisé HT au 31/12/23	Réalisé HT au 31/12/24	Réalisé HT au 31/12/25	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27		28
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	
PRODUITS HT																															
LOYERS (non actualisables)	1 916 666	805 555	805 555	0	305 556	305 556	305 556	305 556	305 556	305 556	305 556	305 556	305 556	305 556	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	8 666 665
Refacturation intérêt sur lissage surloyer	0					30 000	26 667	23 333	20 000	16 667	13 333	10 000	6 667	3 333	0																150 000
AMORTISSEMENT DE LA SUBVENTION	0																														0
CHARGES REMBOURSEES	0																														0
Produits financiers	6 553	0	0	0	6 553	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 553
Subventions (reliquat sur investissement)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATION COLLECTIVITE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS HT	1 923 219	805 555	805 555	0	312 109	335 556	332 222	328 889	325 556	322 222	318 889	315 556	312 222	308 889	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	8 823 218
CHARGES HT																															
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	185 797	50 925	50 527	45 355	38 989	32 624	26 258	19 893	13 527	7 161	1 194	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	286 453
Maintenance P2 et P3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxes non récupérables et assurance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entretien courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais bancaires hors intérêts déb. et divers	2 228	0,00	194,41	1 095,63	937,68	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	52 228
CHARGES DE GESTION	29 000	9 000	9 000	0	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	59 000	322 000
Intérêt débiteurs compte courant	0	0	0	0	0	26 689	36 000	63 000	85 000	125 000	145 000	100 000	90 000	75 000	66 000	58 000	48 000	38 000	25 000	15 000	4 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	999 689
TOTAL CHARGES HT	217 024	59 925	59 722	46 451	50 927	72 313	75 258	95 893	111 527	145 161	159 194	113 000	103 000	88 000	77 000	69 000	59 000	49 000	36 000	26 000	15 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	61 000	1 660 370
RESULTAT ANNUEL		745 630	745 833	-46 451	261 182	263 243	256 964	232 996	214 029	177 061	159 695	202 556	209 222	220 889	173 000	181 000	191 000	201 000	214 000	224 000	235 000	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	189 000	7 162 849	
RESULTAT CUMULE		745 630	1 491 464	1 445 013	1 706 194	1 969 437	2 226 401	2 459 397	2 673 426	2 850 487	3 010 182	3 212 738	3 421 960	3 642 849	3 815 849	3 996 849	4 187 849	4 388 849	4 602 849	4 826 849	5 061 849	5 300 849	5 539 849	5 778 849	6 017 849	6 256 849	6 495 849	6 734 849	6 973 849	7 162 849	

COMPTE DE TRESORERIE		BAIL EMPHYTEOTIQUE																												TOTAL	
		Cumul réalisé TTC au 31/12/25	Réalisé TTC au 31/12/22	Réalisé TTC au 31/12/23	Réalisé TTC au 31/12/24	Réalisé TTC au 31/12/25	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		27
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	
PRODUITS TTC																															
LOYERS TTC	2 299 999	966 666	966 666	0	366 667	366 667	366 667	366 667	366 667	366 667	366 667	366 667	366 667	366 667	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	10 399 998
Refacturation intérêt sur lissage surloyer	0	0	0	0		30 000	26 667	23 333	20 000	16 667	13 333	10 000	6 667	3 333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150 000
Produits financiers	6 553	0	0	0	6 553	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 553
Avance trésorerie collectivité		2 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000 000
Reliquat trésorerie sur investissement		-1 912 848	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 912 848
PARTICIPATION COLLECTIVITE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS TTC		2 306 552	1 053 818	966 666	0	373 220	396 667	393 333	390 000	386 667	383 333	380 000	376 667	373 333	370 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	10 643 703
CHARGES TTC																															
AMORTISSEMENT EMPRUNT	1 640 625	0	328 125	656 250	656 250	656 250	656 250	656 250	656 250	656 250	328 125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 250 000
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	185 797	50 925	50 527	45 355	38 989	32 624	26 258	19 893	13 527	7 161	1 194	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	286 453
Taxes non récupérables et assurance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maintenance P2 et P3 CREM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ENTRETIEN COURANT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHARGES DE GESTION- Rémunération	29 000	9 000	9 000	0	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	59 000	322 000
Frais bancaires compte courant hors intérêts déb	2 465	0,00	233	1 194	1 038	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	52 465
INTERETS DEBITEURS CPT E COURANT	0	0	0	0	0	26 689	36 000	63 000	85 000	125 000	145 000	100 000	90 000	75 000	66 000	58 000	48 000	38 000	25 000	15 000	4 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	999 689
Remboursement avance collectivité	0																														2 000 000
TOTAL CHARGES TTC		1 857 886	59 925	387 885	702 799	707 277	728 563	731 508	752 143	767 777	801 411	487 319	113 000	103 000	88 000	77 000	69 000	59 000	49 000	36 000	26 000	15 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	2 061 000	8 910 607
SOLDE TVA			-161 111	-161 072	98	-61 011	-61 111	-61 111	-61 111	-61 111	-61 111	-61 111	-61 111	-61 111	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-1 733 096
TRESORERIE ANNUELLE			993 893	578 781	-702 799	-334 057	-331 896	-338 175	-362 143	-381 110	-418 078	-107 319	263 667	270 333	282 000	223 000	231 000	241 000	251 000	264 000	274 000	285 000	289 000	289 000	289 000	289 000	289 000	289 000	289 000	-1 761 000	
TRESORERIE CUMULEE			832 782	1 250 490	547 789	152 721	-240 286	-639 572	-1 062 826	-1 505 047	-1 984 237	-2 152 666	-1 950 111	-1 740 889	-1 520 000	-1 347 000	-1 166 000	-975 000	-774 000	-560 000	-336 000	-101 000	138 000	377 000	616 000	855 000	1 094 000	1 333 000	1 572 000	1 811 000	0

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

- **Charges**

Amortissement de l'emprunt

Il est de 5 250 000 €, soit le montant du prêt contracté pour le financement de l'investissement.

Frais financiers sur emprunts et frais bancaires

Ces charges correspondent aux intérêts liés à l'emprunt mis en place pour financer l'investissement et le démarrage de la période de gestion et d'exploitation du bâtiment. Les frais d'emprunt sont évalués à 286 453 € en phase exploitation.

Les autres frais bancaires représentent les frais de gestion de compte et les intérêts débiteurs sur compte-courant. En effet, à compter de la 5^{ème} année d'exploitation, un découvert de trésorerie apparaît et devra être financé par une ouverture de crédit en compte courant génératrice de frais financiers (intérêts débiteurs en compte courant).

Le montant global des charges d'exploitation sur la durée du bail est évalué à la somme de 8 910 607 € TTC incluant une légère hausse et prenant également en compte l'avance de trésorerie de ville pour 2 M €, non mentionnée dans le CRAC 2024.

- **Produits**

Les produits d'exploitation proviennent exclusivement des loyers qui seront perçus au travers de la prise à bail du bâtiment. Le niveau de loyer est de 300 000 € TTC/an assorti d'un loyer complémentaire de 2 000 000 € TTC réparti en 3 surloyers sur les trois premières années en sus du loyer courant.

Un avenant a été contracté le 17 décembre 2024 convenant de l'étalement du troisième surloyer, soit 666 666 € TTC sur 10 ans et intégrant le remboursement par la Ligue des frais financiers générés par cet étalement.

Le premier étalement (66 666,60 € TTC) était exigible au 31 janvier 2025, les 9 autres sur les 9 années suivantes au 31 janvier.

Le montant global des produits d'exploitation sur la durée du bail est évalué à la somme de 10 643 703 € TTC.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2025

Annexe 2 : Plan masse du projet

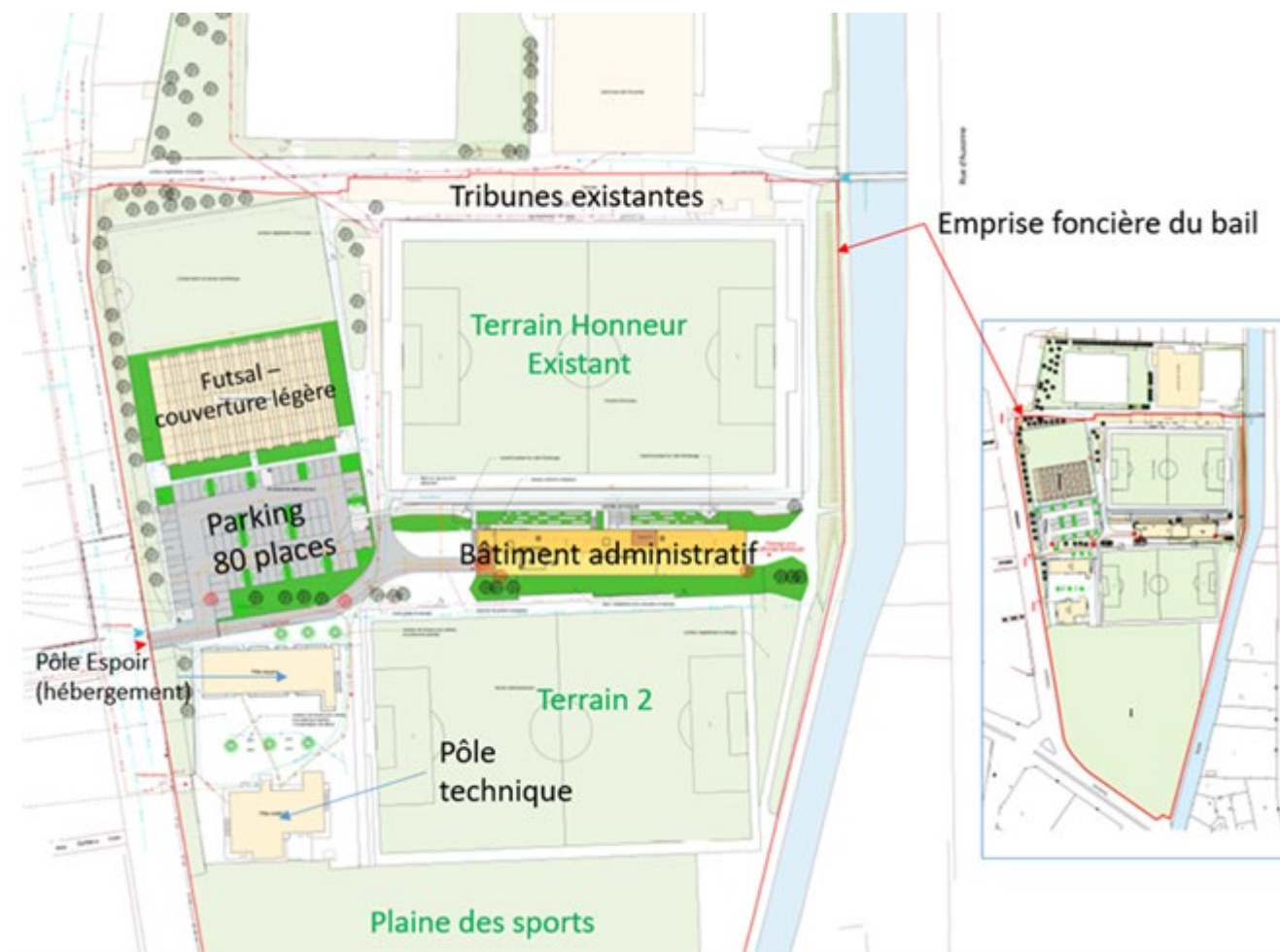
Annexe 3 : Visuel

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2025

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
Ville de DIJON	VILLE DE DIJON	CK	151	05	79	97	1 260 000,00 €	26/04/2021	
	S/T			5	79	97	1 260 000,00 €		
INDEMNITES 1ère PHASE									
	S/T						0,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS				5	79	97	1 260 000,00 €		

ANNEXE 2 : PLAN MASSE DU PROJET



CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

ANNEXE 3 : PHOTOS



SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
« AMÉNAGEMENT DE
L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »
40 avenue du Drapeau
CS 77 418
21074 Dijon Cedex
Tél. 03 45 83 90 13
Fax 03 45 83 90 21
www.splaad.com

