



SITE DES POUSSOTS

Lot 4 Concession d'Aménagement « Grand Est »

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2024**



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. Le revêtement synthétique final du terrain de futsal est pris en charge par la Ligue au travers d'une subvention de la Ligue Nationale de Football.

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.

Alors qu'un simple rafraîchissement était prévu, 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 (bâtiment « strate »), ce nouveau 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 menée 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

La Ville de Dijon, consciente de l'importance de ces installations sportives et de la forte valeur d'avenir de ce site dans le tissu urbain métropolitain, souhaite conserver la maîtrise à terme des terrains constituant le site ainsi que ses équipements et installations. C'est pourquoi, il a été décidé le montage de la mise à disposition de cette dernière par la voie d'un bail emphytéotique.

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.

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

Pour mémoire, le permis de construire a été déposé le 5 novembre 2020 et obtenu le 4 mai 2021.

Un PC modificatif a été déposé le 12 octobre 2022 et obtenu le 7 novembre 2022.

A noter que le projet a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

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.

2. 1. Investissement - Dépenses

Le bilan d'investissement reste inchangé par rapport à l'exercice précédent.

- **Foncier**

Aucune acquisition n'a eu lieu sur l'exercice. Au 31/12/2024, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble du site.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2024 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 au 31/12/2024 s'élèvent à 42 428 € TTC.

- **Travaux**

La construction du bâtiment administratif et structure Futsal a été achevée et réceptionnée au 12 septembre 2022 au lieu du 1^{er} août 2022 initialement envisagé.

Consécutivement à la pandémie de Covid-19, le chantier du DFCO avait pris du retard sur l'Ecoparc Dion-Bourgogne. Le DFCO devait initialement libérer complètement le site des Poussots en janvier 2022 mais n'a finalement quitté les bâtiments modulaires à réhabiliter qu'en mai 2022.

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).

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2024 s'élèvent à 6 880 943 € TTC.

Perspectives au 31/12/2025

La période de garantie de parfait achèvement s'est terminée fin 2023. L'année 2025 verra quelques travaux concernant la mise en œuvre d'une ventilation mécanique par insufflation sous tribune. Le bilan d'investissement sera alors clos en 2025.

- **Honoraires techniques**

Ce poste regroupe tous les honoraires techniques de l'opération. Il restera un reliquat de frais de maîtrise d'œuvre en 2024 suite à l'achèvement fin 2023 de la garantie de parfait achèvement.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2024 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 31/12/2024 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 au 31/12/2024 s'élèvent à 436 798 € 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 31/12/2024 s'élèvent à 311 653 € TTC.

Globalement, les dépenses d'investissement s'élèvent au 31/12/2024 à 9 676 958 € 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 31/12/2024 est de 984 375 €.

- **Charges de gestion - Rémunération**

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 au 31/12/2024 s'élèvent à 18 000 € 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 31/12/2024 à 146 807€ TTC.

- **Frais financiers sur comptes courant**

Les frais financiers sur comptes courant s'élèvent au 31/12/2024 à 1 427 € TTC

Les dépenses cumulées en phase exploitation s'élèvent au 31/12/2024 à 1 150 609 € TTC

2. 3. Recettes autres que celles issues du concédant

- **Loyers**

Conformément au bail emphytéotique, les loyers cumulés au 31/12/2024 s'élèvent à 1 933 332 € TTC.

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 2024

III. COMPTE RENDU FINANCIER

3. 1. Bilan d'Investissement prévisionnel

DEPENSES	Bilan prévisionnel HT au 31-12-2023	Bilan prévisionnel HT au 31-12-2024	Ecart Bilan prévisionnel HT entre 2023 et 2024
1. ETUDES GENERALES			
a- études de sols	3 295 €	3 295 €	0 €
b- géomètre	8 010 €	8 010 €	0 €
c- Diag techniques	9 167 €	6 417 €	-2 750 €
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:	38 107 €	35 357 €	-2 750 €
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	5 151 115 €	5 190 583 €	39 468 €
b- révisions	277 369 €	277 169 €	-200 €
c- Parking surface (80 places - 2000 m²)	67 120 €	67 120 €	0 €
d- aléas et imprévus	99 134 €	31 432 €	-67 701 €
f- Energie, fluides et raccords (RCU, AEP, EU, EP,...)	176 114 €	180 259 €	4 145 €
g- autres dépenses	55 000 €	55 000 €	0 €
total travaux:	5 825 851 €	5 801 564 €	-24 287 €
5. HONORAIRES TECHNIQUES			
a- Hono architecte	541 175 €	557 276 €	16 101 €
b- contrat BET de contrôle	15 000 €	12 800 €	-2 200 €
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:	569 474 €	583 375 €	13 901 €
6. FRAIS FINANCIERS			
b/ Frais financiers	25 775 €	25 075 €	-700 €
c/ Frais bancaires (tva 20%)	3 635 €	4 335 €	700 €
d/ Frais financiers Arkéa	0 €	0 €	0 €
total frais financiers:	29 410 €	29 410 €	0 €
7. FRAIS GENERAUX			
a- Forfait rémunération	441 468 €	457 069 €	15 601 €
b - assurance TRC/DO/CNR	0 €	0 €	0 €
d- reprographie, publicité	0 €	0 €	0 €
e- informations, communication	0 €	0 €	0 €
f- autres dépenses	0 €	0 €	0 €
total frais généraux:	441 468 €	457 069 €	15 601 €
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)	192 631 €	215 514 €	22 883 €
b-frais annexe ECS (TVA 5,5%)	8 037 €	531 €	-7 506 €
c- Divers frais annexe (chauffage, AEP, logement) (TVA 20%)	45 000 €	36 633 €	-8 367 €
d- Divers frais annexe (chauffage, AEP, logement et transport ponctuel) (TVA 10%)	85 000 €	75 482 €	-9 518 €
total frais annexes:	330 667 €	328 159 €	-2 508 €
TOTAL DEPENSES OPERATION	8 507 440 €	8 507 440 €	0
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 €	7 247 440 €	0 €
TOTAL RECETTES OPERATION	8 507 440 €	8 507 440 €	0 €

Le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction s'élève à la somme de **8 507 440 € HT toutes dépenses confondues**. Ce montant reste inchangé par rapport à l'exercice précédent.

Cette somme intègre toutes les sommes nécessaires à la réalisation de l'opération :

- **Etudes : 35 357€ HT**
Ce poste comprend le coût des études de sols, géomètre, diagnostics techniques et divers. Il est en diminution de 2 750 € HT eu égard à l'avancement de l'opération.
- **Foncier : 1 272 462 € HT**
Ce poste est inchangé par rapport à l'exercice précédent.
- **Travaux : 5 801 564 HT**
Ce poste est en diminution de 24 287 € HT eu égard à l'avancement de l'opération.
- **Honoraires techniques : 583 375 € HT**
Ce poste est en augmentation de 13 901 € HT eu égard à l'avancement de l'opération. Ce poste regroupe toutes les prestations intellectuelles.
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 : 457 069 € HT**
Il comprend la rémunération de la SPLAAD calculée conformément aux termes de la concession d'aménagement. Ce poste est en augmentation de 15 601€ eu égard à l'avancement de l'opération.
- **Frais annexes : 328 159 € 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 en diminution de 2 508 € HT.

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

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

DEPENSES	Total Réalisé HT au 31/12/2024	Total Réalisé TTC au 31/12/2024	prévisionnel 2025 et au-delà TTC	TOTAL TTC
1. ETUDES GENERALES				
a- études de sols	3 295,00	3 954,00	0 €	3 954 €
b- géomètre	8 010,00	9 612,00	0 €	9 612 €
c- Diag techniques	6 417,00	7 700,40	0 €	7 700 €
d- indemnités concours	0,00	0,00	0 €	0 €
e - Etudes réglementaires et diag archéo	17 635,00	21 162,00	0 €	21 162 €
f- Divers	0,00	0,00	0 €	0 €
total études générales:	35 357,00	42 428,40	0 €	42 428 €
2. FONCIER ACQUISITION				
a- acquisition de terrain	1 260 000,00	1 260 000,00	0 €	1 260 000 €
b- frais et taxes	12 461,88	14 807,58	0 €	14 808 €
c- autres dépenses	0,00	0,00	0 €	0 €
total foncier acquisition:	1 272 461,88	1 274 807,58	0 €	1 274 808 €
3. AMENAGEMENT DES SOLS				
a- dépollution des sols...			0 €	0 €
b- démolition/ dévoiement réseaux/renfort			0 €	0 €
c- autres dépenses : accès provisions			0 €	0 €
total aménagement des sols:	0,00	0,00	0 €	0 €
4. TRAVAUX				
a- bâtiment neuf, réhabilitation pré-fabriqués et couverture terrain 5x5	5 152 573,39	6 183 088,07	45 611 €	6 228 699 €
b- révisions	277 169,24	332 603,09	0 €	332 603 €
c- Parking surface (80 places - 2000 m²)	67 120,00	80 544,00	0 €	80 544 €
d- aléas et imprévus	24 527,94	29 433,53	29 635 €	59 069 €
f- Energie, fluides et raccordements (RCU, AEP, EU, EP,...)	180 259,28	216 311,14	3 386 €	219 697 €
g- autres dépenses	32 469,62	38 963,54		38 964 €
total travaux:	5 734 119,47	6 880 943,36	78 633 €	6 959 576 €
5. HONORAIRES TECHNIQUES				
a- Hono architecte	557 275,92	668 731,10		668 731 €
b- contrat BET de contrôle	12 800,00	15 360,00		15 360 €
c- contrat de coordonnateur SPS	7 056,00	8 467,20	0 €	8 467 €
d- OPC (inclus MOE)	0,00	0,00	0 €	0 €
e- AMO énergie	0,00	0,00	0 €	0 €
f- Certification	0,00	0,00	0 €	0 €
g- Aleas	0,00	0,00	0 €	0 €
h- autres dépenses	6 243,42	7 492,10	0 €	7 492 €
total honoraires techniques:	583 375,34	700 050,41	0 €	700 050 €
6. FRAIS FINANCIERS				
b/ Frais financiers	25 075,09	25 075,09	0 €	25 075 €
c/ Frais bancaires (tva 20%)	4 335,40	5 202,48	0 €	5 202 €
d/ autres	0,00	0,00	0 €	0 €
total frais financiers:	29 410,49	30 277,57	0 €	30 278 €
7. FRAIS GENERAUX				
a- Forfait rémunération	436 798 €	436 798 €	3 276 €	440 074 €
b - assurance TRC/DO/CNR	0,00	0,00	0 €	0 €
d- reprographie, publicité	0,00	0,00	0 €	0 €
e- informations, communication	0,00	0,00	0 €	0 €
f- autres dépenses	0,00	0,00	0 €	0 €
total frais généraux:	436 797,77	436 797,77	3 276 €	440 074 €
8. FRAIS COMMERCIAUX				
a- Frais bail emphytéotique	0,00	0,00	0 €	0 €
b- publicité	0,00	0,00	0 €	0 €
c- autres dépenses	0,00	0,00	0 €	0 €
total frais commerciaux:	0,00	0,00	0 €	0 €
9. FRAIS ANNEXES				
a- Taxes PC(aménagement, foncière, archéo), assurances (sans TVA)	184 104,14	184 104,14	6 893 €	190 997 €
b-frais annexe ECS (TVA 5,5%)	530,51	559,69	7 919 €	8 479 €
c- Divers frais annexe (TVA 20%)	36 632,76	43 959,31	10 138 €	54 098 €
d- Divers frais annexe (TVA 10%)	75 482,00	83 030,20	10 470 €	93 500 €
total frais annexes:	296 749,41	311 653,34	35 420 €	347 073 €
TOTAL DEPENSES TTC INVESTISSEMENT	8 388 271,36	9 676 958,43	117 329	9 794 287
RECETTES	Total Réalisé HT au 31/12/2024	Total Réalisé TTC au 31/12/2024	prévisionnel 2025 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	-8 416 958	-117 329	-8 534 287

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

FINANCEMENT INVESTISSEMENT	Total Réalisé TTC au 31/12/2024	prévisionnel 2025 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	1 288 687	16 160	1 304 847
T.V.A. sur les recettes	0	0	0
Solde de T.V.A.	1 288 687	16 160	1 304 847
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	121 729	-7 351 169	-7 229 440
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	121 729	-7 229 440	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), avec un différé de remboursement du capital de 2 ans (1^e échéance de capital en septembre 2023), avec garantie de la Ville de Dijon, qui permet de couvrir les besoins en trésorerie de l'investissement et des premières années d'exploitation du bâtiment ;
- Une avance de trésorerie remboursable et sans intérêts de 2 000 000 €, versée en 2021 par la Ville de Dijon (délibération du conseil municipal du 22 mars 2021).

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

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

COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION	Cumul réalisé HT au 31/12/24	BAIL EMPHYTEOTIQUE																												TOTAL	
		Réalisé HT au 31/12/22	Réalisé HT au 31/12/23	Réalisé HT au 31/12/24	3	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)	1 611 110	805 555	805 555	0	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	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	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
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	1 611 110	805 555	805 555	0	335 556	332 222	328 889	325 556	322 222	318 889	315 556	312 222	308 889	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	8 816 665
CHARGES HT																															
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	146 807	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	1 290	0	194	1 096	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	2 000	53 290
CHARGES DE GESTION	18 000	9 000	9 000	0	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	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	59 000	302 000
Intérêt débiteurs compte courant	0	0	0	0	0	14 700	35 000	56 000	78 000	101 000	119 782	97 000	86 000	75 000	66 000	58 000	48 000	38 000	26 000	15 000	4 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	917 482
TOTAL CHARGES HT	166 097	59 925	59 722	46 451	49 989	58 324	72 258	86 893	102 527	119 161	131 976	108 000	97 000	86 000	77 000	69 000	59 000	49 000	37 000	26 000	15 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	61 000	1 498 225
RESULTAT ANNUEL		745 630	745 833	-46 451	285 566	273 898	256 631	238 663	219 695	199 728	183 580	204 222	211 889	219 556	173 000	181 000	191 000	201 000	213 000	224 000	235 000	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	189 000	7 068 440
RESULTAT CUMULE		745 630	1 491 464	1 445 013	1 730 579	2 004 477	2 261 108	2 499 771	2 719 466	2 919 194	3 102 773	3 306 996	3 518 885	3 738 440	3 911 440	4 092 440	4 283 440	4 484 440	4 697 440	4 921 440	5 156 440	5 395 440	5 634 440	5 873 440	6 112 440	6 351 440	6 590 440	6 829 440	7 068 440	7 257 440	

COMPTE DE TRESORERIE	Cumul réalisé TTC au 31/12/24	BAIL EMPHYTEOTIQUE																												TOTAL	
		Réalisé TTC au 31/12/22	Réalisé TTC au 31/12/23	Réalisé HT au 31/12/24	3	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 TTC	1 933 332	966 666	966 666	0	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	300 000	10 099 998
LOYERS TTC	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	0	150 000
Refacturation intérêt sur lissage surloyer	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
Produits financiers	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
Avance trésorerie collectivité	0	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	0	-1 997 440	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	-1 997 440
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	1 933 332	969 226	966 666	0	396 667	393 333	390 000	386 667	383 333	380 000	376 667	373 333	370 000	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	10 252 558
CHARGES TTC	984 375	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	146 807,15	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	18 000	9 000	9 000	0	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	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	59 000	243 000
Frais bancaires compte courant hors intérêts déb.	1 427,04	0	233	1 194	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	2 000	51 427
INTERETS DEBITEURS CPTE COURANT	0	0	0	0	0	14 700	35 000	56 000	78 000	101 000	119 782	97 000	86 000	75 000	66 000	58 000	48 000	38 000	26 000	15 000	4 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	917 482
Remboursement avance collectivité	0																													2 000 000	
TOTAL CHARGES TTC	1 150 609	59 925	387 885	702 799	706 239	714 574	728 508	743 143	758 777	775 411	460 101	108 000	97 000	86 000	77 000	69 000	59 000	49 000	37 000	26 000	15 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	2 061 000	6 748 362
SOLDE TVA		-161 111	-160 974	0	-61 111	-61 111	-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	-60 000	-1 683 196	
TRESORERIE ANNUELLE		909 301	578 781	-702 799	-309 573	-321 241	-338 508	-356 476	-375 444	-395 411	-83 434	265 333	273 000	280 667	223 000	231 000	241 000	251 000	263 000	274 000	285 000	289 000	289 000	289 000	289 000	289 000	289 000	289 000	-1 761 000		
TRESORERIE CUMULEE		748 190	1 165 996	463 197	92 513	-289 838	-689 458	-1 107 045	-1 543 599	-2 000 122	-2 144 667	-1 940 445	-1 728 556	-1 509 000	-1 336 000	-1 155 000	-964 000	-763 000	-550 000	-326 000	-91 000	148 000	387 000	626 000	865 000	1 104 000	1 343 000	1 582 000	1 821 000	0	

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. Cette prise à bail conférant des droits réels proches de la pleine propriété, les charges d’exploitation se résument aux frais financiers et aux charges de gestion de la SPLAAD

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

- **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 6 748 362 € TTC.

- **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.

Le premier étalement (66 666,60 TTC) est 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 10 252 558 € TTC.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2024

Annexe 2 : Plan masse du projet

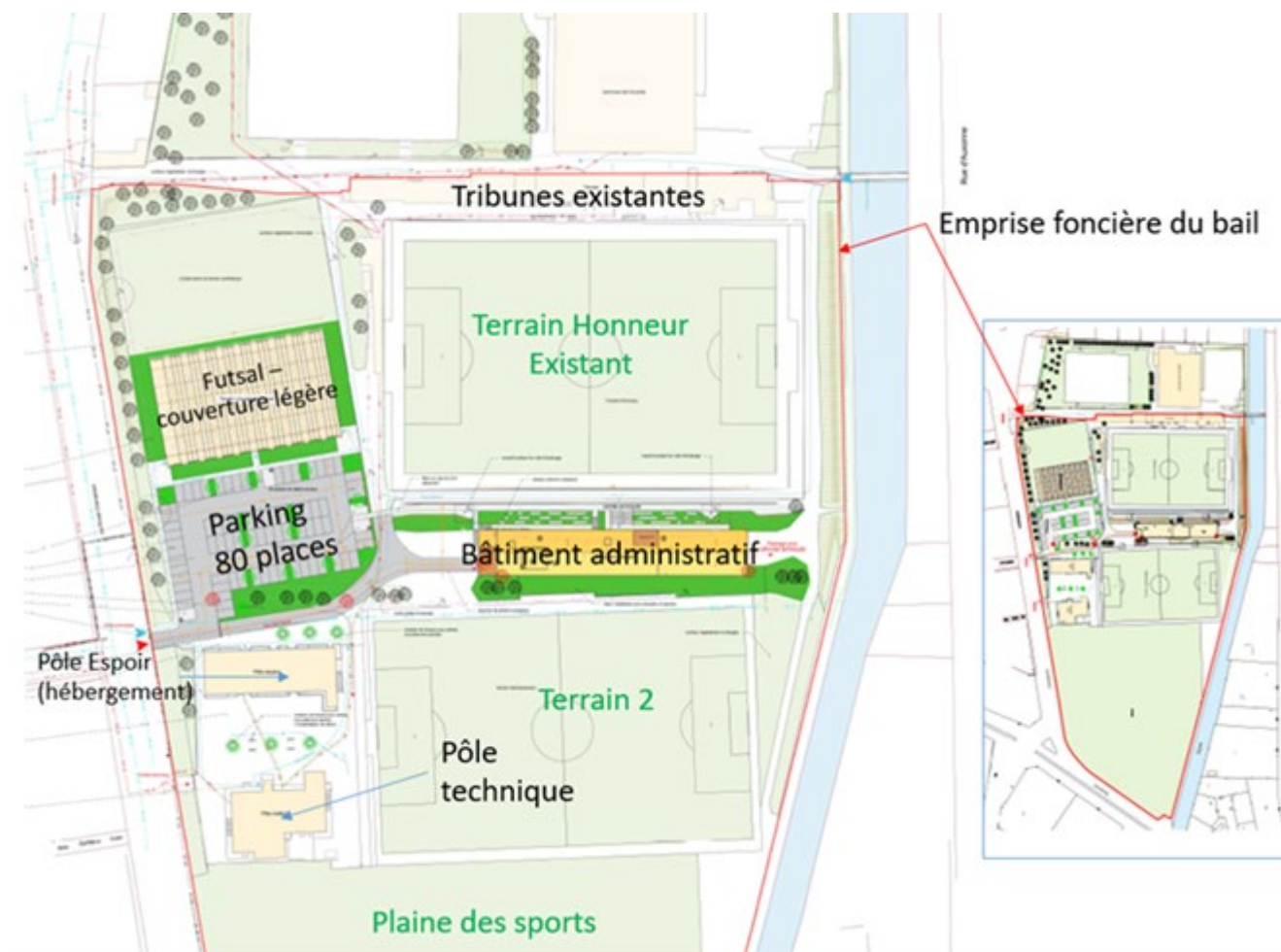
Annexe 3 : Visuel

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2024

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 2024

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

