



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 23 juin 2025

Président : Madame KOENDERS

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 13 juin 2025

Nombre de membres du Conseil municipal : 59

Nombre de membres en exercice : 59

Nombre de présents participant au vote : 52

Nombre de procurations : 7

Membres présents :

Madame Nathalie KOENDERS
Monsieur François DESEILLE
Madame Christine MARTIN
Madame Sladana ZIVKOVIC
Monsieur Hamid EL HASSOUNI
Madame Claire TOMASELLI
Monsieur Antoine HOAREAU
Madame Nuray AKPINAR-
ISTIQUAM
Monsieur Franck LEHENOFF
Madame Dominique MARTIN-
GENDRE
Madame Nadjoua BELHADEF
Monsieur Marien LOVICH
Madame Kildine BATAILLE
Madame Delphine BLAYA
Monsieur Joël MEKHANTAR
Monsieur Denis HAMEAU
Monsieur Jean-Philippe MOREL

Madame Marie-Odile CHOLLET
Monsieur Jean-Paul DURAND
Monsieur Georges MEZUI
Monsieur Massar N'DIAYE
Madame Françoise TENENBAUM
Monsieur Vincent TESTORI
Madame Stéphanie VACHEROT
Monsieur Bassir AMIRI
Madame Mélanie BALSON
Madame Catherine DU TERTRE
Madame Nora EL MESDADI
Madame Danielle JUBAN
Madame Marie-Hélène
JUILLARD-RANDRIAN
Monsieur Philippe LEMANCEAU
Madame Ludmila MONTEIRO
Madame Laurence GERBET
Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Céline RENAUD

Madame Caroline
JACQUEMARD
Monsieur Bruno DAVID
Monsieur Stéphane CHEVALIER
Monsieur Laurent
BOURGUIGNAT
Madame Claire VUILLEMIN
Monsieur Axel SIBERT
Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Stéphanie MODDE
Madame Karine HUON-SAVINA
Monsieur Fabien ROBERT
Monsieur Olivier MULLER
Monsieur Henri-Bénigne DE
VREGILLE
Madame Elizabeth REVEL
Monsieur Philippe THIRION
Madame Valérie TEISSEIRE
Monsieur Frédéric FAVERJON
Monsieur Pierre PRIBETICH

Membres absents :

Monsieur Christophe BERTHIER pouvoir à Madame Dominique
MARTIN-GENDRE
Monsieur Christophe AVENA pouvoir à Monsieur Philippe
LEMANCEAU
Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Monsieur Denis HAMEAU
Monsieur Jean-Patrick MASSON pouvoir à Madame Nathalie
KOENDERS
Monsieur Jean-François COURGEY pouvoir à Madame Delphine
BLAYA
Monsieur David HAEGY pouvoir à Madame Christine MARTIN
Monsieur François REBSAMEN pouvoir à Monsieur Antoine
HOAREAU

OBJET : AMENAGEMENT

Territoire Grand Est - Lot 4 « Site des Poussots » de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Est » - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

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 2024.

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 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. Il prévoit un loyer annuel hors taxes courant de 250 000 €. Un surloyer de 555 555 € HT annuel est fixé pour les trois premières années du bail.

Le 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 réalisés, réceptionnés et livrés :

- une structure de futsal de 40 m x 20 m,
- 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.

ELEMENTS 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 reste inchangé par rapport à l'exercice précédent. Globalement, les dépenses d'investissement s'élèvent au 31 décembre 2024 à 9 676 958 € TTC.

Foncier

La SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble du site. Aucune acquisition n'a eu lieu sur l'exercice. Les dépenses constatées pour ce poste s'élèvent à 1 274 808 € TTC.

Études et travaux

Les études nécessaires aux travaux de construction ont été réalisées. Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2024 s'élèvent à 42 428 € TTC.

Les travaux sont, pour l'essentiel, achevés. Durant l'année 2023, des travaux de reprise de sinistre ont été nécessaire suite à des dégâts des eaux et à des problèmes d'isolation de la chambre froide. Deux commandes de travaux annexes ont été exécutées concernant l'aménagement extérieur et l'amélioration de réseaux en VS du pôle espoirs. Une mission complémentaire d'attestation de conformité concernant du mobilier répondant aux normes accessibilité PMR a été soldée.

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

Il est prévu en 2025 la mise en œuvre d'une ventilation mécanique par l'insufflation sous tribune. Le bilan d'investissement sera clos en 2025.

Honoraires techniques

Ce poste regroupe tous les honoraires techniques de l'opération. Il restait 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 décembre 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 décembre 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 décembre 2024 s'élèvent à 436 798 € TTC.

Frais annexes

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

En 2024, un remboursement de l'assurance concernant la prise en charge d'un sinistre explique la diminution du montant global des frais annexes Aussi, les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2024 s'élèvent à 311 653 € TTC.

Exploitation

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

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 décembre 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 décembre 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 décembre 2024 à 146 807€ TTC.

Frais financiers sur compte courant

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

Recettes autres que celles issues du concédant – loyers

Conformément au bail emphytéotique, les loyers cumulés au 31 décembre 2024 s'élèvent à 1 933 332€ 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. Désormais, le loyer sera réglé le 31 janvier de l'année en cours.

Équilibre global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2024 – Participation de la Ville

Le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction s'élève à la somme de 8 507 440 € HT toutes dépenses confondues, sans changement par rapport au bilan prévisionnel approuvé en 2024.

La phase de réalisation du bâtiment bénéficie d'une subvention globale de la Ville de Dijon qui s'élève à 1 260 000 € TTC. 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 1er 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 6 748 362 € TTC sur la durée du bail.
- Des produits d'exploitation, provenant exclusivement des loyers à percevoir, évalués, sur la durée du bail, à la somme de 10 252 558 € 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 2024 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, au 31 décembre 2024, correspondant au lot 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 : 58	ABSTENTION : 1
	CONTRE : 0	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 7 PROCURATION(S)	