



SITE DES POUSSOTS

Lot 4 Concession d'Aménagement « Grand Est »

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2023**

SOMMAIRE

- I. Présentation et programme physique de l'opération**
- II. Note de conjoncture**
- 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 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 ». Pour autant, l'opération des Poussots n'est pas concernée par cette participation.

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.

1.2. Procédures administratives

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.

Le site dédié à la Ligue de football de Bourgogne Franche Comté regroupe les pôles suivants :

- Le Pôle Administratif avec les services en charge des affaires juridiques, de la communication, du développement commercial, de l'arbitrage etc...
- L'IR2F (*l'Institut Régional de Formation du Football*)
- Le Pôle Espoirs : centre d'hébergement et de formation
- Le Pôle Technique : centre de ressources sportives et de formation

L'opération se situe à Dijon sur le Stade des Poussots situé le long de la rue Ernest Champeaux, du boulevard Chicago et du Suzon. L'emprise foncière dédiée à l'installation de la Ligue Régionale de football n'occupe pas la totalité du périmètre du lot 4 de la concession « Grand Est ». Le Gymnase Sellenet et ses abords restent en effet non concernés par le projet d'installation.

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.

Pour mémoire, le permis de construire a été déposé le 5 novembre 2020 et obtenu le 4 mai 2021. Il a régulièrement été affiché sur site et est devenu à ce jour définitif.

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.

1.3. Programme des constructions et aménagements

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 rafraichissement 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 agencant 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 est créé (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).

II. 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.

NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisation DEPENSES

Nota :

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

Bilan d'investissement Dépenses

L'année 2023 a vu quelques travaux de finitions pour le parfait achèvement des travaux. Un dégât des eaux a engendré une déclaration de sinistre en dommage-ouvrage qui se poursuivra sur 2024.

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

- **Foncier**

Aucune acquisition n'a eu lieu sur l'exercice. Au 31/12/2023, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble du site.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 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 31/12/2023 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 31/12/2023 s'élèvent à 6 830 616 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

La période de garantie de parfait achèvement s'est terminée fin 2023. L'année 2024 verra quelques menus travaux de reprises suites à dégâts des eaux qui seront partiellement pris en charge par l'assureur de la SPLAAD dans le cadre d'une déclaration de sinistre. Le bilan d'investissement sera alors clos en 2024.

- **Honoraires techniques**

Ce poste regroupe tous les honoraires techniques de l'opération. Il est quasiment soldé. 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 31/12/2023 s'élèvent à 670 062 € 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 31/12/2023 de 30 138 € 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 31/12/2023 s'élèvent à 432 782 € 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 31/12/2023 s'élèvent à 313 190 € TTC.

Globalement, les dépenses d'investissement s'élèvent au 31/12/2023 à 9 594 024 € TTC.

Comptes d'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 31/12/2023 est de 328 125 €.

- **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 31/12/2023 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 31/12/2023 à 101 452 € TTC.

- **Frais financiers sur comptes courant**

Les frais financiers sur comptes courant s'élèvent au 31/12/2023 à 331 € TTC

Les dépenses cumulées en phase exploitation s'élèvent au 31/12/2023 à 447 909 € TTC

2.2. Réalisation RECETTES et PRODUITS

Bilan d'investissement Produits

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.

Compte d'exploitation Produits

- **Loyers**

Conformément au bail emphytéotique, les loyers cumulés au 31/12/2023 s'élèvent à 1 933 332 € TTC.

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

III. COMPTE RENDU FINANCIER

3.1. Bilan d'investissement : état des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Bilan d'investissement prévisionnel

DEPENSES	Bilan HT au 31/12/2022	Bilan prévisionnel HT au 31-12-2023	Ecart Bilan prévisionnel HT entre 2022 et 2023
1. ETUDES GENERALES			
a- études de sols	3 295 €	3 295 €	0 €
b- géomètre	8 010 €	8 010 €	0 €
c- Diag techniques	9 167 €	9 167 €	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:	38 107 €	38 107 €	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	5 151 115 €	5 151 115 €	0 €
b- révisions	262 276 €	277 369 €	15 093 €
c- Parking surface (80 places - 2000 m²)	67 120 €	67 120 €	1 €
d- aléas et imprévus	136 286 €	99 134 €	-37 153 €
f- Energie, fluides et raccordements (RCU, AEP, EU, EP,...)	176 114 €	176 114 €	0 €
g- autres dépenses	55 000 €	55 000 €	0 €
total travaux:	5 847 910 €	5 825 851 €	-22 059 €
5. HONORAIRES TECHNIQUES			
a- Hono architecte	541 175 €	541 175 €	0 €
b- contrat BET de contrôle	15 000 €	15 000 €	0 €
c- contrat de coordonnateur SPS	10 000 €	7 056 €	-2 944 €
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	5 570 €	6 243 €	673 €
total honoraires techniques:	571 745 €	569 474 €	-2 271 €
6. FRAIS FINANCIERS			
a/ estimation	0 €	0 €	0 €
b/ Frais tenu compte et frais bancaires	25 775 €	25 775 €	0 €
c/ autres dépenses	3 635 €	3 635 €	0 €
total frais financiers:	29 410 €	29 410 €	0 €
7. FRAIS GENERAUX			
a- Forfait rémunération	442 927 €	441 468 €	-1 460 €
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:	442 927 €	441 468 €	-1 460 €
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)	173 663 €	192 631 €	18 968 €
b-frais annexe ECS (TVA 5,5%)	29 458 €	8 037 €	-21 422 €
c- Divers frais annexe (chauffage, AEP, logement) (TVA 20%)	26 382 €	45 000 €	18 618 €
d- Divers frais annexe (chauffage, AEP, logement et transport ponctuel) (TVA 10%)	75 375 €	85 000 €	9 625 €
total frais annexes:	304 878 €	330 667 €	25 789 €
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 €

3.1.2. Commentaires sur le bilan d'investissement

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 : 38 107 € HT**
Ce poste comprend le coût des études de sols, géomètre, diagnostics techniques et divers.
- **Foncier : 1 272 462 € HT**
Ce poste est inchangé par rapport à l'exercice précédent.
- **Travaux : 5 825 851 € HT**
Ce poste est en diminution de 22 059 € HT eu égard à l'avancement de l'opération.
- **Honoraires techniques : 569 474 € HT**
Ce poste est en diminution de 2 271 € 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 : 441 468 € HT**
Il comprend la rémunération de la SPLAAD calculée conformément aux termes de la concession d'aménagement. Ce poste est en diminution de 1 459 € eu égard à l'avancement de l'opération.
- **Frais annexes : 330 667 € 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 augmentation de 25 789 € HT pour prendre en compte la prise en charge la taxe foncière refacturées par la DGRFIP au DFCO par erreur en 2022.

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

3.13. Etat prévisionnel de trésorerie de l'investissement

DEPENSES	Total Réalisé HT au 31/12/2023	Total Réalisé TTC au 31/12/2023	prévisionnel 2024 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	9 167,00	11 000,40	0 €	11 000 €
d- indemnités concours	0,00	0,00	0 €	0 €
e - Etudes réglementaires et diag archéo	14 885,00	17 862,00	3 300 €	21 162 €
f- Divers	0,00	0,00	0 €	0 €
total études générales:	35 357,00	42 428,40	3 300 €	45 728 €
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/ dévoisement 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	5 151 114,50	6 181 337,40	0 €	6 181 337 €
b- révisions	277 369,23	332 843,08	0 €	332 843 €
c- Parking surface (80 places - 2000 m²)	67 120,00	80 544,00	0 €	80 544 €
d- aléas et imprévus	0,00	0,00	118 960 €	118 960 €
f- Energie, fluides et raccordements (RCU, AEP, EU, EP,...)	164 114,00	196 936,80	14 400 €	211 337 €
g- autres dépenses	32 462,35	38 954,82	27 045 €	66 000 €
total travaux:	5 692 180,08	6 830 616,10	160 405 €	6 991 021 €
5. HONORAIRES TECHNIQUES				
a- Hono architecte	532 436,00	638 923,20	10 487 €	649 410 €
b- contrat BET de contrôle	12 650,00	15 180,00	2 820 €	18 000 €
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:	558 385,42	670 062,50	13 307 €	683 369 €
6. FRAIS FINANCIERS				
a/ estimation	0,00	0,00	0 €	0 €
b/ Frais financiers	25 774,99	25 774,99	0 €	25 775 €
c/ Frais bancaires	3 635,50	4 362,58	0 €	4 363 €
total frais financiers:	29 410,49	30 137,57	0 €	30 138 €
7. FRAIS GENERAUX				
a- Forfait rémunération	432 782,01	432 782,01	8 686 €	441 468 €
b - assurance TRC/DO/CNR		0,00	0 €	0 €
d- reprographie, publicité	0,00	0,00	0 €	0 €
e- informations, communication		0,00	0 €	0 €
f- autres dépenses		0,00	0 €	0 €
total frais généraux:	432 782,01	432 782,01	8 686 €	441 468 €
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)	185 738,27	185 738,27	6 893 €	192 631 €
b-frais annexe ECS (TVA 5,5%)	530,51	559,69	7 919 €	8 479 €
c- Divers frais annexe (TVA 20%)	36 551,37	43 861,64	10 138 €	54 000 €
d- Divers frais annexe (TVA 10%)	75 482,00	83 030,19	10 470 €	93 500 €
total frais annexes:	298 302,15	313 189,79	35 420 €	348 609 €
TOTAL DEPENSES TTC INVESTISSEMENT	8 318 879,03	9 594 023,95	221 117	9 815 141
RECETTES	Total Réalisé HT au 31/12/2023	Total Réalisé TTC au 31/12/2023	prévisionnel 2024 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	-8 334 024	-221 117	-8 555 141

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

FINANCEMENT INVESTISSEMENT	Total Réalisé TTC au 31/12/2023	prévisionnel 2024 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	1 275 145	32 556	1 307 701
T.V.A. sur les recettes	0	0	0
Solde de T.V.A.	1 275 145	32 556	1 307 701
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	191 121	-7 438 561	-7 247 440
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	191 121	-7 247 440	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 2023

3.2. Bilan d’exploitation : état des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.2.1 Comptes prévisionnels d’exploitation et de trésorerie

COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION SITE DES POUSSOTS au 31-12-2023

Fin bail = 20/12/2050

COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION	BAIL EMPHYTEOTIQUE																													
	Réalisé HT au 31/12/22	Réalisé HT au 31/12/23	2	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	TOTAL
PRODUITS HT																														
LOYERS (non actualisables)	805 555	805 555	805 555	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	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	0	8 666 665
AMORTISSEMENT DE LA SUBVENTION																														0
CHARGES REMBOURSEES																														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
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
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
TOTAL PRODUITS HT	805 555	805 555	805 555	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	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	0	8 666 665
CHARGES HT																														
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	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		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
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
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
Frais bancaires hors intérêts déb. et divers	0	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	2 000	54 194
CHARGES DE GESTION	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	9 000	9 000	9 000	50 000	302 000
Intérêt débiteurs compte courant	0	0	0	0	0	13 000	34 000	61 000	90 000	100 000	92 000	84 000	75 000	65 000	55 000	44 000	33 000	21 000	9 577	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	776 577
TOTAL CHARGES HT	59 925	59 722	56 355	49 989	43 624	50 258	64 893	85 527	108 161	112 194	103 000	95 000	86 000	76 000	66 000	55 000	44 000	32 000	20 577	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	52 000	1 367 224	
RESULTAT ANNUEL	745 630	745 833	749 200	200 011	206 376	199 742	185 107	164 473	141 839	137 806	147 000	155 000	164 000	174 000	184 000	195 000	206 000	218 000	229 423	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	239 000	-52 000	7 299 441
RESULTAT CUMULE	745 630	1 491 464	2 240 663	2 440 674	2 647 050	2 846 792	3 031 899	3 196 372	3 338 211	3 476 018	3 623 018	3 778 018	3 942 018	4 116 018	4 300 018	4 495 018	4 701 018	4 919 018	5 148 441	5 387 441	5 626 441	5 865 441	6 104 441	6 343 441	6 582 441	6 821 441	7 060 441	7 299 441	7 247 441	

COMPTE DE TRESORERIE	BAIL EMPHYTEOTIQUE																													
	Réalisé TTC au 31/12/22	Réalisé TTC au 31/12/23	2	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	TOTAL
PRODUITS TTC																														
LOYERS TTC	966 666	966 666	966 666	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	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	0	10 399 998
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
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	-1 997 440	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
TOTAL PRODUITS TTC	969 226	966 666	966 666	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	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	0	10 402 558
CHARGES TTC																														
AMORTISSEMENT EMPRUNT	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	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
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
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
CHARGES DE GESTION- Rémunération	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	9 000	9 000	9 000	50 000	252 000
Frais bancaires compte courant hors intérêts déb	0	331	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	2 000	52 331
INTERETS DEBITEURS CPT E COURANT	0	0	0	0	0	13 000	34 000	61 000	90 000	100 000	92 000	84 000	75 000	65 000	55 000	44 000	33 000	21 000	9 577	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	776 577
Remboursement avance collectivité																												2 000 000		
TOTAL CHARGES TTC	59 925	387 984	712 605	706 239	699 874	706 508	721 143	741 777	764 411	440 319	103 000	95 000	86 000	76 000	66 000	55 000	44 000	32 000	20 577	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	2 052 000	6 617 361
SOLDE TVA	-161 111	-160 974	-161 111	-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	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	0	-1 733 196
TRESORERIE ANNUELLE	909 301	578 682	254 061	-406 239	-399 874	-406 508	-421 143	-441 777	-464 411	-140 319	197 000	205 000	214 000	224 000	234 000	245 000	256 000	268 000	279 423	289 000	289 000	289 000	289 000	289 000	289 000	289 000	289 000	289 000	-2 052 000	
TRESORERIE CUMULEE	748 190	1 165 898	1 258 848	802 609	352 735	-103 773	-574 916	-1 066 693	-1 581 104	-1 771 423	-1 624 423	-1 469 423	-1 305 423	-1 131 423	-947 423	-752 423	-546 423	-328 423	-99 000	140 000	379 000	618 000	857 000	1 096 000	1 335 000	1 574 000	1 813 000	2 052 000	0	

3.2.2. Commentaires sur les charges et produits d'exploitation et le compte prévisionnel de trésorerie

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.

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 6 617 361 € 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 sur les trois premières années en sus du loyer courant.

Le montant global des produits d'exploitation sur la durée du bail est évalué à la somme de 10 402 558 € TTC.

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

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2023

Annexe 2 : Plan masse du projet

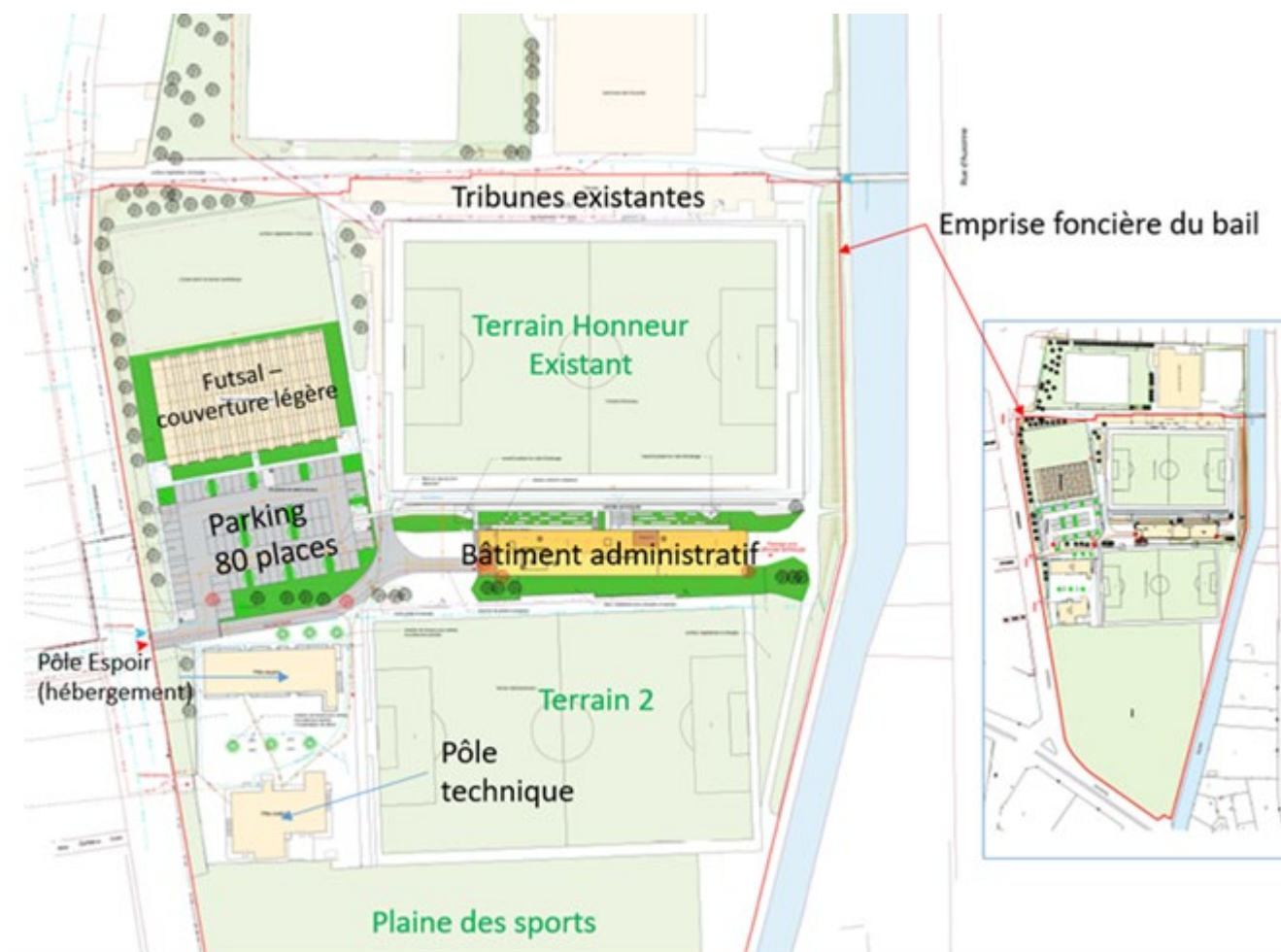
Annexe 3 : Visuel

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2023

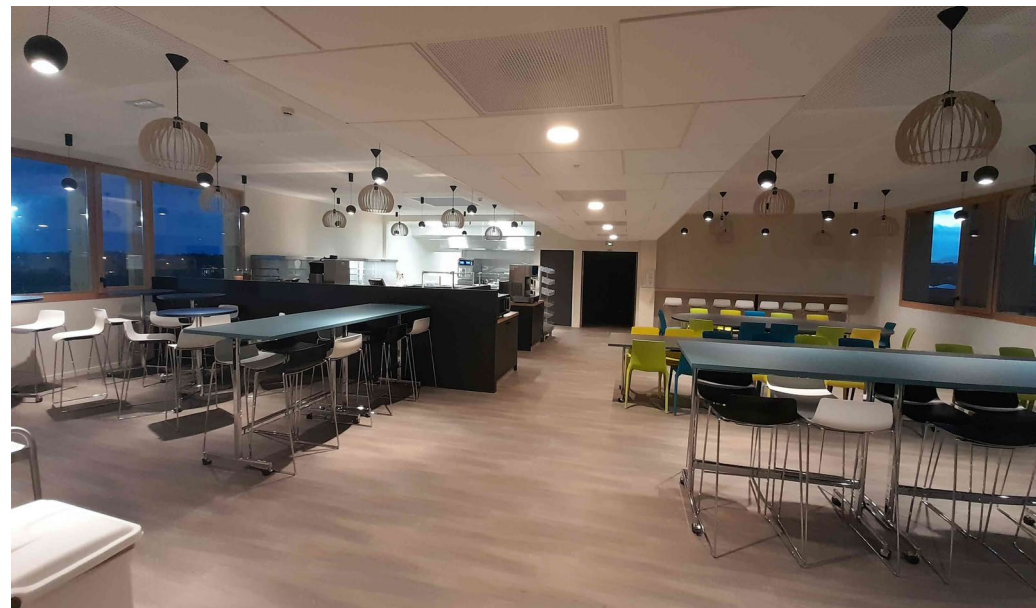
PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
Ville de DIJON	VILLE DE DIJON	CK	151	05	79	97	1 260 000,00 €	26/04/2021	
	S/T			5	79	97	1 260 000,00 €		
INDEMNITES 1ère PHASE									
	S/T						0,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS				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 2023

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

