



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 16 décembre 2024

Président : Madame KOENDERS

Secrétaire de séance : Madame BALSON

Convocation envoyée le 6 décembre 2024

Nombre de membres du Conseil municipal : 59

Nombre de membres en exercice : 59

Nombre de présents participant au vote : 53

Nombre de procurations : 5

Membres présents :

Madame Nathalie KOENDERS	Monsieur Denis HAMEAU	Monsieur Emmanuel BICHOT
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Madame Céline RENAUD
Madame Christine MARTIN	Madame Marie-Odile CHOLLET	Madame Caroline
Madame Sladana ZIVKOVIC	Monsieur Jean-Paul DURAND	JACQUEMARD
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Monsieur Jean-Patrick MASSON	Monsieur Bruno DAVID
Madame Claire TOMASELLI	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Stéphane CHEVALIER
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Laurent
Madame Nuray AKPINAR-ISTIKUAM	Monsieur Vincent TESTORI	BOURGUIGNAT
Monsieur Franck LEHENOFF	Madame Stéphanie VACHEROT	Madame Claire VUILLEMIN
Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Monsieur Jean-François COURGEY	Monsieur Axel SIBERT
Monsieur Christophe BERTHIER	Monsieur Bassir AMIRI	Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Nadjoua BELHADEF	Madame Mélanie BALSON	Madame Stéphanie MODDE
Monsieur Marien LOVICH	Madame Catherine DU TERTRE	Monsieur Fabien ROBERT
Madame Kildine BATAILLE	Madame Danielle JUBAN	Monsieur Olivier MULLER
Madame Delphine BLAYA	Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE
Monsieur Christophe AVENA	Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Philippe THIRION
Madame Lydie PFANDER-MENY	Madame Ludmila MONTEIRO	Madame Valérie TEISSEIRE
Monsieur Joël MEKHANTAR	Madame Laurence GERBET	Monsieur Frédéric FAVERJON
		Monsieur Pierre PRIBETICH

Membres absents :

Monsieur David HAEGY	Monsieur François REBSAMEN pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS
	Madame Françoise TENENBAUM pouvoir à Madame Christine MARTIN
	Madame Nora EL MESDADI pouvoir à Madame Kildine BATAILLE
	Madame Karine HUON-SAVINA pouvoir à Monsieur Patrice CHATEAU
	Madame Elizabeth REVEL 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 2023

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 2023.

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.

ÉLÉMENTS DU BILAN ANNUEL

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

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. 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 ainsi que par 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).

Foncier : La SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble du site. Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 1 274 808 € TTC.

Etudes et travaux : Les études nécessaires aux travaux de construction ont été réalisées. Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 42 428 € TTC.

Les travaux sont, pour l'essentiel, achevés. Les dépenses constatées pour les postes travaux et aménagements, au 31 décembre 2023, s'élèvent à 6 830 616 € TTC.

Il est prévu en 2024 quelques menus travaux de reprises suites à des dégâts des eaux qui seront partiellement pris en charge par l'assureur de la SPLAAD. Le bilan d'investissement sera clos en 2024.

Comptes prévisionnels : 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 2023.

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 6 617 361€ 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 10 399 998€ TTC.

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

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 2023 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 2023, 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 : 52
 CONTRE : 0

ABSTENTION : 3
NE SE PRONONCE PAS : 3

DONT 5 PROCURATION(S)

**Mélanie BALSON,
Secrétaire de séance**

**Nathalie KOENDERS,
Maire de Dijon**