

# **SITE DES POUSSOTS**

**Lot 4 Concession d'Aménagement  
« Grand Est »**

## **VILLE DE DIJON**

**Compte rendu annuel à la collectivité  
au 31 décembre 2022**

# SOMMAIRE

- I. **Présentation et programme physique de l'opération**
- II. **Note de conjoncture**
- III. **Bilan d'investissement prévisionnel actualisé**
- IV. **Comptes d'exploitation et de trésorerie prévisionnels**
- V. **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 m<sup>2</sup>, 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.

Par délibération de son Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 décembre 2020, la SPLAAD a décidé de modifier ses dates d'ouverture et de clôture de son exercice comptable, désormais calées sur l'année civile. Dans ce cadre, **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 intégré l'actualisation annuelle du montant de la rémunération forfaitaire de la SPLAAD au lieu de tous les cinq ans et la possibilité de ne pas appeler systématiquement chaque année cette rémunération forfaitaire.

## 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

Ce regroupement des activités de la Ligue doit favoriser l'émergence d'un pôle social, économique et de formation.

Ce site permet à la fois de mutualiser et de rationaliser l'ensemble des coûts. Cet équipement est aussi destiné à devenir un centre de ressources avec l'organisation de compétitions régionales. Il permet également de proposer à d'autres fédérations la location d'espaces pour des stages de préparation.

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.

Les parcelles constituant le terrain d'assiette nécessaire à l'installation de la Ligue ont été acquises par la SPLAAD à la Ville de Dijon au prix de 1 260 000 € par acte notarié en date du 26 avril 2021. Elles représentent 57 997 m<sup>2</sup> sur les 7 hectares d'emprise du lot 4.

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<sup>er</sup> 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 est 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.

Concernant les constructions, 3 pôles majeurs ont été réalisés, réceptionnés et livrés à la Ligue Régionale de Football :

- Le pôle administratif
- Le pôle espoirs
- Le pôle technique

Concernant les aménagements particuliers, ils ont également été réalisés, réceptionnés et livrés :

- Une structure de futsal de 40 m x 20m
- 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

Concernant les tribunes du terrain d'honneur, il n'était pas prévu de travaux particuliers à l'exception d'une remise aux normes sanitaires des vestiaires en cours de réalisation.

#### **Pôle technique (706 m<sup>2</sup> 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 pour accès permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et le remplacement des installations de chauffage et climatisation ont également été réalisés.

#### **Pôle espoirs (798 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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).

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.

## II. NOTE DE CONJONCTURE

### 2.1. Réalisation

#### 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. A ce stade de l'opération, l'ensemble des dépenses et recettes constatées au 31/12/2022 est imputé sur le bilan d'investissement.*

- **Foncier**

Aucune acquisition n'a eu lieu sur l'exercice. Au 31/12/2022, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble du site.

**Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2022 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 31/12/2022 s'élèvent à 45 728 € TTC.**

- **Travaux**

La construction du bâtiment administratif et structure Futsal a été achevée et réceptionnée au 12 septembre 2022 au lieu du 1<sup>er</sup> Août 2022 initialement envisagé.

Consécutivement à la pandémie de Covid-19, le chantier du DFCO avait pris du retard sur l'Ecoparc Dion-Bourgogne. Dans ce contexte, si le DFCO devait initialement libérer complètement le site des Poussots en janvier 2022, il 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. En conséquence, les bâtiments 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.

**Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2022 s'élèvent à 6 597 006 € TTC.**

#### ***Perspectives au 31/12/2023 :***

Quelques travaux d'amélioration en extérieur sont encore en cours de réalisation ( 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).

## **2.2. Subvention globale**

**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<sup>er</sup> semestre 2022.

### III. BILAN D'INVESTISSEMENT PREVISIONNEL ACTUALISE

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

##### 3.1.1. Bilan d'investissement prévisionnel

BILAN PREVISIONNEL D'INVESTISSEMENT EN HT			
Concession Grand Est Lot 4 : Site des Poussots			
DEPENSES	Bilan HT au 31/12/2021	Bilan prévisionnel HT au 31-12-2022	Ecart Bilan prévisionnel HT entre 2021 et 2022
<b>1. ETUDES GENERALES</b>			
a- études de sols	10 000 €	3 295 €	-6 705 €
b- géomètre	10 000 €	8 010 €	-1 990 €
c- Diag techniques	10 000 €	9 167 €	-833 €
d- indemnités concours	0 €	0 €	0 €
e - Etudes réglementaires et diag archéo	20 000 €	17 635 €	-2 365 €
f- Divers	9 977 €	0 €	-9 977 €
<b>total études générales:</b>	<b>59 977 €</b>	<b>38 107 €</b>	<b>21 870 €</b>
<b>2. FONCIER ACQUISITION</b>			
a- acquisition de terrain	1 260 000 €	1 260 000 €	0 €
b- frais et taxes	50 000 €	12 462 €	-37 538 €
c- autres dépenses	20 000 €	0 €	-20 000 €
<b>total foncier acquisition:</b>	<b>1 330 000 €</b>	<b>1 272 462 €</b>	<b>-57 538 €</b>
<b>3. AMENAGEMENT DES SOLS</b>			
a- dépollution des sols...	0 €	0 €	0 €
b- démolition/ dévoiement réseaux/renfort	0 €	0 €	0 €
c- autres dépenses : accès provisions	0 €	0 €	0 €
<b>total aménagement des sols:</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>4. TRAVAUX</b>			
a- bâtiment neuf, réhabilitation pré-fabriqués et couverture terrain 5x5	4 900 000 €	5 151 115 €	251 115 €
b- révisions	80 000 €	262 276 €	182 276 €
c- Parking surface (80 places - 2000 m²)	50 000 €	67 120 €	17 120 €
d- aléas et imprévus	300 000 €	136 286 €	-163 714 €
f- Energie, fluides et raccordements (RCU, AEP, EU, EP,...)	300 000 €	176 114 €	-123 886 €
g- autres dépenses	0 €	55 000 €	55 000 €
<b>total travaux:</b>	<b>5 630 000 €</b>	<b>5 847 910 €</b>	<b>217 910 €</b>
<b>5. HONORAIRES TECHNIQUES</b>			
a- Hono architecte	600 000 €	541 175 €	-58 825 €
b- contrat BET de contrôle	15 000 €	15 000 €	0 €
c- contrat de coordonnateur SPS	10 000 €	10 000 €	0 €
d- OPC (inclus MOE)	0 €	0 €	0 €
e- AMO énergie	10 000 €	0 €	-10 000 €
f- Certification	0 €	0 €	0 €
g- Aleas	0 €	0 €	0 €
h- autres dépenses	20 000 €	5 570 €	-14 430 €
<b>total honoraires techniques:</b>	<b>655 000 €</b>	<b>571 745 €</b>	<b>-83 255 €</b>
<b>6. FRAIS FINANCIERS</b>			
a/ estimation	0 €	0 €	0 €
b/ Frais tenu compte et frais bancaires	60 000 €	25 775 €	-34 225 €
c/ autres dépenses	0 €	3 635 €	3 635 €
<b>total frais financiers:</b>	<b>60 000 €</b>	<b>29 410 €</b>	<b>-30 590 €</b>
<b>7. FRAIS GENERAUX</b>			
a- Forfait rémunération	435 463 €	442 927 €	7 464 €
b - assurance TRC/DO/CNR	90 000 €	0 €	-90 000 €
d- reprographie, publicité	20 000 €	0 €	-20 000 €
e- informations, communication	0 €	0 €	0 €
f- autres dépenses	10 000 €	0 €	-10 000 €
<b>total frais généraux:</b>	<b>555 463 €</b>	<b>442 927 €</b>	<b>-112 536 €</b>
<b>8. FRAIS COMMERCIAUX</b>			
a- Frais bail emphytéotique	10 000 €	0 €	-10 000 €
b- publicité	2 000 €	0 €	-2 000 €
c- autres dépenses	10 000 €	0 €	-10 000 €
<b>total frais commerciaux:</b>	<b>22 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-22 000 €</b>
<b>9. FRAIS ANNEXES</b>			
a- Taxes PC( aménagement, foncière, archéo), assurances (sans TVA)	125 000 €	173 663 €	48 663 €
b-frais annexe ECS (TVA 5,5%)	50 000 €	29 458 €	-20 542 €
c- Divers frais annexe (chauffage, AEP, logement) (TVA 20%)	20 000 €	26 382 €	6 382 €
d- Divers frais annexe (chauffage, AEP, logement et transport ponctuel) (TVA 10%)		75 375 €	75 375 €
<b>total frais annexes:</b>	<b>195 000 €</b>	<b>304 878 €</b>	<b>109 878 €</b>
<b>TOTAL DEPENSES OPERATION</b>	<b>8 507 440</b>	<b>8 507 440</b>	<b>0</b>
<b>RECETTES</b>	<b>Montant € HT</b>	<b>Montant € HT</b>	<b>Montant € HT</b>
SUBVENTION VILLE DIJON	1 260 000	1 260 000	0 €
RESTE A FINANCER sur investissement	7 247 440	7 247 440	0 €
<b>TOTAL RECETTES OPERATION</b>	<b>8 507 440</b>	<b>8 507 440</b>	<b>0 €</b>

### 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 intègre toutes les sommes nécessaires à la réalisation de l'opération et est globalement inchangé par rapport au bilan prévisionnel approuvé par la collectivité :

- **Etudes : 38 107 € HT**  
Ce poste comprend le coût des études de sols, géomètre, diagnostics techniques et divers. Il est ajusté à la marge par rapport au bilan prévisionnel initial et celui de l'année dernière.
- **Foncier : 1 272 462 € HT**  
Ce poste est ajusté à la marge par rapport au bilan prévisionnel initial en fonction des frais et taxes réglés sur l'année 2022.
- **Aménagement des sols 0 € HT**  
Initialement valorisé à 50 000 € HT, ce poste passe à 0 étant donné qu'aucune démolition ni aucun dévoiement de réseaux préalables aux travaux de construction n'ont été nécessaires. Cette somme est réaffectée au poste travaux.
- **Travaux : 5 847 910 € HT**  
Ce poste est en augmentation de 217 910 € HT. Le contexte économique actuel (poussée inflationniste, difficultés d'approvisionnement et pénuries de certains matériaux) a entraîné des surcoûts liés aux matières premières et à des revalorisations significatives des indices de révisions. De plus, des travaux importants non prévus initialement et demeurant nécessaires au bon fonctionnement des pôles réhabilités ont dû être réalisés (194 648 € HT)
- **Honoraires techniques : 571 745 € HT**  
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. La somme de 83 255 € HT a été économisée sur ce poste. Cette somme est réaffectée au poste travaux.
- **Frais financiers : 29 410 € HT**  
Ce poste comprend les frais financiers nécessaires au portage des investissements en phase d'études et de construction du bâtiment. Il ne comprend pas les frais financiers propres à la gestion du bâtiment pendant la durée du bail emphytéotique (28 ans à compter de la prise à bail). La somme de 30 590 € HT a été économisée sur ce poste. Cette somme est réaffectée au poste travaux.
- **Frais généraux : 442 927 € HT**  
Est incluse dans ce poste : la rémunération de la SPLAAD calculée conformément aux termes de la concession d'aménagement. Les frais d'assurances ont été basculés dans les frais annexes pour un montant d'environ 112 536 € HT.
- **Frais commerciaux : 0 € HT**  
Initialement valorisé à 22 000 € HT, ce poste passe à 0 étant donné qu'aucune publicité ou commercialisation n'a été nécessaire pour cette opération. Cette somme est réaffectée au poste travaux.
- **Frais annexes : 304 878 € 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 109 878 € HT suite aux frais d'hébergement et au transport des jeunes espoirs de septembre à novembre 2022.

### 3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

DEPENSES	Réalisé TTC au 31/12/2021	Total Réalisé HT au 31/12/2022	Total Réalisé TTC au 31/12/2022	prévisionnel 2023 et au-delà TTC	TOTAL TTC
<b>1. ETUDES GENERALES</b>					
a- études de sols	3 954 €	3 295 €	3 954 €	0 €	3 954 €
b- géomètre	9 612 €	8 010 €	9 612 €	0 €	9 612 €
c- Diag techniques	5 083 €	9 167 €	11 000 €	0 €	11 000 €
d- indemnités concours	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
e - Etudes réglementaires et diag archéo	21 162 €	17 635 €	21 162 €	0 €	21 162 €
f- Divers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>total études générales:</b>	<b>39 811 €</b>	<b>38 107 €</b>	<b>45 728 €</b>	<b>0 €</b>	<b>45 728 €</b>
<b>2. FONCIER ACQUISITION</b>					
a- acquisition de terrain	1 260 000 €	1 260 000 €	1 260 000 €	0 €	1 260 000 €
b- frais et taxes	14 808 €	12 462 €	14 808 €	0 €	14 808 €
c- autres dépenses	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>total foncier acquisition:</b>	<b>1 274 808 €</b>	<b>1 272 462 €</b>	<b>1 274 808 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 274 808 €</b>
<b>3. AMENAGEMENT DES SOLS</b>					
a- dépollution des sols...	0 €			0 €	0 €
b- démolition/ dévoisement réseaux/renfort	0 €			0 €	0 €
c- autres dépenses : accès provisions	0 €			0 €	0 €
<b>total aménagement des sols:</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>4. TRAVAUX</b>					
a- bâtiment neuf, réhabilitation pré-fabriqués et couverture terrain 5x5	976 540 €	5 091 115 €	6 109 337 €	72 000 €	6 181 337 €
b- révisions		242 276 €	290 731 €	24 000 €	314 731 €
c- Parking surface (80 places - 2000 m²)		0 €	0 €	80 543 €	80 543 €
d- aléas et imprévus		0 €	0 €	163 543 €	163 543 €
f- Energie, fluides et raccordements (RCU, AEP, EU, EP,...)	6 000 €	164 114 €	196 937 €	14 400 €	211 337 €
g- autres dépenses		0 €	0 €	66 000 €	66 000 €
<b>total travaux:</b>	<b>982 540 €</b>	<b>5 497 505 €</b>	<b>6 597 006 €</b>	<b>420 487 €</b>	<b>7 017 492 €</b>
<b>5. HONORAIRES TECHNIQUES</b>					
a- Hono architecte	480 925 €	516 355 €	619 626 €	29 784 €	649 410 €
b- contrat BET de contrôle	9 061 €	10 050 €	12 060 €	5 940 €	18 000 €
c- contrat de coordonnateur SPS	2 092 €	7 056 €	8 467 €	3 533 €	12 000 €
d- OPC (inclus MOE)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
e- AMO énergie	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
f- Certification	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
g- Aleas	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
h- autres dépenses	3 084 €	2 570 €	3 084 €	3 600 €	6 684 €
<b>total honoraires techniques:</b>	<b>495 162 €</b>	<b>536 031 €</b>	<b>643 237 €</b>	<b>42 857 €</b>	<b>686 094 €</b>
<b>6. FRAIS FINANCIERS</b>					
a/ estimation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
b/ Frais financiers	24 147 €	25 775 €	25 775 €	0 €	25 775 €
c/ Frais bancaires	725 €	3 635 €	4 363 €	0 €	4 363 €
<b>total frais financiers:</b>	<b>24 872 €</b>	<b>29 410 €</b>	<b>30 137 €</b>	<b>0 €</b>	<b>30 137 €</b>
<b>7. FRAIS GENERAUX</b>					
a- Forfait rémunération	131 633 €	419 760 €	419 760 €	23 167 €	442 927 €
b - assurance TRC/DO/CNR	0 €		0 €	0 €	0 €
d- reprographie, publicité	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
e- informations, communication			0 €	0 €	0 €
f- autres dépenses			0 €	0 €	0 €
<b>total frais généraux:</b>	<b>131 633 €</b>	<b>419 760 €</b>	<b>419 760 €</b>	<b>23 167 €</b>	<b>442 927 €</b>
<b>8. FRAIS COMMERCIAUX</b>					
a- Frais bail emphytéotique	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
b- publicité	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
c- autres dépenses	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>total frais commerciaux:</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>9. FRAIS ANNEXES</b>					
a- Taxes PC( aménagement, foncière, archéo), assurances (sans TVA)	0 €	117 663,22 €	117 663 €	56 000 €	173 663 €
b-frais annexe ECS (TVA 5,5%)	0 €	458 €	483 €	30450	30 933 €
c- Divers frais annexe (chauffage, AEP, logement) (TVA 20%)	11 953 €	26 381,75 €	31 658 €	0 €	31 658 €
d- Divers frais annexe (chauffage, AEP, logement et transport ponctuel) (TVA 10%)		75 375 €	82 913 €		82 913 €
<b>total frais annexes:</b>	<b>11 953 €</b>	<b>219 878,48 €</b>	<b>232 718 €</b>	<b>86 450 €</b>	<b>319 168 €</b>
<b>TOTAL DEPENSES TTC INVESTISSEMENT</b>	<b>2 960 778</b>	<b>8 013 154</b>	<b>9 243 394</b>	<b>572 961</b>	<b>9 816 355</b>
<b>RECETTES</b>	<b>Réalisé TTC au 31/12/2021</b>	<b>Total Réalisé HT au 31/12/2022</b>	<b>Total Réalisé TTC au 31/12/2022</b>	<b>prévisionnel 2023 et au-delà TTC</b>	<b>TOTAL TTC</b>
SUBVENTION VILLE DIJON	0		1 260 000	0	1 260 000
<b>TOTAL RECETTES OPERATION</b>	<b>0</b>		<b>1 260 000</b>	<b>0</b>	<b>1 260 000</b>
<b>SOLDE avant financement</b>			<b>-7 983 394</b>	<b>-572 961</b>	<b>-8 556 355</b>

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

<b>FINANCEMENT INVESTISSEMENT</b>	<b>Réalisé TTC au 31/12/2021</b>	<b>Total Réalisé HT au 31/12/2022</b>	<b>Total Réalisé TTC au 31/12/2022</b>	<b>prévisionnel 2023 et au-delà TTC</b>	<b>TOTAL TTC</b>
Mobilisation d'emprunts			5 250 000		5 250 000
Amortissement d'emprunts	0			5 250 000	5 250 000
Avances bancaires	0				0
Remboursement d'avances	0				0
Financements des programmes ou avances Société	0				0
Remboursement des programmes ou avances Société	0				0
Avances collectivités			2 000 000		2 000 000
Remboursement Avances collectivités	0			2 000 000	2 000 000
<b>TOTAL financement investissement</b>	<b>0</b>		<b>7 250 000</b>	<b>-7 250 000</b>	<b>0</b>
<b>T.V.A. sur investissement</b>					
T.V.A. sur les dépenses			1 230 240 €	78 674	1 308 914
T.V.A. sur les recettes	0			0	0
Solde de T.V.A.			1 230 240	78 674	1 308 914
<b>SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL</b>	<b>-2 960 778</b>		<b>496 846</b>	<b>-7 744 287</b>	<b>-7 247 440</b>
<b>SOLDE DE TRESORERIE CUMULE</b>	<b>-2 960 778</b>		<b>496 846</b>	<b>-7 247 440</b>	<b>0</b>

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<sup>e</sup> 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).

**IV. COMPTES PREVISIONNELS D'EXPLOITATION ET DE TRESORERIE**

**COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION SITE DES POUSSOTS au 31-12-2022**

Fin bail = 20/12/2050

	BAIL EMPHYTEOTIQUE																												TOTAL
	Réalisé HT au 31/12/22	1	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	
	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
<b>PRODUITS HT</b>																													
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
AMORTISSEMENT DE LA SUBVENTION																													
CHARGES REMBOURSEES																													
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
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
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
<b>TOTAL PRODUITS HT</b>	<b>805 555</b>	<b>805 555</b>	<b>805 555</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>																								
<b>CHARGES HT</b>																													
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
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
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
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
Frais bancaires hors intérêts déb. et divers	0	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	2 000
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
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	7 771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL CHARGES HT</b>	<b>59 925</b>	<b>61 527</b>	<b>56 355</b>	<b>49 989</b>	<b>43 624</b>	<b>50 258</b>	<b>64 893</b>	<b>85 527</b>	<b>108 161</b>	<b>112 194</b>	<b>103 000</b>	<b>95 000</b>	<b>86 000</b>	<b>76 000</b>	<b>66 000</b>	<b>55 000</b>	<b>44 000</b>	<b>32 000</b>	<b>18 771</b>	<b>11 000</b>	<b>52 000</b>								
<b>RESULTAT ANNUEL</b>	<b>745 630</b>	<b>744 028</b>	<b>749 200</b>	<b>200 011</b>	<b>206 376</b>	<b>199 742</b>	<b>185 107</b>	<b>164 473</b>	<b>141 839</b>	<b>137 806</b>	<b>147 000</b>	<b>155 000</b>	<b>164 000</b>	<b>174 000</b>	<b>184 000</b>	<b>195 000</b>	<b>206 000</b>	<b>218 000</b>	<b>231 229</b>	<b>239 000</b>	<b>-52 000</b>								
<b>RESULTAT CUMULE</b>	<b>745 630</b>	<b>1 489 658</b>	<b>2 238 858</b>	<b>2 438 868</b>	<b>2 645 244</b>	<b>2 844 986</b>	<b>3 030 094</b>	<b>3 194 567</b>	<b>3 336 405</b>	<b>3 474 212</b>	<b>3 621 212</b>	<b>3 776 212</b>	<b>3 940 212</b>	<b>4 114 212</b>	<b>4 298 212</b>	<b>4 493 212</b>	<b>4 699 212</b>	<b>4 917 212</b>	<b>5 148 441</b>	<b>5 387 441</b>	<b>5 626 441</b>	<b>5 865 441</b>	<b>6 104 441</b>	<b>6 343 441</b>	<b>6 582 441</b>	<b>6 821 441</b>	<b>7 060 441</b>	<b>7 299 441</b>	<b>7 247 441</b>

**COMPTE DE TRESORE**

	BAIL EMPHYTEOTIQUE																												TOTAL
	Réalisé TTC au 31/12/22	1	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	
	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
<b>PRODUITS TTC</b>																													
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
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
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
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
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
<b>TOTAL PRODUITS TTC</b>	<b>969 226</b>	<b>966 666</b>	<b>966 666</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>				
<b>CHARGES TTC</b>																													
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
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
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
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
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
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
Frais bancaires compte courant hors intérêts déb.	0	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	2 000
INTERETS DEBITEURS CPTÉ 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	7 771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance collectivité																													2 000 000
<b>TOTAL CHARGES TTC</b>	<b>59 925</b>	<b>389 652</b>	<b>712 605</b>	<b>706 239</b>	<b>699 874</b>	<b>706 508</b>	<b>721 143</b>	<b>741 777</b>	<b>764 411</b>	<b>440 319</b>	<b>103 000</b>	<b>95 000</b>	<b>86 000</b>	<b>76 000</b>	<b>66 000</b>	<b>55 000</b>	<b>44 000</b>	<b>32 000</b>	<b>18 771</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>	<b>2 052 000</b>					
<b>SOLDE TVA</b>	<b>-161 111</b>	<b>-161 111</b>	<b>-161 111</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>0</b>				
<b>TRESORERIE ANNUELLE</b>	<b>909 301</b>	<b>577 014</b>	<b>254 061</b>	<b>-406 239</b>	<b>-399 874</b>	<b>-406 508</b>	<b>-421 143</b>	<b>-441 777</b>	<b>-464 411</b>	<b>-140 319</b>	<b>197 000</b>	<b>205 000</b>	<b>214 000</b>	<b>224 000</b>	<b>234 000</b>	<b>245 000</b>	<b>256 000</b>	<b>268 000</b>	<b>281 229</b>	<b>289 000</b>	<b>289 000</b>	<b>289 000</b>	<b>289 000</b>	<b>-2 052 000</b>					
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>748 190</b>	<b>1 164 092</b>	<b>1 257 042</b>	<b>800 803</b>	<b>350 929</b>	<b>-105 579</b>	<b>-576 722</b>	<b>-1 068 499</b>	<b>-1 582 910</b>	<b>-1 773 229</b>	<b>-1 626 229</b>	<b>-1 471 229</b>	<b>-1 307 229</b>	<b>-1 133 229</b>	<b>-949 229</b>	<b>-754 229</b>	<b>-548 229</b>	<b>-330 229</b>	<b>-99 000</b>	<b>140 000</b>	<b>379 000</b>	<b>618 000</b>	<b>857 000</b>	<b>1 096 000</b>	<b>1 335</b>				



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<sup>ème</sup> 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 6 617 224 € 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.

**V. ANNEXES**

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2022

Annexe 2 : Plan masse du projet

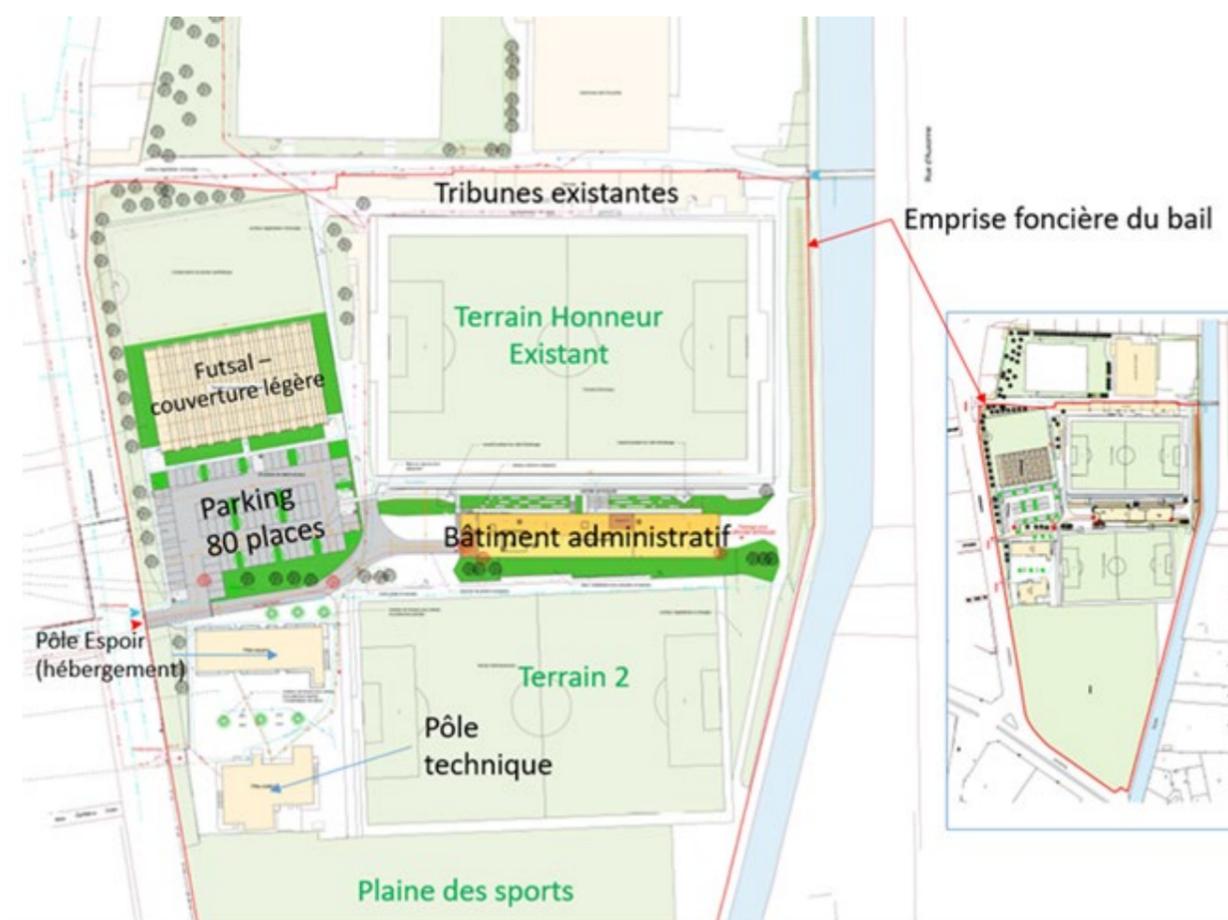
Annexe 3 : Visuel

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

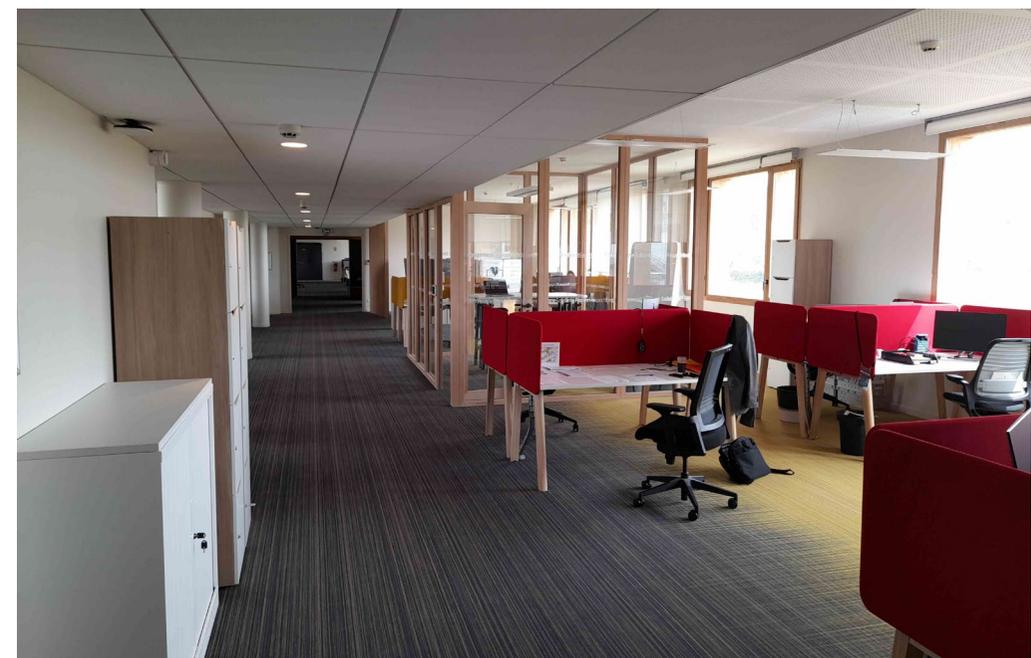
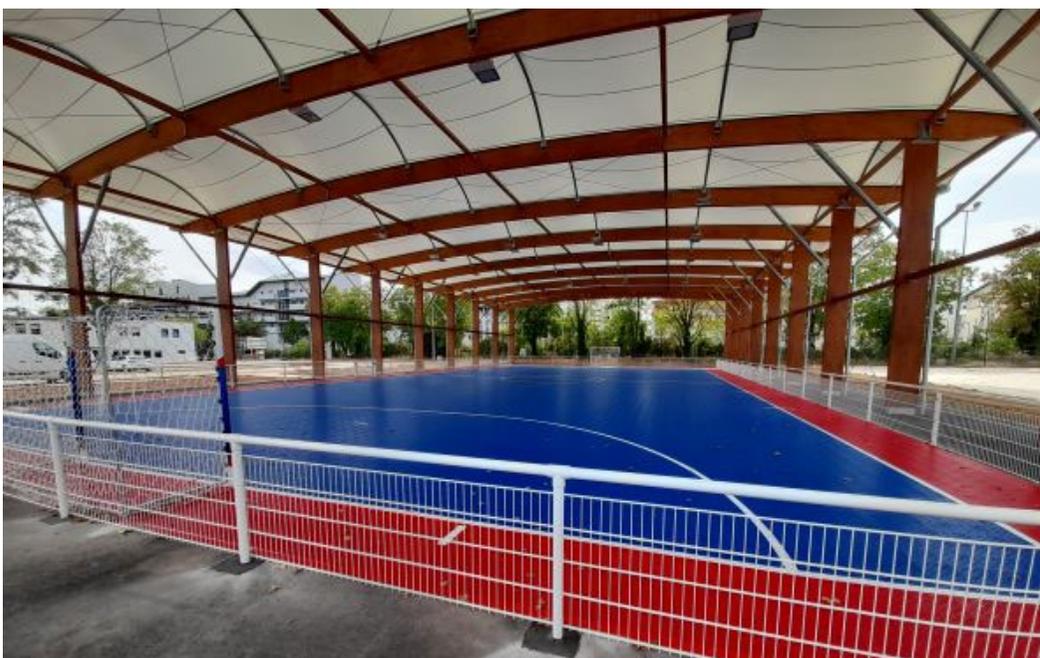
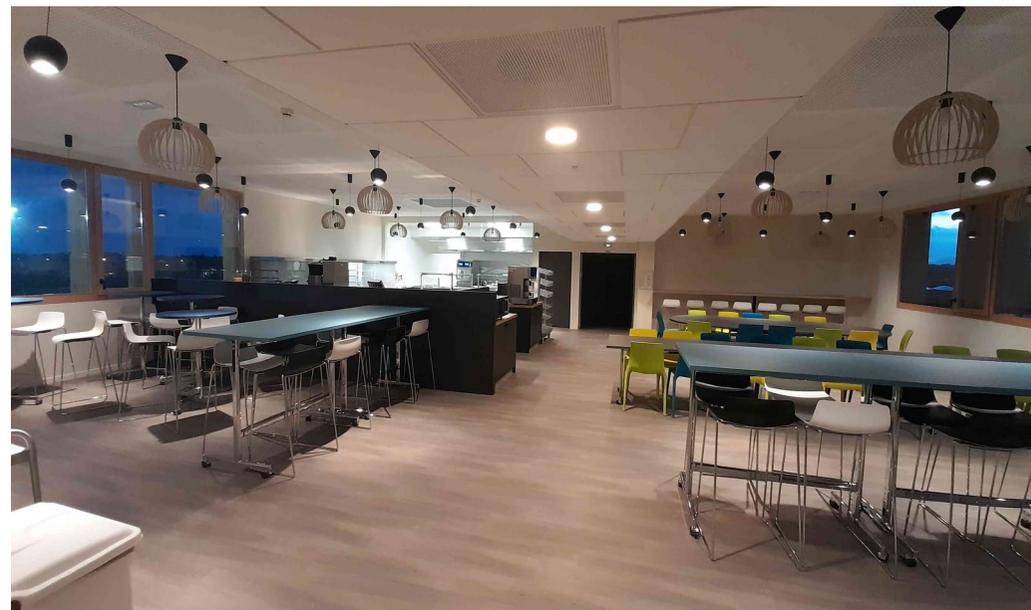
**ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2022**

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/2022									
PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
<b>ACQUISITIONS</b>									
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 €		
<b>INDEMNITES 1ère PHASE</b>									
		S/T					0,00 €		
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>				5	79	97	1 260 000,00 €		

**ANNEXE 2 : PLAN MASSE DU PROJET**



## 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](http://www.splaad.com)

**SPLAAD**  
L' a m é n a g e u r p u b l i c