

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

23

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 27 juin 2022



MAIRIE DE DIJON

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire : Madame MONTEIRO

Membres présents :

Monsieur REBSAMEN - Madame KOENDERS - Monsieur DESEILLE - Madame MARTIN - Monsieur PRIBETICH - Madame ZIVKOVIC - Monsieur EL HASSOUNI - Monsieur HOAREAU - Madame AKPINAR-ISTIQUAM - Monsieur LEHENOFF - Madame MARTIN-GENDRE - Monsieur BERTHIER - Madame BELHADEF - Monsieur LOVICH - Madame BATAILLE - Monsieur BORDAT - Madame BLAYA - Monsieur AVENA - Madame PFANDER-MENY - Monsieur MEKHANTAR - Madame CHARRET-GODARD - Madame CHOLLET - Monsieur DURAND - Monsieur MASSON - Monsieur MEZUI - Monsieur N'DIAYE - Monsieur TESTORI - Madame VACHEROT - Monsieur COURGEY - Monsieur AMIRI - Madame DU TERTRE - Madame EL MESDADI - Monsieur HAEGY - Madame JUBAN - Madame JUILLARD-RANDRIAN - Monsieur LEMANCEAU - Madame MONTEIRO - Monsieur MOREL - Madame GERBET - Monsieur BICHOT - Madame RENAUD - Madame JACQUEMARD - Monsieur DAVID - Monsieur CHEVALIER - Monsieur BOURGUIGNAT - Monsieur SIBERT - Madame HERVIEU - Monsieur CHATEAU - Madame MODDE - Madame HUON-SAVINA - Monsieur ROBERT - Monsieur MULLER - Madame REVEL

Membres excusés :

Madame TOMASELLI (pouvoir Madame KOENDERS) - Monsieur HAMEAU (pouvoir Madame BLAYA) - Madame TENENBAUM (pouvoir Madame MARTIN-GENDRE) - Madame BALSON (pouvoir Monsieur BERTHIER) - Madame VUILLEMIN (pouvoir Monsieur CHEVALIER) - Monsieur DE VREGILLE (pouvoir Monsieur BOURGUIGNAT)

Membres absents :

OBJET

DE LA DELIBERATION

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

Monsieur PRIBETICH expose :

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 2021.

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. 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).

Une promesse de bail emphytéotique a été signée entre la Ligue Régionale de Football et la SPLAAD le 5 novembre 2020. Cette promesse de bail deviendra définitive à compter du 1er Août 2022, date de la prise de possession du site et de ses installations par la Ligue.

Il est prévu pour le bail, une durée de 28 ans, un loyer annuel hors taxes courant de 250 000 € et un loyer complémentaire de 1 666 665 € HT répartis en sus du loyer courant sur les trois premières années du bail.

Ce site regroupera 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
- Le permis de construire correspondant a été obtenu le 4 mai 2021.

Foncier

Par acte notarié en date du 26 avril 2021, la SPLAAD a acquis sur la Ville de Dijon les terrains nécessaires au projet. Ces terrains, d'une surface de 57 997 m², ont été acquis pour 1 260 000 €. La SPLAAD a donc la maîtrise foncière de l'ensemble du site destiné à accueillir la Ligue Régionale Bourgogne Franche-Comté de Football.

Etudes et travaux

Des études nécessaires aux travaux de construction ont été réalisées pour un montant de 39 811€ TTC arrêté au 31 décembre 2021.

Les travaux de gros œuvre, engagés en août 2021 ont été retardés du fait de la libération du site par le DFCO en avril au lieu de janvier 2022, le chantier sur l'Ecoparc ayant subi lui-même des retards liés à la pandémie de Covid-19. En conséquence, le site ne pourra être mis à disposition de la ligue qu'au mois de novembre 2022. Les jeunes espoirs de la Ligue seront temporairement logés au CRIJ, entre fin août et début novembre 2022.

Ces travaux s'élèvent, au 31 décembre 2021, à un montant de 982 540 € TTC.

Participation

Conformément au bilan approuvé par délibération en date du 22 mars 2021, il est prévu une participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération, d'un montant de 1 260 000 €. Cette participation a été versée à la SPLAAD au 1^{er} semestre 2022.

Comptes prévisionnels

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 décembre 2021 est imputé 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.

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 frais financiers et charges de gestion de la SPLAAD, pour un montant global évalué à 6 265 308 € TTC.
- Des produits d'exploitation, qui proviennent exclusivement des loyers à percevoir sont évalués, sur la durée du bail, à 10 224 998 € TTC.

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

Enfin, conformément au plan prévisionnel de trésorerie de l'opération, le Conseil Municipal avait approuvé, par délibération du 22 mars 2021, l'attribution à la SPLAAD d'une avance de trésorerie remboursable et sans intérêts, d'un montant de 2 000 000 €, laquelle a été versée fin décembre 2021 à la société par la Ville de Dijon.

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 2021 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 et cessions immobilières réalisées.

Je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - approuver le compte rendu annuel à la collectivité, au 31 décembre 2021, du lot 4 « Site des Poussots » de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Est » annexé au présent rapport ;

2 - autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la présente délibération.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Sans participation : 3