

SITE DES POUSSOTS

Lot 4 Concession d'Aménagement

« Grand Est »

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2021**

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 :

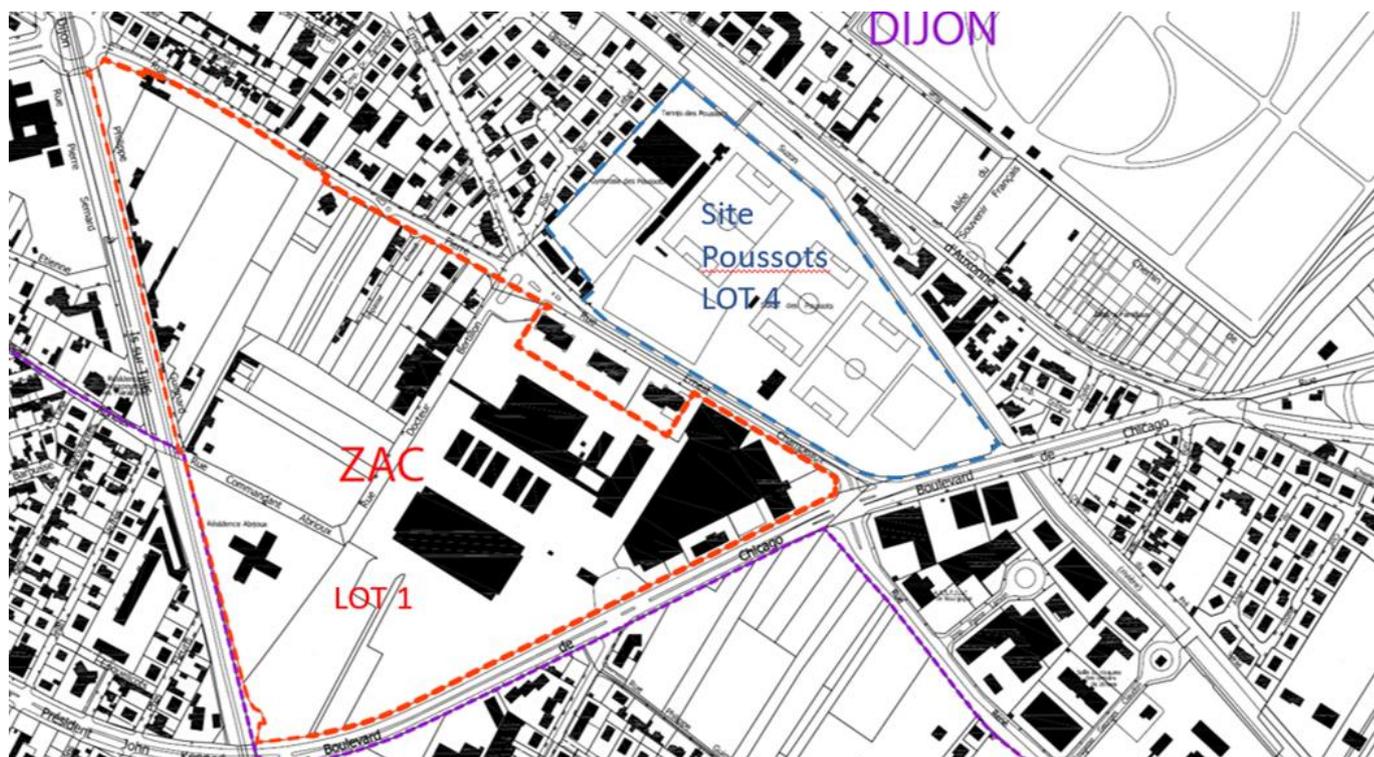
Par délibération en date du 28 septembre 2009, la Ville de Dijon, a décidé de confier à la SPLAAD l'opération « Territoire Grand Est » par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

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 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.

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).

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 des ses équipements et installations.

C'est pourquoi il a été décidé que les équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de la Ligue régionale de football seraient mis à disposition de cette dernière sous forme d'un bail emphytéotique.

Une promesse de bail a été signée en ce sens.

La Ligue dispose depuis la fusion entre la Ligue de Bourgogne et celle de Franche Comté de plusieurs sites éloignés les uns des autres, Montchanin, Dijon, Montbéliard ou encore le centre technique de Grandvillars. Cette disparité géographique a conduit la direction de la Ligue à réfléchir à la création d'un seul et unique site.

Ce site regroupera ainsi 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

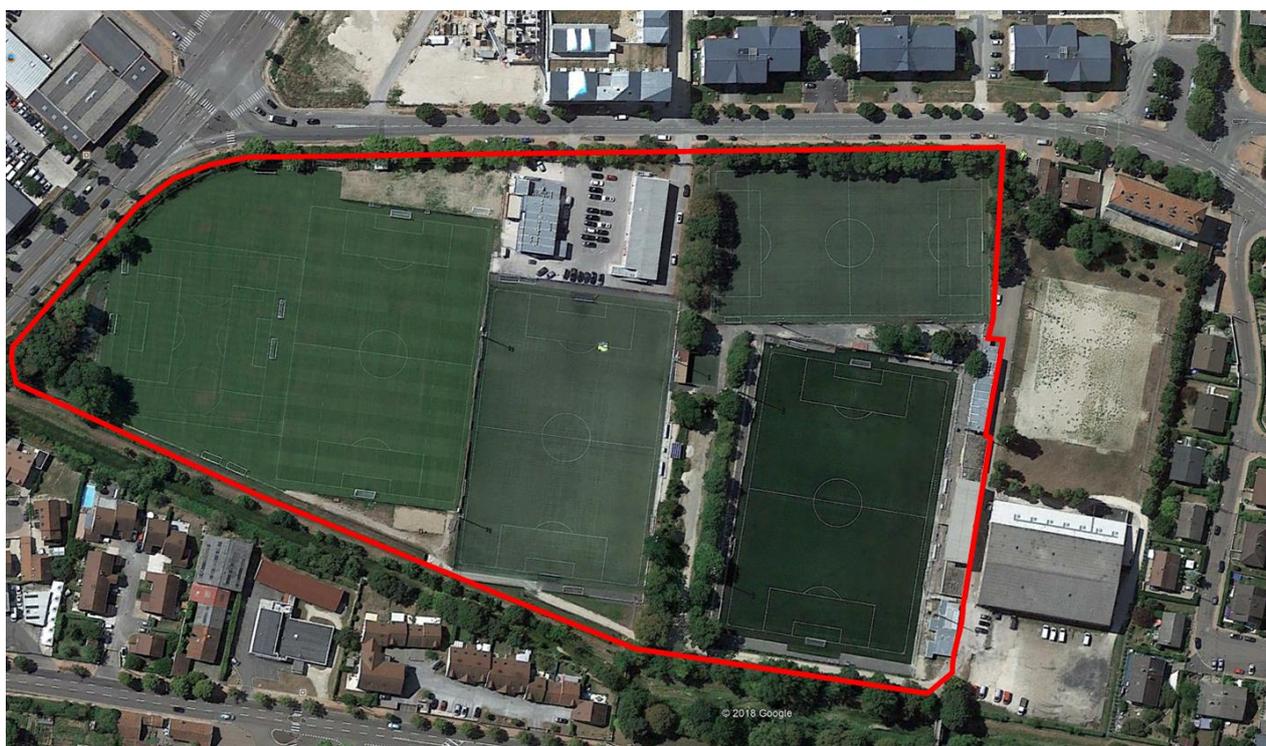
Ce regroupement des activités de la Ligue doit favoriser l'émergence d'un pôle social, économique et de formation.

Ce site permettra à la fois de mutualiser et de rationaliser l'ensemble des coûts. Ce futur équipement serait aussi destiné à devenir un centre de ressources avec l'organisation de

compétitions régionales et permettrait 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. Le foncier du site est intégralement détenu par la Ville de Dijon.

Les parcelles constituant le terrain d'assiette nécessaire à l'installation de la Ligue ont été acquises par la SPLAAD au prix de 1 260 000 € par acte notarié en date du 26 avril 2021. Elles représentent 57.997 m² 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. Cette promesse de bail deviendra définitive à compter du 1^{er} Août 2022, date de la prise de possession du site et de ses installations par la Ligue.

Ce bail emphytéotique met à disposition de la Ligue toutes les installations sportives et constructions inscrites dans le périmètre figurant en rouge au plan ci-dessus.

La durée du bail est de 28 ans et assortie d'un loyer annuel hors taxes courant de 250 000 € et d'un loyer complémentaire de 1 666 665 € HT répartis en sus du loyer courant sur les 3 premières années du bail. Ce loyer a été fixé lors de la phase de consultation de la Ligue entre Beaune, Dijon et Dôle, et son respect était un critère de choix pour la Ligue.

Cette promesse est assortie de conditions suspensives :

- Obtention par la SPLAAD d'un permis de construire,
- Acquisition par la SPLAAD du foncier nécessaire sur la Ville de Dijon,
- Création d'une servitude de passage au profit du bailleur et de toute personne prenant bail sur la parcelle CK 152 (voirie entre la parcelle évoquée et le gymnase),
- Régularisation par création d'une servitude de tréfonds sur la parcelle pour le passage d'une canalisation d'eau potable (phi 500) au profit de Dijon Métropole,

- Réalisation des travaux de construction et de réhabilitation.

Concernant le permis de construire, il a été déposé le 05/11/2020 et obtenu le 04 mai 2021. Il a régulièrement été affiché sur site et est devenu à ce jour définitif.

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 :

Pour tout ce qui touche aux installations sportives, la SPLAAD interviendra très peu. Les terrains de football seront donc conservés en l'état pour la majorité d'entre eux. Seul le terrain synthétique le long de la rue Ernest Champeaux sera tronqué pour recevoir un terrain de futsal disposant d'une couverture légère et un parking de 80 places environ destiné aux formations et compétitions. Le revêtement synthétique final du terrain de futsal sera pris en charge par la Ligue au travers d'une subvention de la Ligue Nationale de Football.

Concernant les constructions, 3 pôles majeurs sont prévus :

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

Concernant les aménagements particuliers, il est prévu :

- Une structure de futsal de 40 m x 20m
- Un parking de 80 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'est pas prévu de travaux particuliers à l'exception de remise aux normes sanitaires des vestiaires et éventuelles remises aux normes en matière de sécurité.

Pôle technique (706 m² environ) - réhabilitation

Le programme prévu dans le bâtiment du pôle technique est similaire à l'occupation actuelle des locaux par le DFCO. Ces espaces seront réhabilités en vue de recevoir le pôle espoir de la Ligue. Ces locaux comportent essentiellement des bureaux pour le personnel encadrant les jeunes espoirs, des vestiaires et installations sportives et médicales (balnéo, salle de musculation, ...etc.).

Pôle espoirs (798 m² environ) - réhabilitation

Pour ce pôle, il est fait réutilisation des locaux existants et utilisés par le DFCO à usage d'hébergement des jeunes en formation.

La réhabilitation du pôle espoirs comporte deux aspects : le réaménagement des espaces communs au rez-de-chaussée et l'aménagement de 34 couchages. La redistribution de ces espaces communs – salles d'études, de jeux et salle télévision – consiste principalement en un décroissement léger et en une reprise des parois murales, des sols et des dalles de faux-plafonds existants.

Pôle administratif (2.047 m² SDP environ) – construction neuve R+2

Le pôle administratif fait l'objet d'une construction neuve qui s'insérera 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 sur le site des Poussots.

Il comprendra 3 niveaux :

- Niveau 0 : Stationnement VL et cycles, 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 et espaces de réception et conférence

Le dernier niveau reçoit une cuisine permettant la préparation des repas pour les jeunes en formation et le personnel de la Ligue, et ce pour le midi et le soir (uniquement pour les jeunes en hébergement). Elle offre une capacité de 90 places assises environ.

Inscrit dans une démarche environnementale, le futur pôle administratif est un bâtiment « strate » où un programme diversifié vient se loger.

Afin de détacher le bâtiment du sol et ainsi créer un réel lien entre les bureaux, les salles de réception et les terrains environnants, le bâtiment se soulève et ménage un espace au rez-de-jardin, une aire de stationnement semi-aérienne réservée aux salariés de la Ligue, pour les livraisons, les personnes en situation de handicap ainsi que les espaces techniques liés à l'utilisation du bâtiment (local sous-station, local de livraison de la cuisine, local de ventilation, local déchets et les sas d'accès aux étages).

La seconde strate vise alors à se détacher du sol côté terrain synthétique 2 (sud-est) et à créer une tribune naturelle côté terrain d'honneur (nord-ouest). Ce niveau sera l'occasion de développer tous les espaces administratifs de la Ligue en de vastes open spaces ainsi que les salles de réunions dédiées. L'ensemble des flux publics se fera donc par ce nouveau gradin créé juste devant le terrain d'honneur.

La superposition du programme continue par la création du niveau d'hébergement consistant à l'aménagement de 4 chambres simples et 16 chambres doubles dans un esprit hôtelier, au premier étage. Un petit accueil est par ailleurs aménagé à l'entrée du plateau tandis que la salle de convivialité aménagée à l'extrémité du bâtiment permettra la tenue d'échanges informels et offrira un espace à destination des futurs usagers du pôle hébergement (jeunes en stage, arbitres, entraîneurs en formation...).

Enfin, le dernier niveau, par sa situation privilégiée en belvédère traversant entre les deux terrains de football, sera réservé aux espaces de restauration, l'espace cuisine (en préparation sur place) ainsi que la salle de conférence et la salle de réception.

L'organisation des bureaux est basée sur la pensée du partage et du « travailler ensemble » visant ainsi à favoriser les échanges de manière nomade mais également par la mutabilité possible des espaces.

Dans une recherche de sobriété de fonctionnement, la conception du bâtiment a valorisé l'usage des escaliers communs - afin de limiter par ailleurs l'usage de l'ascenseur – par un éclairage naturel de ces espaces, un confort d'usage et par le regroupement de l'ensemble des espaces dédiés au public sur un seul et même niveau. La performance thermique de l'enveloppe sera complétée par un traitement périphérique pointu de l'étanchéité à l'air. Enfin, des brise-soleils à lames orientables et à commande électrique viendront filtrer la lumière et contrôler les apports solaires externes.

Structure futsal

Le projet comprend également l'aménagement d'une structure de futsal extérieur consistant 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 de 5 m. La structure prendra place sur une partie du terrain en gazon synthétique. Ce revêtement de jeu sera déposé au profit d'un sol souple conforme à la pratique du futsal en extérieur (pris en charge directement par la Ligue) et mis en œuvre sur un enrobé.

Parking

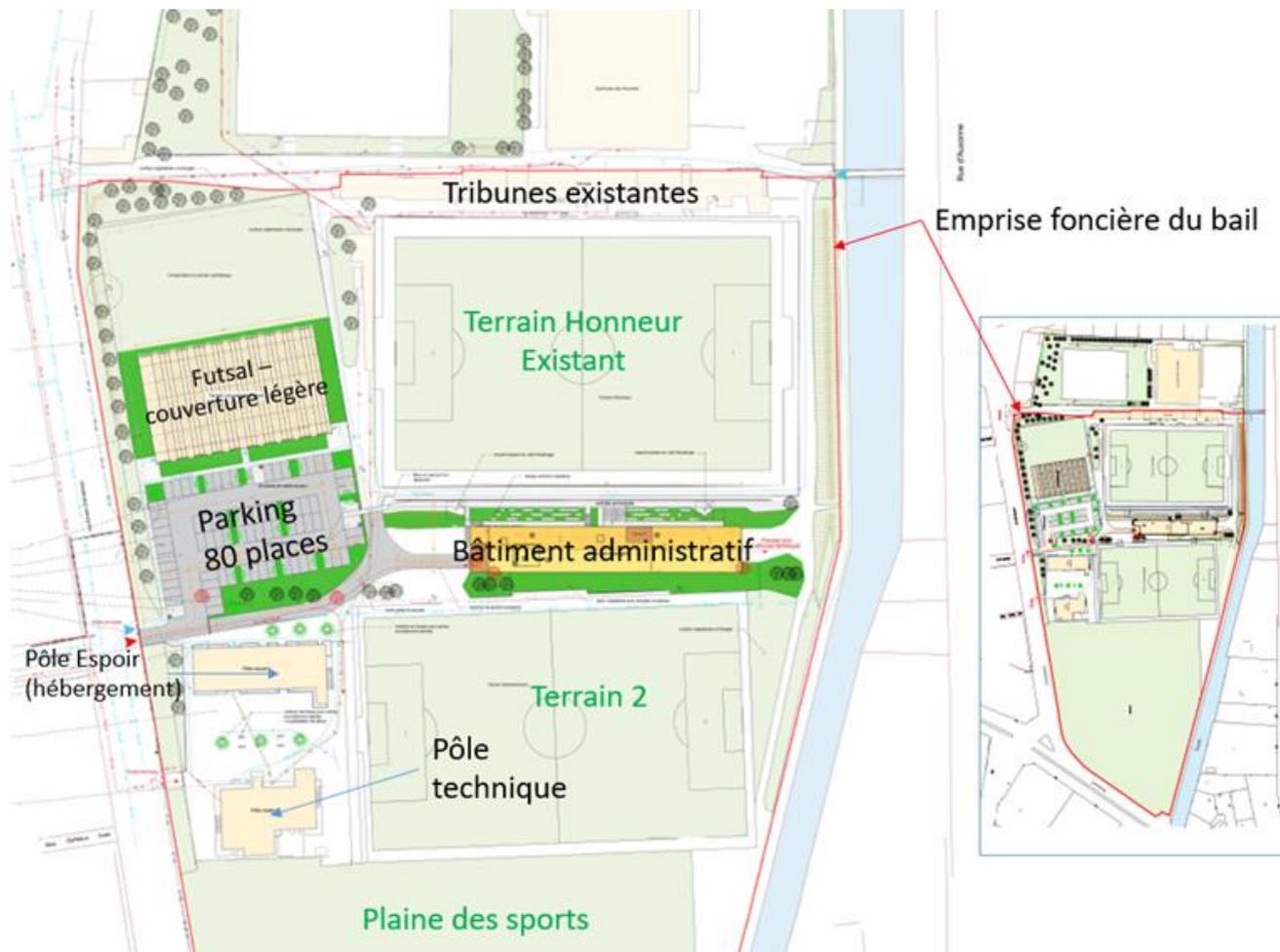
Afin de permettre le stationnement des visiteurs et usagers du site, 100 places de stationnement seront réparties sur deux pôles, pour partie directement à l'entrée du site (80 places) et pour partie sous le futur bâtiment du pôle administratif (20 places).

Ainsi, les visiteurs bénéficieront d'une aire de stationnement à l'interface entre la structure de futsal et le pôle Espoirs, sur l'emplacement du terrain synthétique actuel et le personnel accédera quant à lui à un parking dédié sous le nouvel équipement, les flux étant filtrés par un contrôle d'accès situé à proximité du futur pôle Espoirs.

L'ensemble des flux du site est repensé afin de proposer des aménagements sécurisés en site propre pour les piétons tout en ménageant des voies de circulations accessibles pour les véhicules de services et d'entretien.

Enfin, une attention particulière sera menée sur l'identité visuelle de ce complexe en devenir 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.

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021



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 31/12/2021 est imputé sur le bilan d'investissement.

- **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 €.

Au 31/12/2021, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble du site destiné à accueillir la Ligue Régionale Bourgogne Franche-Comté de Football.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2021 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 31/12/2021 s'élèvent à 39 811€ TTC.

- **Travaux**

Au 31/12/2021, les travaux suivants ont été réalisés :

Au 31 décembre 2021 les travaux de Gros Œuvre étaient réalisés à 70%. Les travaux ont physiquement débuté en Aout 2021.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2021 s'élèvent à 982 540 € TTC.

Perspectives au 31/12/2022 :

Au 31/12/2022 les travaux de construction seront achevés.

Consécutivement à la pandémie de Covid-19, le chantier du DFCO a pris du retard sur l'Ecoparc Dion-Bourgogne. Le DFCO devait initialement libérer complètement le site des Poussots en janvier 2022. Le club n'a pu finalement quitter les bâtiments modulaires à réhabiliter que fin avril 2022. Ce décalage impacte alors les travaux SPLAAD pour la réhabilitation de ces modulaires initialement prévus de février à juillet 2022. Les travaux ne pouvant démarrer que début mai 2022, les modulaires ne pourront être mis à disposition de la Ligue qu'à la rentrée scolaire des vacances de la Toussaint, soit début novembre 2022.

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

La livraison du bâtiment administratif subit également un décalage et est programmée pour mi-septembre 2022 au lieu du 1^{er} Août 2022.

Le décalage des travaux sur les modulaires, faute de libération par le DFCO, nécessite de loger temporairement les jeunes espoirs de la Ligue au CRIJ entre fin Août et début novembre 2022.

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. Elle sera versée dans le courant du 1^{er} semestre 2022. Au jour de la rédaction du présent compte-rendu financier, cette somme a été versée par la Ville de Dijon.

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

DEPENSES HT	Bilan approuvé € HT	Bilan 31-12-21 € HT
1. ETUDES GENERALES		
a- études de sols	10 000 €	10 000 €
b- géomètre	10 000 €	10 000 €
c- Diag techniques	10 000 €	10 000 €
d- indemnités concours	0 €	0 €
e - Etudes réglementaires et diag archéo	20 000 €	20 000 €
f- Divers	10 000 €	9 977 €
total études générales:	60 000 €	59 977 €
2. FONCIER ACQUISITION		
a- acquisition de terrain	1 260 000 €	1 260 000 €
b- frais et taxes	50 000 €	50 000 €
c- autres dépenses	20 000 €	20 000 €
total foncier acquisition:	1 330 000 €	1 330 000 €
3. AMENAGEMENT DES SOLS		
a- dépollution des sols...	0 €	0 €
b- démolition/ dévoiement réseaux/renfort	50 000 €	0 €
c- autres dépenses : accès provisions	0 €	0 €
total aménagement des sols:	50 000 €	0 €
4. TRAVAUX		
a- bâtiment neuf, réhabilitation pré-fabriqués et couverture terrain 5x5	4 850 000 €	4 900 000 €
b- révisions	80 000 €	80 000 €
c- Parking surface (80 places - 2000 m²)	50 000 €	50 000 €
d- aléas et imprévus	300 000 €	300 000 €
f- Energie, fluides et raccordements (RCU, AEP, EU, EP,...)	300 000 €	300 000 €
g- autres dépenses	0 €	0 €
total travaux:	5 580 000 €	5 630 000 €
5. HONORAIRES TECHNIQUES		
a- Hono architecte	600 000 €	600 000 €
b- contrat BET de contrôle	15 000 €	15 000 €
c- contrat de coordonnateur SPS	10 000 €	10 000 €
d- OPC (inclus MOE)	0 €	0 €
e- AMO énergie	10 000 €	10 000 €
f- Certification	0 €	0 €
g- Aleas	0 €	0 €
h- autres dépenses	20 000 €	20 000 €
total honoraires techniques:	655 000 €	655 000 €
6. FRAIS FINANCIERS		
a/ estimation	0 €	0 €
b/ Frais tenu compte et frais bancaires	60 000 €	60 000 €
c/ autres dépenses	0 €	0 €
total frais financiers:	60 000 €	60 000 €
7. FRAIS GENERAUX		
a- Forfait rémunération	435 440 €	435 463 €
b - assurance TRC/DO/CNR	90 000 €	90 000 €
d- reprographie, publicité	20 000 €	20 000 €
e- informations, communication	0 €	0 €
f- autres dépenses	10 000 €	10 000 €
total frais généraux:	555 440 €	555 463 €
8. FRAIS COMMERCIAUX		
a- Frais bail emphytéotique	10 000 €	10 000 €
b- publicité	2 000 €	2 000 €
c- autres dépenses	10 000 €	10 000 €
total frais commerciaux:	22 000 €	22 000 €
9. FRAIS ANNEXES		
a- Taxes PC	125 000 €	125 000 €
b- Taxe foncière période construction	50 000 €	50 000 €
c- Divers	20 000 €	20 000 €
total frais annexes:	195 000 €	195 000 €
TOTAL DEPENSES OPERATION	8 507 440	8 507 440
RECETTES HT	Bilan approuvé € HT	Bilan 31-12-21 € HT
SUBVENTION VILLE DIJON	1 260 000	1 260 000
RESTE A FINANCER sur investissement	7 247 440	7 247 440
TOTAL RECETTES OPERATION	8 507 440	8 507 440

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**.

Cette somme 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 : 59 977 € 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.
- **Foncier : 1 330 000 € HT**
- **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 : 5 630 000 € HT**
Ce poste est en augmentation de 50 000 € HT. Le contexte économique actuel (poussée inflationniste, difficultés d'approvisionnement et pénuries de certains matériaux) est en effet de nature à entraîner des surcoûts liés aux matières premières et à des revalorisations significatives des indices de révisions.
- **Honoraires techniques : 655 000 € 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.
- **Frais financiers : 60 000 € 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).
- **Frais généraux : 555 463 € HT**
Est incluse dans ce poste : la rémunération de la SPLAAD calculée conformément aux termes de la concession d'aménagement (435 463 € HT).
- **Frais commerciaux : 22 000 € HT**
- **Frais annexes : 195 000 € 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.

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

DEPENSES	Réalisé HT au 31-12-2021	Réalisé TTC au 31/12/2021	2022 HT	2023 et au-delà HT	TOTAL
1. ETUDES GENERALES					
a- études de sols	3 295 €	3 954 €	8 046 €	0 €	12 000 €
b- géomètre	8 010 €	9 612 €	2 388 €	0 €	12 000 €
c- Diag techniques	4 236 €	5 083 €	6 917 €	0 €	12 000 €
d- indemnités concours	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
e - Etudes réglementaires et diag archéo	17 635 €	21 162 €	2 838 €	0 €	24 000 €
f- Divers	0 €	0 €	11 972 €	0 €	11 972 €
total études générales:	33 176 €	39 811 €	32 161 €	0 €	71 972 €
2. FONCIER ACQUISITION					
a- acquisition de terrain	1 260 000 €	1 260 000 €	0 €	0 €	1 260 000 €
b- frais et taxes	12 462 €	14 808 €	37 538 €	0 €	52 346 €
c- autres dépenses	0 €	0 €	24 000 €	0 €	24 000 €
total foncier acquisition:	1 272 462 €	1 274 808 €	61 538 €	0 €	1 336 346 €
3. AMENAGEMENT DES SOLS					
a- dépollution des sols...	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
b- démolition/ dévoiement réseaux/renfort	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
c- autres dépenses : accès provisions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
total aménagement des sols:	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
4. TRAVAUX					
a- bâtiment neuf, réhabilitation pré-fabriqués et couverture terrain 5x5	813 783 €	976 540 €	4 903 460 €	0 €	5 880 000 €
b- révisions	0 €	0 €	96 000 €	0 €	96 000 €
c- Parking surface (80 places - 2000 m²)	0 €	0 €	60 000 €	0 €	60 000 €
d- aléas et imprévus	0 €	0 €	360 000 €	0 €	360 000 €
f- Energie, fluides et raccordements (RCU, AEP, EU, EP,...)	5 000 €	6 000 €	354 000 €	0 €	360 000 €
g- autres dépenses	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
total travaux:	818 783 €	982 540 €	5 773 460 €	0 €	6 756 000 €
5. HONORAIRES TECHNIQUES					
a- Hono architecte	400 771 €	480 925 €	239 075 €	0 €	720 000 €
b- contrat BET de contrôle	7 551 €	9 061 €	8 939 €	0 €	18 000 €
c- contrat de coordonnateur SPS	1 743 €	2 092 €	9 908 €	0 €	12 000 €
d- OPC (inclus MOE)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
e- AMO énergie	0 €	0 €	12 000 €	0 €	12 000 €
f- Certification	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
g- Aleas	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
h- autres dépenses	2 570 €	3 084 €	20 916 €	0 €	24 000 €
total honoraires techniques:	412 635 €	495 162 €	290 838 €	0 €	786 000 €
6. FRAIS FINANCIERS					
a/ estimation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
b/ Frais tenu compte et frais bancaires	24 872 €	24 872 €	35 128 €	0 €	60 000 €
c/ autres dépenses	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
total frais financiers:	24 872 €	24 872 €	35 128 €	0 €	60 000 €
7. FRAIS GENERAUX					
a- Forfait rémunération	131 633 €	131 633 €	303 830 €	0 €	435 463 €
b - assurance TRC/DO/CNR	0 €	0 €	108 000 €	0 €	108 000 €
d- reprographie, publicité	5 331 €	6 397 €	17 603 €	0 €	24 000 €
e- informations, communication	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
f- autres dépenses	0 €	0 €	12 000 €	0 €	12 000 €
total frais généraux:	136 964 €	138 030 €	441 433 €	0 €	579 463 €
8. FRAIS COMMERCIAUX					
a- Frais bail emphytéotique	0 €	0 €	12 000 €	0 €	12 000 €
b- publicité	0 €	0 €	2 400 €	0 €	2 400 €
c- autres dépenses	0 €	0 €	12 000 €	0 €	12 000 €
total frais commerciaux:	0 €	0 €	26 400 €	0 €	26 400 €
9. FRAIS ANNEXES					
a- Taxes PC	0 €	0 €	125 000 €	0 €	125 000 €
b- Taxe foncière période construction	0 €	0 €	50 000 €	0 €	50 000 €
c- Divers	7 574 €	8 500 €	14 911 €	0 €	23 411 €
total frais annexes:	7 574 €	8 500 €	189 911 €	0 €	198 411 €
TOTAL DEPENSES TTC INVESTISSEMENT	2 706 466	2 963 723	6 850 870	0	9 814 593
RECETTES	Réalisé HT au 31-12-2021	Réalisé TTC au 31/12/2021	2022 HT	2023 et au-delà HT	TOTAL
SUBVENTION VILLE DIJON	0	0	1 260 000	0	1 260 000
TOTAL RECETTES OPERATION	0	0	1 260 000	0	1 260 000
SOLDE avant financement	-2 706 466	-2 963 723	-5 590 870	0	-8 554 593

CONCESSION « GRAND EST » LOT 4 SITE DES POUSSOTS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

FINANCEMENT INVESTISSEMENT	Réalisé HT au 31-12-2021	Réalisé TTC au 31/12/2021	2022	2023 et au-delà	TOTAL
Mobilisation d'emprunts	5 250 000	5 250 000			5 250 000
Amortissement d'emprunts		0	0	5 250 000	5 250 000
Avances bancaires		0	0		0
Remboursement d'avances		0	0		0
Financements des programmes ou avances Société	0	0	0		0
Remboursement des programmes ou avances Société	0	0	0		0
Avances collectivités	2 000 000	2 000 000	0		2 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	2 000 000	2 000 000
TOTAL financement investissement	7 250 000	7 250 000	0	-7 250 000	0
T.V.A. sur investissement					
T.V.A. sur les dépenses	257 257	257 257	1 049 896	0	1 307 152
T.V.A. sur les recettes	0	0	0	0	0
Solde de T.V.A.	257 257	257 257	1 049 896	0	1 307 152
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL		4 543 534	-4 540 974	-7 250 000	-7 247 440
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE		4 543 534	2 560	-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, laquelle constitue une participation d'équilibre au sens de l'article 16.4 de la convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement,
- Un emprunt de 5 250 000 € sur 10 ans, avec un différé de remboursement du capital de 2 ans, 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 31-12-2021

Fin bail = 31/07/2050

	BAIL EMPHYTEOTIQUE																												TOTAL	
	0	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		28
	2021	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
PRODUITS HT																														
LOYERS (non actualisables)	0	659 722	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	145 833
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	0	659 722	805 555	805 555	250 000	145 833																								
CHARGES HT																														
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	0	60 070	59 672	54 500	48 134	41 769	35 403	29 128	22 672	16 306	10 345	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	0	3 750	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	
Intérêt débiteurs compte courant	0	0	0	0	0	9 000	17 000	25 000	33 000	33 000	65 000	38 000	33 000	29 000	25 000	21 000	17 000	12 000	8 000	2 558	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL CHARGES HT	0	65 820	70 672	65 500	59 134	52 769	55 403	57 128	58 672	60 306	86 345	49 000	44 000	40 000	36 000	32 000	28 000	23 000	19 000	13 558	11 000	57 250								
RESULTAT ANNUEL	0	593 902	734 883	740 055	190 866	197 231	194 597	192 872	191 328	189 694	163 655	201 000	206 000	210 000	214 000	218 000	222 000	227 000	231 000	236 442	239 000	88 583								
RESULTAT CUMULE	0	593 902	1 328 785	2 068 839	2 259 705	2 456 936	2 651 533	2 844 405	3 035 733	3 225 427	3 389 082	3 590 082	3 796 082	4 006 082	4 220 082	4 438 082	4 660 082	4 887 082	5 118 082	5 354 524	5 593 524	5 832 524	6 071 524	6 310 524	6 549 524	6 788 524	7 027 524	7 266 524	7 505 524	7 594 107

COMPTE DE TRESORERIE

	BAIL EMPHYTEOTIQUE																												TOTAL	
	0	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		28
	2021	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
PRODUITS TTC																														
LOYERS TTC	0	791 666	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	175 000	
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	
TOTAL PRODUITS TTC	2 560	791 666	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	175 000					
CHARGES TTC																														
AMORTISSEMENT EMPRUNT	0	328 125	656 250	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	
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	0	60 070	59 672	54 500	48 134	41 769	35 403	29 128	22 672	16 306	10 345	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	0	3 750	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	
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 CPTE COURANT	0	0	0	0	0	9 000	17 000	25 000	33 000	33 000	65 000	38 000	33 000	29 000	25 000	21 000	17 000	12 000	8 000	2 558	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Remboursement avance collectivité																													2 000 000	
TOTAL CHARGES TTC	0	65 820	398 797	721 750	715 384	709 019	711 653	713 378	714 922	716 556	414 470	49 000	44 000	40 000	36 000	32 000	28 000	23 000	19 000	13 558	11 000	2 057 250								
SOLDE TVA	0	-158 333	-193 333	-193 333	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-35 000					
TRESORERIE ANNUELLE	2 560	725 846	567 869	244 916	-415 384	-409 019	-411 653	-413 378	-414 922	-416 556	-114 470	251 000	256 000	260 000	264 000	268 000	272 000	277 000	281 000	286 442	289 000	-1 882 250								
TRESORERIE CUMULEE	2 560	570 073	944 608	996 191	520 807	51 788	-419 865	-893 243	-1 368 165	-1 844 721	-2 019 192	-1 828 192	-1 632 192	-1 432 192	-1 228 192	-1 020 192	-808 192	-591 192	-370 1											

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 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 378 000 € 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 6 265 308 € 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 10 224 998 € TTC.

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

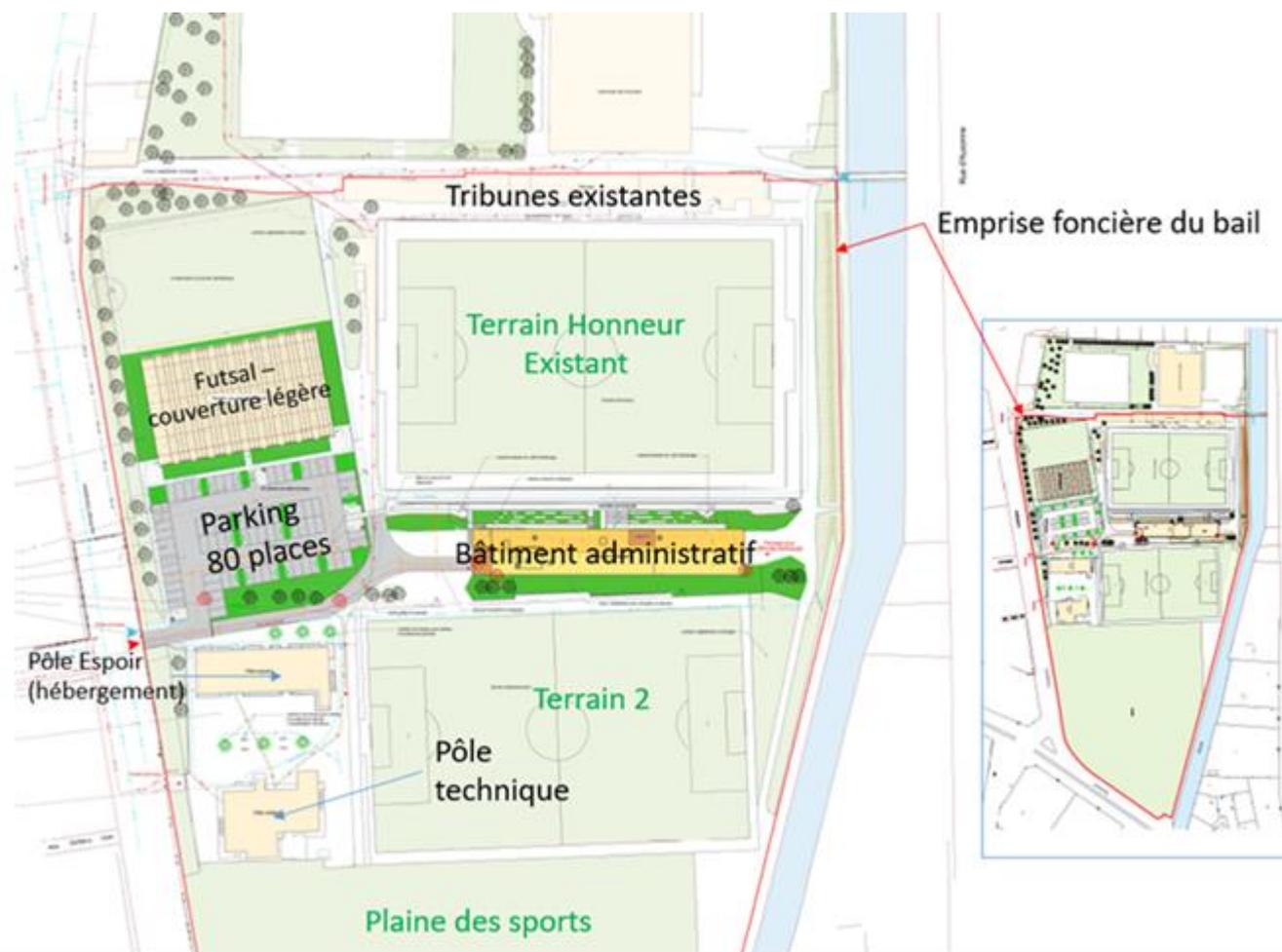
V. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2021

Annexe 2 : Plan masse du projet

Annexe 3 : Visuel

ANNEXE 2 : PLAN MASSE DU PROJET



ANNEXE 3 : VISUEL



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

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