



**CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES FIXANT LES  
CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA S.P.L.  
"AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE" –  
SPLAAD  
POUR LA VILLE DE DIJON**

**POUR LA MISE EN OEUVRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT  
« TERRITOIRE GRAND EST »**

**AVENANT N°6**

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le

## **Entre**

**La Ville de Dijon**, représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du .....

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

**D'une part,**

## **Et**

**La Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD)**, Société Anonyme au capital de 2 740 000 €, dont le siège social et les bureaux sont situés à Dijon Métropole – 40, Avenue du Drapeau 21000 - DIJON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 514 021 856,

Représentée par sa Directrice Générale, Madame Marion JOYEUX, habilité aux fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 05 décembre 2017

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »,

**D'autre part.**

## **II EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIV**

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 notifiée le 12 janvier 2010.

Cette Concession d'Aménagement est constituée de 3 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.

Ces 3 lots correspondent chacun à une opération identifiable par un périmètre, un programme, un bilan et une procédure d'urbanisme clairement définis. Ces 3 lots ont été activés par le concédant.

Un premier avenant notifié le 23 octobre 2013 a eu pour objet :

- de prendre en compte la transformation de la SPLAAD, Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) en Société Publique Locale (SPL),
- de modifier les modalités de détermination du forfait annuel de gestion, sans impact sur le calcul global de la rémunération de l'aménageur, ainsi que les conséquences financières de l'expiration de la Concession,
- d'adapter la Convention aux nouvelles organisations et instances mises en place dans le cadre des modalités d'exercice du contrôle analogue.

Un avenant n°2 notifié le 18 juillet 2014 a pris en compte le changement des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD. Cet avenant a également pris en compte l'évolution de la participation financière de la Collectivité Concédante à l'opération, suite à l'approbation du Compte Rendu Financier Annuel présenté par l'Aménageur dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2013.

Un avenant n°3 notifié le 24 janvier 2017 a modifié les modalités de détermination du forfait annuel de gestion.

Un avenant n°4 notifié le 20 avril 2018 a entériné la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD sur la mise en place d'une nouvelle organisation des instances de la Société dans le cadre du contrôle analogue exercé par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires, par la création d'un Comité de Contrôle et Stratégique.

Un avenant n°5 notifié le 05 juillet 2019 a eu pour objet :

- de créer un nouveau lot à la concession, le LOT 4 « Site des Poussots », nouvelle opération d'aménagement du stade des Poussots
- d'activer le Lot 4 de la concession d'aménagement
- d'allonger la durée de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, portée à 20 ans
- de fixer les nouvelles modalités d'imputation des charges de l'aménageur suite à la création du Lot 4

Concernant le lot 4 « Les Poussots », la Ville de Dijon a approuvé par délibération en date du 22 mars 2021 :

- le bilan d'investissement, le compte d'exploitation et le compte de trésorerie prévisionnels ;
- ainsi que le présent avenant, dont l'objet est de fixer le montant prévisionnel de la participation du Concédant, 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.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT**

Dans le cadre des 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, le présent avenant a pour objet de définir le montant de la participation du Concédant au coût du lot 4 « Les Poussots », ainsi que ses modalités de versement, suite à l'approbation du bilan d'investissement et des comptes prévisionnels d'exploitation et de trésorerie par le conseil municipal de Dijon lors de sa séance du 22 mars 2021.

### **ARTICLE 2 : PARTICIPATION FINANCIÈRE DU CONCÉDANT – MONTANT ET MODALITÉS DE VERSEMENT**

En application de l'article L.300-5 II du code de l'urbanisme, la participation du Concédant au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération.

L'opération est scindée en deux phases :

- Une phase d'investissement dédiée aux travaux de construction et d'aménagement du site devant s'achever au plus tard le 1<sup>er</sup> août 2022
- Une phase d'exploitation de 28 années à compter du 1<sup>er</sup> août 2022 et correspondant à la mise à disposition du site par voie de bail emphytéotique.

Le montant prévisionnel de cette participation est fixé à 1.260.000 € nets de taxes, étant dit que son montant est conditionné au versement par le Concédant d'une avance de trésorerie de 2.000.000 € avant le 31 décembre 2021. Cette avance fera l'objet d'une convention de versement ad hoc.

Cette participation constitue exclusivement une subvention globale (participation d'équilibre) au sens de l'article 16.4 de la Convention de Prestations Intégrées. Elle est suffisante à ce jour pour assurer l'équilibre du compte prévisionnel d'exploitation et de trésorerie.

Le versement de la subvention globale en phase investissement sera effectué au plus tard le 31 décembre 2021 ;

Le montant de la participation financière du Concédant, ainsi que ses modalités de versement au Concessionnaire, pourront être révisés par avenant à la Convention approuvé par délibération du conseil municipal de Dijon.

Il est également précisé qu'à l'issue de la phase d'exploitation du site, il est prévu que le foncier soit rétrocédé à la collectivité concédante pour l'euro symbolique.

#### **ARTICLE 4 – VALIDITE DES CLAUSES INITIALES**

Les autres articles de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement fixant les conditions particulières d'intervention de la SPL pour le Concédant et ses avenants successifs, demeurent inchangés, dans la mesure où leurs clauses ne sont pas déroguées par le présent avenant.

Fait à DIJON,

Le

En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

# **VILLE DE DIJON**

## **CONCESSION « GRAND EST »**

### **LOT 4 : Site des Poussots**

#### **Installation de la Ligue Régionale Bourgogne-Franche-Comté de Football**

**Approbation d'un bilan prévisionnel  
d'investissement, d'un compte prévisionnel  
d'exploitation et d'un compte prévisionnel de  
trésorerie**

# SOMMAIRE

## **PREAMBULE**

### **I – NOTE SUR LA PHASE ADMINISTRATIVE ET DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

### **II – NOTE SUR LE BILAN D'INVESTISSEMENT**

### **III – FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT**

### **IV – COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION ET DE TRESORERIE**

### **V – PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE**

## **ANNEXES**

- **Bilan prévisionnel d'investissement**
- **Comptes prévisionnel d'exploitation et de trésorerie**
- **Plans PC**
- **Visuels du bâtiment**

## **PREAMBULE**

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 ».**

Ces 4 lots correspondent chacun à une opération identifiable par un périmètre, un programme, un bilan et une procédure d'urbanisme clairement définis.

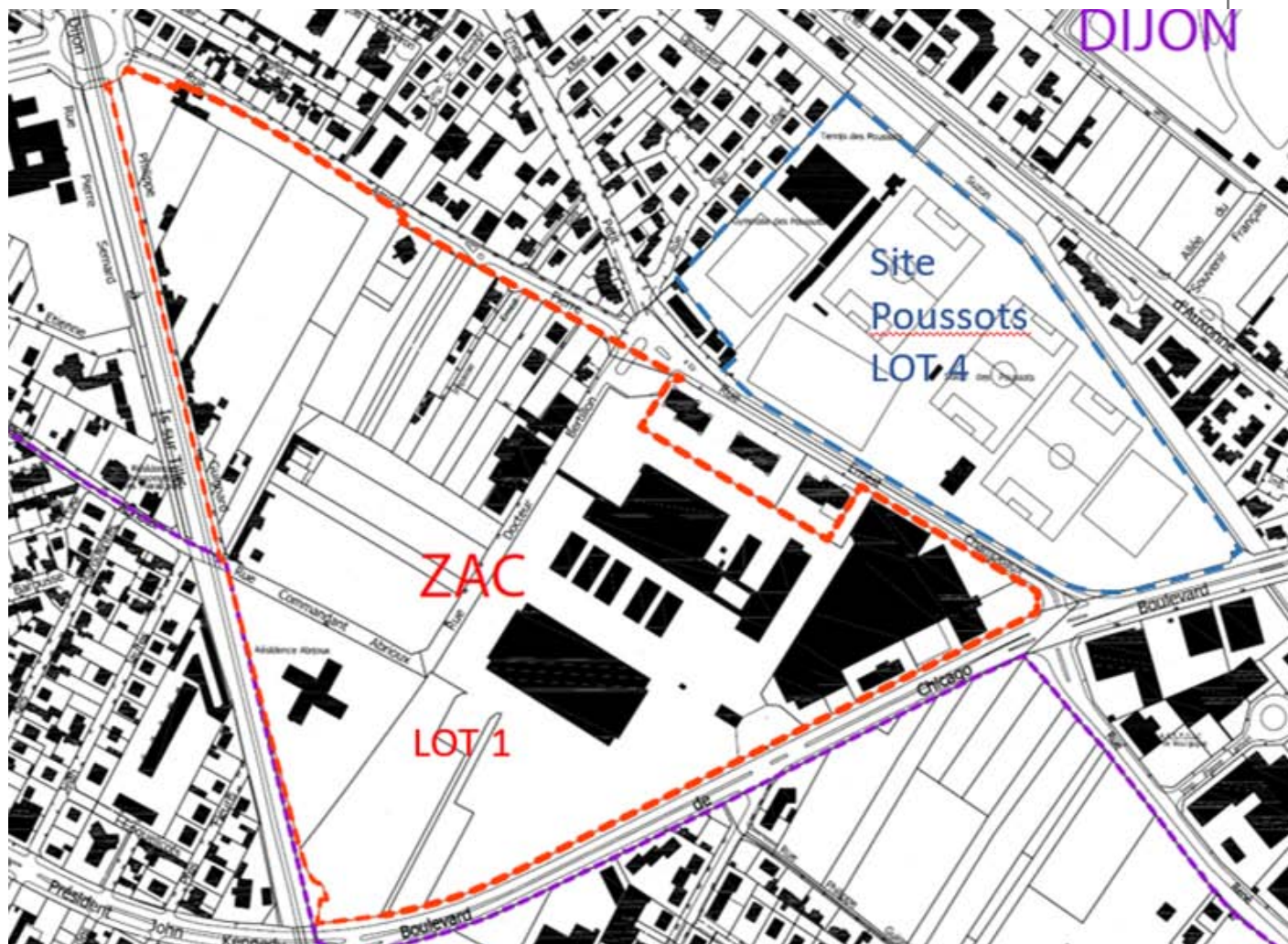
Concernant le lot 4, la réflexion sur la reconquête du stade des Poussots a été engagée lorsque la Ville de Dijon a candidaté pour accueillir la Ligue régionale de football BFC. Cette dernière souhaitait en effet regrouper en un lieu unique ses installations éparpillées sur différents sites en Bourgogne-Franche-Comté. 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 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 ».

Le site est actuellement occupé par le Dijon Football Côte d'Or (DFCO) qui doit déménager sur l'Ecoparc Dijon-Bourgogne en 2 temps :

- Tranche 1 : déménagement de l'équipe professionnelle en avril 2021
- Tranche 2 : déménagement de la partie « associations » en mars 2022.

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 ces 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 couvert d'un bail emphytéotique.



La Ligue dispose depuis la fusion entre les Ligues 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 mais aussi de proposer à d'autres fédérations la location d'espaces pour des stages de préparation.

La SPLAAD, concessionnaire du lot 4, et sur la base du programme de la Ligue Régionale de Football validé par la Ville de Dijon (voir infra) mettra en œuvre ce dernier au travers de la concession d'aménagement « Grand Est ».



Site des Poussots – VILLE DE DIJON  
Bilan prévisionnel – Compte prévisionnel d'exploitation et de trésorerie

Le présent document a pour objet d'approuver :

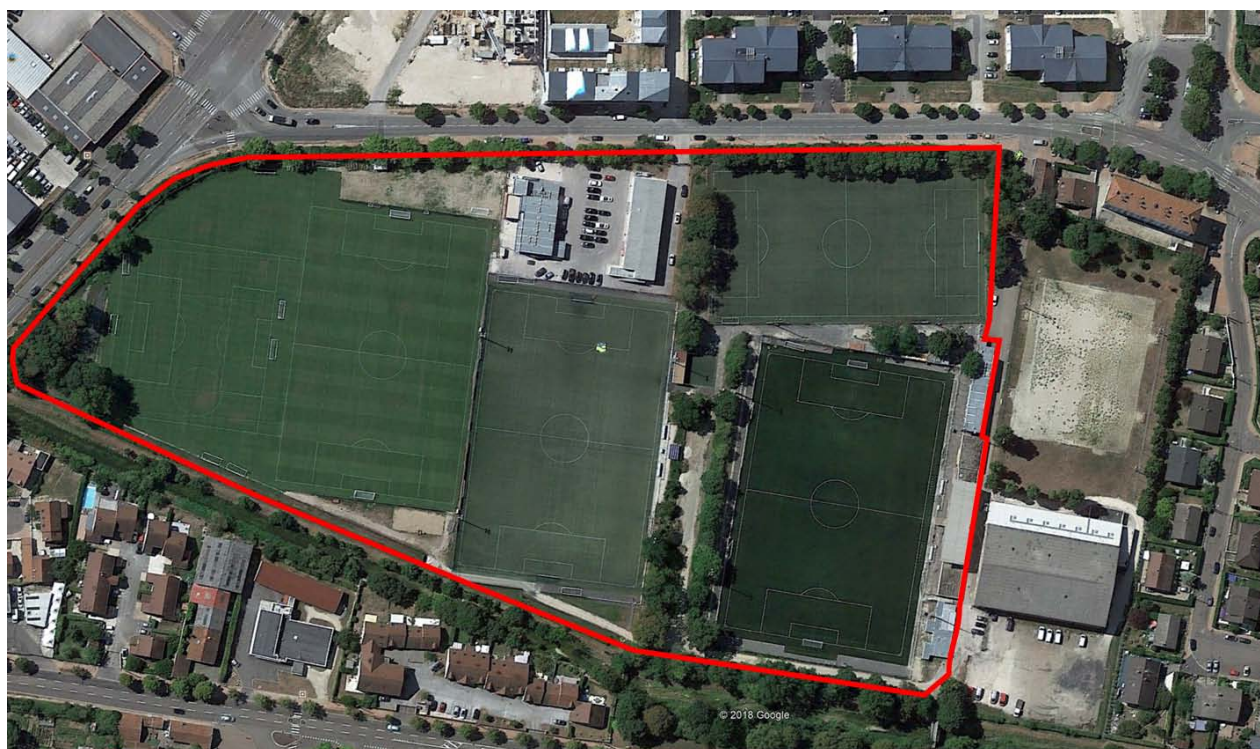
- Le bilan prévisionnel d'investissement de l'installation de la Ligue régionale de Football sur le stade des Poussots
- Le compte prévisionnel d'exploitation de l'installation
- Le compte prévisionnel de trésorerie de l'installation

## I – NOTE SUR LA PHASE ADMINISTRATIVE ET DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

### 1°) Phase administrative

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 seront acquises par la SPLAAD au prix de 1.260.000 €, prix conforme à l'avis des Domaines en date du 18/12/2020. Elles représentent 58.019 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 05/11/2020. Cette promesse de bail deviendra définitive à compter du 1<sup>er</sup> 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 toutes personnes 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.

A noter que le projet fera l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

## **2°) 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 destinés 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 particulier à l'exception de remise aux normes sanitaires des vestiaires et éventuelles remise aux normes en matière de sécurité.

### **Pôle technique (706 m<sup>2</sup> environ) - réhabilitation**

Le programme prévu dans le bâtiment du pôle technique est similaire à l'occupation actuelle des locaux par le DFCO. Il ne sera prévu qu'un rafraichissement de ces espaces qui seront donc 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 m<sup>2</sup> environ) - réhabilitation**

Pour ce pôle il est fait réutilisation des locaux existants et utilisés par le DFCO a 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 – s'aménage relativement simplement dans les locaux existants et consiste principalement en un décroisement léger et en une reprise des parois murales, des sols et des dalles de faux-plafonds existants.

### **Pôle administratif (2.047 m<sup>2</sup> 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 d'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 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 feront 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 par ailleurs 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.

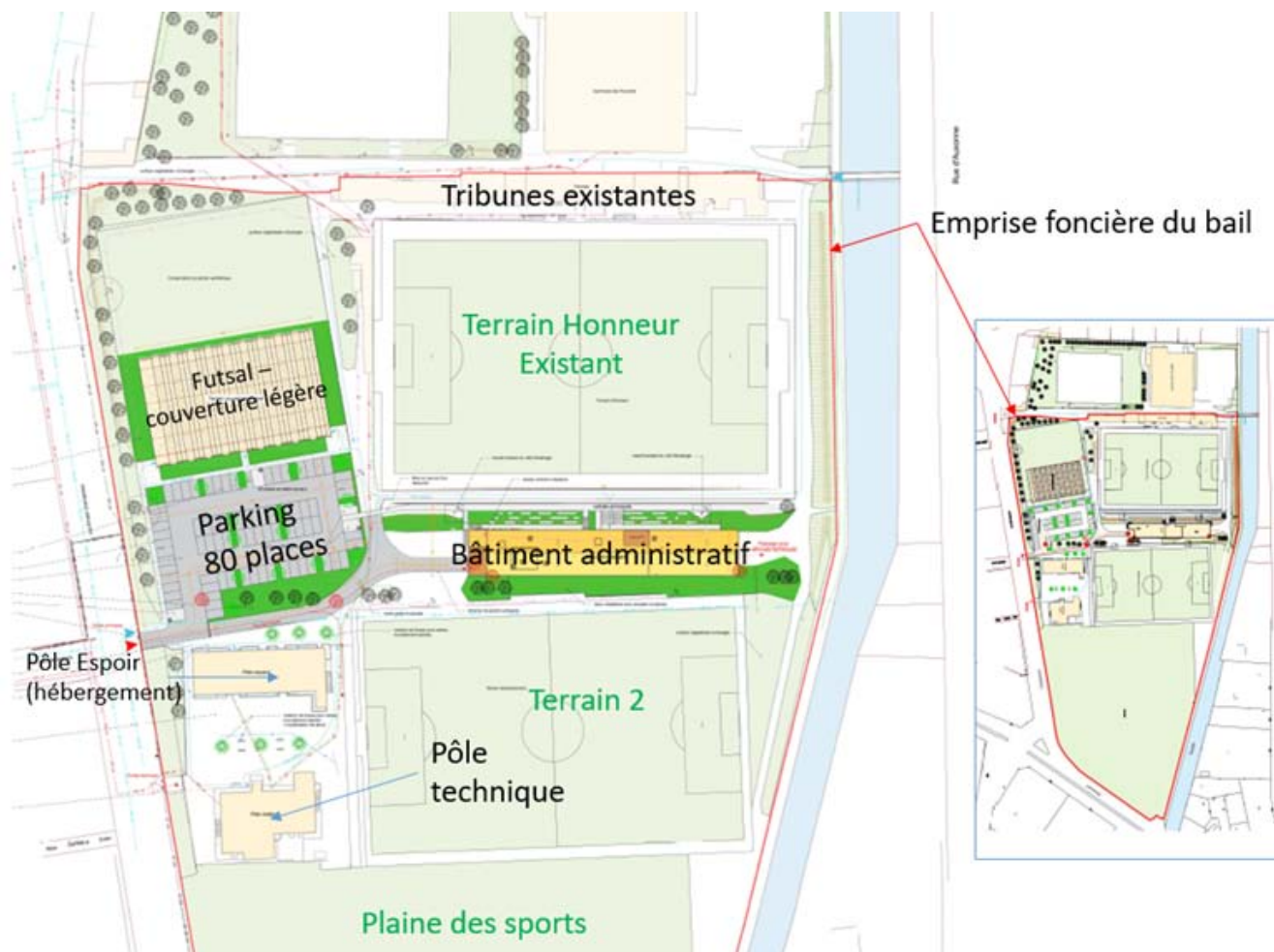
### **Parking**

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 seront repensés 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 devenant 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.



### 3°) Phase conception et travaux

Les études sont à ce jour finalisées et la consultation des entreprises est en cours. Le démarrage des travaux est programmé pour le mois d'avril 2021.

Les travaux se dérouleront en milieu occupé le temps du déménagement par tranche du DFCO et les installations, sauf cas d'imprévu de force majeure, seront remises à la Ligue Régionale le 1<sup>er</sup> Aout 2022, date de prise d'effet du bail emphytéotique.



## **II –BILAN D'INVESTISSEMENT DE L'INSTALLATION DE LA LIGUE REGIONALE**

Le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction s'élève à la somme de **8.507.410 Euros HT toutes dépenses confondues**.

Cette somme intègre toutes les sommes nécessaires à la réalisation de l'opération :

- **Etudes générales : 60.000 €HT**  
Ce poste comprend le coût des études de sols, géomètre, dossier Loi sur l'eau et divers.
- **Foncier : 1.330.000 €HT**  
Ce poste comprend l'acquisition sur la Ville de Dijon du foncier nécessaire à la prose à bail par la Ligue Régionale. Ce foncier est de 1.260.000 € est conforme à l'avis des Domaines en date du 18/12/2020.  
Ce poste comprend en outre les frais d'acquisition.
- **Aménagement des sols : 50.000 €HT**  
Ce poste comprend les frais de petites démolitions et renforcement de réseau.
- **Honoraires techniques : 655.000 €HT**  
Ce poste regroupe toutes les prestations intellectuelles nécessaire à la conception et au suivi de la réalisation de l'opération.  
Il comprend les frais d'architecte et bureau d'études de conception, de SPS, de contrôle technique, les AMO de la SPLAAD (Energétique et assistance technique), les frais de certification et divers.
- **TRAVAUX : 5.580.000 €HT**  
Ce poste comprend l'ensemble des travaux nécessaires à la mise à disposition de la Ligue, y compris les révisions et aléas et imprévus ainsi que les frais de raccordement aux différents réseaux et dont le réseau de chauffage urbain.
- **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 et l'exploitation du bâtiment.  
Le financement de l'investissement se fera sous couvert d'un emprunt bancaire.
- **Frais généraux, frais annexes et commerciaux : 772.410 €HT**  
Sont inclus dans ce poste : la rémunération de la SPLAAD calculée conformément aux termes de la concession d'aménagement ainsi que les frais de communication, 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.

Le financement de ces dépenses est détaillé au chapitre suivant.

### III – FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT

Le financement de l'opération est assuré par :

- Une participation sur investissement de 1.260.000 € nets de taxe de la Ville de Dijon, laquelle constitue une participation d'équilibre (subvention globale) au sens de l'article 16.4 de la convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	Montant €HT
Participation sur investissement Ville de Dijon (hors champ TVA)	1.260.000
RESTE A FINANCER sur investissement par l'emprunt	7.247.440

Le versement de la participation de 1.260.000 € nets de taxe de la Ville Dijon est prévu en 2021.

- Une avance de trésorerie de 2 M€ consentie par la Ville de Dijon et qui permettra :
  - o en phase investissement : de diminuer sensiblement le recours à l'emprunt et les frais financiers en découlant
  - o en phase exploitation : de diminuer les découverts structurels de trésorerie et donc de diminuer les frais financiers du à la nécessité de recourir à des financements relais bancaires

Le versement de l'avance de trésorerie fera l'objet d'une convention d'avance entre la SPLAAD et la Ville de Dijon. Le versement de cette avance est prévu pour 2021.

Pour relayer la mise en place de la participation Ville de Dijon, d'une avance de trésorerie de 2 M€ et le « reste à financer sur investissement », il est prévu la souscription d'un emprunt d'un montant maximum d'environ 5,5 M€.



## **IV – COMPTES PREVISIONNELS D'EXPLOITATION ET DE TRESORERIE**

### **1) Commentaires sur les charges et produits d'exploitation**

Les comptes prévisionnels d'exploitation et de trésorerie ont été bâtis sur la base de la durée du bail emphytéotique, soit 28 ans à compter du 1<sup>er</sup> Août 2022 et découlent des conditions de financement exposées plus haut.

Ces comptes prévisionnels comportent les charges et produits suivants :

#### **Charges**

##### **Frais financiers sur emprunts et frais bancaires**

Ces charges correspondent :

- aux intérêts liés à l'emprunt à mettre en place pour financer l'investissement et le démarrage de la période de gestion et d'exploitation du bâtiment. Ces frais sont évalués à la somme de 378.000 €. A noter que le recours à l'emprunt est nettement diminué par la mise en place d'une avance de trésorerie de la Ville de Dijon de 2 M€.
- aux intérêts bancaires consécutifs à la mise en place d'une ou plusieurs autorisations de découvert en compte courant pour le financement des découverts de trésorerie en phase d'exploitation. Ces frais sont évalués à la somme de 636.558 €,
- aux frais de gestion du ou des comptes courants à mettre en place. Ces frais sont évalués à 58.000 €

##### **Charges de gestion**

Pendant toute la phase d'exploitation, la SPLAAD imputera ses charges de gestion telles que prévues à la concession d'aménagement.

A noter que l'entretien courant des installations et constructions, la maintenance P2 et P3 des bâtiments, le paiement des taxes et assurances incomberont à la Ligue Régionale de Football.

#### **Produits**

Les produits d'exploitation proviennent exclusivement des loyers qui seront perçus au travers de la prise à bail du site. Les loyers applicables tels que définis dans la promesse de bail emphytéotique sont les suivants :

- Année 1 : 659.722 € HT (du 1<sup>er</sup> Août au 31/12/2022)
- Année 2 : 805.555 € HT
- Année 3 : 805.555 € HT
- Année 4 à 27 : 250.000 € HT
- Année 28 : 145.833 € HT (du 01/01 au 31/07/2050)

Les loyers ne sont pas actualisables.

## 2) Résultat prévisionnel d'exploitation et de trésorerie

La perception des loyers sur une période de 28 ans est suffisante pour envisager l'équilibre du compte d'exploitation *in fine*.

### V – PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COMPTE D'EXPLOITATION

En application de l'article L.300-5 II du code de l'urbanisme, la participation du Concédant (Ville de Dijon) au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération.

A ce jour, cette participation d'équilibre en phase exploitation est nulle.

A l'issue du bail emphytéotique, le foncier sera rétrocédé à la Ville de Dijon pour l'euro symbolique.

#### Annexes :

- Bilan prévisionnel d'investissement
- Comptes prévisionnel d'exploitation et de trésorerie
- Plans PC
- Visuels du bâtiment

# BILAN PREVISIONNEL D'INVESTISSEMENT

Concession Grand Est  
Lot 4 : Site des Poussots

DEPENSES	Montant €HT	Montant €TTC
<b>1. ETUDES GENERALES</b>		
a- études de sols	10 000 €	12 000 €
b- géomètre	10 000 €	12 000 €
c- Diag techniques	10 000 €	12 000 €
d- indemnités concours	0 €	0 €
e - Etudes réglementaires et diag archéo	20 000 €	24 000 €
f- Divers	10 000 €	12 000 €
<b>total études générales:</b>	<b>60 000 €</b>	<b>72 000 €</b>
<b>2. FONCIER ACQUISITION</b>		
a- acquisition de terrain	1 260 000 €	1 260 000 €
b- frais et taxes	50 000 €	50 000 €
c- autres dépenses	20 000 €	24 000 €
<b>total foncier acquisition:</b>	<b>1 330 000 €</b>	<b>1 334 000 €</b>
<b>3. AMENAGEMENT DES SOLS</b>		
a- dépollution des sols...	0 €	0 €
b- démolition/ dévoiement réseaux/renfort	50 000 €	60 000 €
c- autres dépenses : accès provisions	0 €	0 €
<b>total aménagement des sols:</b>	<b>50 000 €</b>	<b>60 000 €</b>
<b>4. TRAVAUX</b>		
a- bâtiment neuf, réhabilitation pré-fabriqués et couverture terrain 5x5	4 850 000 €	5 820 000 €
b- révisions	80 000 €	96 000 €
c- Parking surface (80 places - 2000 m²)	50 000 €	60 000 €
d- aléas et imprévus	300 000 €	360 000 €
f- Energie, fluides et raccordements (RCU, AEP, EU, EP,...)	300 000 €	360 000 €
g- autres dépenses	0 €	0 €
<b>total travaux:</b>	<b>5 580 000 €</b>	<b>6 696 000 €</b>
<b>5. HONORAIRES TECHNIQUES</b>		
a- Hono architecte	600 000 €	720 000 €
b- contrat BET de contrôle	15 000 €	18 000 €
c- contrat de coordonnateur SPS	10 000 €	12 000 €
d- OPC (inclus MOE)	0 €	0 €
e- AMO énergie	10 000 €	12 000 €
f- Certification	0 €	0 €
g- Aleas	0 €	0 €
h- autres dépenses	20 000 €	24 000 €
<b>total honoraires techniques:</b>	<b>655 000 €</b>	<b>786 000 €</b>
<b>6. FRAIS FINANCIERS</b>		
a/ estimation	0 €	0 €
b/ Frais tenu compte et frais bancaires	60 000 €	60 000 €
c/ autres dépenses	0 €	0 €
<b>total frais financiers:</b>	<b>60 000 €</b>	<b>60 000 €</b>
<b>7. FRAIS GENERAUX</b>		
a- Forfait rémunération	435 440 €	435 440 €
b - assurance TRC/DO/CNR	90 000 €	108 000 €
d- reprographie, publicité	20 000 €	24 000 €
e- informations, communication	0 €	0 €
f- autres dépenses	10 000 €	12 000 €
<b>total frais généraux:</b>	<b>555 440 €</b>	<b>579 440 €</b>
<b>8. FRAIS COMMERCIAUX</b>		
a- Frais bail emphytéotique	10 000 €	12 000 €
b- publicité	2 000 €	2 400 €
c- autres dépenses	10 000 €	12 000 €
<b>total frais commerciaux:</b>	<b>22 000 €</b>	<b>26 400 €</b>
<b>9. FRAIS ANNEXES</b>		
a- Taxes PC	125 000 €	125 000 €
b- Taxe foncière période construction	50 000 €	50 000 €
c- Divers	20 000 €	24 000 €
<b>total frais annexes:</b>	<b>195 000 €</b>	<b>199 000 €</b>
<b>TOTAL DEPENSES OPERATION</b>	<b>8 507 440</b>	<b>9 812 840</b>
<b>RECETTES</b>	<b>Montant €HT</b>	<b>Montant €TTC</b>
SUBVENTION VILLE DIJON	1 260 000	1 260 000
RESTE A FINANCER sur investissement	7 247 440	8 552 840
<b>TOTAL RECETTES OPERATION</b>	<b>8 507 440</b>	<b>9 812 840</b>



Site des Poussots – VILLE DE DIJON  
Bilan prévisionnel – Compte prévisionnel d'exploitation et de trésorerie

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' am é n a g e u r p u b l i c

# TERRITOIRE GRAND-EST LOT 4 : SITE DES POUSSOTS



Convention d'avance de trésorerie  
entre la Ville de DIJON et la SPLAAD

*Dans le cadre d'une convention de prestations intégrées, valant concession  
d'aménagement.*

La présente convention d'avance de trésorerie est établie :

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES**

La Ville de DIJON, représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 22 mars 2021,

Ci-après dénommée par les mots « la Ville de DIJON » ou « la Collectivité ».

**D'une part,**

**Et**

**La Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération DIJONnaise"**

**SPLAAD**, Société Anonyme au capital de 2.740.000 €, dont le siège social et les bureaux sont situés 40, Avenue du Drapeau 21000 - DIJON, et qui est inscrite au Registre du Commerce de DIJON sous le numéro 514 021 856.

Représentée par sa Directrice Générale, Madame Marion JOYEUX,  
Ci-après dénommée « la Société »

**Il est préalablement exposé ce qui suit :**

## **EXPOSÉ PRÉALABLE**

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 notifiée le 12 janvier 2010.

Cette Concession d'Aménagement est constituée de 3 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.

Ces 3 lots correspondent chacun à une opération identifiable par un périmètre, un programme, un bilan et une procédure d'urbanisme clairement définis. Ces 3 lots ont été activés par le concédant.

Un premier avenant notifié le 23 octobre 2013 a eu pour objet :

- de prendre en compte la transformation de la SPLAAD, Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) en Société Publique Locale (SPL),
- de modifier les modalités de détermination du forfait annuel de gestion, sans impact sur le calcul global de la rémunération de l'aménageur, ainsi que les conséquences financières de l'expiration de la Concession,
- d'adapter la Convention aux nouvelles organisations et instances mises en place dans le cadre des modalités d'exercice du contrôle analogue.

Un avenant n°2 notifié le 18 juillet 2014 a pris en compte le changement des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD. Cet avenant a également pris en compte l'évolution de la participation financière de la Collectivité Concédante à l'opération, suite à l'approbation du Compte Rendu Financier Annuel présenté par l'Aménageur dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2013.

Un avenant n°3 notifié le 24 janvier 2017 a modifié les modalités de détermination du forfait annuel de gestion.

Un avenant n°4 notifié le 20 avril 2018 a entériné la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD sur la mise en place d'une nouvelle organisation des instances de la Société dans le cadre du contrôle analogue exercé par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires, par la création d'un Comité de Contrôle et Stratégique.

Un avenant n°5 notifié le 05 juillet 2019 a eu pour objet :

- de créer un nouveau lot à la concession, le LOT 4 « Site des Poussots », nouvelle opération d'aménagement du stade des Poussots ;
- d'activer le Lot 4 de la concession d'aménagement ;
- d'allonger la durée de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, portée à 20 ans ;
- de fixer les nouvelles modalités d'imputation des charges de l'aménageur suite à la création du Lot 4.



Concernant le lot 4 « Les Poussots », la Ville de DIJON a approuvé, par délibération en date du 22 mars 2021 :

- le bilan d'investissement, le compte prévisionnel d'exploitation et le compte prévisionnel de trésorerie ;
- l'avenant n°6 à la concession d'aménagement, dont l'objet est de fixer le montant prévisionnel de la participation du Concédant, 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.

## **CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1er – OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION**

Il découle du bilan prévisionnel et des comptes prévisionnels d'exploitation et de trésorerie du lot 4 de la concession « Territoire Grand Est » que l'opération « Site des Poussots » connaît des déficits structurels importants en phase d'exploitation et un bilan d'investissement conséquent qui nécessite le recours à l'emprunt.

Pour permettre une diminution des frais financiers supportés par l'opération via, à la fois, un moindre recours à l'emprunt en phase d'investissement et aux autorisations de découvert en phase d'exploitation, la Ville de DIJON accepte de consentir une avance de trésorerie à la SPLAAD au titre de l'opération, permettant, en contrepartie, de diminuer la participation de la collectivité pour l'équilibre de l'opération.

En application de l'article 16.5 de la Convention de Prestations Intégrées fixant les conditions particulières d'intervention de la Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération DIJONnaise" (par abréviation S.P.L.A.A.D) et portant **concession d'aménagement** sur le lot 4 « Site des Poussots », et selon délibération du conseil municipal de la Ville de DIJON en date du 22 mars 2021, la Ville de DIJON versera une avance de trésorerie à la SPLAAD, destinée exclusivement à couvrir les besoins de trésorerie de l'opération, dans les conditions précisées ci-après, conformément aux dispositions de l'article L.1523-2, 4° du CGCT.

### **ARTICLE 2 - MONTANT ET MODALITÉS DE VERSEMENT DES AVANCES DE TRÉSORERIE**

Le bilan d'investissement du lot 4 fait apparaître un besoin de financement de l'ordre de 9,8 M€ TTC.

Les comptes prévisionnels d'exploitation et de trésorerie validés par le conseil municipal de la Ville de DIJON lors de sa séance du 22 mars 2021, font apparaître d'importants déficit de trésorerie.

Afin de limiter les frais financiers de l'opération et par conséquent la subvention globale de la Ville de DIJON, une avance de trésorerie de 2.000.000 € permettra :

- de limiter le recours à l'emprunt en phase investissement ;
- de limiter le recours aux autorisations de découvert en phase exploitation ;
- de limiter en conséquence, dans les deux cas, les frais financiers correspondants.

L'avance de trésorerie de 2.000.000 fera l'objet d'un unique versement par la Ville de DIJON, sur demande de la SPLAAD, et au plus tard le 31 décembre 2021.

Elle sera inscrite au bilan attaché au lot 4 de la concession d'aménagement.

**ARTICLE 3 – DURÉE / REMBOURSEMENT**

L'avance est consentie à la société jusqu'à l'expiration du terme actuel de la Convention de Prestations Intégrées fixant les conditions particulières d'intervention de la Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération DIJONnaise" (par abréviation S.P.L.A.A.D), **concession d'aménagement sur le lot 4 « Site des Poussots »**, et devra être remboursée intégralement au plus tard à cette date.

Cette durée pourra être prolongée par avenant en cas de prorogation de ladite concession d'aménagement.

L'avance de trésorerie pourra faire l'objet de remboursements partiels, en fonction des disponibilités financières de l'opération. Le remboursement de l'avance sera effectué par la SPLAAD dès que la situation de trésorerie le permettra, et pour les montants indiqués dans le dernier compte-rendu financier annuel approuvé par la Ville et rattaché à la concession d'aménagement.

Les produits financiers générés par des éventuels excédents de trésorerie de courte durée devront faire l'objet d'une inscription en produits dans le compte de résultat prévisionnel d'opération consolidé rattaché à la concession d'aménagement.

**ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIÈRES**

L'avance de trésorerie consentie dans le cadre de la présente convention ne donnera pas lieu à versement d'intérêts au profit de la Ville de DIJON.

Fait à DIJON, le  
en deux exemplaires.

**Pour la Ville de DIJON**  
**Le Maire,**  
**François REBSAMEN**

**Pour la SPLAAD**  
**La Directrice Générale,**  
**Marion JOYEUX**