



ECOPARC DIJON- BOURGOGNE

DIJON METROPOLE

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2025**



SOMMAIRE

- I. Présentation et programme physique de l'opération**
- II. Note de conjoncture – réalisations et perspectives**
- III. Compte-rendu financier**
- IV. Annexes**

I. PRESENTATION ET PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

1. 1. Présentation de l'opération

Par délibération du 25 juin 2009, le Conseil de communauté de l'agglomération dijonnaise, devenue depuis Dijon métropole, a confié à la Société Publique locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD), par voie de Convention de Prestations Intégrées (CPI) portant concession d'aménagement, l'aménagement de la ZAC « Parc d'activités de l'Est Dijonnais » commercialement dénommée ECOPARC DIJON-BOURGOGNE.

Cette opération, à cheval sur les communes de Saint-Apollinaire et Quetigny, vise plusieurs objectifs majeurs adoptés dans le dossier de création de la ZAC, à savoir :

- La nécessité de proposer une nouvelle offre foncière significative pour l'implantation et le développement de l'activité économique à l'échelon de l'agglomération dijonnaise ;
- Pérenniser, renforcer et développer l'emploi à l'échelle de l'agglomération ;
- S'inscrire dans une ambition urbaine et durable de qualité.

L'aménagement de ce territoire repose sur différents facteurs répondant aux objectifs de la Collectivité, rappelés ci-dessous pour mémoire :

- Engager l'urbanisation sous le sceau du développement durable et de la qualité environnementale ;
- Organiser la mixité des typologies (tertiaire, artisanat, industrie, services) ;
- Faire interpénétrer la ville et la nature ;
- Proposer une trame viaire de type urbaine et à même de voir la production de petits comme de très grands tènements.

Par délibération en date du 4 février 2010, le Conseil de communauté de l'agglomération dijonnaise a approuvé l'avenant n°1 à la Convention de Prestations Intégrées. Cet avenant vise à rectifier une erreur matérielle à l'article 24.5 – Sort du boni de l'opération.

Par délibération en date du 27 juin 2013, le Conseil de communauté de l'agglomération dijonnaise a approuvé l'avenant n°2 à la Convention de Prestations Intégrées portant modification des modalités d'imputation des charges de l'aménageur, de la transformation de la SPLAAD de SPLA en SPL et intégrant les nouvelles dispositions relatives à la gouvernance de la société.

Par délibération du 12 février 2015, 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 30 juin 2014, un avenant n°3 a pris en compte l'évolution de participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement. Cet avenant a également intégré les modifications des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19/12/2012.

Par délibération du 22 décembre 2016, le Conseil communautaire du Grand Dijon a approuvé l'avenant n°4 modifiant les modalités de détermination du forfait annuel de gestion ainsi que la durée de l'opération portée à 25 ans.

Par délibération du 21 décembre 2017, le Conseil métropolitain a approuvé l'avenant n°5, ayant pour objet d'entériner la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD visant à simplifier l'organisation des instances de la Société pour la mise en œuvre du contrôle analogue exercé par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires. Un « Comité de Contrôle et Stratégique » a ainsi été créé, fusionnant le Comité de contrôle et le Comité stratégique existants.

Le **Conseil métropolitain réuni le 30 juin 2021** a approuvé l'avenant n°6 à la Convention de Prestations Intégrées prenant en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD.

Par délibération du 30 juin 2022, le Conseil métropolitain a approuvé l'avenant n°7, intégrant 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.

Par délibération du 22 juin 2023, 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 2022, le Conseil métropolitain a approuvé l'avenant n°8 pour prendre en compte la modification de la répartition de la participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement entre subvention globale et cession d'équipements généraux.

1. 2. Programme

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE	1 838 500 m²
---	--------------------------------

▣ Emprises publiques créées	562 200 m²
------------------------------------	------------------------------

Voiries et espaces publics	279 200
dont phase 1	89 200
dont phase 2 et 3	190 000
Corridors/franges	283 000
dont phase 1	86 000
dont phase 2 et 3	197 000

▣ Emprises publiques autres (à conserver)	121 396 m²
--	------------------------------

- ARC (RD700)	66 396
- "Entonnoir" partie sud	55 000

▣ Emprises Privées	10 824 m²
---------------------------	-----------------------------

- Ferme Gueniffey	10 824
-------------------	--------

▣ "Erreur cadastre"	0 m²
----------------------------	------------------------

▣ Surfaces cessibles	1 144 080 m²
-----------------------------	--------------------------------

Industrie-artisanat-croissance verte	983 578
Services et bureaux	160 502

1. 3. Actes réglementaires

Tous les dossiers réglementaires sont obtenus (Loi sur l'eau, évaluation environnementales, ...etc.).

Un porter-à-connaissance pour chaque phase de travaux reste cependant nécessaire. Celui de la phase 2 est en cours d'instruction par la DDT.

Enfin, un dossier de demande de dérogations au titre des espèces protégées à également été déposé auprès de la DREAL pour la phase 2 et ce afin de sécuriser les futurs permis de construire des prospects.

II. NOTE DE CONJONCTURE – REALISATIONS ET PERSPECTIVES

2. 1. Dépenses

- **Foncier**

Phase 1

La quasi-intégralité des parcelles constituant la première phase de l'opération a pu être acquise à l'amiable. Le tableau en annexe de la présente note donne à voir l'ensemble des propriétés acquises au 31/12/2025.

La maîtrise foncière de l'opération dépasse d'ailleurs largement le cadre de la première phase, puisque ce sont 127 hectares qui sont à ce jour maîtrisés.

L'EPFL a acquis en 2022 l'une des deux propriétés bâties le long de la route de Gray figurant au périmètre de l'opération. Elle pourra être commercialisable lorsque le bâtiment sera démoli et sous réserve de la faisabilité du raccordement des eaux usées aux réseaux existants en cours d'étude par le cabinet Merlin. Il n'était pas prévu d'acquérir cette propriété, ce qui explique pour partie l'augmentation du poste foncier (voir plus bas).

Phase 2

Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'exercice 2025.

Au 31/12/2025, le montant des dépenses en acquisitions et frais d'acquisitions s'élèvent à la somme de 11 477 694 € TTC.

Perspectives 2026

Dans le cadre du développement de la phase 2, la SPAAD a acquis des parcelles appartenant à l'EPFL pour un montant de 1 247 596,80 € TTC et de Dijon Métropole pour un montant de 258 150 € TTC. Il est également prévu d'acquérir une partie d'une parcelle cultivée pour un montant de 7 200 € TTC et un chemin rural côté Quetigny en cours de désaffectation.

- **Etudes**

Phase 1

La totalité des études nécessaires aux travaux de la phase 1 a été réalisée ainsi que les études réglementaires globales à la ZAC.

Phase 2

Les études d'aménagement de cette phase et la reconfiguration de l'échangeur de Bois-Guillaume ont débuté en 2024.

Concernant le marché de maîtrise d'œuvre urbaine, les études d'avant-projet sommaire et définitif ont été validées en 2025.

Concernant le marché de maîtrise d'œuvre ouvrage d'art et infrastructure pour l'échangeur, les études d'avant-projet comprenant l'intégration d'une passerelle mobilité douce ont été validées en 2025. La phase PRO-DCE a été finalisée fin d'année avec une mise en ligne de la consultation en décembre 2025.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2025 s'élèvent à 461 085 € TTC.

Perspectives 2026

En 2026, la commission d'appel d'offres réunie le 12 mars a attribué les marchés travaux concernant l'aménagement de la phase 2 et la reconfiguration de l'échangeur. La maîtrise d'œuvre, aidée du bureau d'étude CAEI, a réalisé et transmis le porter à connaissance du dossier loi sur l'eau à la DDT et une demande de dérogation d'espaces protégés à la DREAL pour instruction obligatoire avant de commencer les travaux.

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a été actualisé et validé fin mars 2026.

- **Aménagement des sols**

A ce jour, l'ensemble des fouilles archéologiques sur les terrains maîtrisés par l'Aménageur ont été réalisées.

Le montant des fouilles préventives archéologiques s'élève à ce jour à 2 161 048 € TTC.

Phase 1

L'ensemble des fouilles a été purgé.

Phase 2

En 2025, 2 fouilles restantes suivant les prescriptions de la DRAC ont été réalisées.

Des diagnostics archéologiques complémentaires seront à prévoir en lien avec l'avancée des acquisitions foncières. D'autres fouilles préventives seront très vraisemblablement prescrites.

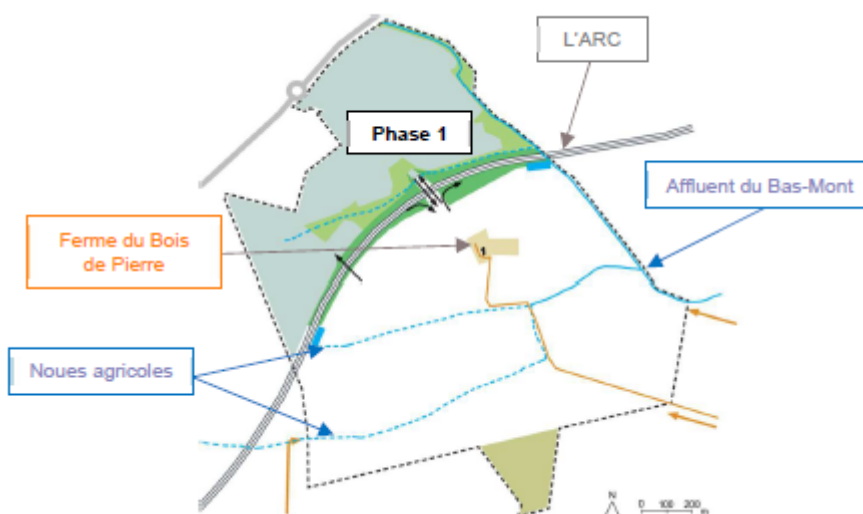
Le montant total des dépenses au 31/12/2025 du poste Aménagement des sols s'élève à 2 794 683 € TTC.

Perspectives 2026

Un diagnostic archéologique a été mené par l'INRA en mars 2026 sur une surface de 15,2 ha. Des fouilles seront éventuellement à prévoir selon les prescriptions émises par la DRAC.

- **Travaux**

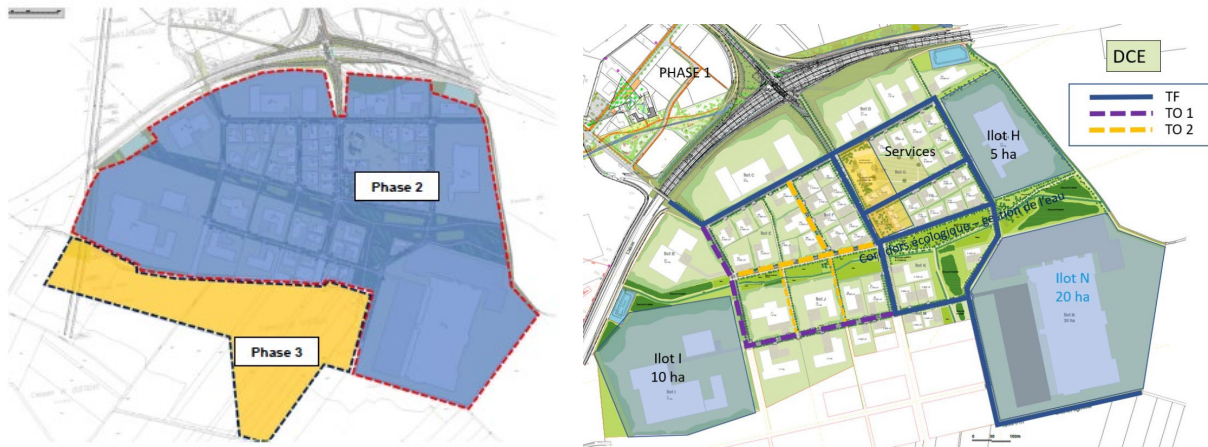
Phase 1



Les travaux de la phase 1 ont démarré en septembre 2013 et sont pratiquement achevés à ce jour. Il reste à réaliser une couche de roulement et un reprofilage de noue rue Charles Terrot.

Sur la demande de la Collectivité concédante, il est prévu de créer des pistes cyclables rue Frédéric Lescure et un prolongement rue Pierre Robin pour rejoindre le pont-route permettant l'accès à la phase 2. Pour finir, il est envisagé de réaliser le trottoir en sablé le long de l'impasse Auguste Lanvin.

Phase 2



La phase 2 d'une superficie de 95,6 ha brute est composée d'une tranche ferme et de 2 tranches optionnelles. Il est nécessaire de commencer par la tranche ferme. L'objectif est de viabiliser les îlots H et N situés à l'Est avant le début de leurs travaux programmés mi-2027.

Phase 3

La phase 3 d'une superficie de 24,4 ha démarrera ultérieurement lorsque la phase 2 sera en fin de commercialisation.

Au 31/12/2025, le poste travaux enregistre des dépenses cumulées de 13 133 824 € TTC

Perspectives 2026

- Phase 1 : travaux d'entretien des espaces verts et divers ;
- Reconfiguration de l'échangeur de Bois Guillaume et création d'une passerelle : début de la période de préparation des travaux en mai 2026 pour commencer les interventions sur site en septembre 2026 ;
- Phase 2 : la période de préparation commencera en mai 2026 et le début des travaux en septembre 2026. La priorité en 2026 sera d'installer la base vie et d'effectuer les premiers terrassements des voiries. En parallèle, Enedis fera l'enfouissement du réseau aérien HTA et BT traversant la ZAC.

Rémunération du concessionnaire

La rémunération perçue par le concessionnaire pour l'année 2025 s'élève à 69 388 € TTC et en cumul au 31/12/2025 à 3 991 618 € TTC.

2. 2. Recettes autres que celles issues du concédant

- **Recettes de commercialisation des terrains**

Phase 1

Sur l'exercice, 2 compromis de vente ont été signés :

- LOT A6-4 : le 16/01/2025 avec AGM PROMOTION (APAVE), surface de 8 700 m² ; prix 435 000 € HT ;
- LOT A3-3 : le 18/02/2025 avec l'IMMOBILIERE de la CHOCOLATERIE, surface de 5 348 m² ; prix 267 400 € HT.

Sur l'exercice, 3 avenants aux compromis de vente ont été signés :

- LOT A3-3 : le 10/10/2025 avec l'IMMOBILIERE de la CHOCOLATERIE, réitération de l'acte authentique de vente au 30/09/2026 au plus tard ;
- LOT A5-1 : le 01/12/2025 avec SAS BART, réitération de l'acte authentique de vente au 30/11/2026 au plus tard ;
- LOT A5-2 : le 02/12/2025 avec INGETECH (Géo Seturec), réitération de l'acte authentique de vente au 30/06/2026 au plus tard.

Phase 2

Sur l'exercice, un compromis de vente a été signé :

- Ilot N : le 23/12/2025, surface de 199 439 m² ; prix 7 977 560 € HT.

Au 31/12/2025, le poste cessions enregistre des recettes cumulées de 9 487 461 € TTC

Perspectives 2026

Phase 1

- Vente du lot A3-3 à l'IMMOBILIERE de la CHOCOLATERIE d'une surface de 5 348 m² pour un prix de 267 400 € HT ;
- Vente du lot A8 à ELECTRO-SAONE d'une surface de 9 409 m² pour un prix de 705 675 € HT ;
- Vente du lot A9 à TERROT POUR LA PODOLOGIE (ERGO) d'une surface de 6 592 m² pour un prix de 494 400 € HT ;
- Vente du lot A6-4 à AGM PROMOTION (APAVE) d'une surface de 8 700 m² pour un prix de 435 000 € HT ;
- Vente du lot A5-1 à la SAS BART d'une surface de 8 237 m² pour un prix de 419 220 € HT ;
- Vente du lot A5-2 à INGETECH (Géo Seturec) d'une surface de 4 500 m² pour un prix de 275 400 € HT.

Il est également prévu la signature de compromis pour les lots suivants :

- Lot A8 : ELECTRO SAONE – 9 409 m² - prix de 705 675 € HT ;
- Lot A9 : TERROT POUR LA PODOLOGIE (ERGO) – 6 592 m² - prix de 494 400 € HT.

Phase 2

Il est prévu la signature de compromis pour le lot suivant :

- îlot H : 56 000 m² environ

- **Subventions**

Les subventions réellement perçues et soldées à ce jour s'élèvent à :

- Subvention FEDER : 1 200 000 €
- Subvention Région : 953 412 €

Des demandes de subvention Région, Fonds vert et FEDER sont prévues dans le cadre du projet de création d'une passerelle mobilités douces d'un montant total prévisionnel de 975 000 €.

- **Autres produits**

Ce poste comprend en majorité des produits financiers issus d'avances société et des produits divers comme les remboursements au prorata temporis de la taxe foncière lors de la vente de terrains. Les recettes constatées pour ces postes s'élèvent à 196 337 € TTC au 31/12/2025.

2. 3. Recettes issues du concédant

- **Subvention globale de la collectivité**

La subvention globale de la collectivité est inchangée à hauteur de 14 522 958 € TTC. Un versement de 1 000 000 € a été effectué au titre de la subvention globale d'équilibre par la collectivité au 31/12/2025. Le montant des versements cumulés au 31/12/2025 au titre de la subvention globale est de 8 500 000 €.

- **Cessions d'équipements généraux**

Concernant les cessions d'équipements généraux, le montant global de 9 600 000 € TTC est inchangé. Le montant des cessions enregistré au 31/12/2025 est de 3 332 000 € HT, soit 3 998 400 € TTC.

ECOPARC DIJON BOURGOGNE – DIJON METROPOLE
Compte rendu à la collectivité au 31/12/2025

III. COMPTE RENDU FINANCIER

3. 1. Plan de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	461 085	46 680	42 000	36 000	26 400	344 496	956 661
Etudes générales	461 085	46 680	42 000	36 000	26 400	344 496	956 662
FONCIER	11 477 694	1 048 989	0	0	0	3 554 731	16 081 414
Acquisitions	11 113 344	1 022 489	0	0	0	3 314 823	15 450 656
Frais annexes	221 295	26 500	0	0	0	137 963	385 758
Indemnités	143 055	0	0	0	0	101 945	245 000
AMENAGEMENT SOLS	2 794 683	90 000	480 000	156 000	60 000	313 964	3 894 646
Archéologie	2 161 048	90 000	480 000	60 000	60 000	264 827	3 115 875
Aménagement sols	633 635	0	0	95 680	0	48 973	778 288
TRAVAUX ZAC ET HONORAIRES	13 133 824	2 922 000	7 164 000	4 169 299	4 092 000	22 271 694	53 752 817
Travaux	11 319 005	2 706 000	6 804 000	3 888 000	3 828 000	20 949 418	49 494 423
Honoraires	1 814 819	216 000	360 000	281 299	264 000	1 322 276	4 258 394
TRAVAUX PRIMAIRES : ECHANGEUR RD 700	0	1 800 000	3 240 000	0	0	0	5 040 000
FRAIS FINANCIERS	3 434 590	200 000	270 000	270 000	270 000	1 057 630	5 502 220
Intérêts sur emprunts à L. T.	255 000	0	0	0	0	75 000	330 000
Intérêts sur avances à C. T.	3 179 590	200 000	270 000	270 000	270 000	982 630	5 172 220
REMUNERATION SPL	3 991 618	250 829	530 208	525 299	272 927	2 447 935	8 018 815
rémunération SPL	3 991 618	250 829	530 208	525 299	272 927	2 447 935	8 018 815
FRAIS ANNEXES	1 515 825	60 972	57 027	56 607	56 107	987 465	2 734 003
Impôts et taxes	1 406 450	55 000	55 000	55 000	55 000	873 550	2 500 000
Autres frais non taxables	72 949	1 000	1 000	1 000	500	48 551	125 000
Autres frais taxables	36 425	4 972	1 027	607	607	65 364	109 003
FRAIS commercialisation/communication	149 851	30 000	30 000	26 400	25 200	183 854	445 305
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	36 959 169	6 449 470	11 813 235	5 239 606	4 802 634	31 161 768	96 425 881
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	36 959 169	43 408 638	55 221 873	60 461 479	65 264 113	96 425 881	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	9 487 461	2 564 415	5 386 095	10 688 061	2 420 055	36 975 183	67 521 270
Phase 1	9 487 461	2 564 415	1 018 095	1 114 989	1 220 055	1 716 255	17 121 270
Phase 2	0	0	4 368 000	9 573 072	1 200 000	35 258 928	50 400 000
							0
							0
Sous - Total Activités Économiques	9 487 461	2 564 415	5 386 095	10 688 061	2 420 055	36 975 183	67 521 270
Parkings mutualisés	0	0	0	0	0	0	0
Stationnement en ouvrage	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Stationnement	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	196 337	0	0	0	0	0	196 337
Produits financiers	122 328	0	0	0	0	0	122 328
Produits divers	74 010	0	0	0	0	0	74 010
SUBVENTIONS ET CESSION équipements primaire : échangeur RD 700	2 153 412	0	487 500	4 357 500	0	0	6 998 412
Feder	1 200 000	0	0	0	0	0	1 200 000
Région	953 412	0	0	0	0	0	953 412
Subvention échangeur	0	0	487 500	487 500	0	0	975 000
Cession équipement primaire au concédant (échangeur)	0	0	0	3 870 000	0	0	3 870 000
Autres	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	12 498 400	2 000 000	1 000 000	0	0	8 624 558	24 122 958
Subvention globale	8 500 000	2 000 000	1 000 000	0	0	3 022 958	14 522 958
Cession équipements généraux ZAC	3 998 400	0	0	0	0	5 601 600	9 600 000
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	24 335 611	4 564 415	6 873 595	15 045 561	2 420 055	45 599 741	98 838 978
TOTAL DES RECETTES CUMUL	24 335 611	28 900 026	35 773 621	50 819 182	53 239 237	98 838 978	
SOLDES ANNUELS avant financement	-12 623 558	-1 885 055	-4 939 640	9 805 955	-2 382 579	14 437 973	2 413 097
SOLDES CUMULES avant financement	-12 623 558	-14 508 613	-19 448 253	-9 642 297	-12 024 876	2 413 097	

Au 31/12/2025, le cumul des dépenses est de 36 959 169 € TTC et le cumul des recettes est de 24 335 611 € TTC.

3. 2. Plan de financement prévisionnel

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	12 911 958	2 663 530	2 600 000	-4 360 000	-1 790 000	-12 025 489	0
Mobilisation d'emprunts	0	5 200 000	0	0	0	0	5 200 000
Amortissement d'emprunts	0	0	0	260 000	1 040 000	3 900 000	5 200 000
Avances bancaires (5 M€)	996 806	0	3 600 000	0	450 000	403 194	5 450 000
Remboursement d'avances	0	996 806	0	3 600 000	0	853 194	5 450 000
Financements des programmes ou avances Société	500 000	0	0	0	0	0	500 000
Remboursement des programmes ou avances Société	0	500 000	0	0	0	0	500 000
Avances collectivités	7 000 000	0	0	0	0	0	7 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	7 000 000	7 000 000
Portage foncier EPFL	4 415 153	0	0	0	0	0	4 415 153
Reprise foncier sur EPFL	0	1 039 664	1 000 000	500 000	1 200 000	675 489	4 415 153
T.V.A.							0
T.V.A. sur les dépenses	3 024 319	815 152	1 826 077	731 290	700 607	4 623 213	11 720 658
T.V.A. sur les recettes	3 117 392	380 495	850 775	2 379 436	356 435	7 049 223	14 133 756
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	-93 073	434 657	975 302	-1 648 146	344 172	-2 426 010	-2 413 097
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	195 327	1 213 132	-1 364 338	3 797 810	-3 828 407	-13 525	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	195 327	1 408 460	44 122	3 841 931	13 525	0	0

Au 31/12/2025 la trésorerie de l'opération est assurée par :

- Une ouverture de crédit en compte courant d'un montant total autorisé de 5 000 000 € et sollicitée à hauteur de 996 806 € ;
- Des avances de la collectivité à hauteur de 7 000 000 € remboursables quand la trésorerie de l'opération le permettra ;
- Le portage par l'EPFL des terrains de la phase 2 et 3 pour un montant de 4 415 153 €.

Comme le prévoit la délibération du conseil de Dijon Métropole du 30/03/2018, une partie de la trésorerie finance d'autres programmes du même concédant à hauteur de 500 000 €.

En 2026, il est prévu d'avoir recours à un emprunt amortissable de 5 200 000 € pour augmenter la trésorerie et couvrir les premières dépenses des travaux de l'échangeur et de viabilisations de la phase 2.

3. 3. Evolution des dépenses et des recettes par rapport à l'exercice précédent

DEPENSES	Bilan Actualisé 31/12/2025	Bilan Actualisé 31/12/2024	écart
ETUDES GENERALES	798 170	856 550	-58 380
FONCIER	15 800 000	15 000 000	800 000
AMENAGEMENT SOLS / Fouilles ARCHEO	3 250 000	3 250 000	0
TRAVAUX ZAC	41 250 000	43 874 000	-2 624 000
Voiries et réseaux divers	32 150 000	33 874 000	-1 724 000
Corridors et espaces verts	5 000 000	7 500 000	-2 500 000
Parkings mutualisés	1 100 000	0	1 100 000
Divers et aléas	3 000 000	2 500 000	500 000
TRAVAUX PRIMAIRES : ECHANGEUR RD 700	4 200 000	6 000 000	-1 800 000
HONORAIRES TECHNIQUES	3 551 268	4 272 500	-721 232
FRAIS FINANCIERS	5 500 000	5 000 000	500 000
REMUNERATION SPL	8 018 815	8 503 495	-484 680
FRAIS ANNEXES	2 713 823	2 205 558	508 265
FRAIS commercialisation/communication	375 000	500 000	-125 000
SOLDE TVA	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	85 457 076	89 462 104	-4 005 027

RECETTES	Bilan 31/12/2025	Bilan au 30/12/2024	écart
CESSIONS	56 392 340	58 597 369	-2 205 029
Locatif Social	0	0	0
Accession Sociale	0	0	0
Accession Libre Libre	0	0	0
Autre	0	0	0
<u>Sous - Total Habitat</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Activités Économiques -Services	14 392 340	2 192 960	12 199 380
Activités Économiques - Tertiaire	42 000 000	14 962 500	27 037 500
Industries - Artisanat	0	36 851 909	-36 851 909
Industrie innovantes - Croissance verte	0	4 590 000	-4 590 000
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	<u>56 392 340</u>	<u>58 597 369</u>	<u>-2 205 029</u>
Parkings mutualisés	0	0	0
Stationnement en ouvrage	0	0	0
<u>Sous - Total Stationnement</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SUBVENTIONS et CESSION équipement primaire	6 353 412	8 153 412	-1 800 000
FEDER	1 200 000	1 200 000	0
Région	953 412	953 412	0
Subventions échangeur	975 000	0	975 000
Cession équipement primaire au concédant : échangeur	3 225 000	6 000 000	-2 775 000
Autres			
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	188 366	188 366	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	22 522 958	22 522 958	0
Subvention globale	14 522 958	14 522 958	0
Cession équipements généraux ZAC	8 000 000	8 000 000	0
Participation complément de prix	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0
TOTAL DES RECETTES	85 457 076	89 462 104	-4 005 027
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	0	0

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisées de l'ECOPARC Dijon-Bourgogne arrêtés au 31/12/2025 sont ajustés significativement par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel de l'exercice précédent.

➤ *En dépenses*

Les dépenses sont en nette diminution de 4 005 027 € HT par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnels arrêtés au 31/12/2024 .

En effet, le degré d'avancement du projet permet désormais de connaître avec davantage de précision le niveau prévisionnel des dépenses à venir.

L'importante réduction des dépenses résulte essentiellement :

- de l'ajustement du coût brut des travaux de l'échangeur (désormais estimés à 4,2 M€ HT / 5,04 M€ TTC, contre 6 M€ HT / 7,2 M€ TTC précédemment), et de la phase 2 ;

- de la diminution des honoraires techniques qui sont maintenant connus.

En revanche, les dépenses liées aux postes du foncier et des frais annexes sont en augmentation afin d'anticiper des acquisitions non prévues initialement (propriété le long de la M70), les frais de portage de l'EPFL et l'augmentation du budget alloué à la taxe foncière liée à l'aménagement de la phase 2 et qui a été très conséquent sur la phase 1. Les frais financiers sont également en augmentation pour prendre en compte l'allongement de l'opération, qui ira au-delà vraisemblablement de la durée actuelle de la concession d'aménagement.

➤ *En recettes*

Les recettes sont en diminution de 4 005 027 € HT.

A l'issue des études du plan guide des phases 2 et 3 il s'avère que la surface commercialisable envisagée initialement est en diminution d'une dizaine d'hectares. Par ailleurs, le bilan prévoyait des surfaces de bureaux importantes qui avec le retour d'expérience de la phase 1 étaient surdimensionnées. Pour rester prudent ces surfaces ont été minorées, entraînant une diminution des recettes.

On notera également la baisse du budget alloué à la restructuration de l'échangeur suite à l'appel d'offres travaux (-1,8 M€ HT), qui permet ainsi de diminuer d'autant le montant de sa rétrocession à la collectivité. Ce coût de rétrocession prend également en compte l'octroi de 975 000 € de subventions (Région, FEDER, Fonds vert) dont le montant définitif ne sera connu qu'à l'attribution formalisée de ces dernières.

3. 4. Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	1%	798 170	158 491	956 661
FONCIER	18%	15 800 000	281 414	16 081 414
AMENAGEMENT SOLS / Fouilles ARCHEO	4%	3 250 000	644 646	3 894 646
TRAVAUX ZAC	48%	41 250 000	8 244 423	49 494 423
Voiries et réseaux divers		32 150 000	6 424 423	38 574 423
Corridors et espaces verts		5 000 000	1 000 000	6 000 000
Parkings mutualisés		1 100 000	220 000	1 320 000
Divers et aléas		3 000 000	600 000	3 600 000
TRAVAUX PRIMAIRES : ECHANGEUR RD 700	5%	4 200 000	840 000	5 040 000
HONORAIRES TECHNIQUES	4%	3 551 268	707 126	4 258 394
FRAIS FINANCIERS	6%	5 500 000	2 220	5 502 220
REMUNERATION SPL	9%	8 018 815	0	8 018 815
FRAIS ANNEXES	3%	2 713 823	20 180	2 734 003
FRAIS commercialisation/communication	0%	375 000	70 305	445 305
SOLDE TVA	0%	0	2 413 097	2 413 097
TOTAL DES DEPENSES	100%	85 457 076	13 381 902	98 838 979

ECOPARC DIJON BOURGOGNE – DIJON METROPOLE
Compte rendu à la collectivité au 31/12/2025

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	66%	56 392 340	11 128 930	67 521 270
Locatif Social		-	-	-
Accession Sociale		-	-	-
Accession Libre Libre		-	-	-
Autre		-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>		- -	- -	- -
Phase 1		14 392 340	2 728 930	17 121 270
Phase 2		42 000 000	8 400 000	50 400 000
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>		<u>56 392 340</u>	<u>11 128 930</u>	<u>67 521 270</u>
Parkings mutualisés		-	-	-
Stationnement en ouvrage		-	-	-
<u>Sous - Total Stationnement</u>		<u>- -</u>	<u>- -</u>	<u>- -</u>
SUBVENTIONS et CESSION équipement primaire	7%	6 353 412	645 000	6 998 412
FEDER		1 200 000	0	1 200 000
Région		953 412	0	953 412
Subvention échangeur		975 000	0	975 000
Cession équipement primaire au concédant : échangeur		3 225 000	645 000	3 870 000
Autres				
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1%	188 366	7 971	196 337
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	25%	22 522 958	1 600 000	24 122 958
Subvention globale		14 522 958	0	14 522 958
Cession équipements généraux ZAC		8 000 000	1 600 000	9 600 000
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	99%	85 457 076	13 381 902	98 838 977
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2025

Annexe 2 : Etat des ventes au 31/12/2025

Annexe 3 : Plan de commercialisation

Annexe 1 : Etat des acquisitions au 31/12/2025

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS	
		Sect.	N°	ha	a	ca				
ACQUISITIONS										
GEA FARM	SAINT APOLLINAIRE	ZM	105	00	08	99	20 452,50 €	30/03/2018		
		ZM	107	00	00	06				
		ZM	109	00	13	02				
		ZM	110	00	04	69				
		ZM	111	00	00	51				
Association foncière de remembrement	SAINT APOLLINAIRE	ZM	11	00	05	38	4 035,00 €	21/10/2013		
T8 : SELI HUGONNET	SAINT APOLLINAIRE	ZM	27	01	22	54	107 400,00 €	31/05/2013		
		ZM	24	00	13	47				
		ZM	81	00	02	39				
		ZM	83	00	03	39				
		ZM	85	00	01	19				
		ZM	86	00	00	11				
ZM	88	00	00	11						
T4 : Indivision DUBOIS	SAINT APOLLINAIRE	ZM	12	00	70	45	63 405,00 €	14/02/2013		
T2 : indivision BOUSSAGEON	SAINT APOLLINAIRE	ZM	1	02	88	18	259 362,00 €	23/11/2012		
T19 : COTTENET Paulette	SAINT APOLLINAIRE	ZN	12	01	34	64	101 000,00 €	07/12/2012		
T3 : Indivision BOUSSAGEON	SAINT APOLLINAIRE	ZM	2		25	40	22 860,00 €	23/11/2012		
T1 : PERREAUX Marie-Thérèse	SAINT APOLLINAIRE QUETIGNY	ZN	13		66	30	150 705,00 €	20/01/2012		
		ZL	10	01	34	64				
T18 : REMOND Sylvie	SAINT APOLLINAIRE	ZN	11	06	73	57	505 180,00 €	28/06/2012		
T5 : Indivision ROSSIN	SAINT APOLLINAIRE	ZN	130	01	36	02	102 015,00 €	07/10/2011		
T6 : PAGES Denise	SAINT APOLLINAIRE	ZM	8	05	90	75	443 065,00 €	19/01/2012	publié le 15/02/2012 sous le n°2012 P N° 2111	
T7 : CHU DIJON	SAINT APOLLINAIRE	ZM	7	06	52	21	489 157,50 €	24/01/2012		
Indivision MOUROT / NOIROT	SAINT APOLLINAIRE	ZM	33		01	77	3 360,00 €	14/12/2011	publié le 22/12/2011 sous le n° 2011 P N° 13008	
		ZM	34		02	21				
		ZM	40		00	50				
SAFER	SAINT APOLLINAIRE	ZM	33		01	77	3 367,50 €	14/12/2011		
		ZM	34		02	21				
		ZM	40		00	50				
SAFER	SAINT APOLLINAIRE	ZM	93		02	62	2 197,50 €	26/08/2014		
EPFL	SAINT APOLLINAIRE	ZM	38		11	40	8 169 381,00 €	04/11/2010	publié le 26/11/2010 sous le n° 2010 P N° 10962	
		ZM	74	08	95	14				
		ZM	29	02	37	98				
		ZM	35		03	13				
		ZM	36		70	50				
		ZM	37		06	04				
		ZM	39		09	09				
		ZN	14	09	94	76				
		ZM	77	04	38	24				
		ZM	79	14	79	39				
		ZM	28	04	84	95				
		ZM	30		26	97				
		ZM	31		03	54				
		ZM	32		27	96				
		ZM	44		15	31				
		ZM	51		52	24				
		ZM	6	07	57	36				
		ZM	73		25	14				
		QUETIGNY	ZI	1		03				40
			ZI	2		16				33
			ZI	11	10	62				98
			ZI	16	09	41				21
			ZI	29	19	53				64
			ZI	31		40				04
			ZI	23		03				23
			ZI	25		04				21
Commune de SAINT APOLLINAIRE	SAINT APOLLINAIRE	ZM	5	00	30	06	115 890,00 €	04/09/2015		
		ZM	9	00	28	75				
		ZM	54	00	00	04				
		ZM	138	00	07	16				
		ZM	139	00	33	54				
		ZM	140	00	00	04				
		ZM	141	00	04	74				
		ZM	142	00	31	62				
ZM	143	00	18	58						
CONSEIL DEPARTEMENTAL 21		ZM	227	00	42	88	55 845,00 €	09/07/2019		
		ZM	228	00	09	99				
		ZM	229	00	00	45				
		ZM	230	00	12	94				
		ZM	231	00	06	00				
		ZM	241	02	19	58				
		ZM	242	00	00	01				
S/T			125	91	68	10 618 678,00 €				
INDEMNITES 1ère PHASE										
DUBOIS	EVICION / TROUBLE	ZM	12	00	70	45	4 213,00	10/05/2012	Convention d'indemnisation commune ZM1 et ZM2	
EARL BOUSSAGEON	EVICION / TROUBLE	ZM	1	02	88	18	28 818,00 €			
	EVICION / TROUBLE	ZM	2		25	40	2 540,00 €			
GRANSAGNES Philippe	EVICION / TROUBLE	ZN	12	01	34	64	8 052,00 €	05/03/2012	Convention d'indemnisation Convention d'indemnisation	
	EVICION / TROUBLE	ZN	11	06	73	57	40 281,00 €	05/03/2012		
GUENIFFEY Christian	EVICION / TROUBLE	ZN	13		66	30	3 964,00 €	13/09/2011	Convention d'indemnisation	
SAVINSKI Alain	EVICION / TROUBLE	ZL	10	01	34	64	8 051,00 €	03/08/2011	Convention d'indemnisation	
ROSSIN Nicolas	EVICION / TROUBLE	ZN	130	01	36	02	8 134,00 €			
NOIROT Alain	EVICION / TROUBLE	ZM	7	06	52	21	39 002,00 €			
S/T							143 055,00 €			
SOUS TOTAL ACQUISITIONS				125	91	68	10 761 733,00 €			

Annexe 1 : Etat des acquisitions au 31/12/2025 (suite)

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS						
		Sect.	N°	ha	a	ca									
ACQUISITIONS															
Reprise solde acquisitions	S/T			125	91	68	10 618 678,00 €								
DIJON METROPLE	ZM	191	10.192 m²				231 000,00 €	02/12/2020	Acquisition pour fusion de lots et constitution lot A1 - TVA 20%						
	ZM	192													
	ZM	193													
	ZM	194													
	ZM	195													
	ZM	202													
	ZM	203													
CONSEIL DEPARTEMENTAL 21	ZM	233	00	00	14	68 010,00 €	17/03/2021	Acquisitions délaissés RD700							
	ZM	234	00	05	76										
	ZM	235	00	00	03										
	ZM	236	00	00	28										
	ZM	237	00	00	14										
	ZM	238	00	05	21										
	ZM	239	00	01	12										
	ZM	240	00	00	47										
	ZM	221	00	00	43										
	ZM	222	00	35	85										
	ZM	223	00	27	32										
	ZM	224	00	02	63										
	ZM	225	00	04	89										
	ZM	232	00	00	10										
	ZN	132	00	06	31										
S/T			127	87	29	10 917 688,00 €									
INDEMNITES 1ère PHASE															
Report solde INDEMNITES	S/T						143 055,00 €								
TOTAL ACQUISITIONS										127	87	29	11 060 743,00 €		

Annexe 2 : Tableau des ventes au 31/12/2025

ECOPARC DIJON-BOURGOGNE

TABLEAU DES VENTES AU 31/12/2025

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	CV	ACTE
Phase 1						
LOT A11	3 020	OCI	120 800,00	144 960,00	07/07/2016	17/03/2017
LOT A3-1	2 821	DICOLOR	112 840,00	135 408,00	23/02/2017	02/10/2017
LOT A3-2	3 800	ERGO	190 000,00	228 000,00	21/12/2017	31/05/2018
LOT A3-4	3 800	Sari TASKA	190 000,00	228 000,00	17/12/2018	28/02/2019
LOT A20	93 815	CP 26 (DFCO)	2 814 450,00	3 298 557,16	Néant	30/06/2020
LOT A1	104 357	Euro information	4 174 280,00	4 979 531,26	10/07/2020	06/07/2021
LOT A7-1	4 178	SNC IPSUM	208 900,00	250 680,00	18/11/2021	05/05/2022
LOT A23-1	5 059	LNRJ	252 950,00	295 951,46	02/03/2022	12/07/2022
LOT 24	13 081	EUROGERM	654 050,00	765 238,39	09/01/2023	09/01/2023
LOT A6-2	9 705	SIA	485 250,00	568 360,11	27/04/2023	10/07/2023
TOTAL PHASE 1	243 636		9 203 520,00	10 894 686,38		
Phase 2						
TOTAUX	243 636		9 203 520	10 894 686		

NB : Le paiement du prix du lot A20 est atermoyé sur 10 ans (281 k€ HT/an)

Annexe 3 : Plan de commercialisation



- Livré
- En chantier
- PC autorisé
- PC déposé
- A l'étude
- Libre
- En attente

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