



ECOQUARTIER DE L'ARSENAL

VILLE DE DIJON

**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 29 juin 2009, le Conseil Municipal a confié à la SPLAAD, par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, l'aménagement du territoire « Grand Sud », compris entre la gare de Dijon et la limite sud de la ville.

Le projet de territoire « Grand Sud » vise à rééquilibrer le développement de la Ville de Dijon au sud en conjuguant la construction de nouveaux quartiers mixtes, la requalification d'espaces publics urbains ou naturels et l'accueil d'équipements publics.

Pour répondre à cet objectif, 3 lots ont été définis dans la convention de prestations intégrées « Grand Sud » correspondant aux secteurs opérationnels suivants :

- Lot 1 : secteur de reconversion des friches militaires de l'Arsenal et des anciennes minoteries dijonnaises d'une surface de 12,8 hectares à l'Est de l'avenue Jean Jaurès ;
- Lot 2 : secteur de requalification du quartier du Pont des Tanneries d'une surface de 4,7 hectares au sud de la rue du Pont des Tanneries ;
- Lot 3 : secteur de reconversion du site de l'Hôpital Général d'une surface de 6,7 hectares situé entre l'avenue de l'Ouche et la rue de l'Hôpital.

Chacun des lots correspond à une opération identifiable.

Les lots 1 - Arsenal et 2 - Pont des Tanneries ont été activés par délibération du 29 juin 2009.

Par délibération du 01 février 2010, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON 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 du 29 mars 2010, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°2 à la convention de prestations intégrées. Cet avenant crée un lot n°4 portant sur la reconversion et l'aménagement de la friche industrielle Amora Maille suite à la cessation d'activité du groupe Unilever. Ce secteur de 2,1 hectares, est situé quai Nicolas Rolin. Cet avenant a procédé à l'activation de ce nouveau lot.

Par délibération du 24 juin 2013, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°3 à la convention de prestations intégrées portant modification des modalités d'imputation des charges de l'aménageur, de la transformation de la SPLAAD en Société Publique Locale et intégrant les nouvelles dispositions relatives à la gouvernance de la société.

Par délibération du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°4 prenant en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement 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 2013 et modifiant les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19 décembre 2012.

Par délibération du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé la résiliation du lot 2 – Pont des Tanneries.

Par délibération du 19 décembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°5 modifiant les modalités de détermination du forfait annuel de gestion mises en place par voie d'avenant à la convention de prestations intégrées.

Par délibération du 26 mars 2018, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°6 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.

Par délibération du 17 juin 2021, le Conseil Municipal 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.

Par délibération du 17 juin 2021, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a également approuvé l'avenant n°8 entérinant l'évolution de la participation financière de la collectivité pour le lot 1 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 2020.

Par délibération du 27 juin 2022, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°9 portant sur 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 19 juin 2023, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°10 entérinant l'intégration des dépenses et recettes relatives à la réhabilitation du « pôle de vie sociale » et à la construction d'un gymnase multisports au bilan de l'opération Ecoquartier de l'Arsenal (lot n°1 de la concession d'aménagement) ainsi que la prolongation de la concession jusqu'au 08 octobre 2030 (+ 6 ans).

Par délibération du 16 décembre 2024, le Conseil Municipal de la Ville de Dijon a approuvé l'avenant n°11 entérinant l'évolution de la participation financière de la collectivité pour le lot 1 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 2023.

Par délibération du 16 décembre 2024, le Conseil Municipal de la Ville de Dijon a approuvé l'avenant n°12 entérinant l'évolution de la participation financière de la collectivité pour le lot 4 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 2023.

1. 2. Programme

L'Ecoquartier de l'Arsenal s'étend sur une emprise totale de 12,6 hectares comprise entre l'avenue Jean Jaurès, le canal de Bourgogne et le boulevard Maillard.

Il a été conçu comme un quartier aux fonctions variées et offrant une réelle diversité sociale, fonctionnelle et typologique. Il propose un programme mixte, mêlant habitants et actifs, où la priorité a été donnée à l'habitat avec une part réservée au logement social et abordable.

Le programme prévisionnel prévoit la réalisation de :

- 91 000 m² de Surface de Plancher de logements, soit environ 1 500 logements ;
- 19 200 m² de Surface de Plancher de commerces, services et bureaux ;
- Environ 8 300 m² de Surface de Plancher d'équipements publics.

Deux équipements publics majeurs ont déjà été réalisés sur le quartier :

- La Minoterie : équipement culturel dédié au spectacle vivant de 2 100 m² de surface de plancher, livré en décembre 2013 ;
- Le jardin de l'Arsenal : jardin public de 2 hectares situé au sud de l'opération, livré en novembre 2013.

Afin d'accompagner l'urbanisation des secteurs Arsenal / Jean Jaurès / Bourroches, il est apparu nécessaire de doter le quartier de nouveaux équipements publics. Aussi, la Ville de Dijon a décidé en 2023 de faire procéder à la SPLAAD, dans le cadre de la présente concession :

- A la réhabilitation du bâtiment militaire situé 79 avenue Jean Jaurès acquis à sa demande en 2020 pour y accueillir un équipement public de type « Pôle de vie sociale » ;
- A la construction d'un gymnase multisports intégrant un dojo et une salle de boxe au cœur de l'Ecoquartier.

Le pôle de vie sociale et le gymnase multisports ont été livrés début 2026.

1. 3. Actes réglementaires

L'aménagement du secteur de l'Arsenal et la concertation préalable ont été engagés par délibération du Conseil Municipal de la ville de Dijon du 28 juin 2010.

Le bilan de la concertation, organisée du 29 novembre 2010 au 8 janvier 2011, a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2011.

Le dossier de création de la ZAC « Ecoquartier de l'Arsenal » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2011.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2012.

II. NOTE DE CONJONCTURE – REALISATIONS ET PERSPECTIVES

2. 1. Dépenses

- Foncier

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Au 31/12/2025, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2025 s'élèvent à 13 146 565 € TTC.

- Etudes

Les études techniques du pôle de vie sociale et du gymnase représentent l'essentiel des dépenses du poste études pour l'exercice 2025.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2025 s'élèvent à 649 908 € TTC.

- Aménagement des sols et travaux d'aménagement

Au 31/12/2025, les travaux suivants ont été réalisés :

- *Travaux de VRD de la Tranche 1 (Environnement Canal et jardin de l'Arsenal) - mai 2013 à août 2014 :*
 - Réseaux et voiries provisoires ;
 - Aménagements définitifs du parvis et de la desserte de la Minoterie ;
 - Première phase du jardin public de l'Arsenal – Livraison novembre 2013 ;
 - Aménagements provisoires des rues Jean Baptiste Peincedé et Nelson Mandela.
- *Démolition partielle de la halle Etamat (démolition des 3 travées sud) – juin 2013*
- *Travaux de VRD de la Tranche 2 (Environnement Avenue) – 2017 / 2018 et 2020*

Une première phase de travaux a été réalisée en 2017/2018 en lien avec le démarrage des travaux de construction des lots Avenue.

Une seconde phase est intervenue au cours de l'année 2020 pour finaliser les réseaux secs.
- *Travaux de VRD de la Tranche 3 (Environnement Belles Houses)*

Une première phase de travaux a été réalisée de fin 2022 à 2023 en lien avec la commercialisation des « Belles Houses ».

Une seconde phase a débuté en novembre 2024 en lien avec la livraison des premiers logements.
- *Travaux de finition de la Tranche 1 (Environnement Canal et jardin de l'Arsenal) - automne/hiver 2024*
 - Réalisation des revêtements définitifs, des espaces publics et des aménagements paysagers des allées du secteur Canal ;
 - Requalification du quai Charcot ;
 - Travaux d'aménagements complémentaires et de plantations du jardin de l'Arsenal.
- *Travaux de VRD de la Tranche 4 (Environnement Centre) – automne/hiver 2025 en lien avec la construction du gymnase*

- *Travaux de finition de la Tranche 2 (Environnement Avenue) et de la tranche 4 (Environnement Centre) - automne/hiver 2025*
 - Réalisation des revêtements définitifs, des espaces publics et des aménagements paysagers d'une partie des environnements Centre et Avenue ;
 - Travaux d'aménagement et de plantations du square jouxtant le gymnase.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2025 s'élèvent à 12 160 548 € TTC.

Perspectives au 31/12/2026

- Poursuite des travaux de finition des environnements Canal, Avenue et Centre en lien avec la livraison des constructions et des équipements.

- **Travaux de construction d'équipement publics**

Poursuite au cours de l'exercice 2025 des travaux de réhabilitation du pôle de vie sociale et de construction du gymnase qui ont démarré en décembre 2024.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2025 s'élèvent à 6 321 619 € TTC.

Perspectives au 31/12/2026

Pôle de vie sociale :

Achèvement des travaux de réhabilitation qui se poursuivront jusqu'en janvier 2026, date de livraison de l'équipement.

Gymnase :

Achèvement des travaux de construction qui se poursuivront jusqu'en février 2026, date de livraison du gymnase.

- **Frais de commercialisation et de gouvernance participative**

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2025 s'élèvent à 539 461 € TTC.

- **Rémunération du concessionnaire**

La rémunération perçue par le concessionnaire pour l'année 2025 s'élève à 348 923 € TTC et en cumul au 31/12/2025 à 2 972 554 € TTC.

2. 2. Recettes autres que celles issues du concédant

- **Recettes de commercialisation des terrains**

Aucune vente réalisée au cours de l'exercice.

Compromis de ventes signé au cours de l'exercice :

- Lot Halle Etamat avec les sociétés Hibrid et GGL Territoires le 10/02/2025 pour un montant total de 3 811 810 € HT pour un projet mixte de logements, de commerces, de services et d'activités de 13 815 m² de surface de plancher objectif.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2025 s'élèvent à 20 423 033 € TTC.

Il est précisé que 946 248 € restent à encaisser sur la vente à la SCCV Belles Houses (SOPRIM) du 22/12/2022.

Perspectives au 31/12/2026

Compte tenu de la conjoncture immobilière et des difficultés que les promoteurs rencontrent pour commercialiser leurs produits et/ou pour financer leurs programmes, certains projets ont été différés ou annulés.

Il est prévu la signature du compromis de vente suivant :

- Lot Avenue 5 pour une surface de plancher prévisionnelle de 13 815 m² et un montant de 3 811 810 € HT ;

Il ne reste que 2 lots à commercialiser : lot Centre 1 pour une surface de plancher prévisionnelle de 3 704 m² et lot Centre 2 pour une surface de plancher prévisionnelle de 3 873 m².

La réitération par acte authentique des compromis se fait après obtention du permis de construire purgé de tous recours et, le cas échéant, de la levée de la condition suspensive de pré-commercialisation.

- **Recettes de cession des constructions**

Aucune cession réalisée au cours de l'exercice.

Perspectives au 31/12/2026 :

Il est prévu la signature des actes de vente suivants :

- Pôle de vie sociale pour un montant de 2 055 555 € HT ;
- Gymnase pour un montant de 4 650 000 € HT.

- **Subventions**

Des recherches actives de subventions ont été réalisées auprès des différents financeurs pour le gymnase. Trois subventions ont été attribuées :

- 250 000 € au titre du Fond National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT). La subvention sera perçue en 2026 ;
- 500 000 € par le Conseil Départemental 21 au titre des Contrats Grands Projets Côte d'Or. La subvention sera perçue en 2026 ;
- 500 000 € par le Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté au titre des fonds Territoire En Action (TEA). Un premier versement de 230 256 € est intervenu au cours de l'exercice 2025. Le solde sera versé en 2026.

Les recettes constatées pour ces postes s'élèvent à 230 256 € TTC au 31/12/2025.

Perspectives au 31/12/2026 :

Il est prévu de renouveler la demande de subvention à l'Etat, à hauteur de 649 786 €, au titre du Fonds vert pour le financement du Pôle de vie sociale « la Majorelle ».

- **Autres produits**

Les recettes constatées pour ces postes s'élèvent à 585 810 € TTC au 31/12/2025.

2. 3. Recettes issues du concédant

- **Subvention globale de la collectivité**

La subvention d'équilibre s'élève à 9 026 120 €. Elle n'évolue pas par rapport à l'exercice précédent.

Au 31/12/2025, la Ville de Dijon a procédé au versement de cinq acomptes d'un montant total de 4 924 000 €.

Le versement de la participation a été échelonné jusqu'en 2030, terme de la concession. Un nouvel acompte de 1 000 000 € sera versé en 2026.

- **Cessions d'équipements généraux**

Une cession d'équipements généraux correspondant à une partie des voies et espaces publics du secteur Canal est intervenue le 17/12/2025 pour un montant de 500 000 € HT.

Les recettes constatées pour ce poste s'élèvent à 2 280 000 € TTC au 31/12/2025.

Une nouvelle cession d'équipements généraux d'un montant de 770 000 € interviendra en 2026.

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 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	Réalisé à fin 2026	Réalisé à fin 2027	Réalisé à fin 2028	Réalisé à fin 2029	Années ultérieures	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	649 908	56 244	24 546	17 520	7 200	6 228	761 647
Etudes générales	649 908	56 244	24 546	17 520	7 200	6 228	761 647
FONCIER	13 146 565	53	0	320	0	17 074	13 164 010
Acquisitions	12 970 539	0	0	0	0	57	12 970 596
Frais annexes	176 026	52	0	320	0	17 017	193 414
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0
AMENAGEMENT DES SOLS	185 886	83 981	32 424	9 878	0	162 744	474 913
Aménagement des sols	185 886	83 981	32 424	9 878	0	162 744	474 913
TRAVAUX	14 672 735	1 598 987	1 836 761	302 400	2 537 092	688 862	21 636 837
Travaux	11 974 662	1 340 176	1 716 000	202 800	2 449 492	545 027	18 228 158
Honoraires	2 698 073	258 811	120 761	99 600	87 600	143 835	3 408 679
TRAVAUX DE CONSTRUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS	6 321 619	1 001 750	232 709	0	0	0	7 556 077
Travaux Gymnase et pôle de vie sociale	6 321 619	1 001 750	232 709	0	0	0	7 556 077
FRAIS FINANCIERS	4 113 903	225 718	230 000	130 000	130 000	118 247	4 947 867
Intérêts sur emprunts et avances	4 113 903	225 718	230 000	130 000	130 000	118 247	4 947 867
REMUNERATION SPL	2 972 554	139 697	160 080	188 139	153 424	255 850	3 869 745
rémunération SPL	2 972 554	139 697	160 080	188 139	153 424	255 850	3 869 745
FRAIS ANNEXES	767 185	81 701	97 304	23 500	22 976	19 680	1 012 347
Impôts taxes et frais non taxables	565 464	26 300	21 300	16 300	16 300	12 336	658 000
Autres frais taxables	201 720	55 401	76 004	7 200	6 676	7 345	354 347
FRAIS DE COMMERCIALISATION	39 954	31 800	61 800	31 685	1 200	1 518	167 957
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	499 507	7 200	7 200	5 358	3 600	16 220	539 085
Maison des projets et frais de communication	499 507	7 200	7 200	5 358	3 600	16 220	539 085
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	43 369 816	3 227 130	2 682 823	708 799	2 855 493	1 286 423	54 130 484
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	43 369 816	46 596 946	49 279 769	49 988 568	52 844 061	54 130 484	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	20 423 033	1 205 616	2 846 836	4 166 476	1 155 360	1 792 800	31 590 121
Canal	5 532 112	0	0	0	0	0	5 532 112
Avenue	8 671 233	0	2 429 760	0	0	0	11 100 993
Centre	4 787 736	0	0	3 749 400	1 155 360	1 792 800	11 485 296
Belles Houses	1 431 952	1 205 616	417 076	417 076	0	0	3 471 720
CESSIONS CONSTRUCTIONS	0	8 046 666	0	0	0	0	8 046 666
Gymnase	0	5 580 000	0	0	0	0	5 580 000
Pôle de vie sociale	0	2 466 666	0	0	0	0	2 466 666
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	585 810	0	0	0	0	0	585 810
Produits financiers	421 858	0	0	0	0	0	421 858
Produits divers	163 952	0	0	0	0	0	163 952
SUBVENTIONS	230 256	1 019 744	0	0	0	0	1 250 000
Gymnase	230 256	1 019 744	0	0	0	0	1 250 000
RECETTES ISSUES DU CONCEDEANT	7 204 000	1 924 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	102 120	12 230 120
Subvention globale	4 924 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	102 120	9 026 120
Cession équipements généraux	2 280 000	924 000	0	0	0	0	3 204 000
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	28 443 099	12 196 026	3 846 836	5 166 476	2 155 360	1 894 920	53 702 717
TOTAL DES RECETTES CUMUL	28 443 099	40 639 125	44 485 961	49 652 437	51 807 797	53 702 717	
SOLDES ANNUELS avant financement	-14 926 717,00	8 968 896	1 164 013	4 457 677	-700 133	608 497	-427 767
SOLDES CUMULES avant financement	-14 926 717,00	-5 957 821	-4 793 808	-336 132	-1 036 264	-427 767	

Au 31/12/2025, le cumul des dépenses est de 43 369 816 € TTC et le cumul des recettes est de 28 443 099 € TTC.

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

3. 2. Plan de financement prévisionnel

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2025	Réalisé à fin 2026	Réalisé à fin 2027	Réalisé à fin 2028	Réalisé à fin 2029	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	13 074 829	-3 615 275	-5 368 000	-3 552 000	0	-539 554	0
Mobilisation d'emprunts	25 100 000	0	0	0	0	0	25 100 000
Amortissement d'emprunts	-14 203 607	-1 596 393	-9 300 000	0	0	0	-25 100 000
Avances bancaires : montant autorisé 2 000 000 €	1 950 882	0	4 000 000	0	0	0	5 950 882
Remboursement d'avances	0	-1 950 882	0	-2 000 000	0	-2 000 000	-5 950 882
Avances collectivités	6 000 000	0		0	0	0	6 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	-1 500 000	0	-4 500 000	-6 000 000
Financement aux programmes	-5 772 446	-68 000	-68 000	-52 000	0	0	-5 960 446
Remboursement des programmes	0	0	0	0	0	5 960 446	5 960 446
T.V.A.							
T.V.A.sur les dépenses	5 688 873	470 484	371 224	62 340	425 961	149 998	7 168 881
T.V.A.sur les recettes	3 516 245	1 722 332	316 765	694 413	192 560	298 800	6 741 114
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	2 172 628	-1 251 847	54 459	-632 073	233 401	-148 802	427 767,43
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	320 741	4 101 773	-4 149 528	273 604	-466 731	-79 859	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	320 741	4 422 514	272 986	546 590	79 859	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Un emprunt bancaire d'un montant de 11,8 M€ contracté auprès de la Caisse des Dépôts (prêt GAIA, souscrit en juin 2016, échéance juin 2026) ;
- Un emprunt bancaire de 9,3 M€ contracté auprès de la Banque des Territoires, (souscrit en février 2025, échéance en mars 2027) ;
- Une ouverture de crédit en compte courant (OCCC) d'un montant de 2 M€ contractée auprès du Crédit Agricole tirée à hauteur de 1 950 882 € au 31/12/2025 ;
- Des avances de trésorerie d'un montant total de 6 000 000 € versées par la Ville de Dijon en 2013, 2014 et 2025 ;
- Comme le prévoit la délibération du conseil municipal de la Ville de Dijon, une partie de la trésorerie finance d'autres programmes de la même concession à hauteur de 5 772 446 €.

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

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

DEPENSES	Bilan Actualisé au 31/12/2025	Bilan Actualisé au 31/12/2024	écart
ETUDES GENERALES	635 900	691 000	-55 100
FONCIER	11 205 531	11 210 007	-4 476
AMENAGEMENT DES SOLS	396 000	396 000	0
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	15 200 000	15 430 000	-230 000
TRAVAUX DE CONSTRUCTION	6 296 731	6 172 670	124 061
HONORAIRES TECHNIQUES	2 843 253	2 874 807	-31 554
FRAIS FINANCIERS	4 947 286	4 529 602	417 685
REMUNERATION SPL	3 869 745	3 877 641	-7 897
FRAIS ANNEXES	967 158	989 120	-21 962
FRAIS DE COMMERCIALISATION	140 000	140 000	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	460 000	580 000	-120 000
SOLDE TVA	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	46 961 603	46 890 847	70 756

RECETTES	Bilan Actualisé au 31/12/2025	Bilan Actualisé au 31/12/2024	écart
CESSIONS	26 749 068	26 676 168	72 900
Locatif Social	3 541 275	3 541 275	0
Accession Abordable Réglementée	1 362 050	1 362 050	0
Accession Abordable	4 026 820	3 784 820	242 000
Accession Libre	14 302 123	14 524 223	-222 100
Autre	-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>	<u>23 232 268</u>	<u>23 212 368</u>	<u>19 900</u>
Commerces Services et activités tertiaires	3 516 800	3 463 800	53 000
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	<u>3 516 800</u>	<u>3 463 800</u>	<u>53 000</u>
CESSIONS CONSTRUCTIONS	6 705 555	7 955 000	- 1 249 445
Gymnase	4 650 000	5 900 000	- 1 250 000
Pôle de vie sociale	2 055 555	2 055 000	555
SUBVENTIONS	1250000	0	1 250 000
FEDER, Région Département et autres	1250000	0	1 250 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	560 860	563 559	-2 699
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	11 696 120	11 696 120	0
Subvention globale	9 026 120	9 026 120	0
Cession équipements généraux	2 670 000	2 670 000	0
Participation complément de prix	-	-	0
Participation acquisition foncière	-	-	0
TOTAL DES RECETTES	46 961 603	46 890 847	70 756
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	0	0

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

Dépenses

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de dépenses de 46 961 603 € HT, soit 53 702 717 € TTC.

Recettes

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de recettes de 46 961 603 € HT, soit 53 702 717 € TTC.

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

3. 4. Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	1%	635 900	125 747	761 647
FONCIER	24%	11 205 531	1 958 480	13 164 010
AMENAGEMENT DES SOLS	1%	396 000	78 913	474 913
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	32%	15 200 000	3 028 158	18 228 158
TRAVAUX DE CONSTRUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS	13%	6 296 731	1 259 346	7 556 077
HONORAIRES TECHNIQUES	6%	2 843 253	565 426	3 408 679
FRAIS FINANCIERS	11%	4 947 286	581	4 947 867
REMUNERATION SPL	8%	3 869 745	0	3 869 745
FRAIS ANNEXES	2%	967 158	45 189	1 012 347
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	140 000	27 957	167 957
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	460 000	79 085	539 085
SOLDE TVA	0%		-427 767	-427 767
TOTAL DES DEPENSES	100%	46 961 603	6 741 114	53 702 717

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	57%	26 749 068	4 841 053	31 590 121
Locatif Social		3 541 275	455 000	3 996 275
Accession Abordable Réglementée		1 362 050	136 205	1 498 255
Accession abordable		4 026 820	726 064	4 752 884
Accession Libre		14 302 123	2 860 425	17 162 548
Autre		-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>		<u>23 232 268</u>	<u>4 177 693</u>	<u>27 409 961</u>
Commerces Services et activités tertiaires		3 516 800	663 360	4 180 160
<u>Sous - Total Commerces et Activités tertiaires</u>		<u>3 516 800</u>	<u>663 360</u>	<u>4 180 160</u>
CESSIONS CONSTRUCTIONS	14%	6 705 555	1 341 111	8 046 666
Gymnase		4 650 000	930 000	5 580 000
Pôle de vie sociale		2 055 555	411 111	2 466 666
SUBVENTIONS	3%	1 250 000	-	1 250 000
Gymnase		1 250 000	0	1 250 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1%	560 860	24 950	585 810
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	25%	11 696 120	534 000	12 230 120
Subvention globale		9 026 120	0	9 026 120
Cession équipements généraux		2 670 000	534 000	3 204 000
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	99%	46 961 603	6 741 114	53 702 717
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 REALISEES AU 31/12/2025

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca		
	DIJON							30/06/2010
ACQUISITIONS 1ère PHASE								
DIJON CEREALES MEUNERIES		DI	48	01	25	05		
		DI	74	00	11	11		
		DI	93	00	01	07		
S/T			1	37	23	5 500 000,00 €		
EPFL	DIJON	DI	117	00	81	47		26/10/2012
S/T				0	81	47		
EPFL	DIJON	DI	35	00	09	43		16 et 17/07/2013
		DI	46	09	79	95		
		S/T			9	89		
VILLE DE DIJON	DIJON	DI	133	00	00	29		10/07/2016
		S/T			0	0		
VILLE DE DIJON	DIJON	DI	163	00	00	12		03/06/2019
		S/T			0	0		
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Bourgogne Franche- Comté	DIJON	DI	151	00	09	67		17/12/2020
		S/T			0	9		
TOTAL ACQUISITIONS				12	18	16	11 041 215,00 €	

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2025

ACQUEREURS	Surface vendue en m² de SP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
Environnement CANAL					
Lot Canal 1	1 732	BFC PROMOTION HABITAT	502 280,00	602 736,00	23/11/2018
Lot Canal 2	4 953	SCI DIJON ARSENAL CANAL 2	1 037 220,00	1 244 664,00	21/04/2017
Lot Canal 3	4 180	GRAND DIJON HABITAT	844 120,00	928 532,00	26/06/2020
Lot Canal 4	6 630	SCCV DIJON CANAL 4	1 521 400,00	1 746 380,00	16/12/2024
Lot Canal 5a	2 550	SCCV CONFLUENCE	841 500,00	1 009 800,00	28/06/2019
TOTAL CANAL	20 045		4 746 520	5 532 112	
Environnement AVENUE					
Lot Avenue 1	6 820	SCCV IMAGIN'AIR	2 134 488,00	2 561 385,60	16/09/2022
Lot Avenue 2	4 953	GRAND DIJON HABITAT	817 245,00	898 969,50	05/02/2018
Lot Avenue 3	3 955	SAHLM VILLEO	829 060,00	917 156,00	29/06/2018
Lot Avenue 4	6 520	CDC HABITAT SOCIAL SA HLM	1 484 000,00	1 693 872,00	28/12/2023
Lot Avenue - Batiment 002	854	ORDRE DES ARCHITECTES DE BOURGOGNE	200 000,00	200 000,00	14 et 15 octobre 2014
Lot Avenue 5					
Lot Avenue 6	4 878	SCCV NEWTEA et AV6	1 461 975,00	1 754 370,00	14/06/2021
Lot Avenue 6 bis	3 260	SCCV NEWTEA et AV6	586 800,00	645 480,00	14/06/2021
TOTAL AVENUE	31 240		7 513 568	8 671 233	
Environnement CENTRE					
Lot Centre 1					
Lot Centre 2					
Lot Centre 3	4 311	LES VILLAGES D'OR DIJON	775 980,00	931 176,00	15/03/2021
Lot Centre 4	1 453	Indivision CMCIC LEASE / BATIFRANC	435 900,00	523 080,00	30/01/2014
Lot Centre 5	8 845	SCCV DIJON ARSENAL CENTRE 5	2 724 900,00	3 269 880,00	16/09/2022
Halle ETAMAT					
Lot Cellier urbain	265	SARL GAUTHERON D'ANOST	53 000,00	63 600,00	25/06/2024
TOTAL CENTRE	14 874		3 989 780	4 787 736	
Environnement BELLES HOUSES					
Lot BELLES HOUSES 1	4 618	SCCV BELLES HOUSES LOT 1	1 418 940,00	1 702 728,00	22/12/2022
Lot BELLES HOUSES 6A	1 359	SCCV BELLES HOUSES ARSENAL	431 470,00	517 764,00	27/06/2024
TOTAL PHASE 1	5 977		1 850 410	2 220 492	
TOTAL ECOQUARTIER	72 136		18 100 278	21 211 573	



