



ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS

**Lot 1 Concession d'Aménagement
« Grand Est »**

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 28 septembre 2009**, le Conseil Municipal de Dijon a confié à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) l'aménagement du territoire « Grand Est », territoire de 230 hectares compris entre la voie ferrée d'Is-sur-Tille et l'entrée est de la ville depuis la rue du Mont Blanc, par voie de Convention de Prestations Intégrées portant concession d'aménagement.

Ce territoire « Grand Est » doit se développer progressivement selon des enjeux opérationnels à différentes échéances selon trois sites identifiés par lot :

- Lot 1 : le site « Anciens abattoirs » d'une surface d'environ 28 hectares au nord du Boulevard Chicago ;
- Lot 2 : le site « Mont-Blanc 2 » d'une surface d'environ 22 hectares à l'ouest de la rocade ;
- Lot 3 : le site « Mont-Blanc 1 » d'une surface d'environ 13 hectares à l'est de la rocade.

Chacun de ces lots correspond à une opération distincte.

Deux objectifs majeurs présidant à l'aménagement de ces espaces et transcrits dans la délibération de septembre 2009 sont ici rappelés pour mémoire :

- La volonté de rompre avec une urbanisation d'entrée de ville caractérisée par une logique routière de transit et d'accessibilité qui a conduit à un morcellement du site sans grande cohérence ni densité bâtie ;
- La volonté d'engager les futurs projets d'urbanisation sous le sceau du développement durable et de la qualité environnementale, concrétisée par la réalisation d'écoquartiers.

La Ville de Dijon a souhaité entamer cette mutation par le site des « Anciens Abattoirs » qui constitue le lot n°1 de la concession d'aménagement, et portait sur un périmètre d'étude de 28 Ha.

Un avenant n°1 à la concession d'aménagement portant sur les modalités d'affectation de la rémunération de la SPLAAD et sur la transformation de la SPLA en SPL a été approuvé par le **Conseil Municipal du 24 juin 2013**.

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, un avenant n°2 a été approuvé par le **Conseil Municipal du 16 décembre 2013** pour prendre en compte l'évolution de participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement.

Il a été intégré à cet avenant les conséquences du changement des dates d'ouverture et clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) en séance du 19 décembre 2012.

Par délibération du 19 décembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Dijon a approuvé l'avenant n°3 modifiant les modalités de détermination du forfait annuel de gestion mises en place par voie d'avenant à la Convention de Prestations Intégrées.

Un avenant n°4, approuvé par le **Conseil Municipal du 26 mars 2018**, a entériné la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD de 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.

Un avenant n°5 approuvé par le **Conseil Municipal du 24 juin 2019**, a créé un nouveau lot à la concession d'aménagement : le lot 4 « Site des Poussots ». Ce lot a été activé immédiatement. Cet avenant a également allongé la durée de la concession de 5 ans.

Un avenant n°6 approuvé par le **Conseil Municipal du 22 mars 2021** a fixé le montant prévisionnel de la participation du concédant du lot 4 « Site des Poussots », conformément aux dispositions de l'article 16.4 de la Convention de Prestations Intégrées, suite à l'approbation du bilan d'investissement, le compte d'exploitation et le compte de trésorerie prévisionnels du lot 4.

Le **Conseil Municipal réuni le 17 juin 2021** a approuvé l'avenant n°7 à la Convention de Prestations Intégrées prenant en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD.

Un avenant n°8 approuvé par le **Conseil Municipal du 17 juin 2021**, a modifié la durée de la Convention de Prestations Intégrées désormais portée à 22 années (avec un terme fixé au 11/01/2032).

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 2021, un avenant n°9 a été approuvé par le **Conseil Municipal du 27 juin 2022** pour prendre en compte l'évolution de participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement pour le lot 1 « Ecocité Jardins des Maraîchers ».

Un avenant n°10, approuvé lors de ce même **Conseil Municipal du 27 juin 2022**, a modifié les modalités d'actualisation et de versement du forfait annuel de gestion.

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, un avenant n°11 a été approuvé par le **Conseil Municipal du 16 décembre 2024** pour prendre en compte l'évolution de participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement pour le lot 1 « Ecocité Jardins des Maraîchers ».

1. 2. Programme

Cette opération, d'une surface de 19,6 hectares, délimitée par le boulevard de Chicago au sud, les rues Amiral Pierre et Champeaux à l'est et la voie ferrée Dijon - Is-sur-Tille à l'ouest, va concourir à la réalisation d'un écoquartier mêlant une variété programmatique (logements locatifs à loyer modéré, en accession abordable et en accession libre), typologique (collectif, intermédiaire et individuel groupé) en matière d'habitat conformément au Programme Local de l'Habitat et proposant une mixité fonctionnelle (initialement 1500 logements environ, accompagnés d'une offre en bureaux, commerces et services).

Le projet de programme des équipements publics prévoit une programmation d'espaces publics déclinés sous forme de lieux singuliers qui animent l'écoquartier (place en entrée est du quartier, mail à dominante végétale, jardins potagers en frange ouest, square coté boulevard de Chicago) et la création d'une structure viaire et ses réseaux divers maillant le quartier, qui comprend tous les espaces dédiés à la circulation (voies du mail, voies mixtes, venelles).

En novembre 2019 la Ville de Dijon a décidé de ne pas urbaniser la totalité de la tranche 2. Le nombre de logements prévu initialement va ainsi diminuer (environ 1 000 logements au lieu de 1 500). Le projet de programme des équipements publics n'est pas fondamentalement modifié. Les jardins potagers prévus en frange ouest laissent la place à un projet d'agriculture urbaine sur un plus grand périmètre. La structure viaire et ses réseaux divers initialement projetés sur ce périmètre ne seront pas réalisés.

En juin 2021 la Ville de Dijon a décidé de diminuer de nouveau la partie urbanisable de la tranche 2, la surface de cette dernière étant dorénavant de 11 462m².

Devant l'impossibilité de trouver un opérateur souhaitant assurer une opération immobilière intégrant la réhabilitation des anciens abattoirs, la Ville de Dijon a décidé de les démolir.

Programme physique de l'opération d'aménagement

A. Programme physique de l'opération d'aménagement en m²

A1 - Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE	196 000 m²
---	------------------------------

* Aménagement au sein de la ZAC	196 000 m²
--	------------------------------

▪ Emprises publiques créées	58 800 m ²
-----------------------------	-----------------------

▪ Emprises publiques autres (à conserver)	
---	--

- Agriculture urbaine	70 000 m ²
-----------------------	-----------------------

▪ Emprises Privées	
--------------------	--

- Foyer Abrioux	4 200 m ²
-----------------	----------------------

▪ "Erreur cadastre"	0 m ²
---------------------	------------------

▪ Surfaces cessibles	63 000 m ²
----------------------	-----------------------

196 000 m²

* Aménagement hors de la ZAC	20 000 m²
-------------------------------------	-----------------------------

1. 3. Actes réglementaires

Par délibération du 27 juin 2011, le Conseil Municipal a décidé d'aménager ce secteur à l'exclusion du stade des Poussots sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en engageant une concertation préalable.

Lors du Conseil Municipal du 22 décembre 2011, le bilan de la concertation a été dressé et la Zone d'Aménagement Concerté a été créée. Le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal le 28 juin 2012.

Pour mener à bien l'opération, la maîtrise foncière des terrains situés au sein du périmètre de la ZAC est nécessaire. Suite à l'échec de certaines négociations amiables, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été enclenchée. Une enquête publique s'est déroulée du 1er mars au 2 avril 2013 et a permis d'obtenir l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du projet le 8 août 2013.

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 maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération est assurée par la SPLAAD et la Ville de Dijon.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2025 s'élèvent à 6 166 234 € TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

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

- Travaux d'entretien du mail central et des espaces paysagers ;
- Continuité des travaux de viabilisation de la phase 2 et de la phase 3 de la tranche I du projet (réseaux et voirie provisoire) pour desservir 5 lots ;
- Travaux de finition de voiries et d'espaces paysagers en lien avec la livraison des projets de logements de la phase 2 et de la phase 3 ;
- Continuité des travaux de création du nouveau trottoir sur le boulevard de Chicago en fonction de la livraison des nouveaux logements (revêtement de sol, mobilier urbain et plantations) ;
- Fin de la déconstruction des anciens abattoirs ;
- Travaux de réhabilitation de la placette « Bertillon » (entrées charretières, alignement d'arbres, enrobé) ;
- Préparation des travaux de plantations des espaces publics du projet

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2025 s'élèvent à 12 169 057 € TTC.

Perspectives au 31/12/2026

- Travaux d'entretien du mail central et des espaces paysagers ;
- Continuité des travaux de viabilisation de la phase 2 et de la phase 3 de la tranche I en fonction de l'avancée des travaux de construction ;
- Fin des travaux sur le trottoir du boulevard de Chicago en lien avec la livraison des logements (revêtement de sol, mobilier urbain et plantations) ;
- Travaux de finition de voiries et d'espaces paysagers en lien avec la livraison des projets de logements de la phase 2 et de la phase 3 ;
- Travaux de reprise de la rue Ernest Champeaux en fonction de l'avancée des travaux de construction ;
- Travaux de réhabilitation de la placette « Bertillon » (entrées charretières, alignement d'arbres, enrobé, création aire de jeux) ;
- Travaux de plantation de l'ensemble des espaces publics du projet et création de deux aires de jeux.

- **Frais de commercialisation et de communication**

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2025 s'élèvent à 4 388 € TTC.

- **Rémunération du concessionnaire**

La rémunération perçue par le concessionnaire pour l'année 2025 s'élève à 106 320 € TTC et en cumul au 31/12/2025 à 2 301 955 € TTC.

2. 2. Recettes autres que celles issues du concédant

- **Recettes de commercialisation des terrains**

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

- Signature d'un compromis de vente le 05/08/2025 concernant la cession du lot 1I à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER pour une surface de plancher de 5 250m² et un montant de 945 000 € HT ;
- Signature d'un compromis de vente le 05/08/2025 concernant la cession du lot 1J à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER pour une surface de plancher de 3 575m² et un montant de 871 600 € HT.

Sur l'exercice, deux ventes ont été réalisées :

- Réitération par acte authentique du 18/12/2025 concernant la cession du lot 1I à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER pour une surface de plancher de 5 250m² et un montant de 945 000 € HT ;
- Réitération par acte authentique du 18/12/2025 concernant la cession du lot 1J à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER pour une surface de plancher de 3 575m² et un montant de 871 600 € HT.

Perspectives au 31/12/2026

Au 31/12/2026, il est prévu la signature de compromis de vente sur le lot 1B/1C2.

La réitération par actes authentiques 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.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2025 s'élèvent à 17 188 009 € TTC.

- **Subventions**

La ZAC bénéficie, au titre de la maîtrise foncière de subventions de la Région BFC pour un montant total de 800 000 €, totalement perçus au 31/12/2020.

Une subvention de 320 000 € a été obtenue auprès de l'Agence de l'Eau au titre de la gestion alternative des eaux pluviales mise en œuvre sur le projet, la totalité étant perçue au 31/12/2022.

Les subventions perçues au 31/12/2025 s'élèvent à 1 120 000 € TTC.

- **Produits financiers et divers**

Au cours de l'exercice, la récupération de produits divers, notamment liés à la refacturation de travaux de réseau électrique rétrocédé à ENEDIS ou de travaux de VRD refacturés aux constructeurs, induit une augmentation de 43 222 € HT.

Les produits financiers et divers perçus au 31/12/2025 s'élèvent à 1 976 011 € TTC.

2.3. Recettes issues du concédant

- **Subvention globale de la collectivité**

La subvention d'équilibre d'un montant de 10 365 283 € reste inchangée.

Un versement d'acompte de 1 000 000€ a eu lieu sur l'exercice.

De nouveaux versements d'acomptes de 1 000 000 € sont prévus en 2026, 2027, 2028 et 2029.

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – 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	FIN 2026	FIN 2027	FIN 2028	FIN 2029	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES GENERALES	1 135 103	18 000	18 000	18 000	18 000	256 455	1 463 558
Etudes générales	1 135 103	18 000	18 000	18 000	18 000	256 455	1 463 558
FONCIER	6 166 234	0	0	0	0	48 829	6 215 063
Acquisitions	5 036 394	0	0	0	0	47 500	5 083 894
Frais annexes	266 969	0	0	0	0	1 329	268 298
Indemnités	862 871	0	0	0	0	0	862 871
AMENAGEMENT DES SOLS	1 677 973	6 000	6 000	6 000	6 000	637 169	2 339 142
Libération des sols	1 677 973	6 000	6 000	6 000	6 000	637 169	2 339 142
TRAVAUX	11 989 170	670 200	657 600	813 600	693 600	680 729	15 504 899
Travaux	10 491 084	570 000	570 000	750 000	630 000	514 531	13 525 615
Honoraires	1 498 086	100 200	87 600	63 600	63 600	166 198	1 979 284
FRAIS FINANCIERS	2 623 030	103 120	92 739	78 113	62 909	434 289	3 394 201
Intérêts sur emprunts à L. T.	2 623 030	103 120	92 739	78 113	62 909	434 289	3 394 201
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	2 301 955	16 905	16 590	44 696	17 490	-11 718	2 385 917
Rémunération SPL	2 301 955	16 905	16 590	44 696	17 490	-11 718	2 385 917
FRAIS ANNEXES	892 501	37 000	32 000	32 000	32 000	97 061	1 122 562
Impôts et taxes	729 593	30 000	25 000	25 000	25 000	83 835	918 428
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	162 907	7 000	7 000	7 000	7 000	13 227	204 134
FRAIS DE COMMERCIALISATION	4 388	9 000	9 000	9 000	9 000	79 440	119 828
COMMUNICATION / GOUVERNANCE	70 929	3 000	3 000	3 000	3 000	36 934	119 863
Communication / Gouvernance	70 929	3 000	3 000	3 000	3 000	36 934	119 863
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	26 861 282	863 225	834 929	1 004 409	841 999	2 259 189	32 665 033
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	26 861 282	27 724 507	28 559 436	29 563 845	30 405 844	32 665 033	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	17 188 009	0	0	806 850	0	569 700	18 564 559
Locatif Social	3 901 970	0	0	284 850	0	569 700	4 756 520
Accession Abordable	2 234 677	0	0	522 000	0	0	2 756 677
Accession Libre	9 099 881	0	0	0	0	0	9 099 881
Autre	1 108 470	0	0	0	0	0	1 108 470
Sous - Total Habitat	16 344 998	0	0	806 850	0	569 700	17 721 548
Activités Économiques - Commerces- Équipts	33 971	0	0	0	0	0	33 971
Activités Économiques - Activités tertiaires	809 040	0	0	0	0	0	809 040
Activités Économiques - Activités industrielles-logistiques	0	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Activités artisanales	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Activités Économiques	843 011	0	0	0	0	0	843 011
Stationnement en surface	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	1 976 011	0	0	0	0	92	1 976 103
Produits financiers	406 414	0	0	0	0	0	406 414
Produits divers et rétrocession de terrains	1 569 598	0	0	0	0	92	1 569 690
SUBVENTIONS	1 120 000	0	0	0	0	0	1 120 000
Agence de l'Eau	320 000	0	0	0	0	0	320 000
Région	800 000	0	0	0	0	0	800 000
Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	4 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	2 365 283	10 365 283
Subvention globale	4 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	2 365 283	10 365 283
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0	0
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	24 284 021	1 000 000	1 000 000	1 806 850	1 000 000	2 935 075	32 025 946
TOTAL DES RECETTES CUMUL	24 284 021	25 284 021	26 284 021	28 090 871	29 090 871	32 025 946	
SOLDES ANNUELS avant financement	-2 577 262	136 775	165 071	802 441	158 001	675 886	-639 087
SOLDES CUMULES avant financement	-2 577 262	-2 440 487	-2 275 415	-1 472 974	-1 314 974	-639 087	

Le cumul des dépenses réalisées au 31/12/2025 est de 26 861 282 € TTC et le cumul des recettes réalisées au 31/12/2025 est de 24 284 021 € TTC.

3. 2. Plan de financement prévisionnel

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2025	FIN 2026	FIN 2027	FIN 2028	FIN 2029	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	2 780 393	0	-369 569	-384 194	-399 398	-1 627 232	0
Mobilisation d'emprunts	20 000 000	0	0	0	0	0	20 000 000
Amortissement d'emprunts	-18 000 000	0	-369 569	-384 194	-399 398	-846 839	-20 000 000
Ouvertures de Crédit en Compte Courant (OCCC) : montant autorisé 2 000 000 €	0	0	0	0	0	0	0,00
Remboursement OCCC	0	0	0	0	0	0	0,00
Avances collectivités	1 000 000	0	0	0	0	0	1 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Financement aux programmes	-219 607	0	0	0	0	0	-219 607
Remboursement des programmes	0	0	0	0	0	219 607	219 607
Rachat foncier par Ville de Dijon	0	0	0	0	0	0	0
Reprise foncier sur Ville de Dijon	0	0	0	0	0	0	0
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	2 603 285	117 700	115 600	141 600	121 600	281 904	3 381 689
T.V.A. sur les recettes	2 611 051	0	0	101 850	0	29 700	2 742 601
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	-7 766	117 700	115 600	39 750	121 600	252 204	639 088
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	195 365	254 475	-88 897	457 997	-119 797	-699 142	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	195 365	449 840	360 942	818 940	699 142	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Un prêt de la Banque Postale de 6 M€ sur 9 ans (souscrit en novembre 2014) soldé depuis novembre 2023 ;
- Un emprunt bancaire d'un montant de 12 M€ sur 9 ans contracté auprès de la Caisse des Dépôts (prêt GAIA souscrit en octobre 2016) soldé en octobre 2024 ;
- Une avance de 1 M€ de la collectivité versée au 2ème semestre 2013 ;
- Une ouverture de crédit en compte courant d'un montant autorisé de 2 000 000 €, contractée auprès de la Caisse d'Epargne, et sollicitée à hauteur de 0 € au 31/12/2025 ;
- Un emprunt bancaire d'un montant de 2 M€ sur 7 ans contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Comme le prévoit la délibération du conseil municipal du 29/03/2018, une partie de la trésorerie finance d'autres programmes de la même concession à hauteur de 219 607 €.

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

DEPENSES	Bilan Actualisé 31/12/2025	Bilan 31/12/2024	écart
ETUDES GENERALES	1 230 000	1 230 000	0
FONCIER	6 103 481	6 103 481	0
AMENAGEMENT DES SOLS	1 950 000	1 950 000	0
TRAVAUX	11 271 439	11 271 439	0
HONORAIRES TECHNIQUES	1 650 000	1 650 000	0
FRAIS FINANCIERS	3 394 079	2 990 451	403 628
REMUNERATION SPL	2 385 917	2 348 723	37 194
FRAIS ANNEXES	1 098 428	1 098 428	0
FRAIS DE COMMERCIALISATION	100 000	100 000	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	100 000	100 000	0
SOLDE TVA			0
TOTAL DES DEPENSES	29 283 344	28 842 522	440 822

RECETTES	Bilan Actualisé 31/12/2025	Bilan 31/12/2024	écart
CESSIONS	15 865 175	15 467 575	397 600
Locatif Social	4 258 485	3 630 285	628 200
Accession abordable	2 369 186	2 572 186	- 203 000
Accession Libre	7 583 234	7 658 034	- 74 800
Autre	947 870	947 870	-
<u>Sous - Total Habitat</u>	<u>15 158 775</u>	<u>14 808 375</u>	<u>350 400</u>
Activités Économiques - Commerces	32 200	32 200	-
Activités Économiques - Tertiaire	674 200	627 000	47 200
	-	-	-
	-	-	-
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	<u>706 400</u>	<u>659 200</u>	<u>47 200</u>
<u>Sous - Total Stationnement</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
SUBVENTIONS	1 120 000	1 120 000	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1 932 886	1 889 664	43 222
	-		
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	10 365 283	10 365 283	0
Subvention globale	10 365 283	10 365 283	0
Cession équipements généraux	-	-	-
Participation complément de prix	-	-	-
Participation acquisition foncière	-	-	-
TOTAL DES RECETTES	29 283 344	28 842 522	440 822
	-		
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	0	0

Dépenses

Le poste « Frais financiers » augmente de 403 628 € HT, la durée de l'opération et la hausse des taux impliquant une mobilisation plus longue et plus coûteuse des moyens de financement de l'opération.

Le poste « Rémunération de la SPL », calculée selon les modalités définies à la concession, est mécaniquement ajusté en lien avec l'actualisation du montant de la rémunération forfaitaire ayant dorénavant lieu tous les ans et les modifications des montants des dépenses et des recettes, soit une augmentation de 37 194 € HT.

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une augmentation de 440 822 € HT, portant les dépenses à 29 283 344 € HT, soit 32 025 946 € TTC.

Recettes

Le poste « Cessions » augmente de 397 600 € en lien avec la cession des lots 1I et 1J. Compte-tenu d'une programmation permettant des ventes en bloc par le promoteur, le niveau de recettes lié aux charges foncières a pu être augmenté par rapport aux recettes initialement envisagées.

Le poste « Produits financiers et divers » augmente de 43 222 € en lien avec la refacturation de travaux de réseau électrique rétrocédé à ENEDIS ou de travaux de VRD refacturés aux constructeurs.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une augmentation de 440 822 € HT portant les recettes à 29 283 344 € HT soit 32 025 946 € TTC.

3. 4. Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	4%	1 230 000	233 558	1 463 558
FONCIER	21%	6 103 481	111 582	6 215 063
AMENAGEMENT DES SOLS	7%	1 950 000	389 142	2 339 142
TRAVAUX	38%	11 271 439	2 254 176	13 525 615
HONORAIRES TECHNIQUES	6%	1 650 000	329 284	1 979 284
FRAIS FINANCIERS	12%	3 394 079	122	3 394 201
REMUNERATION SPL	8%	2 385 917	-	2 385 917
FRAIS ANNEXES	4%	1 098 428	24 134	1 122 562
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	100 000	19 828	119 828
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0%	100 000	19 863	119 863
SOLDE TVA	0%	-	639 088	- 639 088
TOTAL DES DEPENSES	100%	29 283 344	2 742 601	32 025 946

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	54%	15 865 175	2 699 384	18 564 559
Locatif Social		4 258 485	498 035	4 756 520
Accession Abordable		2 369 186	387 491	2 756 677
Accession Libre		7 583 234	1 516 647	9 099 881
Autre		947 870	160 600	1 108 470
<u>Sous - Total Habitat</u>		<u>15 158 775</u>	<u>2 562 773</u>	<u>17 721 548</u>
Activités Économiques - Commerces- Équipés		32 200	1 771	33 971
Activités Économiques - Activités tertiaires		674 200	134 840	809 040
Activités Économiques - Activités industrielles-logi		-	-	-
Activités Économiques - Activités artisanales		-	-	-
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>		<u>706 400</u>	<u>136 611</u>	<u>843 011</u>
<u>Sous - Total Stationnement</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
SUBVENTIONS	4%	1 120 000	-	1 120 000
Agence de l'Eau		320 000	-	320 000
Région		800 000	-	800 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	7%	1 932 886	43 217	1 976 103
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	35%	10 365 283	-	10 365 283
Subvention globale		10 365 283	-	10 365 283
Cession équipements généraux		-	-	-
Participation complément de prix		-	-	-
Participation acquisition foncière		-	-	-
TOTAL DES RECETTES	100%	29 283 344	2 742 601	32 025 946
SOLDE RECETTES - DEPENSES		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 au 31/12/2025

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2025

17

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

ACQUEREURS	SURFACE M2 SDP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE DE VENTE
Tranche 1					
LOT 1A	3 231	DIJON HABITAT	552 755,00	583 156,53	28/03/2017
LOT 1B					
LOT 1C1	1 742	DIJON HABITAT	287 430,00	303 238,65	23/02/2016
LOT 1C2					
LOT 1D	3 654	VILLEO	722 290,00	762 015,95	13/10/2017
LOTS 1E1 / 1E2 / 1E/4	2 985	ICADE	846 015,00	1 015 218,00	09/03/2017
LOTS 1E3	1 187	SCIC	213 660,00	225 411,30	09/03/2017
LOT 1F	2 954	SOPRIM	707 775,00	849 330,00	17/11/2016
LOT 1G	2 527	LOGIVIE	480 600,00	507 033,00	29/06/2017
LOT 1H	3 530	VOISIN	825 040,00	990 048,00	04/01/2017
LOT 1I	5 250	DEMATHIEU et BARD	945 000,00	1 134 000,00	18/12/2025
LOT 1J	3 575	DEMATHIEU et BARD	871 600,00	1 045 920,00	18/12/2025
LOT 2A	5 423	DEMATHIEU et BARD	1 749 820,00	2 099 784,00	24/10/2019
LOT 2B	4 316	KAUFMAN & BROAD	1 435 070,00	1 722 084,00	21/10/2021
LOTS 2C/3B/3C	12 463	OCEANIS	3 115 500,00	3 738 600,00	24/02/2022
LOT 3A	5 270	BOUYGUES IMMOBILIER	1 722 750,00	2 067 300,00	03/08/2023
TOTAL TRANCHE 1	58 107		14 475 305	17 043 139	



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