



ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS

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

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2024**



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).

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.

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 31/12/2024, 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 31/12/2024 s'élèvent à 6 166 234 € TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

Au 31/12/2024, 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 ;
- Fin des travaux sur le boulevard de Chicago (carrefour à feux, nouveaux terminus et arrêts de bus) et démarrage des travaux de création du nouveau trottoir en fonction de la livraison des nouveaux logements (revêtement de sol, mobilier urbain et plantations) ;
- Désamiantage et déconstruction des anciens abattoirs ;
- Préparation des travaux de plantations des espaces publics du projet

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2024 s'élèvent à 10 641 252 € TTC.

Perspectives au 31/12/2025

- 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 ;
- 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 ;
- Fin de la déconstruction des anciens abattoirs ;
- Travaux de reprise de la rue Ernest Champeaux ;
- Travaux de réhabilitation de la placette « Bertillon » (entrées charretières, alignement d'arbres, enrobé) ;
- Travaux de plantation de l'ensemble des espaces publics du projet.

- **Frais de commercialisation et de communication**

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2024 s'élèvent à 4 388 € TTC.

- **Rémunération du concessionnaire**

La rémunération perçue par le concessionnaire pour l'année 2024 s'élève à 35 567€ TTC et en cumul au 31/12/2024 à 2 195 635 € TTC.

2. 2. Recettes autres que celles issues du concédant

- **Recettes de commercialisation des terrains**

Aucune vente n'a été réalisée sur l'exercice.

Perspectives au 31/12/2025

Au 31/12/2025, il est prévu la signature de compromis de vente sur les lots 1I et 1J.

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 31/12/2024 s'élèvent à 15 008 089 € 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 31/12/2024 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, induit une augmentation de 28 867 € HT.

Les produits financiers et divers perçus au 31/12/2024 s'élèvent à 1 924 168 € 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 2025, 2026, 2027 et 2028.

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

III. COMPTE RENDU FINANCIER

3. 1. Plan de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2024	FN 2025	FN 2026	FN 2027	FN 2028	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	1 661 062	6 000	6 000	6 000	6 000	654 079	2 339 142
Libération des sols	1 661 062	6 000	6 000	6 000	6 000	654 079	2 339 142
TRAVAUX	10 369 185	1 214 400	598 800	694 800	994 800	1 632 913	15 504 899
Travaux	8 980 190	1 110 000	510 000	630 000	930 000	1 365 424	13 525 615
Honoraires	1 388 995	104 400	88 800	64 800	64 800	267 489	1 979 284
FRAIS FINANCIERS	2 467 393	109 837	103 100	97 739	83 113	129 391	2 990 573
Intérêts sur emprunts à L. T.	2 467 393	109 837	103 100	97 739	83 113	129 391	2 990 573
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	2 195 635	78 854	15 120	17 520	49 226	-7 631	2 348 723
Rémunération SPL	2 195 635	78 854	15 120	17 520	49 226	-7 631	2 348 723
FRAIS ANNEXES	865 073	56 000	47 000	42 000	42 000	69 888	1 121 961
Impôts et taxes	706 661	49 000	40 000	35 000	35 000	52 767	918 428
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	158 412	7 000	7 000	7 000	7 000	17 121	203 533
FRAIS DE COMMERCIALISATION	4 388	9 000	9 000	9 000	9 000	79 440	119 828
COMMUNICATION / GOUVERNANCE	69 696	3 000	3 000	3 000	3 000	38 167	119 863
Communication / Gouvernance	69 696	3 000	3 000	3 000	3 000	38 167	119 863
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	24 933 770	1 495 090	800 020	888 059	1 205 139	2 901 532	32 223 609
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	24 933 770	26 428 860	27 228 880	28 116 939	29 322 078	32 223 609	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	15 008 089	1 611 450	0	0	806 850	569 700	17 996 089
Locatif Social	2 392 130	664 650	0	0	284 850	569 700	3 911 330
Accession Abordable	2 234 677	243 600	0	0	522 000	0	3 000 277
Accession Libre	8 618 441	571 200	0	0	0	0	9 189 641
Autre	1 108 470	0	0	0	0	0	1 108 470
Sous - Total Habitat	14 353 718	1 479 450	0	0	806 850	569 700	17 209 718
Activités Économiques - Commerces- Équipements	33 971	0	0	0	0	0	33 971
Activités Économiques - Activités tertiaires	620 400	132 000	0	0	0	0	752 400
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	654 371	132 000	0	0	0	0	786 371
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	1 924 168	0	0	0	0	92	1 924 260
Produits financiers	406 414	0	0	0	0	0	406 414
Produits divers et rétrocession de terrains	1 517 754	0	0	0	0	92	1 517 846
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	3 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	3 365 283	10 365 283
Subvention globale	3 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	3 365 283	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	21 052 257	2 611 450	1 000 000	1 000 000	1 806 850	3 935 075	31 405 632
TOTAL DES RECETTES CUMUL	21 052 257	23 663 707	24 663 707	25 663 707	27 470 557	31 405 632	
SOLDES ANNUELS avant financement	-3 881 512	1 116 360	199 980	111 941	601 711	1 033 543	-817 977
SOLDES CUMULES avant financement	-3 881 512	-2 765 153	-2 565 173	-2 453 231	-1 851 520	-817 977	

Le cumul des dépenses réalisées au 31/12/2024 est de 24 933 770 € TTC et le cumul des recettes réalisées au 31/12/2024 est de 21 052 257 € TTC.

3. 2. Plan de financement prévisionnel

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2024	FIN 2025	FIN 2026	FIN 2027	FIN 2028	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	3 622 628	-842 077	0	-369 569	-384 194	-2 026 788	0
Mobilisation d'emprunts	20 000 000	0	0	0	0	0	20 000 000
Amortissement d'emprunts	-18 000 000	0	0	-369 569	-384 194	-1 246 237	-20 000 000
Ouvertures de Crédit en Compte Courant (OCCC) : montant autorisé 2 000 000 €	842 077	0	0	0	0	0	842 077,00
Remboursement OCCC	0	-842 077	0	0	0	0	-842 077,00
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	-219 449	0	0	0	0	0	-219 449
Remboursement des programmes	0	0	0	0	0	219 449	219 449
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	2 329 662	208 400	105 800	121 800	171 800	443 625	3 381 088
T.V.A. sur les recettes	2 239 111	192 450	0	0	101 850	29 700	2 563 111
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	90 552	15 950	105 800	121 800	69 950	413 925	817 977
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-168 332	290 233	305 780	-135 828	287 467	-579 320	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-168 332	121 900	427 680	291 852	579 320	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 842 077 € au 31/12/2024 ;
- Un emprunt bancaire d'un montant de 2 M€ sur 7 ans contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Comme le prévoit l'article 16 de la Convention de Prestations Intégrées, une partie de la trésorerie finance d'autres programmes de la même concession à hauteur de 219 449 €.

En 2025, il est prévu le remboursement de l'ouverture de crédit en compte courant sollicitée à hauteur de 842 077€.

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

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

DEPENSES	Bilan Actualisé 31/12/2024	Bilan 31/12/2023	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	2 990 451	2 961 584	28 867
REMUNERATION SPL	2 348 723	2 398 913	-50 190
FRAIS ANNEXES	1 098 428	848 151	250 277
FRAIS DE COMMERCIALISATION	100 000	200 000	-100 000
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	100 000	200 000	-100 000
SOLDE TVA			0
TOTAL DES DEPENSES	28 842 522	28 813 568	28 953

RECETTES	Bilan Actualisé 31/12/2024	Bilan 31/12/2023	écart
CESSIONS	15 467 575	15 467 575	-
Locatif Social	3 630 285	3 630 285	-
Accession abordable	2 572 186	2 572 186	-
Accession Libre	7 658 034	7 658 034	-
Autre	947 870	947 870	-
<u>Sous - Total Habitat</u>	<u>14 808 375</u>	<u>14 808 375</u>	<u>-</u>
Activités Économiques - Commerces	32 200	32 200	-
Activités Économiques - Tertiaire	627 000	627 000	-
	-	-	-
	-	-	-
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	<u>659 200</u>	<u>659 200</u>	<u>-</u>
<u>Sous - Total Stationnement</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
SUBVENTIONS	1 120 000	1 120 000	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1 889 664	1 860 711	28 953
	-		
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	28 842 522	28 813 568	28 953
	-		
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	0	0

Dépenses

Le poste « Frais financiers » augmente de 28 867 € 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 diminution de 50 190 € HT.

Le poste « Frais annexes » est augmenté de 250 277 € HT afin de couvrir la taxe foncière, notamment des biens non démolis dans le périmètre de la tranche 2, sur la durée de l'opération.

Le poste « Frais de commercialisation » est diminué de 100 000 € HT, ces derniers étant réintégrés dans les frais annexes.

Le poste « Frais de communication » est diminué de 100 000 € HT, ces derniers étant réintégrés dans les frais annexes.

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une augmentation de 28 953 € HT, portant les dépenses à 28 842 522 € HT, soit 31 405 632 € TTC.

Recettes

Le poste « Produits financiers et divers » augmente de 28 953 € en lien avec la refacturation de travaux de réseau électrique rétrocédé à ENEDIS.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une augmentation de 28 953 € HT portant les recettes à 28 842 522 € HT soit 31 405 632 € 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	39%	11 271 439	2 254 176	13 525 615
HONORAIRES TECHNIQUES	6%	1 650 000	329 284	1 979 284
FRAIS FINANCIERS	10%	2 990 451	122	2 990 573
REMUNERATION SPL	8%	2 348 723	-	2 348 723
FRAIS ANNEXES	4%	1 098 428	23 533	1 121 961
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	100 000	19 828	119 828
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0%	100 000	19 863	119 863
SOLDE TVA	0%	-	817 977	- 817 977
TOTAL DES DEPENSES	100%	28 842 522	2 563 111	31 405 632

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	54%	15 467 575	2 528 514	17 996 089
Locatif Social		3 630 285	281 045	3 911 330
Accession Abordable		2 572 186	428 091	3 000 277
Accession Libre		7 658 034	1 531 607	9 189 641
Autre		947 870	160 600	1 108 470
<u>Sous - Total Habitat</u>		<u>14 808 375</u>	<u>2 401 343</u>	<u>17 209 718</u>
Activités Économiques - Commerces- Équipts		32 200	1 771	33 971
Activités Économiques - Activités tertiaires		627 000	125 400	752 400
Activités Économiques - Activités industrielles-logi:		-	-	-
Activités Économiques - Activités artisanales		-	-	-
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>		<u>659 200</u>	<u>127 171</u>	<u>786 371</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%	1 889 664	34 596	1 924 260
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	36%	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	101%	28 842 522	2 563 111	31 405 632
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	-	0

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2024

Annexe 2 : Etat des ventes au 31/12/2024

Annexe 3 : Plan de commercialisation au 31/12/2024

ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2024

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION HT	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS 1ère PHASE									
VILLE DE DUJON	DUJON	CL	314		22	70	1 500 000,00 €	16/05/2013	Paie ment le 06/08/2013
		CL	333	01	04	80			
		CL	442	06	30	67			
		CL	536		05	32	5,00 €	20/07/2015	Paie ment le 20/07/2015
			540		87	99			
	541		75	27					
				9	26	75	1 500 005,00 €		
INDEMNITES 1ère PHASE									
TOTAL									
				09	26	75	1 500 005,00 €		
ACQUISITIONS 2ème PHASE									
Indivision FORAY BOI/VIN	DUJON	CL	81		17	87	26 805,00 €	18/12/2012	Paie ment le 20/12/2012
Indivision MUTIN NAIGEON	DUJON	CL	433		09	32	13 980,00 €	18/12/2012	Paie ment le 21/12/2012
Indivision DE MARTINI	DUJON	CL	449		02	57	215 000,00 €	26/11/2012	Paie ment le 27/11/2012
		CL	467		02	48			
Indivision MAURICE VATA GEOT	DUJON	CK	19		03	23	144 870,00	06/11/2012	Paie ment le 21/11/2012
		CK	20		05	41			
		CK	21		04	53			
Consorts LIBANORI	DUJON	CL	98		06	90	190 000,00	26/04/2013	Paie ment le 24/04/2013
Consorts DE AGOSTINI	DUJON	CL	538			99	1,00	25/06/2013	
Indivision Doyen	DUJON	CL	476		07	96	438 000,00	18/12/2013	Paie ment le 13/12/2013
			481		60	36			
			483		07	70			
SCI Les Sources	DUJON	CL	529		07	73	232 461,50	24/04/2015	Paie ment le 23/04/2015
			530		39	71			
BERNASCONI épouse TRONCIN	DUJON	CL	97		07	12	235 342,38	11/05/2015	Paie ment le 13/05/2015
2/3 Indivision BERTINOTTI	DUJON	CL	416		04	75	22 460,82	27/10/2014	Paie ment le 22/10/2014
			417		04	30			
			418		04	75			
			419		05	45			
Indivision PERROT / TOURNOIS	DUJON	CL	80		95	63	346 559,50	10/11/2015	10/11/2015
		CL	268		06	35			
Indivision ROYER / BRIOTTET / PAUTY	DUJON	CL	83		37	40	62 120,00	10/11/2015	10/11/2015
Indivision LOISON	DUJON	CL	96		14	10	24 265,00	10/11/2015	10/11/2015
Indivision MILOT / BON / LAMBRY	DUJON	CL	112		28	47	48 020,50	10/11/2015	10/11/2015
Copropriété CUEJGNIET / POTOT	DUJON	CL	397		16	31	27 911,50	10/11/2015	10/11/2015
1/3 indivision BERTINOTTI restante	DUJON						10 920,81	10/11/2015	10/11/2015
Indivision COMETTI	DUJON	CL	497		35	40	59 410,00	10/11/2015	10/11/2015
BELIN / POISSONNIER	DUJON	CL	307		18	15	30 947,50	10/11/2015	10/11/2015
Indivision MUTIN / BAUDRAS	DUJON	CL	434		09	32	16 327,00	10/11/2015	10/11/2015
Indivision MONICHON- FERRIN	DUJON	CL	113		18	90	32 185,00	08/07/2016	08/07/2016
Raphael BERTINOTTI	DUJON	CL	551			72	1,00	08/07/2016	08/07/2016
EPFL	DUJON	CL	430		06	51	1 059 868,00	18/12/2023	18/12/2023
			431		07	89			
			480			76			
			482			46			
EPFL	DUJON	CL	84		12	36	426 113,00	18/12/2023	18/12/2023
			432		12	23			
			446		14	70			
				5	39	79	3 663 569,51 €		
INDEMNITES 2ème PHASE									
Indivision MUTIN NAIGEON	DUJON	CL	433				1 700,00 €	18/12/2012	Indemnité de transfert Remploi et perte de loyer Indemnité trouble divers
Garage Renault - GARNIER		CL	476...				602 496,84 €	13/02/2014	
Indivision DOYEN	DUJON	CL	476...				114 000,00 €	18/12/2013	
DENIER	DUJON	CL	114		51	20	6 900,00 €	05/11/2014	
					51	20	725 096,84 €		
TOTAL									
				05	90	99	4 388 666,35 €		
TOTAL ACQUISITIONS				15	17	74	5 888 671,35 €		

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2024

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 / 1E4	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					
LOT 1J					
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	49 282		12 658 705	14 863 219	



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