



ECOQUARTIER DE L'ARSENAL

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 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 seront livrés fin 2025.

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 31/12/2024, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2024 s'élèvent à 13 146 565 € TTC.

- Etudes

Les études de conception du pôle de vie sociale et du gymnase représentent l'essentiel des dépenses du poste études pour l'exercice 2024.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2024 s'élèvent à 635 844 € TTC.

- Aménagement des sols et travaux d'aménagement

Au 31/12/2024, les travaux suivants ont été réalisés :

- *Travaux de VRD de la Tranche 1 – Phase 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 – Phase 1 (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 – Phase 1 (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.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2024 s'élèvent à 8 214 645 € TTC.

Perspectives au 31/12/2025

- Poursuite des travaux de voiries et réseaux du secteur Belles Houses ;

- Poursuite des travaux de finition de la Tranche 1 (Environnement Canal et jardin de l'Arsenal) ;
- Démarrage d'une 2^{ème} phase de finition sur les environnements Avenue et Centre en lien avec la livraison des équipements publics.
- **Travaux de construction d'équipement publics**

Démarrage en décembre 2024 des travaux de réhabilitation du pôle de vie sociale et du gymnase.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2024 s'élèvent à 68 981 € TTC.

Perspectives au 31/12/2025

Pôle de vie sociale :

Réalisation des travaux de réhabilitation qui se poursuivront jusqu'en décembre 2025, date prévisionnelle de livraison de l'équipement.

Gymnase :

Réalisation des travaux de construction qui se poursuivront jusqu'en décembre 2025, date prévisionnelle de livraison du gymnase.

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

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2024 s'élèvent à 506 415 € TTC.

- **Rémunération du concessionnaire**

La rémunération perçue par le concessionnaire pour l'année 2024 s'élève à 139 532 € TTC et en cumul au 31/12/2024 à 2 623 631 € TTC.

2. 2. Recettes autres que celles issues du concédant

- **Recettes de commercialisation des terrains**

Ventes réalisées au cours de l'exercice

- Réitération par acte authentique du 25/06/2024 de la cession du lot Cellier urbain à la SARL GAUTHERON D'ANOST pour une surface de plancher de 265 m² et un montant de 53 000 € HT pour la construction d'un cellier urbain.
- Réitération par acte authentique du 27/06/2024 de la cession du lot 6A des Belles Houses à la SCCV BELLES HOUSES ARSENAL (VOISIN) pour une surface de plancher de 1 359 m² et un montant de 431 470 € HT pour la construction d'un programme mixte de logements libres et de logements en accession abordable.
- Réitération par acte authentique du 16/12/2024 de la cession du lot Canal 4 à la SCCV DIJON CANAL 4 (PITCH Immobilier) pour une surface de plancher de 6 630 m² et un montant de 1 521 400 € HT pour la construction d'un programme mixte de logements libres et de logements intermédiaires.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2024 s'élèvent à 20 423 033 € TTC.

Perspectives au 31/12/2025

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.

Poursuite en 2024 des négociations en cours sur les 4 derniers lots restant :

- Lot Avenue 5 suite à l'abandon du projet de co-living ;
- Lot Halle Etamat, Centre 1 et centre 2 : projet mixte de logements, de commerces et de services qui sera développé par un groupement de promoteurs dans les lots Centre 1 et 2 et dans l'ancienne Halle Etamat, permettant ainsi de faire aboutir le projet de réhabilitation de cet ancien équipement militaire.

Il est prévu la signature :

- Des compromis de vente suivants :
- Lot Halle Etamat pour une surface de plancher prévisionnelle de 13 815 m² et un montant de 3 811 810 € HT ;
- Lot Centre 1 pour une surface de plancher prévisionnelle de 3 704 m² et un montant de 1 229 740 € HT ;
- Lot Centre 2 pour une surface de plancher prévisionnelle de 3 873 m² et un montant de 1 285 830 € HT.

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.

- **Subventions**

Des recherches actives de subventions ont été réalisées auprès des différents financeurs et les dossiers sont en cours d'attribution.

A ce jour, une subvention de 250 000 € a été attribuée au titre du Fond National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT). La convention a été signée en date du 19 juillet 2024.

Deux autres demandes sont en cours d'analyse :

- 500 000 € par le Conseil Départemental 21 au titre des Contrats Grands Projets Côte d'Or ;
- 500 000 € par le Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté au titre des fonds Territoire En Action (TEA).

- **Autres produits**

Les recettes constatées pour ces postes s'élèvent à 590 810 € TTC au 31/12/2024.

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 31/12/2024, la Ville de Dijon a procédé au versement de quatre acomptes d'un montant total de 3 924 000 €.

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 2025.

- **Cessions d'équipements généraux**

Les recettes constatées pour ce poste s'élèvent à 1 680 000€ TTC.

Une nouvelle cession d'équipements généraux d'un montant de 600 000 € interviendra en 2025 à l'issue de la création de la 1^{ère} partie des voies et espaces publics du secteur Canal.

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – 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	Réalisé à fin 2025	Réalisé à fin 2026	Réalisé à fin 2027	Réalisé à fin 2028	Années ultérieures	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	635 844	65 508	24 600	20 880	8 334	6 228	761 395
Etudes générales	635 844	65 508	24 600	20 880	8 334	6 228	761 395
FONCIER	13 146 565	53	0	320	0	22 445	13 169 382
Acquisitions	12 970 539	0	0	0	0	75	12 970 614
Frais annexes	176 026	52	0	320	0	22 370	198 768
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0
AMENAGEMENT DES SOLS	166 626	80 400	50 424	14 719	0	162 744	474 913
Aménagement des sols	166 626	80 400	50 424	14 719	0	162 744	474 913
TRAVAUX	10 340 236	3 635 281	2 238 264	1 770 292	1 818 000	2 194 764	21 996 837
Travaux	8 048 019	3 123 835	2 052 000	1 612 800	1 694 400	2 057 104	18 588 158
Honoraires	2 292 217	511 446	186 264	157 492	123 600	137 660	3 408 679
TRAVAUX DE CONSTRUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS	68 981	6 225 877	758 144	503 075	0	0	7 556 077
Travaux Gymnase et pôle de vie sociale	68 981	6 225 877	758 144	503 075	0	0	7 556 077
FRAIS FINANCIERS	3 907 135	251 834	157 470	90 000	60 000	38 627	4 505 066
Intérêts sur emprunts et avances	3 907 135	251 834	157 470	90 000	60 000	38 627	4 505 066
REMUNERATION SPL	2 623 631	279 327	279 266	250 837	147 067	308 213	3 888 341
rémunération SPL	2 623 631	279 327	279 266	250 837	147 067	308 213	3 888 341
FRAIS ANNEXES	691 703	197 700	67 855	30 300	24 776	19 156	1 031 490
Impôts taxes et frais non taxables	565 464	26 300	21 300	21 300	16 300	12 336	663 000
Autres frais taxables	126 238	171 400	46 555	9 000	8 476	6 821	368 490
FRAIS DE COMMERCIALISATION	38 039	31 800	61 800	31 800	1 800	2 718	167 957
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	468 376	187 200	7 200	5 358	3 600	16 358	688 091
Maison des projets et frais de communication	468 376	187 200	7 200	5 358	3 600	16 358	688 091
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	32 087 135	10 954 980	3 645 023	2 717 580	2 063 578	2 771 253	54 239 549
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	32 087 135	43 042 115	46 687 138	49 404 718	51 468 296	54 239 549	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	20 423 033	0	4 955 016	4 639 636	1 572 436	0	31 590 121
Canal	5 532 112	0	0	0	0	0	5 532 112
Avenue	8 671 233	0	0	2 429 760	0	0	11 100 993
Centre	4 787 736	0	3 749 400	1 792 800	1 155 360	0	11 485 296
Belles Houses	1 431 952	0	1 205 616	417 076	417 076	0	3 471 720
CESSIONS CONSTRUCTIONS	0	0	9 246 000	0	0	0	9 246 000
Gymnase	0	0	6 780 000	0	0	0	6 780 000
Pôle de vie sociale	0	0	2 466 000	0	0	0	2 466 000
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	590 810	0	0	0	0	0	590 810
Produits financiers	421 858	0	0	0	0	0	421 858
Produits divers	168 952	0	0	0	0	0	168 952
SUBVENTIONS	0	200 000	50 000	0	0	0	250 000
Gymnase	0	200 000	50 000	0	0	0	250 000
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	5 604 000	1 600 000	1 924 000	1 000 000	1 000 000	1 102 120	12 230 120
Subvention globale	3 924 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 102 120	9 026 120
Cession équipements généraux	1 680 000	600 000	924 000	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	26 617 843	1 800 000	16 175 016	5 639 636	2 572 436	1 102 120	53 907 051
TOTAL DES RECETTES CUMUL	26 617 843	28 417 843	44 592 859	50 232 495	52 804 931	53 907 051	
SOLDES ANNUELS avant financement	-5 469 292,10	-9 154 980	12 529 993	2 922 056	508 858	-1 669 133	-332 498
SOLDES CUMULES avant financement	-5 469 292,10	-14 624 272	-2 094 279	827 777	1 336 635	-332 498	

Au 31/12/2024, le cumul des dépenses est de 32 087 135 € TTC et le cumul des recettes est de 26 617 843 € TTC.

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

3. 2. Plan de financement prévisionnel

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2024	Réalisé à fin 2025	Réalisé à fin 2026	Réalisé à fin 2027	Réalisé à fin 2028	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	4 932 085	7 689 898	-6 401 983	-6 250 000	0	30 000	0
Mobilisation d'emprunts	15 800 000	9 300 000		0	0	0	25 100 000
Amortissement d'emprunts	-12 693 505	-1 510 102	-1 596 393	-9 300 000	0	0	-25 100 000
Avances bancaires : montant autorisé 2 000 000 €	905 590	800 000	0	2 000 000	0	0	3 705 590
Remboursement d'avances	0	0	-1 705 590	0	0	-2 000 000	-3 705 590
Avances collectivités	2 000 000	4 000 000		0	0	0	6 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	-3 000 000	-3 000 000	0	0	-6 000 000
Financement aux programmes	-1 080 000	-4 900 000	-100 000	0	0	0	-5 980 000
Remboursement des programmes	0		0	4 050 000	0	2 030 000	6 080 000
T.V.A.							
T.V.A.sur les dépenses	3 917 617	1 725 420	529 230	392 521	306 702	402 013	7 273 501
T.V.A.sur les recettes	3 416 245	100 000	2 389 413	773 273	262 073	0	6 941 003
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	501 372	1 625 420	-1 860 183	-380 752	44 629	402 013	332 498,32
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-35 835	160 338	4 267 827	-3 708 696	553 487	-1 237 120	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-35 835	124 503	4 392 329	683 633	1 237 120	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) ;
- Une ouverture de crédit en compte courant (OCCC) d'un montant de 2 M€ contractée auprès du Crédit Agricole tirée à hauteur de 905 590 € au 31/12/2024 ;
- Des avances de trésorerie d'un montant total de 2 000 000 € versées par la Ville de Dijon en 2013 et 2014.
- 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 1 080 000 €.

En 2025, il est prévu :

- le versement d'une nouvelle avance de trésorerie de 4 000 000 € ;
- la souscription d'un emprunt de 9 300 000 € pour le financement du gymnase et du pôle de vie sociale.

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – 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 au 31/12/2024	Bilan Actualisé au 31/12/2023	écart
ETUDES GENERALES	635 690	691 000	-55 310
FONCIER	11 210 007	11 210 007	0
AMENAGEMENT DES SOLS	396 000	396 000	0
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	15 500 000	15 430 000	70 000
TRAVAUX DE CONSTRUCTION	6 296 731	6 172 670	124 061
HONORAIRES TECHNIQUES	2 843 253	2 874 807	-31 554
FRAIS FINANCIERS	4 504 485	4 529 602	-25 116
REMUNERATION SPL	3 888 341	3 877 641	10 700
FRAIS ANNEXES	971 541	989 120	-17 579
FRAIS DE COMMERCIALISATION	140 000	140 000	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	580 000	580 000	0
SOLDE TVA	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	46 966 048	46 890 847	75 201

RECETTES	Bilan Actualisé au 31/12/2024	Bilan Actualisé au 31/12/2023	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	7 705 000	7 955 000	- 250 000
Gymnase	5 650 000	5 900 000	- 250 000
Pôle de vie sociale	2 055 000	2 055 000	0
SUBVENTIONS	250000	0	250 000
FEDER, Région Département et autres	250000	0	250 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	565 860	563 559	2 301
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	46 966 048	46 890 847	75 201
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	0	0

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

Dépenses

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de dépenses de 46 966 048 € HT, soit 53 907 051 € TTC.

Recettes

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de recettes de 46 966 048 € HT, soit 53 907 051 € TTC.

3. 4. Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	1%	635 690	125 705	761 395
FONCIER	24%	11 210 007	1 959 375	13 169 382
AMENAGEMENT DES SOLS	1%	396 000	78 913	474 913
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	33%	15 500 000	3 088 158	18 588 158
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	10%	4 504 485	581	4 505 066
REMUNERATION SPL	8%	3 888 341	0	3 888 341
FRAIS ANNEXES	2%	971 541	59 949	1 031 490
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	140 000	27 957	167 957
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	580 000	108 091	688 091
SOLDE TVA	0%		-332 498	-332 498
TOTAL DES DEPENSES	100%	46 966 048	6 941 003	53 907 051

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

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	16%	7 705 000	1 541 000	9 246 000
Gymnase		5 650 000	1 130 000	6 780 000
Pôle de vie sociale		2 055 000	411 000	2 466 000
SUBVENTIONS	1%	250 000	-	250 000
Gymnase		250 000	0	250 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1%	565 860	24 950	590 810
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	100%	46 966 048	6 941 003	53 907 051
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	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

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

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 2024

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

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 SAHLM	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	

ANNEXE 3 : PLAN DE COMMERCIALISATION



