

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2023**

SOMMAIRE

- I. Présentation et programme physique de l'opération**
- II. Note de conjoncture**
- 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 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).

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 :

- à la réhabilitation du bâtiment militaire situé 79 avenue Jean Jaurès et acquis à sa demande par la SPLAAD en 2020 pour y accueillir un équipement public de type « Pôle de vie sociale » ;
- à 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.

Programme physique de l'opération

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE	129 850 m²
---	------------------------------

* Aménagement de la ZAC	127 450 m²
--------------------------------	------------------------------

▫ Emprises publiques créées	43 300 m ²
▫ Emprises publiques à conserver	
Voies publiques existantes	3 000 m ²
▫ Emprises Privées	0 m ²
▫ "Erreur cadastre"	0 m ²
▫ Surfaces cessibles	81 150 m ²

* Aménagement hors ZAC	2 400 m²
-------------------------------	----------------------------

▫ Emprises publiques autres (à conserver)	
Voies publiques existantes	2 400 m ²

1.3. Actes règlementaires

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

2.1. Réalisations et perspectives

- **Foncier**

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

Au 31/12/2023, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 13 146 565 € TTC.

- **Etudes**

Les études préalables et les études de conception du pôle de vie sociale et du gymnase ont été réalisées au cours de l'exercice 2023. Elles représentent l'essentiel des dépenses du poste Etudes pour l'année écoulée.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 582 245 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

Achèvement des études de conception et dépôt des permis de construire des deux équipements dans un objectif de démarrage des travaux fin 2024.

- **Aménagement des sols et travaux d'aménagement**

Au 31/12/2023, les travaux suivants ont été réalisés :

- Travaux de VRD de la Tranche 1 – Phase 1 (Environnement Canal)

Les travaux de la phase 1 ont été exécutés de mai 2013 à août 2014 :

- Réseaux et voiries provisoires de l'environnement Canal (7 lots viabilisés),
- Aménagements définitifs du parvis et de la desserte de la Minoterie – Livraison décembre 2013,
- Première phase du jardin public de l'Arsenal (hors aménagements des Poudrières) – Livraison novembre 2013,
- Aménagements provisoires des rues Jean Baptiste Peincedé et Nelson Mandela, axes de desserte principaux de l'Ecoquartier.

Seul l'aménagement du quai Charcot a été différé. La requalification du quai interviendra en même temps que les travaux de finition des voiries et des espaces publics de l'environnement Canal (Tranche 1 - Phase 2).

- Démolition partielle de la halle Etamat (démolition des 3 travées sud) – juin 2013.

- Travaux de VRD de la Tranche 2 – Phase 1 (Environnement Avenue)

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)

Les travaux de viabilisation primaire ont débuté fin 2022 et se sont poursuivis en 2023 en lien avec la commercialisation des « Belles Houses ».

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2023 s'élèvent à 7 288 850 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

Réalisation à compter du deuxième semestre 2024 d'une première tranche de travaux de finition sur l'environnement Canal intégrant les revêtements définitifs des voies et des espaces publics ainsi que les aménagements paysagers.

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

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2023 s'élèvent à 620 € TTC.

Elles correspondent à des travaux de sécurisation du bâtiment qui accueillera le pôle de vie sociale.

Perspectives au 31/12/2024 :

Pôle de vie sociale :

Démarrage au dernier trimestre 2024 des travaux de réhabilitation qui se poursuivront en 2025. La date prévisionnelle d'achèvement des travaux du Pôle de vie sociale est fixée au dernier trimestre 2025.

Gymnase :

Démarrage au dernier trimestre 2024 des travaux de construction qui se poursuivront en 2025. La date prévisionnelle d'achèvement des travaux du gymnase est attendue pour décembre 2025.

• **Commercialisation**

Compte tenu de la conjoncture immobilière et des difficultés que les promoteurs rencontrent pour commercialiser leurs produits et/ou pour financer leurs programmes, certaines signatures d'actes ont dû être différées.

Vente réalisée au cours de l'exercice :

- Réitération par acte authentique du 28/12/2023 de la cession du lot Avenue 4 à la SA HLM CDC HABITAT SOCIAL pour une surface de plancher de 6 520 m² et un montant de 1 484 000 € HT pour la construction d'un programme mixte de logements (logements à loyer modéré, logements en prêt locatif aidé et logements intermédiaires).

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 18 095 289 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

Poursuite en 2024 des négociations en cours sur les 4 derniers lots restant et portant sur la commercialisation de :

- Un projet mixte associant des appartements en co-living, une auberge de jeunesse, un foyer et des services dédiés aux résidents pour le lot Avenue 5 ;
- Un projet mixte de logements, de commerces et de services qui serait 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 Avenue 5 pour une surface de plancher objectif de 6 800 m² ;
- Lot Halle Etamat pour une surface de plancher prévisionnelle de 13 800 m² environ avec option d'achat d'un an pour les lots Centre 1 et Centre 2 (représentant 7 600 m² de SDP environ).

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.

- Des actes de vente suivants après levée des conditions suspensives :
- Lots BELLES HOUSES 1A, 4A et 4B, 6A et 6B à la SCCV BELLES HOUSES ARSENAL (VOISIN PROMOTION) pour un montant total de 1 474 160 € HT ;
- Lot Canal 4 à la SNC PITCH IMMO pour une surface de plancher de 6 330 m² et un montant de 1 500 K€ environ. Compte tenu des difficultés rencontrées par l'opérateur immobilier pour financer et commercialiser ce programme lancé au début de la crise immobilière, la Ville de Dijon, en sa qualité de concédant, a décidé de revoir le programme et les conditions financières de cession de ce lot afin que ce projet aboutisse rapidement. Le programme et le prix seront définitivement arrêtés en 2024.

III. COMPTE RENDU FINANCIER

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	1%	691 000	136 767	827 767
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%	15 430 000	3 074 158	18 504 158
TRAVAUX DE CONSTRUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS	13%	6 172 670	1 234 534	7 407 204
HONORAIRES TECHNIQUES	6%	2 874 807	571 737	3 446 544
FRAIS FINANCIERS	10%	4 529 602	562	4 530 164
REMUNERATION SPL	8%	3 877 641	0	3 877 641
FRAIS ANNEXES	2%	989 120	64 421	1 053 541
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	140 000	27 957	167 957
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	580 000	108 120	688 120
SOLDE TVA	0%		-200 822	-200 822
TOTAL DES DEPENSES	100%	46 890 847	7 055 723	53 946 570

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	57%	26 676 168	4 905 773	31 581 941
Locatif Social		3 541 275	455 000	3 996 275
Accession Abordable Réglementée		1 362 050	136 205	1 498 255
Accession abordable		3 784 820	756 964	4 541 784
Accession Libre		14 524 223	2 904 845	17 429 068
Autre		-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>		<u>23 212 368</u>	<u>4 253 013</u>	<u>27 465 381</u>
Commerces Services et activités tertiaires		3 463 800	652 760	4 116 560
<u>Sous - Total Commerces et Activités tertiaires</u>		<u>3 463 800</u>	<u>652 760</u>	<u>4 116 560</u>
CESSIONS CONSTRUCTIONS	17%	7 955 000	1 591 000	9 546 000
Gymnase		5 900 000	1 180 000	7 080 000
Pôle de vie sociale		2 055 000	411 000	2 466 000
SUBVENTIONS	0%	-	-	-
Feder, Région, Département et autres		0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1,2%	563 559	24 950	588 509
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	25,0%	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	83%	46 890 847	7 055 723	53 946 570
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

- **Dépenses**

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de dépenses de 46 890 847 € HT, soit 53 946 570 € TTC.

Le cumul des dépenses au 31/12/2023 est de 30 195 393 € TTC.

Le montant prévisionnel de dépenses augmente de 1 M€ par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2022. Ces coûts supplémentaires correspondent pour l'essentiel aux postes suivants :

- Frais financiers : la hausse des taux d'intérêt impacte le montant des frais financiers qui augmentent de 325 K€.

- Travaux :

Les études structurelles réalisées dans le bâtiment du futur pôle de vie sociale ont fait apparaître la nécessité de renforcer la structure du plancher pour rendre les étages exploitables ce qui génère une augmentation du coût des travaux de réhabilitation de 355 K€ ;

Divers travaux supplémentaires de démolition (travée sud de la Halle Etamat) et de gestion du site en phase provisoire qui n'étaient pas prévus initialement augmentent le coût des travaux de la ZAC de 350 K€.

- **Recettes**

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de recettes de 46 890 847 € HT, soit 53 946 570 € TTC.

Le cumul des recettes au 31/12/2023 est de 23 287 798 € TTC.

Les principales variations du poste recettes sont les suivantes :

- Les recettes de commercialisation diminuent de 600 K€ du fait de la perte de charge foncière liée aux modifications de programme et des conditions financières du lot Canal 4 ;
- Le prix de cession du pôle de vie sociale évolue de 355 K€ en lien avec l'augmentation du coût des travaux. Pour mémoire, la concession prévoit que le prix de cession de cet équipement correspond à son coût de revient toutes dépenses confondues.

- **Subventions**

A ce jour, aucune subvention n'est attribuée pour le pôle de vie sociale et le gymnase mais une recherche active de subventions a été réalisée auprès des différents financeurs et les dossiers sont en cours d'établissement. Les commissions d'attribution auront lieu en 2024.

- **Subvention d'équilibre**

La subvention d'équilibre s'élève à 9 026 120 €. Elle augmente de 1 200 K€. Cette évolution à la hausse de la participation résulte de l'augmentation des dépenses et de la baisse des recettes de commercialisation.

Au 31/12/2023, la Ville de Dijon a procédé au versement de trois acomptes d'un montant total de 2 924 000 €.

Le versement d'un quatrième acompte de 1 000 000 € est prévu en 2024.

Des versements sont programmés chaque année jusqu'à apurement de la participation d'équilibre.

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2023	Réalisé à fin 2024	Réalisé à fin 2025	Réalisé à fin 2026	Réalisé à fin 2027	Années ultérieures	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	582 245	150 600	48 612	24 410	13 134	8 765	827 767
Etudes générales	582 245	150 600	48 612	24 410	13 134	8 765	827 767
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	119 202	26 424	246 000	14 887	0	68 400	474 913
Aménagement des sols	119 202	26 424	246 000	14 887	0	68 400	474 913
TRAVAUX	8 987 622	1 918 075	3 375 092	2 078 968	1 890 128	3 700 816	21 950 702
Travaux	7 169 648	1 521 835	2 832 000	1 759 131	1 746 000	3 475 544	18 504 158
Honoraires	1 817 975	396 240	543 092	319 837	144 128	225 272	3 446 544
TRAVAUX DE CONSTRUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS	620	809 340	5 878 043	719 201	0	0	7 407 204
Travaux Gymnase et pôle de vie sociale	620	809 340	5 878 043	719 201	0	0	7 407 204
FRAIS FINANCIERS	3 722 640	265 720	219 334	164 970	97 500	60 000	4 530 164
Intérêts sur emprunts et avances	3 722 640	265 720	219 334	164 970	97 500	60 000	4 530 164
REMUNERATION SPL	2 484 098	140 805	446 094	277 482	136 214	392 948	3 877 641
rémunération SPL	2 484 098	140 805	446 094	277 482	136 214	392 948	3 877 641
FRAIS ANNEXES	646 130	129 576	100 467	119 652	34 436	23 280	1 053 541
Impôts taxes et frais non taxables	551 357	31 300	26 300	21 300	16 300	16 443	663 000
Autres frais taxables	94 773	98 276	74 167	98 352	18 136	6 837	390 541
FRAIS DE COMMERCIALISATION	38 039	31 800	61 800	31 800	1 800	2 718	167 957
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	468 231	187 200	7 200	5 358	3 600	16 532	688 120
Maison des projets et frais de communication	468 231	187 200	7 200	5 358	3 600	16 532	688 120
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	30 195 393	3 659 593	10 382 642	3 437 047	2 176 813	4 295 904	54 147 391
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	30 195 393	33 854 986	44 237 628	47 674 675	49 851 488	54 147 391	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	18 095 289	3 038 558	4 197 618	5 095 116	1 155 360	0	31 581 941
Canal	3 785 732	1 801 800	0	0	0	0	5 587 532
Avenue	8 671 233	0	0	2 429 760	0	0	11 100 993
Centre	4 724 136	0	3 749 400	1 792 800	1 155 360	0	11 421 696
Belles Houses	914 188	1 236 758	448 218	872 556	0	0	3 471 720
CESSIONS CONSTRUCTIONS	0	0	2 466 000	7 080 000	0	0	9 546 000
Gymnase	0	0	0	7 080 000	0	0	7 080 000
Pôle de vie sociale	0	0	2 466 000	0	0	0	2 466 000
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	588 509	0	0	0	0	0	588 509
Produits financiers	421 856	0	0	0	0	0	421 856
Produits divers	166 652	0	0	0	0	0	166 652
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0
Feder, Région, Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	4 604 000	1 000 000	1 000 000	2 524 000	1 000 000	2 102 120	12 230 120
Subvention globale	2 924 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	2 102 120	9 026 120
Cession équipements généraux	1 680 000	0	0	1 524 000	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	23 287 798	4 038 558	7 663 618	14 699 116	2 155 360	2 102 120	53 946 570
TOTAL DES RECETTES CUMUL	23 287 798	27 326 356	34 989 974	49 689 090	51 844 450	53 946 570	
SOLDES ANNUELS avant financement	-6 907 595,38	378 965	-2 719 024	11 262 069	-21 453	-2 193 784	-200 822
SOLDES CUMULES avant financement	-6 907 595,38	-6 528 630	-9 247 655	2 014 415	1 992 962	-200 822	

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2023	Réalisé à fin 2024	Réalisé à fin 2025	Réalisé à fin 2026	Réalisé à fin 2027	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	7 700 294	-1 427 404	1 823 503	-8 096 393	0	0	0
Mobilisation d'emprunts	15 800 000	0	2 500 000	0	0	0	18 300 000
Amortissement d'emprunts	-11 266 101	-1 427 404	-1 510 102	-4 096 393	0	0	-18 300 000
Avances bancaires : montant autorisé 2 000 000 €	1 166 395	0	833 605	0	0	0	2 000 000
Remboursement d'avances	0	0	0	-2 000 000	0	0	-2 000 000
Avances collectivités	2 000 000	0		0	0	0	2 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	-2 000 000	0	0	-2 000 000
Financement aux programmes	-2 955 937	0	0	0	0	0	-2 955 937
Remboursement des programmes	2 955 937		0	0	0	0	2 955 937
T.V.A.							
T.V.A.sur les dépenses	3 661 570	527 795	1 612 799	495 496	321 133	637 752	7 256 545
T.V.A.sur les recettes	3 094 371	217 295	1 268 311	2 283 186	192 560	0	7 055 723
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	567 199	310 500	344 488	-1 787 690	128 573	637 752	200 821,74
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	1 359 898	-737 939	-551 033	1 377 986	107 120	-1 556 032	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	1 359 898	621 959	70 925	1 448 911	1 556 032	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 1 166 395 € au 31/12/2023.
- Des avances de trésorerie d'un montant total de 2 000 000 € versées par la Ville de Dijon en 2013 et 2014.

III. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2023

Annexe 2 : Etat des ventes au 31/12/2023

Annexe 3 : Plan de commercialisation

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2023

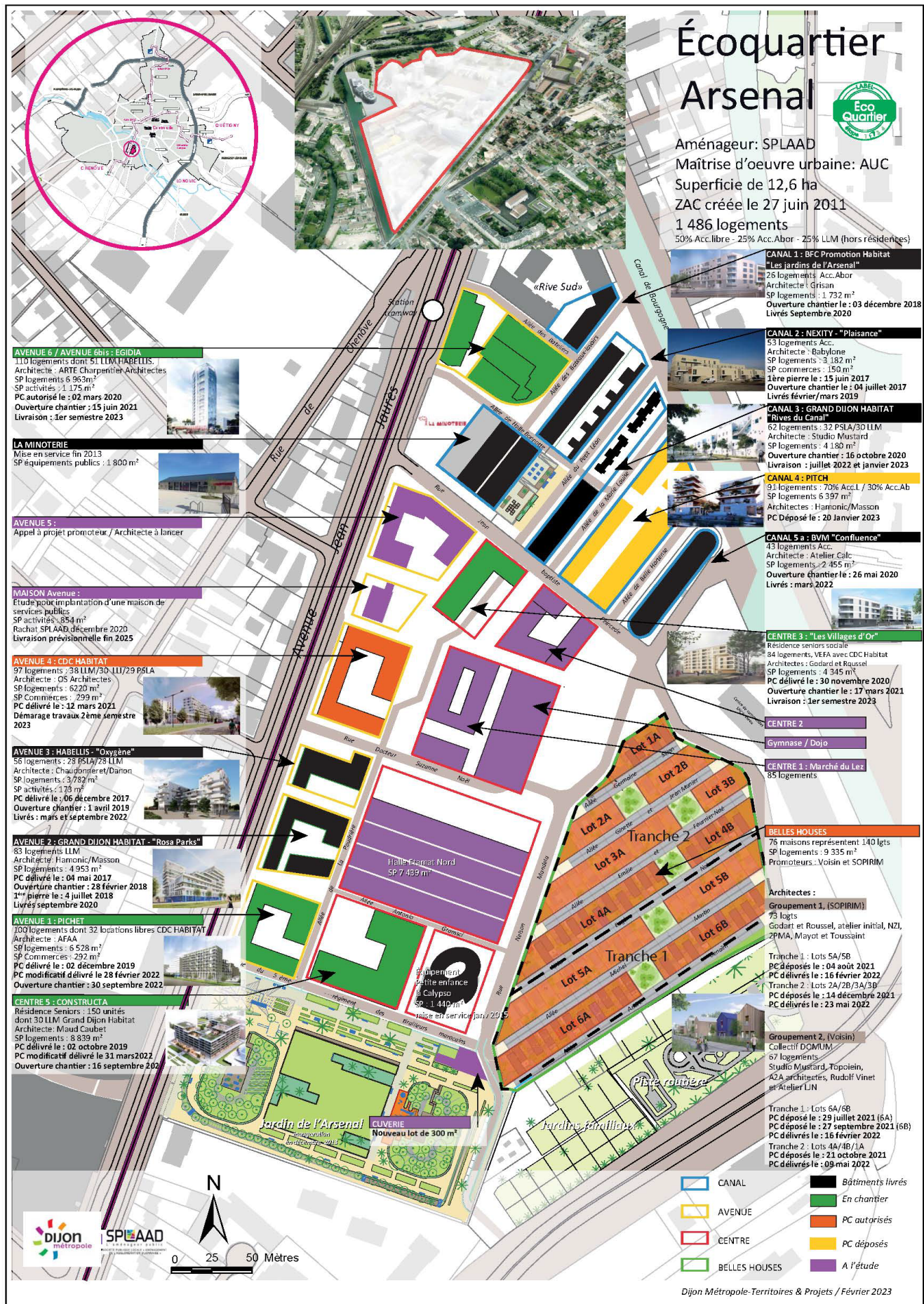
PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca		
ACQUISITIONS 1ère PHASE								
DIJON CEREALES MEUNERIES	DIJON	DI	48	01	25	05		30/06/2010
		DI	74	00	11	11		
		DI	93	00	01	07		
		S/T		1	37	23	5 500 000,00 €	
EPFL	DIJON	DI	117	00	81	47		26/10/2012
		S/T		0	81	47	533 361,00 €	
EPFL	DIJON	DI	35	00	09	43		16 et 17/07/2013
		DI	46	09	79	95		
		S/T		9	89	38	4 512 553,00 €	
VILLE DE DIJON	DIJON	DI	133	00	00	29		10/07/2016
		S/T		0	0	29	1,00 €	
VILLE DE DIJON	DIJON	DI	163	00	00	12		03/06/2019
		S/T		0	0	12	300,00 €	
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Bourgogne Franche- Comté	DIJON	DI	151	00	09	67		17/12/2020
		S/T		0	9	67	495 000,00 €	
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 2023

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2023

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					
Lot Canal 5a	2 550	SCCV CONFLUENCE	841 500,00	1 009 800,00	28/06/2019
TOTAL CANAL	13 415		3 225 120	3 785 732	
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					
TOTAL CENTRE	14 609		3 936 780	4 724 136	
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 2					
TOTAL PHASE 1	4 618		1 418 940	1 702 728	
TOTAL ECOQUARTIER	63 882		16 094 408	18 883 829	

ANNEXE 3 : PLAN DE COMMERCIALISATION



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