

ECOPARC DIJON- BOURGOGNE

DIJON METROPOLE

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2022**



SOCIETE PUBLIQUE LOCALE « AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE »

SPLAAD
L'aménageur public

SOMMAIRE

- I. Présentation et programme physique de l'opération**
- II. Note de conjoncture**
- III. Bilan et état prévisionnel de trésorerie actualisés**
- IV. Annexes**

I. PRESENTATION

Par délibération du 25 juin 2009, le Conseil de communauté de l'agglomération dijonnaise, devenue depuis Dijon Métropole, a confié à la Société Publique locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD), par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, l'aménagement de la ZAC « Parc d'activités de l'Est Dijonnais » commercialement dénommée ECOPARC DIJON-BOURGOGNE.

Cette opération, à cheval sur les communes de Saint-Apollinaire et Quetigny, vise plusieurs objectifs majeurs adoptés dans le dossier de création de la ZAC, à savoir :

- la nécessité de proposer une nouvelle offre foncière significative pour l'implantation et le développement de l'activité économique à l'échelon de l'agglomération dijonnaise,
- pérenniser, renforcer et développer l'emploi à l'échelle de l'agglomération,
- s'inscrire dans une ambition urbaine et durable de qualité.

L'aménagement de ce territoire repose sur différents facteurs répondant aux objectifs de la Collectivité, rappelés ci-dessous pour mémoire :

- Engager l'urbanisation sous le sceau du développement durable et de la qualité environnementale,
- Organiser la mixité des typologies (tertiaire, artisanat, industrie, services),
- Faire interpénétrer la ville et la nature
- Proposer une trame viaire de type urbaine et à même de voir la production de petits comme de très grands tènements

Par délibération en date du 4 février 2010, le Conseil de communauté de l'agglomération dijonnaise 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 en date du 27 juin 2013, le Conseil de communauté de l'agglomération dijonnaise a approuvé l'avenant n°2 à la convention de prestations intégrées portant modification des modalités d'imputation des charges de l'aménageur, de la transformation de la SPLAAD de SPLA en SPL et intégrant les nouvelles dispositions relatives à la gouvernance de la société.

Par délibération du 12 février 2015, 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 2014, un avenant n°3 a pris en compte l'évolution de participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement. Cet avenant a également intégré les modifications des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19/12/2012.

Par délibération du 22 décembre 2016, le Conseil Communautaire du Grand Dijon a approuvé l'avenant n°4 modifiant les modalités de détermination du forfait annuel de gestion ainsi que la durée de l'opération portée à 25 ans.

Par délibération du 21 décembre 2017, le Conseil Métropolitain a approuvé l'avenant n°5, 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 de son Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 décembre 2020, la SPLAAD a décidé de modifier ses dates d'ouverture et de clôture de son exercice comptable, désormais calées sur l'année civile. Dans ce cadre, **le Conseil Métropolitain réuni le 30 juin 2021** a approuvé l'avenant n°6 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 30 juin 2022, le Conseil Métropolitain a approuvé l'avenant n°7, intégrant 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.

Programme physique de l'opération

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE	1 838 500 m²
---	--------------------------------

▣ Emprises publiques créées	562 200 m²
------------------------------------	------------------------------

Voiries et espaces publics	279 200
dont phase 1	89 200
dont phase 2 et 3	190 000

Corridors/franges	283 000
dont phase 1	86 000
dont phase 2 et 3	197 000

▣ Emprises publiques autres (à conserver)	121 396 m²
--	------------------------------

- ARC (RD700)	66 396
- "Entonnoir" partie sud	55 000

▣ Emprises Privées	10 824 m²
---------------------------	-----------------------------

- Ferme Gueniffey	10 824
-------------------	--------

▣ "Erreur cadastre"	0 m²
----------------------------	------------------------

▣ Surfaces cessibles	1 144 080 m²
-----------------------------	--------------------------------

Industrie-artisanat-croissance verte	983 578
Services et bureaux	160 502

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisation

- Foncier

Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'exercice 2022.

La quasi intégralité des parcelles constituant la première phase de l'opération a pu être acquise à l'amiable. Le tableau en annexe de la présente note donne à voir l'ensemble des propriétés acquises au 31/12/2022.

La maîtrise foncière de l'opération dépasse d'ailleurs largement le cadre de la première phase, puisque ce sont 127 hectares qui sont à ce jour maîtrisés.

Il reste le long de la route de Gray, deux propriétés bâties à usage de résidences principales qui figurent au périmètre de l'opération. L'une d'entre elle a fait l'objet d'une acquisition par l'EPFL et pourrait devenir un nouveau terrain commercialisable de l'opération sous réserve de la faisabilité d'un raccordement aux réseaux existants et d'une desserte par le cours de Gray.

Au 31/12/2022, le montant des dépenses en acquisitions et frais d'acquisitions s'élèvent à la somme de 11 477 694€ TTC.

Perspectives au 31/12/2023

Il n'est pas prévu d'acquisition, sauf opportunités amiables sur les terrains restant à acquérir et l'éventuelle acquisition sur l'EPFL du terrain Cours de Gray.

- Etudes

La totalité des études nécessaires aux travaux de la tranche 1 a été réalisée ainsi que les études réglementaires globales à la ZAC à savoir :

- Dossier Loi sur l'Eau
- Etude de desserte énergétique
- Etude d'impact
- Etude de sécurité et de sureté publique
- Etudes échangeur
- Etudes de trafic
- Etudes de sols
- Levé topographique général

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2022 s'élèvent à 302 079€ TTC.

Perspectives au 31/12/2023

En 2022, une nouvelle étude de niveau esquisse a été élaborée concernant la restructuration de l'échangeur avec l'ARC, devenue de compétence métropolitaine sur le tronçon entre Dijon et l'Ecoparc. Cette étude a permis d'élaborer un scénario différent pour l'évolution de cet échangeur :

- Reprise des 3 bretelles existantes et création d'une nouvelle bretelle
- Réutilisation du pont-route existant, associé à une gestion par feux pour les échanges VL
- Création d'une passerelle mixte piétons/cycles pour les modes doux

Ces principes ont été validés par Dijon Métropole.

Cette étude servira de support au lancement en 2023 d'une consultation de maîtrise d'œuvre pour la conception et le suivi des travaux de l'échangeur.

Il est également prévu en 2023 de lancer les études de voiries et réseaux divers pour l'aménagement de la première tranche de la phase 2. Pour cela une consultation de maîtrise d'œuvre urbaine sera lancée dans le courant de l'exercice.

- Aménagement des sols

Le poste aménagement des sols intègre l'ensemble du désamiantage et des démolitions des constructions sur site (hangar, ferme), ainsi que tous travaux de libération et d'aménagement des sols avant leur viabilisation, comme les fouilles archéologiques.

Consécutivement au diagnostic archéologique effectué sur les terrains maîtrisés par l'Aménageur, la DRAC a prescrit des fouilles archéologiques préventives sur des surfaces allant de 5 000 m² à 7 hectares. Les vestiges étaient donc nombreux sur le site. Les fouilles préventives ont débuté en 2011 pour la partie des terrains maîtrisés.

A ce jour, l'ensemble des fouilles archéologiques sur les terrains maîtrisés par l'Aménageur a été réalisé à l'exception d'une fouille au sud de l'opération couvrant une fenêtre de 7 ha. Le montant des fouilles préventives archéologiques s'élève à ce jour à 1 746 333 € TTC.

D'autres diagnostics archéologiques seront à prévoir avec l'avancée des acquisitions foncières et très vraisemblablement d'autres fouilles préventives seront prescrites.

Ce poste comprend également des travaux de sécurisation du site pour éviter les occupations illicites.

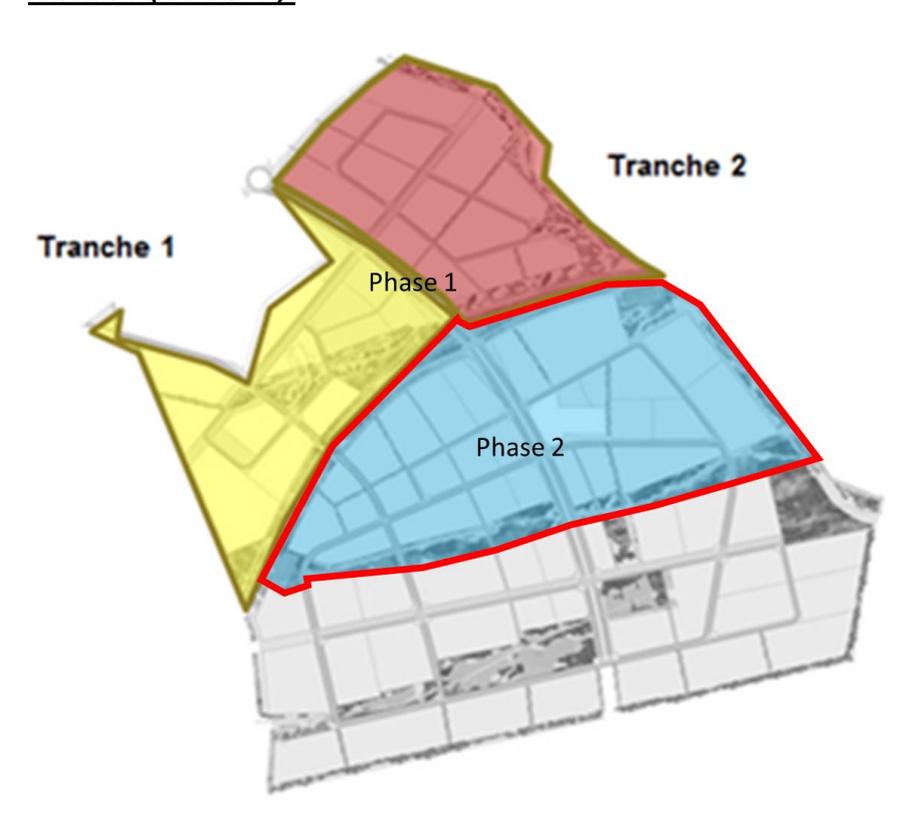
Globalement, le montant total des dépenses au 31/12/2022 du poste Aménagement des sols s'élève à 2 119 812€ TTC.

Perspectives au 31/12/2023

Un diagnostic complémentaire est nécessaire aux travaux de la phase 2 et sera programmé courant 2023 ou début 2024. Il pourra être suivi de fouilles préventives.

Le bâti de l'ancienne ferme de Sully sera désamianté et démolit sur l'exercice 2023. Il est constitué d'un hangar, d'annexes et d'une maison d'habitation. Cette démolition permettra l'accueil d'activités de service (restauration, crèche, ...) sur le foncier libéré.

- Travaux (PHASE I)



Les travaux de la phase 1 sont réalisés en 2 tranches successives. Les travaux de la tranche 1 de la phase 1 ont démarré en Septembre 2013 et sont achevés à ce jour (hors finitions de voiries). Des travaux complémentaires ont été lancés en fin d'année 2020 pour le redimensionnement des ouvrages hydrauliques, l'aménagement d'arrêts de bus pour permettre l'arrivée d'une ligne FLEXO en septembre 2021 et la réalisation de la couche d'enrobé définitive de la rue Frédéric Lescure.

Les travaux de la tranche 2 sont partiellement finalisés. Il reste à réaliser la couche de finition côté rue Jean Louis Auguste Petitjean et à créer une impasse nommée Auguste Lanvin en continuité pour permettre de desservir des parcelles commercialisables le long de l'avenue Georges Brill.

Il est prévu de lancer les études pour la viabilisation de la phase 2 pour permettre des travaux de viabilisation en 2025.

Au 31/12/2022, les travaux suivants ont été réalisés :

- Travaux d'entretien des espaces verts et divers

Perspectives au 31/12/2023

- Entretien des espaces verts
- Extension des réseaux télécom et gaz dans la Rue Jean Louis Auguste PETITJEAN
- Déplacement de déblais pour dégager des parcelles en cours de commercialisation
- Désamiantage et démolition de la ferme de Sully
- Réalisation d'une voirie provisoire en tranche 2.2 (impasse Auguste Lanvin)

Au 31/12/2022, le poste travaux enregistre des dépenses cumulées de 9 847 010€ TTC

2.2. Commercialisation et produits

- Cession des terrains

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

- LOT A6-1 : le 18/01/2022 avec AIT TRANSPORTS, surface de 2 997m² ; 149 850€ HT
- LOT A6-4 : le 05/07/2022 avec EDIFIPIERRE, surface de 8 700m² ; 435 000€ HT
- LOT A23-1 : le 02/03/2022 avec LNRJ, surface de 5 059m² ; 252 950€ HT.

Sur l'exercice, les ventes suivantes ont été signées :

- LOT A7-1 : le 05/05/2022 avec SNC IPSUM - surface de 4 178 m² ; 208 900€ HT.
- LOT A23-1 : le 12/07/2022 avec LNRJ - surface de 5 059 m² ; 252 950€ HT

Au 31/12/2022, le poste cessions enregistre des recettes cumulées de 7 309 528€ TTC.

Perspectives jusqu'au 31/12/2023

- La vente du lot A24 a été réalisée par acte authentique en date du 9 janvier 2023.
- Résiliation du compromis de vente du lot A6-4 avec EDIFIPIERRE : Edifipierre était le promoteur d'Apave sur leur projet de siège social sur le lot A6-4. Suite à la décision d'Apave de ne pas donner suite à sa collaboration avec Edifipierre, une convention amiable de résiliation du compromis sans indemnité de part et d'autre est en cours de signature. Apave souhaite poursuivre son implantation sur le lot A6-4 mais avec un nouvel opérateur. Un nouveau compromis pourrait être signé en 2023.
- Vente du Lot A6-1 à AIT TRANSPORTS d'une surface de 2 997 m²

Il est également prévu la signature de compromis pour les lots suivants :

- Lot A5-1 : BART – 8 237 m² - Compromis de vente signé le 31/03/2023
- Lot A5-2 : GEO SETUREC – 4 500 m²
- Lot A6-2 : SIA (pour le compte de FILAB) – 9 705 m²

- Produits financiers et divers

Ce poste comprend en majorité des produits financiers issus d'avances société et des produits divers comme les remboursements au prorata temporis de la taxe foncière lors de la vente de terrains.

Au 31/12/2022, ce poste enregistre des recettes cumulées de 181 009 € TTC

III. COMPTE DE RESULTAT ET ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE ACTUALISES

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1 Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	1%	856 550	170 167	1 026 717
FONCIER	17%	15 000 000	281 414	15 281 414
AMENAGEMENT SOLS / Fouilles ARCHEO	4%	3 250 000	644 646	3 894 646
TRAVAUX ZAC	49%	43 874 000	8 769 223	52 643 223
Voiries et réseaux divers		33 874 000	6 769 223	40 643 223
Corridors et espaces verts		7 500 000	1 500 000	9 000 000
Parkings mutualisés		0	0	0
Divers et aléas		2 500 000	500 000	3 000 000
TRAVAUX PRIMAIRES : ECHANGEUR RD 700	7%	6 000 000	1 200 000	7 200 000
HONORAIRES TECHNIQUES	5%	4 272 500	851 372	5 123 872
FRAIS FINANCIERS	6%	5 000 000	2 220	5 002 220
REMUNERATION SPL	10%	8 503 700	0	8 503 700
FRAIS ANNEXES	2%	2 192 173	14 411	2 206 584
FRAIS commercialisation/communication	1%	500 000	99 805	599 805
SOLDE TVA	0%	0	2 376 063	2 376 063
TOTAL DES DEPENSES	100%	89 448 923	14 409 321	103 858 245

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	66%	58 597 369	11 603 498	70 200 866
Locatif Social		-	-	-
Accession Sociale		-	-	-
Accession Libre Libre		-	-	-
Autre		-	-	-
Sous - Total Habitat		-	-	-
Activités Économiques -Services		2 192 960	438 592	2 631 552
Activités Économiques - Tertiaire		14 962 500	2 992 500	17 955 000
Industries - Artisanat		36 851 909	7 254 406	44 106 314
Industrie innovantes - Croissance verte		4 590 000	918 000	5 508 000
Sous - Total Activités Économiques		58 597 369	11 603 498	70 200 866
Parkings mutualisés		-	-	-
Stationnement en ouvrage		-	-	-
Sous - Total Stationnement		-	-	-
SUBVENTIONS et CESSION équipement primaire	9%	8 153 412	1 200 000	9 353 412
FEDER		1 200 000	0	1 200 000
Région		953 412	0	953 412
Département (subvention échangeur)		0	0	0
Cession équipement primaire au concédant : échangeur		6 000 000	1 200 000	7 200 000
Autres		-	-	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1%	175 185	5 824	181 009
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	24%	22 522 958	1 600 000	24 122 958
Subvention globale		14 522 958	0	14 522 958
Cession équipements généraux ZAC		8 000 000	1 600 000	9 600 000
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	100%	89 448 924	14 409 321	103 858 245
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

3.1.2 Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de l'ECOPARC Dijon-Bourgogne arrêtés au 31/12/2022 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent quelques ajustements par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel de l'exercice précédent (arrêtés au 31/12/2021). La participation globale de la collectivité demeure inchangée (22 522 958 € HT) mais est répartie différemment entre la subvention globale et la cession des équipements généraux :

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	écart
Subvention globale (non imposable à la TVA)	14 522 958 €	3 571 653 €	10 951 305 €
Cession des équipements généraux (€ HT)	8 000 000 €	18 951 305 €	-10 951 305 €
TOTAL	22 522 958 €	22 522 958 €	0 €

En effet, compte-tenu de l'avancement de l'opération et du niveau de participation de la collectivité, cette dernière souhaite pouvoir étaler dans le temps le versement de sa participation à l'opération et ce afin de ne pas avoir à la verser à échéance de l'opération ou de la convention de concession. Pour ce faire, la subvention globale permet de ne pas être tributaire de l'avancement des travaux et des cessions d'équipement généraux et permet à la collectivité, en fonction de ses disponibilités budgétaires, d'abonder à l'opération de manière régulière.

➤ **Frais annexes**

Contentieux sur la taxe foncière :

L'Administration fiscale considère l'ensemble des terrains sous maîtrise de la SPLAAD comme classés « à bâtir », engendrant une taxe foncière de l'ordre de 150 000 € / an, qui avec l'avancement de la commercialisation est retombée à 65 000 € / an environ.

Pour mémoire, la SPLAAD a contesté ce classement, d'abord auprès de l'administration, puis devant le juge administratif, les travaux étant encore en cours et ne portant que sur une partie des terrains maîtrisés. A l'issue de ces procédures, le Conseil d'Etat a décidé de rejeter l'ensemble des demandes de la SPLAAD par arrêt du 17/06/2019. Cette ultime décision est venue clôturer définitivement ce dossier.

Le bilan prévisionnel actuel permet de faire face au paiement de la taxe foncière pendant environ 5 ans. Au-delà, ce poste de dépenses, en fonction des terrains commercialisés d'ici là, pourrait être revu à la hausse.

➤ **Subventions :**

Les subventions réellement perçues et soldées à ce jour s'élèvent à :

- Subvention FEDER : 1 200 000 €
- Subvention Région : 953 412 €

➤ **Cession d'équipements généraux**

Aucune cession d'équipements généraux n'a eu lieu sur l'exercice.

La prochaine cession d'équipements publics sera réalisée en 2023 et correspondra aux bassins de rétention des eaux pluviales de la tranche 2.

➤ **Participation de la collectivité**

La participation globale de la collectivité est inchangée. Un versement de 1 500 000 € a été effectué au titre de la subvention global d'équilibre par la collectivité au 31/12/2022. Le nouveau montant des versements cumulés au 31/12/2022 au titre de la subvention globale est de 3 500 000 €.

Concernant les cessions d'équipements généraux, le montant des cessions enregistré au 31/12/2022 est de 2 498 667 € HT, soit 2 998 400 € TTC.

L'état prévisionnel des dépenses et recettes fait apparaître :

- **Un cumul des dépenses réalisées au 31/12/2022 de 33 493 849 € TTC**
- **Un cumul des recettes réalisées au 31/12/2022 de 16 142 349 € TTC.**

ECOPARC DIJON BOURGOGNE – DIJON METROPOLE Compte rendu à la collectivité au
31/12/2022

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	302 079	10 800	267 600	37 980	13 200	395 058	1 026 717
Etudes générales	302 079	10 800	267 600	37 980	13 200	395 058	1 026 718
FONCIER	11 477 694	24 945	0	0	0	3 778 775	15 281 414
Acquisitions	11 113 344	0	0	0	0	3 537 312	14 650 656
Frais annexes	221 295	23 000	0	0	0	141 463	385 758
Indemnités	143 055	1 945	0	0	0	100 000	245 000
AMENAGEMENT SOLS	2 119 812	241 782	12 000	12 000	12 000	1 497 053	3 894 646
Archéologie	1 746 333	120 000	0	0	0	1 452 484	3 318 818
Aménagement sols	373 478	121 376	11 960	11 960	11 960	44 420	575 154
TRAVAUX ZAC ET HONORAIRES	11 215 149	639 378	968 550	846 000	1 992 000	42 106 018	57 767 095
Travaux	9 847 010	435 378	708 000	642 000	1 806 000	39 204 835	52 643 223
Honoraires	1 368 139	204 000	260 550	204 000	186 000	2 901 183	5 123 872
TRAVAUX PRIMAIRES : ECHANGEUR RD 700	0	0	0	1 000 000	2 500 000	3 700 000	7 200 000
FRAIS FINANCIERS	3 036 585	147 000	147 000	147 000	147 000	1 377 635	5 002 220
Intérêts sur emprunts à L. T.	255 000	0	0	0	0	75 000	330 000
Intérêts sur avances à C. T.	2 781 585	147 000	147 000	147 000	147 000	1 302 635	4 672 220
REMUNERATION SPL	3 832 287	160 446	137 625	152 361	218 511	4 002 469	8 503 700
rémunération SPL	3 832 287	160 446	137 625	152 361	218 511	4 002 469	8 503 700
FRAIS ANNEXES	1 362 070	77 949	66 527	66 107	66 107	567 825	2 206 584
Impôts et taxes	1 267 266	65 000	65 000	65 000	65 000	457 448	1 984 714
Autres frais non taxables	61 043	6 814	500	500	500	38 643	108 000
Autres frais taxables	33 761	6 135	1 027	607	607	71 734	113 870
FRAIS commercialisation/communication	148 174	24 000	26 400	47 400	18 600	335 231	599 805
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	33 493 849	1 326 300	1 625 702	2 308 848	4 967 418	57 760 063	101 482 181
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	33 493 849	34 820 149	36 445 851	38 754 699	43 722 118	101 482 181	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	7 309 528	1 569 369	881 445	641 445	641 445	59 157 634	70 200 866
Activités Économiques -Services	0	0	0	0	0	2 631 552	2 631 552
Activités Économiques - Tertiaire	250 680	503 064	0	0	0	17 201 256	17 955 000
Industries - Artisanat	7 058 848	1 066 305	881 445	641 445	641 445	33 816 826	44 106 314
Industrie innovantes - Croissance verte	0	0	0	0	0	5 508 000	5 508 000
Sous - Total Activités Économiques	7 309 528	1 569 369	881 445	641 445	641 445	59 157 634	70 200 866
Parkings mutualisés	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	181 009	0	0	0	0	0	181 009
Produits financiers	122 328	0	0	0	0	0	122 328
Produits divers	58 682	0	0	0	0	0	58 682
SUBVENTIONS ET CESSION équipements primaire : échangeur RD 700	2 153 412	0	0	0	0	7 200 000	9 353 412
Feder	1 200 000	0	0	0	0	0	1 200 000
Région	953 412	0	0	0	0	0	953 412
Département (subvention échangeur)	0	0	0	0	0	0	0
Cession équipement primaire au concédant (échangeur)	0	0	0	0	0	7 200 000	7 200 000
Autres	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	6 498 400	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 000 000	10 624 558	24 122 958
Subvention globale	3 500 000	1 000 000	2 000 000	2 000 000	1 000 000	5 022 958	14 522 958
Cession équipements généraux ZAC	2 998 400	1 000 000	0	0	0	5 601 600	9 600 000
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	16 142 349	3 569 369	2 881 445	2 641 445	1 641 445	76 982 192	103 858 245
TOTAL DES RECETTES CUMUL	16 142 349	19 711 718	22 593 163	25 234 608	26 876 053	103 858 245	
SOLDES ANNUELS avant financement	-17 351 500	2 243 069	1 255 743	332 597	-3 325 973	19 222 129	2 376 064
SOLDES CUMULES avant financement	-17 351 500	-15 108 431	-13 852 688	-13 520 091	-16 846 065	2 376 064	

ECOPARC DIJON BOURGOGNE – DIJON METROPOLE Compte rendu à la collectivité au
31/12/2022

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	16 711 947	0	0	-300 000	-200 000	-16 211 947	0
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Avances bancaires : montant autorisé 8 500 000 €	5 296 794	0	0	0	700 000	0	5 996 794
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	5 996 794	5 996 794
Financements des programmes ou avances Société	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement des programmes ou avances Société	0	0	0	0	0	0	0
Avances collectivités	7 000 000	0	0	0	0	0	7 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	7 000 000	7 000 000
Portage foncier EPFL	4 415 153		0	0	0	0	4 415 153
Reprise foncier sur EPFL	0	0	0	300 000	900 000	3 215 153	4 415 153
T.V.A.							0
T.V.A. sur les dépenses	2 563 158	157 195	212 502	323 904	755 974	8 772 380	12 785 112
T.V.A. sur les recettes	2 754 279	381 321	100 000	60 000	60 000	11 805 576	15 161 175
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	-191 121	-224 126	112 502	263 904	695 974	-3 033 195	-2 376 063
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-830 675	2 018 944	1 368 245	296 500	-2 830 000	-23 013	0
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-830 675	1 188 268	2 556 513	2 853 013	23 014	0	0

Au 31/12/2022 la trésorerie de l'opération est assurée par :

- Une ouverture de crédit en compte courant d'un montant total autorisé de 8 500 000 € et sollicitée à hauteur de 5 296 794 € au 31/12/2022 ;
- L'emprunt de 3 000 000 € a été remboursé en juillet 2022 ;
- Des avances de la collectivité à hauteur de 7 000 000 € remboursables quand la trésorerie de l'opération le permettra ;
- Le portage par l'EPFL des terrains de la phase 2 et 3 pour un montant de 4 415 153 €.

Prévisions au 31/12/2023 :

Aucun financement complémentaire n'est nécessaire à court terme. La viabilisation de la phase 2 de l'Ecoparc à échéance 2025 pourrait toutefois engendrer des besoins de trésorerie complémentaires.

IV.ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2022

Annexe 2 : Etat des ventes au 30/12/2022

Annexe 3 : Plan de commercialisation

Annexe 1 : Etat des acquisitions au 31/12/2022

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
GEA FARM	SAINT APOLLINAIRE	ZM	105	00	08	99	20 452,50 €	30/03/2018	
		ZM	107	00	00	06			
		ZM	109	00	13	02			
		ZM	110	00	04	69			
		ZM	111	00	00	51			
Association foncière de remembrement	SAINT APOLLINAIRE	ZM	11	00	05	38	4 035,00 €	21/10/2013	
T8 : SELI HUGONNET		ZM	27	01	22	54	107 400,00 €	31/05/2013	
		ZM	24	00	13	47			
		ZM	81	00	02	39			
	SAINT APOLLINAIRE	ZM	83	00	03	39			
		ZM	85	00	01	19			
		ZM	86	00	00	11			
		ZM	88	00	00	11			
T4 : Indivision DUBOIS	SAINT APOLLINAIRE	ZM	12	00	70	45	63 405,00 €	14/02/2013	
T2 : indivision BOUSSAGEON	SAINT APOLLINAIRE	ZM	1	02	88	18	259 362,00 €	23/11/2012	
T19 : COTTENET Paulette	SAINT APOLLINAIRE	ZN	12	01	34	64	101 000,00 €	07/12/2012	
T3 : Indivision BOUSSAGEON	SAINT APOLLINAIRE	ZM	2		25	40	22 860,00 €	23/11/2012	
T1 : PERREAUX Marie-Thérèse	SAINT APOLLINAIRE QUETIGNY	ZN ZL	13 10		66 34	30 64	150 705,00 €	20/01/2012	
T18 : REMOND Sylvie	SAINT APOLLINAIRE	ZN	11	06	73	57	505 180,00 €	28/06/2012	
T5 : Indivision ROSSIN	SAINT APOLLINAIRE	ZN	130	01	36	02	102 015,00 €	07/10/2011	
T6 : PAGES Denise	SAINT APOLLINAIRE	ZM	8	05	90	75	443 065,00 €	19/01/2012	publié le 15/02/2012 sous le n°2012 P N° 2111
T7 : CHU DIJON	SAINT APOLLINAIRE	ZM	7	06	52	21	489 157,50 €	24/01/2012	
Indivision MOUROT / NOIROT	SAINT APOLLINAIRE	ZM	33		01	77	3 360,00 €	14/12/2011	publié le 22/12/2011 sous le n° 2011 P N° 13008
		ZM	34		02	21			
		ZM	40		00	50			
SAFER	SAINT APOLLINAIRE	ZM	33		01	77	3 367,50 €	14/12/2011	
		ZM	34		02	21			
		ZM	40		00	50			
SAFER	SAINT APOLLINAIRE	ZM	93		02	62	2 197,50 €	26/08/2014	
EPFL	SAINT APOLLINAIRE	ZM	38		11	40	8 169 381,00 €	04/11/2010	publié le 26/11/2010 sous le n° 2010 P N° 10962
		ZM	74	08	95	14			
		ZM	29	02	37	98			
		ZM	35		03	13			
		ZM	36		70	50			
		ZM	37		06	04			
		ZM	39		09	09			
		ZN	14	09	94	76			
		ZM	77	04	38	24			
		ZM	79	14	79	39			
		ZM	28	04	84	95			
		ZM	30		26	97			
		ZM	31		03	54			
		ZM	32		27	96			
		ZM	44		15	31			
		ZM	51		52	24			
		ZM	6	07	57	36			
		ZM	73		25	14			
	QUETIGNY	ZI	1		03	40			
		ZI	2		16	33			
		ZI	11	10	62	98			
		ZI	16	09	41	21			
		ZI	29	19	53	64			
		ZI	31		40	04			
		ZI	23		03	23			
		ZI	25		04	21			
Commune de SAINT APOLLINAIRE		ZM	5	00	30	06	115 890,00 €	04/09/2015	
		ZM	9	00	28	75			
		ZM	54	00	00	04			
		ZM	138	00	07	16			
	SAINT APOLLINAIRE	ZM	139	00	33	54			
		ZM	140	00	00	04			
		ZM	141	00	04	74			
		ZM	142	00	31	62			
		ZM	143	00	18	58			
CONSEIL DEPARTEMENTAL 21		ZM	227	00	42	88	55 845,00 €	09/07/2019	
		ZM	228	00	09	99			
		ZM	229	00	00	45			
		ZM	230	00	12	94			
		ZM	231	00	06	00			
		ZM	241	02	19	58			
		ZM	242	00	00	01			
	S/T			125	91	68	10 618 678,00 €		
INDEMNITES 1ère PHASE									
DUBOIS	EVICION / TROUBLE	ZM	12	00	70	45	4 213,00		
EARL BOUSSAGEON	EVICION / TROUBLE	ZM	1	02	88	18	28 818,00 €	10/05/2012	Convention d'indemnisation commune ZM1 et ZM2
	EVICION / TROUBLE	ZM	2		25	40	2 540,00 €		
GRANSAGNES Philippe	EVICION / TROUBLE	ZN	12	01	34	64	8 052,00 €	05/03/2012	Convention d'indemnisation
	EVICION / TROUBLE	ZN	11	06	73	57	40 281,00 €	05/03/2012	
GUENIFFEY Christian	EVICION / TROUBLE	ZN	13		66	30	3 964,00 €	13/09/2011	Convention d'indemnisation
SAVINSKI Alain	EVICION / TROUBLE	ZL	10	01	34	64	8 051,00 €	03/08/2011	Convention d'indemnisation
ROSSIN Nicolas	EVICION / TROUBLE	ZN	130	01	36	02	8 134,00 €		
NOIROT Alain	EVICION / TROUBLE	ZM	7	06	52	21	39 002,00 €		
	S/T						143 055,00 €		
SOUS TOTAL ACQUISITIONS				125	91	68	10 761 733,00 €		

Annexe 1 : Etat des acquisitions au 31/12/2022 (suite)

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
Reprise solde acquisitions									
		S/T		125	91	68	10 618 678,00 €		
DIJON METROPLE		ZM	191						
		ZM	192						
		ZM	193						
		ZM	194	10.192	m²		231 000,00 €	02/12/2020	Acquisition pour fusion de lots et constitution lot A1 - TVA 20%
		ZM	195						
		ZM	202						
		ZM	203						
CONSEIL DEPARTEMENTAL 21		ZM	233	00	00	14			
		ZM	234	00	05	76			
		ZM	235	00	00	03			
		ZM	236	00	00	28			
		ZM	237	00	00	14			
		ZM	238	00	05	21			
		ZM	239	00	01	12			
		ZM	240	00	00	47	68 010,00 €	17/03/2021	Acquisitions délaissés RD700
		ZM	221	00	00	43			
		ZM	222	00	35	85			
		ZM	223	00	27	32			
		ZM	224	00	02	63			
		ZM	225	00	04	89			
		ZM	232	00	00	10			
		ZN	132	00	06	31			
		S/T		127	87	29	10 917 688,00 €		
INDEMNITES 1ère PHASE									
Report solde INDEMNITES		S/T					143 055,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS				127	87	29	11 060 743,00 €		

Annexe 2 : Tableau des ventes au 31/12/2022

ECOPARC DIJON-BOURGOGNE

TABLEAU DES VENTES AU 31/12/2022

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	CV	ACTE
Phase 1						
LOT A11	3 020	OCI	120 800,00	144 960,00	07/07/2016	17/03/2017
LOT A3-1	2 821	DICOLOR	112 840,00	135 408,00	23/02/2017	02/10/2017
LOT A3-2	3 800	ERGO	190 000,00	228 000,00	21/12/2017	31/05/2018
LOT A3-4	3 800	Sarl TASKA	190 000,00	228 000,00	17/12/2018	28/02/2019
LOT A20	93 815	CP 26 (DFCO)	2 814 450,00	3 298 557,16	Néant	30/06/2020
LOT A1	104 357	Euro information	4 174 280,00	4 979 531,26	10/07/2020	06/07/2021
LOT A7-1	4 178	SNC IPSUM	208 900,00	250 680,00	18/11/2021	05/05/2022
LOT A23-1	5 059	LNRJ	252 950,00	295 951,46	02/03/2022	12/07/2022
TOTAL PHASE 1	220 850		8 064 220,00	9 561 087,88		
Phase 2						
TOTAUX	220 850		8 064 220	9 561 088		

NB : Le paiement du prix du lot A20 est atermoyé sur 10 ans (281 k€ HT/an)

Annexe 3 : Plan de commercialisation de la Phase 1

