

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL

VILLE DE DIJON

Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

SOMMAIRE

- I. **Présentation et programme physique de l'opération**
- II. **Note de conjoncture**
- III. **Bilan prévisionnel actualisé**
- 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 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 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 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.

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.

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.

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 que le bâtiment militaire conservé au 79 avenue Jean Jaurès et acquis par la SPLAAD en 2020 serait réhabilité pour y accueillir un équipement public de type « Pôle de vie sociale ». Elle a également décidé la construction d'un gymnase multisports au cœur de l'Ecoquartier. Le gymnase respectera les contraintes fonctionnelles pour les sportifs et le public et garantira un confort de pratique. Dimensionné pour une pratique sportive en direction des habitants du quartier et de la ville, cet équipement attendu par le tissu sportif apportera également des solutions pour accueillir les rencontres sportives locales (départementales, régionales). Ce nouveau lieu de pratique touchera tous les publics en pratique libre, semi encadrée, encadrée, dans un cadre associatif, scolaire ou en accès libre. Il comprendra :

- une salle principale de sports collectifs (handball, basketball, badminton, ...) dotée d'un petit gradinage permettant d'asseoir des groupes.
- un hall d'entrée avec vue sur le terrain, conçu pour accueillir un espace de convivialité tout en optimisant les surfaces à construire.
- deux espaces sportifs viendront compléter cette installation multisports : un dojo et une salle de boxe aménagés à l'étage.

Le projet s'appuiera sur une conception durable répondant à la réglementation thermique en vigueur.

La Ville de Dijon, en sa qualité de concédant de la convention de prestation intégrée « Grand Sud », a donc demandé à la SPLAAD par courriers en dates des 30 mai 2022, 8 juillet 2022 puis 28 mars 2023 de conduire les études et les travaux de construction et de réhabilitation de ces deux équipements dans le cadre de la concession d'aménagement. Les coûts prévisionnels afférents à ces deux équipements ont donc été inscrits en dépenses et en recettes au bilan de l'opération.

La durée de la concession restant à courir (novembre 2024) ne permettra pas de finaliser la construction de ces deux équipements ni l'achèvement des travaux d'aménagement des espaces publics. Il est donc proposé de prolonger la durée de la convention jusqu'en octobre 2030. Un avenant viendra entériner cette prolongation. Cet avenant entérinera également l'intégration au bilan de l'opération les dépenses et recettes relatives au Pôle de vie social et au gymnase multisports.

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.

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 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

2.1. Réalisations et perspectives

- **Foncier**

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

Au 31/12/2022, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2022 s'élèvent à 13 146 565 € TTC.

- **Etudes**

Les études préalables à la réhabilitation de la Maison de Quartier et à la construction du gymnase ont débuté en 2022 et se poursuivront au cours de l'exercice 2023.

Les consultations de maîtrise d'œuvre seront lancées en 2023.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2022 s'élèvent à 544 427 € TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

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

- *Travaux de VRD de la Tranche 1 – Phase 1 (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 (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 (Belles Houses)*

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

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2022 s'élèvent à 6 258 705 € TTC.

Perspectives au 31/12/2023 :

Poursuite des travaux de viabilisation du secteur Belles Houses et réalisation à partir de fin 2023 d'une première partie de travaux de finition sur le secteur Canal.

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

A la demande de la collectivité concédante par courrier il est intégré au bilan de l'opération les dépenses relatives à la construction de deux équipements publics de compétence Ville de Dijon :

- Un pôle de vie sociale : équipement de type « maison de quartier » qui sera issu de la réhabilitation de la maison conservée au 79 avenue Jean Jaurès ;
- Un gymnase multisport intégrant un dojo et une salle de boxe.

Ces équipements publics seront rétrocédés à la collectivité à leur achèvement au prix de revient de ces équipements toutes dépenses confondues et déduction faite d'éventuelles subventions issues de tiers.

Les dépenses prévisionnelles TTC de ces équipements s'élèvent à :

- Pôle de vie sociale : 1 995 955 € TTC
- Gymnase : 6 975 149 € TTC

Les prix de cessions prévisionnels TTC de ces équipements à la Ville de Dijon s'élèvent à :

- Pôle de vie sociale : 1 995 955 € TTC
- Gymnase : 6 975 149 € TTC

Le détail prévisionnel des dépenses au jour de l'établissement du CRAC figure en annexe 4.

A ce jour aucune subvention n'est prévue pour ces équipements mais des recherches actives sont en cours.

Perspectives au 31/12/2023 :

Pole de vie sociale :

L'année 2023 permettra le lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du bâtiment. Les études de conception commenceront avant la fin de l'année.

Gymnase :

L'année 2023 permettra le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du Gymnase. Les études de conception commenceront avant la fin de l'année.

• **Commercialisation**

Ventes réalisées au cours de l'exercice :

- Réitération par acte authentique du 16/09/2022 de la cession du lot Avenue 1 à la SCCV IMAGIN'AIR (Groupe PICHET) pour une surface de plancher de 6 820 m² et un montant de 2 134 488 € HT pour la construction d'un programme immobilier de logements relevant du secteur libre.
- Réitération par acte authentique du 16/09/2022 de la cession du lot Centre 5 à la SCCV DIJON ARSENAL CENTRE 5 (Groupes ADIM et CONSTRUCTA) pour une surface de plancher de 8 845 m² et un montant de 2 724 900 € HT pour la construction d'une résidence service seniors mixte.
- Réitération par acte authentique du 22/12/2022 de la cession des lots BELLES HOUSES 2A et 2B, 3A et 3B, 5A et 5B à la SCCV BELLES HOUSES LOT 1 (SOPIRIM) pour une surface de plancher totale de 4 618 m² et un montant de 1 418 940 € HT pour la construction de maisons individuelles, combinées et de petits collectifs.

Compromis de ventes signé au cours de l'exercice :

- Lots BELLES HOUSES 1A, 4A et 4B, 6A et 6B avec la SCCV BELLES HOUSES ARSENAL (VOISIN PROMOTION) le 14/03/2022 pour un montant total de 1 474 160 € HT pour la construction de maisons individuelles, combinées et de petits collectifs.
- Lot Canal 4 avec PITCH IMMO le 02/12/2022 pour une surface de plancher de 6 330 m² et un montant de 2 101 500 € HT pour la construction d'un programme immobilier relevant du secteur libre et de l'accession abordable.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2022 s'élèvent à 16 401 417 € TTC.

Perspectives au 31/12/2023 :

Au 01/01/2023, il ne reste que 4 lots à commercialiser.

- Poursuite des négociations portant sur la réalisation d'un projet mixte co-living / auberge de jeunesse / foyer sur le lot Avenue 5.
- Poursuite de la commercialisation des lots Centre 1 et 2 ainsi que de l'ancienne Halle Etamat.

Au 31/12/2023, il est prévu la signature :

- Des compromis de vente suivants :
 - Lot Avenue 5 pour une surface de plancher objectif de 6 800 m² ;
 - Lots Centre 1, Centre 2 et Halle Etamat pour une surface de plancher prévisionnelle de 20 000 m² 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 :
 - Lot Avenue 4 avec CDC HABITAT pour un montant de 1 443 130 € HT ;
 - 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.

• **Subvention globale**

La participation de la collectivité au titre de la subvention d'équilibre s'élève à 7 819 126 €.

Au 31/12/2022, la Ville de Dijon a procédé au versement de deux acomptes d'un montant total de 1 924 000 €.

Perspective au 31/12/2023 :

Le versement d'un troisième acompte de 1 000 000 € est prévu au cours de l'exercice 2023.

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

III. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	708 400	140 247	848 647
FONCIER	24%	11 210 006	1 959 375	13 169 381
AMENAGEMENT DES SOLS	0%	196 000	38 913	234 913
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	34%	15 430 000	3 074 158	18 504 158
TRAVAUX DE CONSTRUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS	13%	5 815 547	1 163 109	6 978 656
HONORAIRES TECHNIQUES	6%	2 887 407	574 257	3 461 664
FRAIS FINANCIERS	9%	4 205 000	482	4 205 482
REMUNERATION SPL	8%	3 875 623	0	3 875 623
FRAIS ANNEXES	2%	990 000	63 340	1 053 340
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	140 000	28 000	168 000
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	430 000	78 120	508 120
SOLDE TVA	0%		-239 825	-239 825
TOTAL DES DEPENSES	100%	45 887 983	6 880 177	52 768 160

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	59%	27 235 298	4 952 003	32 187 301
Locatif Social		3 534 075	454 280	3 988 355
Accession Abordable Réglementée		1 350 320	117 551	1 467 871
Accession abordable		3 760 180	702 028	4 462 208
Accession Libre		15 124 223	3 024 845	18 149 068
Autre		-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>		<u>23 768 798</u>	<u>4 298 703</u>	<u>28 067 501</u>
Commerces Services et activités tertiaires		3 466 500	653 300	4 119 800
<u>Sous - Total Commerces et Activités tertiaires</u>		<u>3 466 500</u>	<u>653 300</u>	<u>4 119 800</u>
CESSIONS CONSTRUCTIONS	17%	7 600 000	1 369 224	8 969 224
Gymnase		5 900 000	1 075 149	6 975 149
Pôle de vie sociale		1 700 000	294 075	1 994 075
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	23,0%	10 489 126	534 000	11 023 126
Subvention globale		7 819 126,00	0	7 819 126
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%	45 887 983	6 880 177	52 768 160
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 45 887 983 € HT, soit 52 768 160€ TTC.

Le cumul des dépenses au 31/12/2022 est de 28 533 545 € TTC.

Le montant prévisionnel de dépenses augmente de 8 200 K€ par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2021. Ces coûts supplémentaires correspondent pour l'essentiel aux études, travaux de construction et de réhabilitation et aux autres dépenses afférentes à la réalisation de la Maison de Quartier et du gymnase dont les livraisons respectives sont prévues fin 2024 et début 2025.

- **Recettes**

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de recettes de 45 887 983 HT, soit 52 768 160 € TTC.

Le cumul des recettes au 31/12/2022 est de 20 593 926 € TTC.

Le montant prévisionnel de recettes augmente de 8 200 K€ par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2021. Les recettes du bilan enregistrent deux cessions supplémentaires correspondant à la revente de la Maison de Quartier et du gymnase à la ville de Dijon après achèvement des travaux. Le prix de vente pour ces deux équipements correspond au coût de revient des équipements toutes dépenses confondues.

- **Subvention d'équilibre**

La subvention d'équilibre d'un montant de 7 819 126 € reste quant à elle inchangée.

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2022	Réalisé à fin 2023	Réalisé à fin 2024	Réalisé à fin 2025	Réalisé à fin 2026	Années ultérieures	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	<u>544 427</u>	<u>207 000</u>	<u>50 910</u>	<u>24 410</u>	<u>13 134</u>	<u>8 765</u>	<u>848 647</u>
Etudes générales	544 427	207 000	50 910	24 410	13 134	8 765	848 647
FONCIER	<u>13 146 565</u>	<u>53</u>	<u>0</u>	<u>320</u>	<u>0</u>	<u>22 444</u>	<u>13 169 381</u>
Acquisitions	12 970 539	0	0	0	0	75	12 970 614
Frais annexes	176 026	52	0	320	0	22 370	198 767
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0
AMENAGEMENT DES SOLS	<u>119 202</u>	<u>26 424</u>	<u>6 000</u>	<u>14 887</u>	<u>0</u>	<u>68 400</u>	<u>234 913</u>
Aménagement des sols	119 202	26 424	6 000	14 887	0	68 400	234 913
TRAVAUX	<u>7 717 467</u>	<u>2 446 200</u>	<u>3 661 155</u>	<u>2 300 794</u>	<u>2 569 518</u>	<u>3 270 688</u>	<u>21 965 822</u>
Travaux	6 139 503	2 178 000	3 084 000	1 762 350	2 358 029	2 982 276	18 504 158
Honoraires	1 577 963	268 200	577 155	538 444	211 489	288 412	3 461 664
TRAVAUX DE CONSTRUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 328 830</u>	<u>4 556 586</u>	<u>1 093 241</u>	<u>0</u>	<u>6 978 656</u>
Travaux Gymnase et pôle de vie sociale	0	0	1 328 830	4 556 586	1 093 241	0	6 978 656
FRAIS FINANCIERS	<u>3 537 702</u>	<u>205 665</u>	<u>180 045</u>	<u>156 245</u>	<u>125 826</u>	<u>0</u>	<u>4 205 482</u>
Intérêts sur emprunts et avances	3 537 702	205 665	180 045	156 245	125 826	0	4 205 482
REMUNERATION SPL	<u>2 355 108</u>	<u>129 239</u>	<u>488 392</u>	<u>228 972</u>	<u>114 072</u>	<u>559 839</u>	<u>3 875 623</u>
rémunération SPL	2 355 108	129 239	488 392	228 972	114 072	559 839	3 875 623
FRAIS ANNEXES	<u>607 633</u>	<u>71 100</u>	<u>127 287</u>	<u>180 448</u>	<u>36 300</u>	<u>30 572</u>	<u>1 053 340</u>
Impôts taxes et frais non taxables	524 540	36 300	31 300	26 300	21 300	23 260	663 000
Autres frais taxables	83 093	34 800	95 987	154 148	15 000	7 312	390 340
FRAIS DE COMMERCIALISATION	<u>37 210</u>	<u>31 800</u>	<u>61 800</u>	<u>31 800</u>	<u>1 800</u>	<u>3 590</u>	<u>168 000</u>
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	<u>468 231</u>	<u>7 200</u>	<u>7 200</u>	<u>5 358</u>	<u>3 600</u>	<u>16 532</u>	<u>508 120</u>
Maison des projets et frais de communication	468 231	7 200	7 200	5 358	3 600	16 532	508 120
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	28 533 545	3 124 680	5 911 619	7 499 819	3 957 491	3 980 831	53 007 985
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	28 533 545	31 658 225	37 569 845	45 069 663	49 027 154	53 007 985	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	<u>16 401 417</u>	<u>3 264 208</u>	<u>11 366 316</u>	<u>1 155 360</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>32 187 301</u>
Canal	3 785 732	0	2 521 800	0	0	0	6 307 532
Avenue	6 977 361	1 579 232	2 429 760	0	0	0	10 986 353
Centre	4 724 136	0	5 542 200	1 155 360	0	0	11 421 696
Belles Houses	914 188	1 684 976	872 556	0	0	0	3 471 720
CESSIONS CONSTRUCTIONS	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 994 075</u>	<u>6 975 149</u>	<u>0</u>	<u>8 969 224</u>
Gymnase	0	0	0	0	6 975 149	0	6 975 149
Pôle de vie sociale	0	0	0	1 994 075	0	0	1 994 075
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	<u>588 509</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>588 509</u>
Produits financiers	421 856	0	0	0	0	0	421 856
Produits divers	166 652	0	0	0	0	0	166 652
SUBVENTIONS	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Feder, Région, Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	<u>3 604 000</u>	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>	<u>2 524 000</u>	<u>1 000 000</u>	<u>1 895 126</u>	<u>11 023 126</u>
Subvention globale	1 924 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 895 126	7 819 126
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	20 593 926	4 264 208	12 366 316	5 673 435	7 975 149	1 895 126	52 768 160
TOTAL DES RECETTES CUMUL	20 593 926	24 858 134	37 224 450	42 897 885	50 873 034	52 768 160	
SOLDES ANNUELS avant financement	-7 939 619,45	1 139 528	6 454 697	-1 826 383	4 017 658	-2 085 705	-239 825
SOLDES CUMULES avant financement	-7 939 619,45	-6 800 092	-345 395	-2 171 778	1 845 880	-239 825	

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2022	Réalisé à fin 2023	Réalisé à fin 2024	Réalisé à fin 2025	Réalisé à fin 2026	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	8 442 295	-1 908 396	-2 487 375	-1 511 173	-2 535 351	0	0
Mobilisation d'emprunts	15 800 000	0	0	0	0	0	15 800 000
Amortissement d'emprunts	-9 357 706	-1 908 396	-1 487 375	-1 511 173	-1 535 351	0	-15 800 000
Avances bancaires : montant autorisé 2 000 000 €	5 506 714	0	0	0	0	0	5 506 714
Remboursement d'avances	-5 506 714	0	0	0	0	0	-5 506 714
Avances collectivités	2 000 000	0	0	0	0	0	2 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	-1 000 000	0	-1 000 000	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	0	2 955 937
T.V.A.							
T.V.A.sur les dépenses	3 442 108	458 913	865 314	1 171 330	616 049	566 289	7 120 002
T.V.A.sur les recettes	2 884 499	285 508	1 894 386	740 635	1 075 149	0	6 880 177
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	557 609	173 405	-1 029 072	430 695	-459 100	566 289	239 824,67
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	1 060 284	-595 463	2 938 250	-2 906 861	1 023 207	-1 519 417	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	1 060 284	464 821	3 403 071	496 210	1 519 417	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Un emprunt bancaire d'un montant de 4 M€ contracté auprès de la Banque Postale (souscrit en novembre 2014) ;
- Un emprunt bancaire d'un montant de 11,8 M€ contracté auprès de la Caisse des Dépôts (prêt GAIA, souscrit en juin 2016) ;
- Une ouverture de crédit en compte courant (OCCC) d'un montant de 2 M€ contractée auprès du Crédit Agricole pour laquelle aucun fond n'est tiré au 31/12/2022.

Des avances de trésorerie d'un montant total de 2 000 000 € ont été versées par la Ville de Dijon en 2013 et 2014.

III. ANNEXES

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

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

Annexe 3 : Plan de commercialisation

Annexe 4 : Détail prévisionnel des dépenses du pôle de vie sociale et du gymnase

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2022

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		
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		
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 2022

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2022

ACQUEREURS	Surface vendue en m ² 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	SAHLMVILLEO	829 060,00	917 156,00	29/06/2018
Lot Avenue 4					
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	24 720		6 029 568	6 977 361	
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	57 362		14 610 408	17 189 957	

ANNEXE 3 : PLAN DE COMMERCIALISATION



ANNEXE 4 : DETAIL PREVISIONNEL DES DEPENSES

Pôle de vie sociale

DEPENSES	Montant € HT	Montant € TTC
1. ETUDES GENERALES		
- Levés archi	10 000 €	12 000 €
- géomètre	5 000 €	6 000 €
- Diag techniques	30 000 €	36 000 €
- Divers	4 400 €	5 280 €
total études générales:	49 400 €	59 280 €
2. FONCIER ACQUISITION		
- acquisition de terrain- PM rachat SPLAAD 495 k € HT	0 €	0 €
- frais et taxes	0 €	0 €
- autres dépenses	0 €	0 €
total foncier acquisition:	0 €	0 €
3. AMENAGEMENT DES SOLS		
- dépollution des sols ...	0 €	0 €
- démolition/ dévoiement réseaux/renfort	0 €	0 €
- autres dépenses : accès provisions	0 €	0 €
total aménagement des sols:	0 €	0 €
4. TRAVAUX		
- Réhabilitation maison et jardin	1 000 000 €	1 200 000 €
- révisions	50 000 €	60 000 €
- aléas et imprévus	100 000 €	120 000 €
- Energie, fluides et raccords (RCU, AEP, EU, EP,...)	30 000 €	36 000 €
- Tolérance coût de travaux et APD	30 377 €	36 452 €
total travaux:	1 210 377 €	1 452 452 €
5. HONORAIRES TECHNIQUES		
a- Hono architecte	160 000 €	192 000 €
b- contrat BET de contrôle	25 000 €	30 000 €
c- contrat de coordonnateur SPS	10 000 €	12 000 €
d- OPC (inclus MOE)	0 €	0 €
e- AMO énergie	10 000 €	12 000 €
f- Certification	0 €	0 €
g- Aleas	0 €	0 €
h- autres dépenses	5 000 €	6 000 €
total honoraires techniques:	210 000 €	252 000 €
6. FRAIS FINANCIERS		
a/ es timation	25 000 €	25 000 €
b/ Frais tenu compte et frais bancaires	0 €	0 €
c/ autres dépenses	0 €	0 €
total frais financiers:	25 000 €	25 000 €
7. FRAIS GENERAUX		
a- Forfait rémunération (Bilan ZAC)	85 223 €	85 223 €
b - assurance TRC/DO/CNR	30 000 €	30 000 €
d- reprographie, publicité	0 €	0 €
e- informations, communication	0 €	0 €
f- autres dépenses	0 €	0 €
total frais généraux:	115 223 €	115 223 €
8. FRAIS COMMERCIAUX		
a- Frais bail emphytéotique	0 €	0 €
b- publicité	0 €	0 €
c- autres dépenses	10 000 €	12 000 €
total frais commerciaux:	10 000 €	12 000 €
9. FRAIS ANNEXES		
a- Taxes PC	60 000 €	60 000 €
b- Taxe foncière période construction	20 000 €	20 000 €
c- Divers	0 €	0 €
total frais annexes:	80 000 €	80 000 €
TOTAL DEPENSES OPERATION	1 700 000	1 995 955
RECETTES	Montant € HT	Montant € TTC
SUBVENTIONS issues de tiers	0	0
Reste à financer - Prix de cession à la collectivité concédante	1 700 000	1 995 955
TOTAL RECETTES OPERATION	1 700 000	1 995 955

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

Gymnase

DEPENSES	BILAN HT	BILAN TTC
1. ETUDES GENERALES		
Etudes sols	10 000,00	12 000,00
Géomètre topo et bomage	10 000,00	12 000,00
Indemnités concours	72 000,00	86 400,00
Divers	10 000,00	12 000,00
total études générales :	102 000,00	122 400,00
2. FONCIER ACQUISITIONS		
Acquisition terrain	0,00	0,00
fais acte notarié	0,00	0,00
autres dépenses	0,00	0,00
total foncier acquisitions :	0,00	0,00
3. TRAVAUX		
Gymnase connecté 44x24m + DOJO/Combat et divers mobiliers	3 844 500,00	4 613 400,00
Aléas	200 000,00	240 000,00
Branchements et divers (RCU, AEP, ...)	50 000,00	60 000,00
Révision (6%)	230 670,00	276 804,00
Tolérance coût travaux et APD (3% et 3% environ)	280 000,00	336 000,00
total travaux :	4 605 170,00	5 526 204,00
4. HONORAIRES TECHNIQUES		
MOE - 12%	461 340,00	553 608,00
OPC	60 000,00	72 000,00
contrôleur technique	35 000,00	42 000,00
coordonnateur SPS	15 000,00	18 000,00
révision 5%	26 067,00	31 280,40
Aléas et Imprévus	35 000,00	42 000,00
total honoraires techniques :	632 407,00	758 888,40
5. FRAIS FINANCIERS		
Frais f sur emprunt	150 000,00	150 000,00
total frais financiers :	150 000,00	150 000,00
6. FRAIS GENERAUX		
Frais maître d'ouvrage délégué	314 254,62	314 254,62
assurances DO	60 000,00	60 000,00
reproduction, publicité officielle	10 000,00	12 000,00
information communication	10 000,00	12 000,00
divers et aléas	16 168,38	19 402,06
total frais généraux :	410 423,00	417 656,68
7. FRAIS ANNEXES		
taxe foncière, archéo et taxe urba	0,00	0,00
total frais annexes :	0,00	0,00
TOTAL depenses	5 900 000,00	6 975 149,08
RECETTES	Montant € HT	Montant € TTC
SUBVENTIONS issues de tiers	0	0
Reste à financer - Prix de cession à la collectivité concédante	5 900 000	6 975 149
TOTAL RECETTES OPERATION	5 900 000	6 975 149

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
« AMÉNAGEMENT DE
L'AGGLOMÉRATION DJONNAISE »
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