



**VILLE DE DIJON**

**ECOQUARTIER DE  
L'ARSENAL**

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL  
ARRETÉ AU 30 JUIN 2014**

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE  
"AMÉNAGEMENT  
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE"

**AMÉNAGEURS DURABLES**



# ECOQUARTIER DE L'ARSENAL

## SOMMAIRE

### **PREAMBULE**

1% - Note de conjoncture

2% - Programme physique de l'opération

3% - État des dépenses et des recettes prévisionnelles (en HT) et variation par rapport au dernier bilan approuvé

4% - État prévisionnel de trésorerie

5% Annexes

## PREAMBULE

**Par délibération du 29 juin 2009**, le Conseil Municipal a confié à la Société Publique locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD), par voie de convention de prestations intégrées, 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 sur le sud du territoire en conjuguant la construction de nouveaux quartiers mixtes (habitat, activités et services), la requalification d'espaces publics urbains ou naturels (rives du tramway, berges du canal de Bourgogne) 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.

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

- Engager les futurs projets d'urbanisation sous le sceau du développement durable et de la qualité environnementale,
- Faciliter la construction de logements dans un souci de mixité sociale et de développement du lien intergénérationnel au travers d'un parcours résidentiel adapté,
- Organiser la mixité fonctionnelle,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

Seuls le lot 1 - Arsenal et le lot 2 - Pont des Tanneries ont été activés par délibération du 29 juin 2009.

**Par délibération du 1 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 Rollin.

**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.

## **Lot 1 : secteur de reconversion des friches militaires de l'Arsenal et des Grandes Minoteries Dijonnaises**

Par délibération du 14 décembre 2009, modifiée par délibération du 28 juin 2010, le Conseil Municipal a décidé d'aménager le secteur militaire de l'Arsenal et des anciennes Minoteries Dijonnaises, à l'exclusion du tènement militaire dit du « Petit Creuzot », sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en engageant une concertation préalable.

Le bilan de cette 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 le Conseil Municipal lors de sa séance 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.

\*\*\*\*\*

L'Ecoquartier de l'Arsenal 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.

Il permettra la construction d'environ 119 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à des logements, commerces, services, activités tertiaires et équipements de proximité. Cet ensemble participera à la valorisation de l'entrée de ville sud par l'avenue Jean Jaurès et le boulevard Maillard.

Le projet de programme des équipements publics prévoit une programmation d'espaces publics déclinés sous forme de lieux singuliers structurant le quartier, marquant son identité et stimulant la vie sociale ainsi que d'un réseau de voies hiérarchisées accordant une priorité aux déplacements doux (piétons et cycles). La trame urbaine se compose ainsi de quatre espaces publics structurants comprenant le parvis de la Minoterie, équipement culturel implanté en limite nord-ouest du quartier ; un jardin public qui s'organise autour des anciennes poudrières au sud du quartier ; la place centrale du quartier et le quai Charcot, qui sera rénové et piétonnisé.

\*\*\*\*\*

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD réunie le 19 décembre 2012, les actionnaires, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration, ont décidé de modifier les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable.

La SPLAAD, qui auparavant clôturait ses comptes au 31 décembre, les présente désormais sur un exercice couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin.

De ce fait, l'exercice social à la date de la décision de modification était un exercice de 18 mois allant du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2013, contre 12 mois cette année, ce qui ne permet donc pas de comparaison directe.

Par dérogation aux stipulations des articles des conventions de concession d'aménagement signées avec les Collectivités Territoriales, il a été convenu, entre les contractants, que les Comptes Rendus Annuels aux Collectivités (C.R.A.C.) seront arrêtés à la date du 30 juin et donc diffusés courant du dernier trimestre civil.

L'établissement d'un CRAC par une SPL est obligatoire, même dans le cas où la collectivité contractante ne participe pas financièrement à l'opération. La SPL est responsable des informations adressées à la collectivité concédante. L'examen du CRAC doit être mis à l'ordre du jour de la réunion de l'assemblée délibérante de la collectivité, qui doit l'approuver par un vote.

Les prévisions étant désormais établies sur des exercices allant du 1er juillet au 30 juin de chaque année, il pourra y avoir une distorsion avec les engagements d'avances de trésorerie ou de versements de participations par rapport aux montants prévus au budget des collectivités territoriales qui, elles, présentent les comptes sur des exercices civils.

## 1. Note de conjoncture

### 1.1. Réalisation

#### - Foncier

**Sur le dernier exercice, une acquisition a été réalisée à l'amiable :**

- EPFL – Parcelles DI 35 et 46 d'une surface totale de 98 938 m<sup>2</sup>.

**Au 30/06/2014, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.**

Elle a acquis 6 parcelles d'une surface totale de 120 808 m<sup>2</sup> depuis l'attribution de la concession.

#### - Travaux (PHASE I)

**Au 30/06/2014, les travaux suivants ont été réalisés :**

- *Travaux de VRD - Tranche 1 – Phase 1*

Les travaux de viabilisation de la première tranche ont consisté dans la réalisation :

- des réseaux et voiries provisoires de l'environnement Canal (7 lots viabilisés),
- des aménagements définitifs du parvis et de la desserte de la Minoterie – Livraison décembre 2013,
- de la première phase du jardin public de l'Arsenal (hors aménagements des Poudrières) – Livraison novembre 2013,
- de l'aménagement en phase provisoire de la rue Jean Baptiste Peincedé et de l'axe de desserte principale de l'Ecoquartier (« voie Nord/Sud »).

Les travaux ont démarré en mai 2013 et se sont achevés dans le courant de l'été 2014 à l'exception de l'aménagement du quai Charcot dont la réalisation est différée d'environ 24 mois. La requalification du quai interviendra en même temps que les travaux de finition de voirie et d'espaces publics de l'environnement Canal (phase 2).

- *Démolition partielle de la halle Etamat (démolition des 3 travées sud).*

**Programmation travaux au 30/06/2014 :**

Démarrage dans le courant du 1er semestre 2015 des travaux de viabilisation de la deuxième tranche :

- Réalisation des réseaux et voiries provisoires de l'environnement Avenue (desservants 6 lots).

## 1.2. Commercialisation

### Au 30/06/2014

- Vente à l'indivision CMCIC LEASE / BATIFRANC, crédits-bailleurs de la société CG Immo, du lot Centre 4 pour la réalisation d'un lieu d'accueil petite enfance pour un montant de 435 900 € HT.

### Perspectives jusqu'au 30/06/2015

Démarrage de la commercialisation des environnements Canal et Avenue.

Au 30/06/2015, il est prévu la signature :

- d'un acte de vente pour le lot Avenue – Bâtiment 002 avec l'Ordre des architectes de Bourgogne pour un montant de 200 000 € HT. Le lot est constitué d'un immeuble bâti d'une surface de plancher de 854 m<sup>2</sup> et d'un terrain d'une surface terrain de 967 m<sup>2</sup>.
- de compromis de vente selon l'avancement du travail initié en 2014 avec les opérateurs
  - Lot Canal 1 pour une surface plancher logements de 1685 m<sup>2</sup> (soit environ 26 logements) ;
  - Lot Canal 3 pour une surface plancher logements de 4160 m<sup>2</sup> (soit environ 63 logements) et d'environ 500 m<sup>2</sup> de surface plancher activités ;
  - Lot Canal 4 pour une surface plancher logements de 6152 m<sup>2</sup> (soit environ 93 logements) ;
  - Lot Avenue 2 pour une surface plancher logements de 5115 m<sup>2</sup> (soit environ 77 logements) et d'environ 376 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale ;
  - Lot Avenue 3 pour une surface plancher logements de 3845 m<sup>2</sup> (soit environ 53 logements) et d'environ 288 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale ;
  - Lot Avenue 4 pour une surface plancher logements de 5743 m<sup>2</sup> (soit environ 87 logements) et d'environ 616 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale ;
  - Lot Avenue 5 pour une surface plancher logements de 6325 m<sup>2</sup> (soit environ 96 logements) et d'environ 638 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale.

La réitération par acte authentique des compromis se fait après obtention des permis de construire purgés.

## 1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de l'Ecoquartier de l'Arsenal arrêtés au 30/06/2014 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel du dossier de réalisation.

### 1.3.1 – Les dépenses

	variation en K€
ETUDES GENERALES	-
FONCIER	113 305
AMENAGEMENT DES SOLS	-
TRAVAUX	- 2 500 000
HONORAIRES TECHNIQUES	-
FRAIS FINANCIERS	-
REMUNERATION SPL	- 295 590
FRAIS ANNEXES	-
FRAIS DE COMMERCIALISATION	-
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	-
SOLDE TVA	-
<b>VARIATION DES DEPENSES</b>	<b>- 2 682 285</b>

Certains postes de dépenses varient par rapport au bilan approuvé lors du dossier de réalisation :

#### ➤ **Foncier**

*Augmentation de 113 305 € HT du poste Foncier.*

Le budget prévisionnel de ce poste de dépenses a été recalé conformément aux montants réels d'acquisition (foncier et frais d'acquisition).

#### ➤ **Travaux**

*Diminution de 2 500 000 € HT du poste Travaux.*

L'appel d'offres de la 1<sup>ère</sup> tranche des travaux de viabilisation ainsi que la bonne exécution du chantier ont permis de constater une économie de 700 000 € HT sur le poste travaux.

Par ailleurs, la prise en charge par la SODIEN, dans le cadre de sa DSP, du raccordement de l'Ecoquartier au Réseau de Chaleur Urbain conduit à une économie de 1 800 000 € HT pour le bilan de l'opération.

#### ➤ **Rémunération SPL**

*Diminution de 295 590 € HT du poste Rémunération SPL.*

Conformément à la convention de prestations intégrées, la rémunération de la SPL est calculée selon des montants forfaitaires et des pourcentages applicables aux postes de dépenses et de recettes de l'opération.

La diminution du montant de la rémunération est proportionnelle à la baisse du montant des dépenses et des recettes de commercialisation (voir supra).

**L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une diminution des dépenses de 2 682 285 € HT et un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2014 de 17 673 554.47 € HT.**

### 1.3.2. Les Recettes

<b>CESSIONS - Habitat</b>	<b>- 4 904 810</b>
<b>CESSIONS- Activités économiques</b>	<b>- 336 000</b>
<b>CESSIONS - Stationnement</b>	
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>- 1 800 000</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>94 208</b>
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>4 264 317</b>
<b>VARIATION DES RECETTES - 2 682 285</b>	

#### ➤ **Cessions**

Les variations enregistrées aux postes CESSIONS sont imputables d'une part à la diminution des charges foncières (a) et d'autre part à la modification de la programmation logements (b).

- (a) Les hypothèses de niveaux de charges foncières du dossier de réalisation ont été établies sur la base du contexte immobilier des années 2010-2011 qui était favorable.

Le marché actuel, ainsi que les échanges menés avec les opérateurs immobiliers, ont mis à jour la nécessité de revoir à la baisse les prix de cession des terrains pour les produits en accession libre.

Afin de garantir que cette baisse du prix du foncier soit au bénéfice des futurs acquéreurs, elle sera corrélée à un engagement des promoteurs de respecter un prix de vente maximum de marché. L'objectif est de proposer des logements de qualité, accessibles au plus grand nombre.

Le projet d'aménagement et les opérations de constructions ne marqueront ainsi pas de temps d'arrêt du fait du contexte économique et permettront de répondre aux besoins en logement des ménages.

- (b) La programmation logements a également été revue de manière à répondre au mieux aux besoins en logements des ménages dijonnais.

De manière à favoriser l'accession à la propriété des ménages plus modestes, la part de logements en accession abordable a ainsi été augmentée à 35% et la part de logements en accession libre baissée à 30 %. La part de logements Locatifs à Loyer Modéré reste elle inchangée.

Les m<sup>2</sup> constructibles de commerces et bureaux ont également fait l'objet d'ajustements au regard des projets de constructions envisagés.

#### ➤ **Produits Financiers**

La gestion de la gestion de la trésorerie a permis de dégager des produits financiers pour un montant de 94 208 euros.

➤ **Subventions**

- (a) La subvention de 1 800 000 € pour le raccordement de l'Ecoquartier au Réseau de Chaleur Urbain est supprimée du fait de la prise en charge par la SODIEN de ces travaux dans le cadre de la DSP sud.
- (b) Compte tenu des variations enregistrées sur les postes de dépenses et de recettes, la subvention d'équilibre à l'opération d'aménagement a été réévaluée de 4 264 317 €. La baisse des recettes de cession n'étant que partiellement compensée par la diminution des travaux.  
Elle s'élève à 5 835 179 € contre 1 570 862 € au dossier de réalisation.

Il est par ailleurs rappelé que l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 a précisé le régime fiscal des participations versées aux aménageurs pour mettre en conformité la législation française avec deux récentes décisions jurisprudentielles nationales et européennes.

Selon les décisions traduites par l'instruction, pour qu'une subvention (ou participation) soit taxable, elle doit être :

- soit la contrepartie de la livraison d'un bien ou d'un service (cas de la cession par acte des équipements publics de l'opération),
- soit le complément de prix d'une activité imposable à la TVA (cas où le prix de cession des terrains à un tiers est inférieur à la valeur du marché. On peut alors clairement identifier une subvention complément de prix, taxable).

Lorsqu'on apporte une réponse négative à ces deux points, la subvention n'est pas imposable à la TVA.

**L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une diminution des recettes de 2 682 285 € HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2014 de 530 108 € HT.**

➤ **Cession d'ouvrage**

- Un fonds de concours d'un montant de 840 000 € TTC sera versé par la ville de Dijon au 2<sup>ème</sup> semestre 2014 au titre de la participation financière de la commune pour l'aménagement et l'équipement des espaces extérieurs, des circulations et du parvis du centre culturel « La Minoterie » réalisés par la SPLAAD en 2013.
- La cession du jardin de l'Arsenal à la ville de Dijon interviendra également au 1<sup>er</sup> semestre 2015 pour un montant de 840 000 € TTC correspondant au prix de l'ouvrage après réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement. La 2<sup>ème</sup> phase interviendra ultérieurement.

**Etat de la trésorerie :**

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Deux découverts autorisés de trésorerie de 16 000 000 € (Caisse d'Epargne) et de 6 000 000 € (Crédit Agricole).

Le découvert de trésorerie de la Caisse d'Epargne sera remboursé dans le courant du 2<sup>ème</sup> semestre 2014 avec la mise en place de deux avances bancaire auprès de :

- La Banque Postale – 4 M€ sur 9 ans
- La Caisse des Dépôts GAIA – 11,8 M€ sur 11 ans.

Le second découvert autorisé (Crédit Agricole) continue de courir pour l'exercice mi 2014-mi 2015.

- Une première avance de 1 M€ a été versée au 2<sup>ème</sup> semestre 2013.

Une seconde avance de 1 M€ a été sollicitée pour l'exercice 2013-2014 et versée en juillet 2014

## Programme Physique de l'opération

### 1.4. Bilan des surfaces

## Programme physique de l'opération d'aménagement

### A. Programme physique de l'opération d'aménagement en m<sup>2</sup>

#### A1 - Bilan des surfaces

<b>SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE</b>	<b>127 850 m<sup>2</sup></b>
---	------------------------------

<b>* Aménagement au sein de la ZAC</b>	<b>127 850 m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

▣ <b>Emprises publiques créées</b>	43 300 m <sup>2</sup>
▣ <b>Emprises publiques autres (à conserver)</b>	
- Voies publiques existantes	3 000 m <sup>2</sup>
▣ <b>Emprises Privées</b>	
- Sans objet	0 m <sup>2</sup>
▣ <b>"Erreur cadastre"</b>	0 m <sup>2</sup>
▣ <b>Surfaces cessibles</b>	81 550 m <sup>2</sup>

<b>127 850 m<sup>2</sup></b>
------------------------------

<b>* Aménagement hors de la ZAC</b>	<b>2 400 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	----------------------------

**1.5. État de la commercialisation au 1<sup>er</sup> juillet 2014**

**TABLEAU DES VENTES AU 30/06/2014**

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE	Prévision vente
<b>Phase 1</b>						
Lot Canal 1	1 685					2016
Lot Canal 2	3 380					2017
Lot Canal 3	4 660					2016
Lot Canal 4	6 152					2016
Lot Avenue 1	6 980					2017
Lot Avenue 2	5 740					2016
Lot Avenue 3	4 382					2016
Lot Avenue 4	6 532					2016
Lot Avenue 5	6 963					2016
Lot Avenue 6	5 527					2017
Lot Avenue 6 bis	2 950					2017
Lot Avenue Battement 002	854	Ordre des Architectes de Bourgogne				2014
Lot Centre 4	1 453	SCI CG IMMO	435 900 €	523 080 €	30/01/2014	
Lot Centre 5 et 6	7 000					2016
<b>TOTAL PHASE 1</b>	<b>32 814</b>					

**2. État des dépenses et des recettes prévisionnelles (en HT) et variation par rapport au dernier bilan approuvé**

**2.1. Compte de résultat prévisionnel (en H.T.)**

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
<b>ETUDES GENERALES</b>	<b>2%</b>	<b>585 000</b>	<b>115 567</b>	<b>700 567</b>
<b>FONCIER</b>	<b>29%</b>	<b>10 723 434</b>	<b>1 961 126</b>	<b>12 684 560</b>
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	<b>3%</b>	<b>1 200 000</b>	<b>239 713</b>	<b>1 439 713</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>40%</b>	<b>14 850 000</b>	<b>2 958 158</b>	<b>17 808 159</b>
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	<b>6%</b>	<b>2 050 000</b>	<b>406 776</b>	<b>2 456 776</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>5%</b>	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<b>REMUNERATION SPL</b>	<b>10%</b>	<b>3 741 133</b>	<b>0</b>	<b>3 741 133</b>
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>2%</b>	<b>850 000</b>	<b>119 960</b>	<b>969 960</b>
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>1%</b>	<b>250 000</b>	<b>50 000</b>	<b>300 000</b>
<b>FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE</b>	<b>2%</b>	<b>760 000</b>	<b>144 659</b>	<b>904 659</b>
<b>SOLDE TVA</b>	<b>0%</b>			<b>0</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>100%</b>	<b>37 009 567</b>	<b>5 995 957</b>	<b>43 005 526</b>

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
<b>CESSIONS</b>	<b>77%</b>	<b>28 359 160</b>	<b>4 823 594</b>	<b>33 182 754</b>
Locatif Social		5 849 920	321 746	6 171 666
Accession Abordable		7 387 230	1 477 446	8 864 676
Accession Libre		9 472 830	1 894 566	11 367 396
Autre		-	-	-
<b><i>Sous - Total Habitat</i></b>		<b><i>22 709 980</i></b>	<b><i>3 693 758</i></b>	<b><i>26 403 738</i></b>
Activités Économiques - Commerces		1 198 200	239 640	1 437 840
Activités Économiques - Activités tertiaires		2 955 480	591 096	3 546 576
Activités Économiques - Equipements		-	-	-
Activités Économiques - Activités artisanales		-	-	-
<b><i>Sous - Total Activités Économiques</i></b>		<b><i>4 153 680</i></b>	<b><i>830 736</i></b>	<b><i>4 984 416</i></b>
Stationnement en surface		-	-	-
Stationnement en ouvrage		1 495 500	299 100	1 794 600
<b><i>Sous - Total Stationnement</i></b>		<b><i>1 495 500</i></b>	<b><i>299 100</i></b>	<b><i>1 794 600</i></b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Feder, Région, Département et autres		0	0	0
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>0,40%</b>	<b>145 228</b>	<b>15 084</b>	<b>160 311</b>
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>23%</b>	<b>8 505 179</b>	<b>534 000</b>	<b>9 039 179</b>
Subvention globale		5 835 179	0	5 835 179
Cession équipements généraux		2 670 000	534 000	3 204 000
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>100%</b>	<b>37 009 567</b>	<b>5 372 677</b>	<b>42 382 244</b>
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>		<b>0</b>	<b>-623 280</b>	<b>-623 280</b>

Variation des dépenses et des recettes prévisionnelles (en H.T.)

DEPENSES	Bilan Actualisé au 30/06/2014	Bilan Actualisé au 30/06/2013	écart
<b>ETUDES GENERALES</b>	<b>585 000</b>	<b>585 000</b>	<b>0</b>
<b>FONCIER</b>	<b>10 723 434</b>	<b>10 610 129</b>	<b>113 305</b>
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>0</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>14 850 000</b>	<b>17 350 000</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	<b>2 050 000</b>	<b>2 050 000</b>	<b>0</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>REMUNERATION SPL</b>	<b>3 741 133</b>	<b>4 036 723</b>	<b>-295 590</b>
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>850 000</b>	<b>850 000</b>	<b>0</b>
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>
<b>FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE</b>	<b>760 000</b>	<b>760 000</b>	<b>0</b>
<b>SOLDE TVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>37 009 567</b>	<b>39 691 852</b>	<b>-2 682 285</b>

RECETTES	Bilan Actualisé au 30/06/2014	Bilan Actualisé au 30/06/2013	écart
<b>CESSIONS</b>	<b>28 359 160</b>	<b>33 599 970</b>	<b>-5 240 810</b>
Locatif Social	5 849 920	5 772 070	77 850
Accession Sociale	7 387 230	2 730 200	4 657 030
Accession Libre Libre	9 472 830	19 112 520	-9 639 690
Autre	-	-	-
<b><u>Sous - Total Habitat</u></b>	<b><u>22 709 980</u></b>	<b><u>27 614 790</u></b>	<b><u>- 4 904 810</u></b>
Activités Économiques - Commerces	1 198 200	973 200	225 000
Activités Économiques - Activités tertiaires	2 955 480	3 516 480	-561 000
Activités Économiques - Activités industrielles	-	-	0
Activités Économiques - Activités artisanales	-	-	0
<b><u>Sous - Total Activités Économiques</u></b>	<b><u>4 153 680</u></b>	<b><u>4 489 680</u></b>	<b><u>- 336 000</u></b>
Stationnement en surface	-	-	0
Stationnement en ouvrage	1 495 500	1 495 500	0
<b><u>Sous - Total Stationnement</u></b>	<b><u>1 495 500</u></b>	<b><u>1 495 500</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>0</b>	<b>1 800 000</b>	<b>-1 800 000</b>
FEDER, Région Département et autres	0	1 800 000	-1 800 000
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>145 228</b>	<b>51 020</b>	<b>94 208</b>
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>8 505 179</b>	<b>4 240 862</b>	<b>4 264 317</b>
Subvention globale	5 835 179	1 570 862	4 264 317
Cession équipements généraux	2 670 000	2 670 000	0
Participation complément de prix	-	-	0
Participation acquisition foncière	-	-	0
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>37 009 567</b>	<b>39 691 852</b>	<b>-2 682 285</b>
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3. État prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2014	Réalisé à mi 2015	Réalisé à mi 2016	Réalisé à mi 2017	Réalisé à mi 2018	Années ult.	
<b>DEPENSES EN TTC</b>							
<b>ETUDES</b>	<b>430 132</b>	<b>71 760</b>	<b>56 420</b>	<b>48 000</b>	<b>44 760</b>	<b>49 495</b>	<b>700 567</b>
Etudes générales	430 132	71 760,00	56 419,99	48 000,00	44 759,88	49 494,89	700 567
<b>FONCIER</b>	<b>12 612 800</b>	<b>71 760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 684 560</b>
Acquisitions	12 474 743	0	0	0	0	0	12 474 743
Frais annexes	138 057	71 760	0	0	0	0	209 817
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	<b>85 817</b>	<b>504 000</b>	<b>336 000</b>	<b>228 000</b>	<b>53 684</b>	<b>232 212</b>	<b>1 439 713</b>
Aménagement des sols	85 817	504 000	336 000	228 000	53 684	232 212	1 439 713
<b>TRAVAUX</b>	<b>5 002 843</b>	<b>624 000</b>	<b>2 049 784</b>	<b>1 254 000</b>	<b>1 260 000</b>	<b>10 074 307</b>	<b>20 264 934</b>
Travaux	3 996 935	360 000	1 791 784	1 014 000	984 000	9 661 440	17 808 159
Honoraires	1 005 908	264 000	258 000	240 000	276 000	412 867	2 456 775
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>771 877</b>	<b>350 000</b>	<b>300 000</b>	<b>250 000</b>	<b>200 000</b>	<b>128 123</b>	<b>2 000 000</b>
Intérêts sur emprunts à L. T.	771 877	350 000	300 000	250 000	200 000	128 123	2 000 000
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0
<b>REMUNERATION SPL</b>	<b>878 683</b>	<b>165 250</b>	<b>481 172</b>	<b>393 237</b>	<b>227 673</b>	<b>1 595 119</b>	<b>3 741 133</b>
rémunération SPL	878 683	165 250	481 172	393 237	227 673	1 595 119	3 741 133
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>384 776</b>	<b>123 600</b>	<b>92 400</b>	<b>91 800</b>	<b>91 800</b>	<b>185 584</b>	<b>969 960</b>
Impôts et taxes	343 276	80 000	55 000	55 000	55 000	111 724	700 000
Autres frais taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais non taxables	41 500	43 600	37 400	36 800	36 800	73 860	269 960
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>0</b>	<b>26 400</b>	<b>83 400</b>	<b>25 800</b>	<b>79 800</b>	<b>84 600</b>	<b>300 000</b>
<b>GOUVERNANCE PARTICIPATIVE</b>	<b>453 737</b>	<b>186 000</b>	<b>43 200</b>	<b>28 200</b>	<b>27 000</b>	<b>166 523</b>	<b>904 660</b>
Maison des projets et autres frais de communication	453 737	186 000	43 200	28 200	27 000	166 523	904 660
<b>TOTAL DES DEPENSES ANNUEL</b>	<b>20 620 665</b>	<b>2 122 770</b>	<b>3 442 375</b>	<b>2 319 037</b>	<b>1 984 717</b>	<b>12 515 962</b>	<b>43 005 526</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES CUMUL</b>	<b>20 620 665</b>	<b>22 743 435</b>	<b>26 185 810</b>	<b>28 504 847</b>	<b>30 489 565</b>	<b>43 005 527</b>	
<b>RECETTES EN TTC</b>							
<b>CESSIONS</b>	<b>523 080</b>	<b>240 000</b>	<b>9 734 535</b>	<b>7 556 535</b>	<b>2 178 000</b>	<b>12 950 604</b>	<b>33 182 754</b>
Locatif Social	0	0	1 673 763	1 673 763	0	2 824 140	6 171 666
Accession Abordable	0	0	2 977 074	2 977 074	0	2 910 528	8 864 676
Accession Libre	0	0	3 028 410	850 410	2 178 000	5 310 576	11 367 396
Autre	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous - Total Habitat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 679 247</b>	<b>5 501 247</b>	<b>2 178 000</b>	<b>11 045 244</b>	<b>26 403 738</b>
Activités Économiques - Commerces	523 080	0	457 380	457 380	0	0	1 437 840
Activités Économiques - Activités tertiaires	0	240 000	1 400 508	1 400 508	0	505 560	3 546 576
Activités Économiques - Equipements	0	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Activités artisanales	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous - Total Activités Économiques</b>	<b>523 080</b>	<b>240 000</b>	<b>1 857 888</b>	<b>1 857 888</b>	<b>0</b>	<b>505 560</b>	<b>4 984 416</b>
Stationnement en surface	0	0	0	0	0	0	0
Stationnement en ouvrage	0	0	197 400	197 400	0	1 399 800	1 794 600
<b>Sous - Total Stationnement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197 400</b>	<b>197 400</b>	<b>0</b>	<b>1 399 800</b>	<b>1 794 600</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS &amp; DIVERS</b>	<b>160 311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160 311</b>
Produits financiers	68 271	0	0	0	0	0	68 271
Produits divers	92 040	0	0	0	0	0	92 040
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Feder, Région, Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>0</b>	<b>1 680 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 359 179</b>	<b>9 039 179</b>
Subvention globale	0	0	0	0	0	5 835 179	5 835 179
Cession équipements généraux	0	1 680 000	0	0	0	1 524 000	3 204 000
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES RECETTES ANNUEL</b>	<b>683 391</b>	<b>1 920 000</b>	<b>9 734 535</b>	<b>7 556 535</b>	<b>2 178 000</b>	<b>20 309 783</b>	<b>42 382 244</b>
<b>TOTAL DES RECETTES CUMUL</b>	<b>683 391</b>	<b>2 603 391</b>	<b>12 337 926</b>	<b>19 894 461</b>	<b>22 072 461</b>	<b>42 382 244</b>	
<b>SOLDES ANNUELS avant financement</b>	<b>-19 937 274</b>	<b>-202 770</b>	<b>6 292 159</b>	<b>5 237 498</b>	<b>193 283</b>	<b>7 793 821</b>	<b>-623 281</b>
<b>SOLDES CUMULES avant financement</b>	<b>-19 937 274</b>	<b>-20 140 044</b>	<b>-13 847 884</b>	<b>-8 610 387</b>	<b>-8 417 104</b>	<b>-623 283</b>	

#### Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2014	Réalisé à mi 2015	Réalisé à mi 2016	Réalisé à mi 2017	Réalisé à mi 2018	Années ultérieures	
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>	<b>23 000 000</b>	<b>-5 644 000</b>	<b>-444 000</b>	<b>-444 000</b>	<b>-1 919 000</b>	<b>-14 549 000</b>	<b>0</b>
Mobilisation d'emprunts	22 000 000	15 800 000	0	0	0	0	37 800 000
Amortissement d'emprunts	0	-22 444 000	-444 000	-444 000	-1 919 000	-12 549 000	-37 800 000
Avances bancaires	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	0	0
Avances collectivités	1 000 000	1 000 000	0	0	0	0	2 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
<b>T.V.A.</b>							
T.V.A. sur les dépenses	2 947 110	267 720	443 534	279 300	259 507	1 798 787	5 995 958
T.V.A. sur les recettes	102 264	320 000	1 430 720	1 067 720	363 000	2 088 974	5 372 677
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
<b>Solde de T.V.A.</b>	<b>2 844 847</b>	<b>-52 280</b>	<b>-987 186</b>	<b>-788 420</b>	<b>-103 493</b>	<b>-290 187</b>	<b>623 280</b>
<b>SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL</b>	<b>5 907 573</b>	<b>-5 899 050</b>	<b>4 860 974</b>	<b>4 005 078</b>	<b>-1 829 210</b>	<b>-7 045 366</b>	
<b>SOLDE DE TRESORERIE CUMULE</b>	<b>5 907 573</b>	<b>8 523</b>	<b>4 869 497</b>	<b>8 874 574</b>	<b>7 045 365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4. ANNEXES

1. Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2014
2. Tableau des ventes au 30/06/2014
3. Plan de commercialisation

**Annexe 1 : Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2014**

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
<b>ACQUISITIONS 1ère PHASE</b>									
DIJON CEREALES MEUNERIES	DIJON	DI	48	01	25	05		30/06/2010	publié le 17/09/2010 sous le n° 2010 P 7373
		DI	74	00	11	11			
		DI	93	00	01	07			
	<b>S/T</b>			<b>1</b>	<b>37</b>	<b>23</b>	<b>5 500 000,00 €</b>		
EPFL	DIJON	DI	117	00	81	47		26/10/2012	publié le 09/11/2012 sous le n° 2012 P 10512
	<b>S/T</b>			<b>0</b>	<b>81</b>	<b>47</b>			
EPFL	DIJON	DI	35	00	09	43		16 et 17/07/2013	publié le 30/07/2013 sous le n° 2013 P 6469
		DI	46	09	79	95			
	<b>S/T</b>			<b>9</b>	<b>89</b>	<b>38</b>	<b>4 512 553,00 €</b>		
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>				<b>12</b>	<b>08</b>	<b>08</b>	<b>10 545 914,00 €</b>		

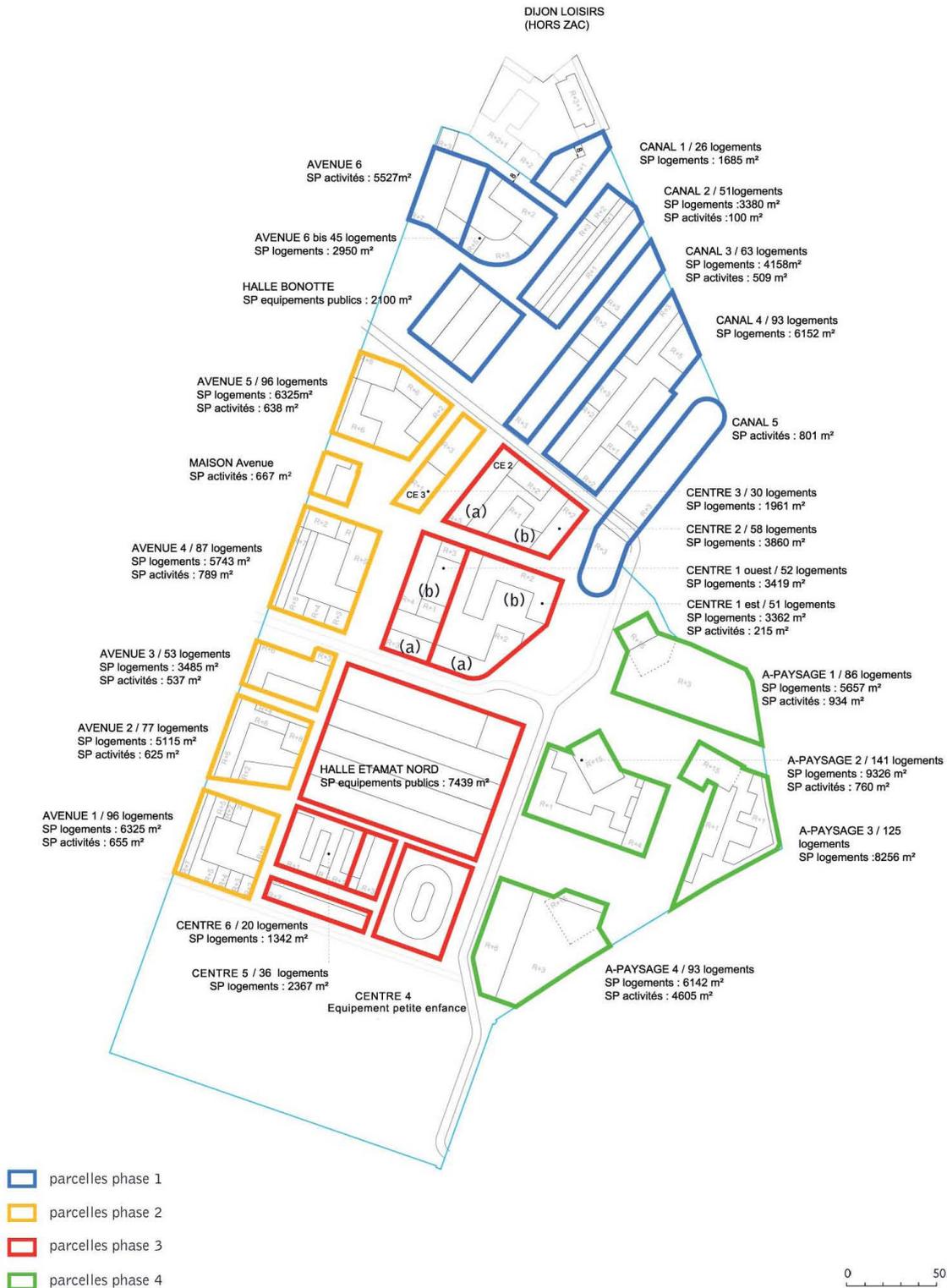
**Annexe 2 : Tableau des ventes au 30/06/2014**

ACQUEREURS	m <sup>2</sup> de SP	Surface vendue en m <sup>2</sup> de SP	ACQUEREUR	PRIX € H.T.	PRIX T.T.C.	DATE ACTE
<b>Phase 1</b>						
Lot Canal 1	1 685					
Lot Canal 2	3 380					
Lot Canal 3	4 667					
Lot Canal 4	6 152					
Lot Canal 5						
Lot Avenue 6	5 527					
Lot Avenue 6 bis	2 950					
Lot Avenue 1	6 980					
Lot Avenue 2	5 740					
Lot Avenue 3	4 022					
Lot Avenue 4	6 532					
Lot Avenue 5	6 963					
Lot Avenue - Bâtiment 002	854					
Lot Centre 4	1 453	1 453	Indivision CMCIC LEASE / BATIFRANC	435 900,00	523 080,00	<i>En cours d'enregistrement</i>
Lot Centre 5	4 000					
Lot Paysage 4	5 500					
<b>TOTAL PHASE 1</b>	<b>66 405</b>	<b>1 453</b>		<b>435 900</b>	<b>523 080</b>	
<b>Phase 2</b>						
Lot Centre 1 Est	3 362					
Lot Centre 1 Ouest	3 419					
Lot Centre 2	3 860					
Lot Centre 3	1 961					
<b>TOTAL PHASE 2</b>	<b>12 602</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Phase 3</b>						
Paysage Appartement 1	5 657					
Paysage Appartement 2	9 326					
Paysage Appartement 3	8 256					
<b>TOTAL PHASE 3</b>	<b>23 239</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL ECOQUARTIER</b>	<b>79 007</b>	<b>1 453</b>		<b>435 900</b>	<b>523 080</b>	

**Annexe 3 : Plan de masse de l'Ecoquartier de l'Arsenal**

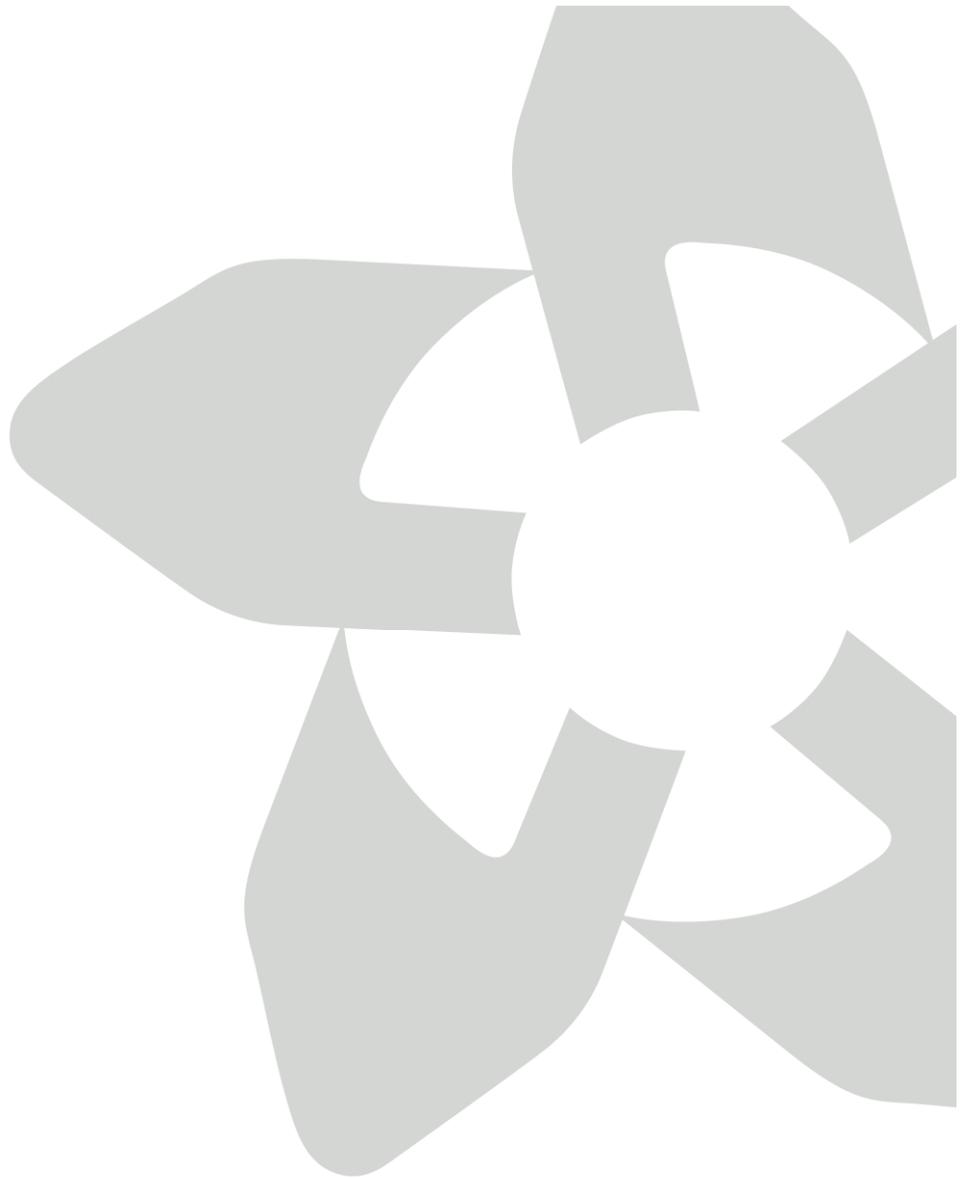


**Annexe 4 : Plan de commercialisation**





**EPLaad**  
SPLAAD



SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE  
"AMÉNAGEMENT  
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE"

8 rue Marcel Dassault  
CS 56703  
21067 Dijon Cedex

Tél. : 03 80 72 18 71  
Fax : 03 80 72 23 47  
[www.eplaad.com](http://www.eplaad.com)



**EPLaad**  
SPLAAD