



**VILLE DE DIJON**

**ECOCITE JARDIN DES  
MARAICHERS**

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

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE  
"AMÉNAGEMENT  
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE"

**AMÉNAGEURS DURABLES**



# ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS

## 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 28 septembre 2009, le Conseil Municipal a confié à la Société Publique locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) l'aménagement du territoire Grand Est, territoire de 164 hectares compris entre la voie ferrée d'Is-sur-Tille et l'entrée est de la ville depuis la rue du Mont Blanc.

Ce territoire Grand Est doit se développer progressivement selon des enjeux opérationnels à différentes échéances selon trois sites identifiés :

- le site « Anciens abattoirs » d'une surface d'environ 28 hectares au Nord du Boulevard Chicago,
- le site « Mont-Blanc 1 » d'une surface d'environ 13 hectares à l'est de la rocade,
- le site « Mont-Blanc 2 » d'une surface d'environ 22 hectares à l'ouest de la rocade.

Deux objectifs majeurs présidant à l'aménagement de ces espaces et transcrits dans la délibération de septembre 2009 sont ici rappelés pour mémoire :

- la volonté de rompre avec une urbanisation d'entrée de ville caractérisée par une logique routière de transit et d'accessibilité qui a conduit à un morcellement du site sans grande cohérence ni densité bâtie,
- la volonté d'engager les futurs projets d'urbanisation sous le sceau du développement durable et de la qualité environnementale, concrétisée par la réalisation d'écoquartier.

La Ville a souhaité entamer cette mutation par le site des « Anciens Abattoirs » qui constitue le lot n°1 de la concession d'aménagement, et portait sur un périmètre d'étude de 28 Ha.

Par délibération du 27 juin 2011, le Conseil Municipal a décidé d'aménager ce secteur à l'exclusion du stade des Poussots sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en engageant une concertation préalable.

Lors du Conseil Municipal du 22 décembre 2011, le bilan de la concertation a été dressé et la Zone d'Aménagement Concerté a été créée. Le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal le 28 juin 2012.

Cette opération, d'une surface de 19,6 hectares, délimitée par le boulevard de Chicago au sud, les rues Amiral Pierre et Champeaux à l'est et la voie ferrée Dijon-Is-sur-Tille à l'ouest va concourir à la réalisation d'un écoquartier mêlant une variété programmatique (logements locatifs à loyer modéré, en accession abordable et en accession libre), typologique (collectif, intermédiaire et individuel groupé) en matière d'habitat conformément au Programme Local de l'Habitat et proposant une mixité fonctionnelle (1500 logements environ, accompagnés d'une offre en bureaux, commerces et services).

Le projet de programme des équipements publics prévoit une programmation d'espaces publics déclinés sous forme de lieux singuliers qui animent l'écoquartier (place en entrée est du quartier, mail à dominante végétal, jardins potagers en frange ouest, square coté boulevard de Chicago) et la création d'une structure viaire et ses réseaux divers maillant le

quartier, qui comprend tous les espaces dédiés à la circulation (voies du mail, voies mixtes, venelles....).

Pour mener à bien l'opération, la maîtrise foncière des terrains situés au sein du périmètre de la ZAC est nécessaire. Suite à l'échec de certaines négociations amiables, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été enclenchée. Une enquête publique s'est déroulée du 1<sup>er</sup> mars au 2 avril 2013 et a permis d'obtenir l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du projet le 8 août 2013.

Un avenant n°1 à la concession d'aménagement portant sur les modalités d'affectation de la rémunération de la SPLAAD et sur la transformation de la SPLA en SPL a été approuvé par le Conseil Municipal du 24 juin 2013.

De plus, 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 présentera 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 1<sup>er</sup> 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

***Jusqu'au 30/06/2014, les acquisitions suivantes ont été réalisées à l'amiable (en gras parcelles acquises sur l'exercice passé) :***

- VILLE DE DIJON – Parcelles CL 314 333 442 – 75 817 m<sup>2</sup>
- Indivision FORAY BOIVIN – Parcelle CL 81 – 1 787 m<sup>2</sup>
- Indivision MUTIN NAIGEON – Parcelle CL 433 - 932 m<sup>2</sup>
- Indivision DE MARTINI – Parcelles CL 449 467 – 505 m<sup>2</sup>
- Indivision MAURICE VATAGEOT – Parcelles CK 19 20 21 – 1 317 m<sup>2</sup>
- Indivision LIBANORI – Parcelle CL 98 – 690 m<sup>2</sup>
- Indivision DE AGOSTINI – Parcelle CL 99p – 99 m<sup>2</sup>
- **Indivision DOYEN – Parcelles CL 476 481 483 – 2 202 m<sup>2</sup>**
- **Indemnité Garage Renault – Parcelles CL 476 481 483**

**Soit 15 parcelles et 83 349 m<sup>2</sup> acquis.**

#### - Travaux (PHASE I)

***Jusqu'au 30/06/2014, les travaux suivants ont été réalisés :***

Démolition des bâtiments des anciens abattoirs (hors hall conservé).

***Jusqu'au 30/06/2015, sont programmés les travaux suivants :***

- Démolition de l'ancien « Garage Renault »
- Démolition des bâtiments « Espace Auto Géré des Tanneries ».
- Début des travaux de viabilisation de la phase 1 du projet (réseaux et voirie provisoire) pour desservir 10 lots.

### 1.2. Commercialisation

L'année 2013 a vu le lancement de la commercialisation de la première phase du projet, soit environ 380 logements et 2 900 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et services (10 lots).

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

Il est prévu la signature d'un compromis de vente sur les 8 lots suivants :

- 1A : 42 logements et 940 m<sup>2</sup> de commerces/ services à rez-de-chaussée
- 1B : 33 logements réhabilités et 2 000 m<sup>2</sup> de commerces/ services
- 1C : 36 logements
- 1D : 54 logements
- 1E : 68 logements
- 1F : 42 logements

- 1G : 37 logements
  - 1H : 41 logements
- Soit environ 353 logements et 2 900 m<sup>2</sup> de surface de commerces et services.

La réitération par acte authentique sera faite après l'obtention des Permis de Construire purgés.

Ainsi, il est prévu la signature d'un acte de vente sur les 3 lots suivants avant le 30/06/2015, les autres lots étant réitérés par acte authentique sur l'exercice suivant :

- 1C : 36 logements
- 1E : 68 logements
- 1G : 37 logements

### 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'ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS 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€
<b>ETUDES GENERALES</b>	-
<b>FONCIER</b>	- 1 300 000
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	-
<b>TRAVAUX</b>	- 1 000 000
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	-
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	-
<b>REMUNERATION SPL</b>	- 136 817
<b>FRAIS ANNEXES</b>	-
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	-
<b>FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE</b>	-
<b>SOLDE TVA</b>	-
<b>VARIATION DES DEPENSES</b>	<b>- 2 436 817</b>

Les dépenses diminuent par rapport au bilan approuvé lors du dossier de réalisation et au CRAC précédent.

Le foncier est réduit d'un million trois cent mille euros suite à la décision de la Ville de céder les terrains restant en sa possession à 5 euros symboliques.

De plus, l'appel d'offres de la 1<sup>ère</sup> tranche des travaux de viabilisation de la ZAC, attribué par la CAO en juin 2014 (notification prévue fin d'année 2014), a permis de constater une économie d'un million d'euros et de provisionner une part pour révision de prix.

La rémunération de la SPL est mécaniquement diminuée suite à la baisse du coût du foncier et des travaux, et, comme nous le verrons par la suite, par la baisse des recettes de vente de charge foncière.

Les dépenses constatées à ce jour sur les autres postes sont cohérentes par rapport aux prévisions.

**L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une baisse des dépenses à 34 379 230 Euros HT et un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2014 de 5 498 426,81 Euros HT.**

### 1.3.2. Les Recettes

	<u>variation</u>
<b>CESSIONS - Habitat</b>	<b>- 2 238 135</b>
<b>CESSIONS- Activités économiques</b>	<b>- 242 510</b>
<b>CESSIONS - Stationnement</b>	
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>43 828</b>
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	
<b>VARIATION DES RECETTES - 2 436 817</b>	

#### ➤ **Cessions**

Les hypothèses de niveaux de charges foncières du dossier de réalisation avaient été établies sur la base du contexte immobilier des années 2010-2011 encore 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 permettre de contrôler que cette baisse du foncier soit au bénéfice des futurs acquéreurs, elle est corrélée à un engagement des promoteurs de respecter un prix de vente maximum de marché.

L'objectif est d'ainsi proposer des logements de qualité, accessibles au plus grand nombre, qui pourront être commercialisés dès l'automne 2014.

Le projet d'aménagement et les opérations de construction ne marqueront ainsi pas de coup d'arrêt et soutiendront le tissu économique local dans un contexte compliqué pour les entreprises.

De même, un ajustement des m<sup>2</sup> constructibles de commerces et bureaux a été effectué au regard des projets de constructions envisagés.

#### ➤ **Produits Financiers**

La gestion de la trésorerie a permis de dégager des produits financiers pour un montant de 21 145,65 euros sur l'exercice.

De plus, la gestion locative provisoire du Garage Renault rue Bertillon a engendré une recette de loyer de 12 891,84 euros.

Il est proposé de revoir à la hausse le budget global de 67 541 euros, en intégrant les recettes prévues sur le prochain exercice.

➤ **Subvention globale**

La subvention d'équilibre à l'opération d'aménagement est stable à 3 023 526 euros.

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 baisse des recettes à 34 379 230 € HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2014 de 602 624,99 Euros HT.**

**Etat de la trésorerie :**

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- La mise en place de prêts bancaires en cours :
  - Prêt Banque Postale – 6 M€ sur 9 ans
  - Prêt Caisse des Dépôts GAIA – 12 M€ sur 9 ans
- une avance de 1 M€ de la collectivité versée au 2<sup>ème</sup> semestre 2013.



## 2. Programme Physique de l'opération

### 2.1. Bilan des surfaces

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

##### A1 - Bilan des surfaces

<b>SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE</b>	<b>196 000 m<sup>2</sup></b>
---	------------------------------

<b>* Aménagement au sein de la ZAC</b>	<b>196 000 m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

▣ <b>Emprises publiques créées</b>	66 000 m <sup>2</sup>
------------------------------------	-----------------------

▣ <b>Emprises publiques autres (à conserver)</b>	
--	--

- Sans objet	0 m <sup>2</sup>
--------------	------------------

▣ <b>Emprises Privées</b>	
---------------------------	--

- Foyer Abrioux	10 000 m <sup>2</sup>
-----------------	-----------------------

▣ <b>"Erreur cadastre"</b>	0 m <sup>2</sup>
----------------------------	------------------

▣ <b>Surfaces cessibles</b>	120 000 m <sup>2</sup>
-----------------------------	------------------------

<b>196 000 m<sup>2</sup></b>
------------------------------

<b>* Aménagement hors de la ZAC</b>	<b>20 000 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	-----------------------------

**2.2. 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 1A	2 422	DIJON HABITAT				2ème semestre 2015
LOT 1B	6 416	FIMINCO				2ème semestre 2015
LOT 1C	2 040	DIJON HABITAT				1er semestre 2015
LOT 1D	3 025	VILLEO				2ème semestre 2014
LOT 1E	3 913	ICADE / SCIC				1er semestre 2015
LOT 1F	2 957	SOPRIM				2ème semestre 2015
LOT 1G	2 301	LOGIVIE				1er semestre 2015
LOT 1H	2 329	VOISIN				2ème semestre 2015
LOT 1I	2 230	?				1er semestre 2016
LOT 1J	1 881	?				1er semestre 2016
LOT 2A		?				
LOT 2B		?				
LOT 2C		?				
LOT 3A		?				
LOT 3B		?				
LOT 3C		?				

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

#### 3.1. Compte de résultat prévisionnel (en H.T.)

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	5%	1 830 000	353 559	2 183 559
FONCIER	27%	9 200 000	88 659	9 288 658
AMENAGEMENT DES SOLS	4%	1 500 000	299 142	1 799 142
TRAVAUX	41%	14 000 000	2 799 970	16 799 970
HONORAIRES TECHNIQUES	3%	1 050 000	209 270	1 259 270
FRAIS FINANCIERS	6%	2 000 000	0	2 000 000
REMUNERATION SPLA	11%	3 699 230	0	3 699 230
FRAIS ANNEXES	1%	500 000	307	500 307
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	250 000	49 828	299 828
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	350 000	69 963	419 963
SOLDE TVA	0%			0
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>100%</b>	<b>34 379 230</b>	<b>3 870 697</b>	<b>38 249 927</b>

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
<b>CESSIONS</b>	<b>89%</b>	<b>30 488 163</b>	<b>5 128 343</b>	<b>35 616 507</b>
Locatif Social		6 209 339	422 893	6 632 232
Accession Abordable		3 579 107	594 480	4 173 588
Accession Libre		16 742 547	3 348 509	20 091 057
Autre		144 870	-	144 870
<b><i>Sous - Total Habitat</i></b>		<b><i>26 675 863</i></b>	<b><i>4 365 883</i></b>	<b><i>31 041 747</i></b>
Activités Économiques - Commerces- Équipements anir		1 108 500	221 700	1 330 200
Activités Économiques - Activités tertiaires		2 703 800	540 760	3 244 560
Activités Économiques - Activités industrielles-logi		-	-	-
Activités Économiques - Activités artisanales		-	-	-
<b><i>Sous - Total Activités Économiques</i></b>		<b><i>3 812 300</i></b>	<b><i>762 460</i></b>	<b><i>4 574 760</i></b>
<b><i>Sous - Total Stationnement</i></b>		<b><i>-</i></b>	<b><i>-</i></b>	<b><i>-</i></b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>2%</b>	<b>800 000</b>	<b>-</b>	<b>800 000</b>
Région		800 000	-	800 000
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>0%</b>	<b>67 541</b>	<b>-</b>	<b>67 541</b>
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>9%</b>	<b>3 023 526</b>	<b>-</b>	<b>3 023 526</b>
Subvention globale		3 023 526	0	3 023 526
Cession équipements généraux		0	0	0
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>100%</b>	<b>34 379 230</b>	<b>5 128 343</b>	<b>39 507 573</b>
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>		<b>0</b>	<b>1 257 646</b>	<b>1 257 646</b>

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

DEPENSES	Bilan Actualisé 30/06/2013	Bilan 30/06/2013	écart
ETUDES GENERALES	1 830 000	1 830 000	0
	0		
FONCIER	9 200 000	10 500 000	-1 300 000
	0		
AMENAGEMENT DES SOLS	1 500 000	1 500 000	0
	0		
TRAVAUX	14 000 000	15 000 000	-1 000 000
	0		
HONORAIRES TECHNIQUES	1 050 000	1 050 000	0
	0		
FRAIS FINANCIERS	2 000 000	2 000 000	0
	0		
REMUNERATION SEM	3 699 230	3 836 047	-136 817
FRAIS ANNEXES	500 000	500 000	0
	0		
FRAIS DE COMMERCIALISATION	250 000	250 000	0
	0		
FRAIS DE COMMUNICATION- GOUVERNANCE	350 000	350 000	0
	0		
SOLDE TVA			0
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>34 379 230</b>	<b>36 816 047</b>	<b>-2 436 817</b>

RECETTES	Bilan Actualisé 30/06/2014	Bilan 30/06/2013	écart
<b>CESSIONS</b>	<b>30 488 163</b>	<b>32 968 808</b>	<b>- 2 480 645</b>
Locatif Social	6 209 339	5 793 018	416 321
Accession Sociale	3 579 107	3 009 360	569 747
Accession Libre Libre	16 742 547	19 811 620	- 3 069 073
Autre	144 870	300 000	- 155 130
<b><u>Sous - Total Habitat</u></b>	<b><u>26 675 863</u></b>	<b><u>28 913 998</u></b>	<b><u>- 2 238 135</u></b>
Activités Économiques - Commerces	1 108 500	1 206 250	- 97 750
Activités Économiques - Tertiaire	2 703 800	2 848 560	- 144 760
	-	-	0
	-	-	0
<b><u>Sous - Total Activités Économiques</u></b>	<b><u>3 812 300</u></b>	<b><u>4 054 810</u></b>	<b><u>- 242 510</u></b>
<b><u>Sous - Total Stationnement</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>67 541</b>	<b>23 713</b>	<b>43 828</b>
	0		
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>3 023 526</b>	<b>3 023 526</b>	<b>- 0</b>
Subvention globale	3 023 526	3 023 526	- 0
Cession équipements généraux	0	0	0
Participation complément de prix	0	0	0
Participation acquisition foncière	-	0	-
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>34 379 230</b>	<b>36 816 047</b>	<b>-2 436 817</b>
	0		
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4. État prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2014	FN JUIN 2015	FN JUIN 2016	FN JUIN 2017	FN JUIN 2018	Années ult.	
<b>DEPENSES EN TTC</b>							
<b>ETUDES</b>	<b>1 021 567</b>	<b>144 000</b>	<b>216 034</b>	<b>205 320</b>	<b>192 012</b>	<b>404 626</b>	<b>2 183 559</b>
Etudes générales	1 021 567,14	144 000,00	216 033,60	205 320,00	192 012,00	404 625,90	2 183 559
<b>FONCIER</b>	<b>3 315 270</b>	<b>2 329 574</b>	<b>3 554 668</b>	<b>53 146</b>	<b>0</b>	<b>36 000</b>	<b>9 288 658</b>
Acquisitions	2 530 355	1 969 645	3 100 000	0	0	0	7 600 000
Frais annexes	68 418	159 929	371 165	53 146	0	36 000	688 659
Indemnités	716 497	200 000	83 503	0	0	0	1 000 000
<b>LIBERATION DES SOLS</b>	<b>292 182</b>	<b>366 000</b>	<b>264 000</b>	<b>480 000</b>	<b>312 000</b>	<b>84 960</b>	<b>1 799 142</b>
Libération des sols	292 182	366 000	264 000	480 000	312 000	84 960	1 799 142
<b>TRAVAUX</b>	<b>247 729</b>	<b>852 000</b>	<b>1 932 000</b>	<b>1 752 000</b>	<b>3 012 000</b>	<b>10 263 511</b>	<b>18 059 240</b>
Travaux	10 411	600 000	1 680 000	1 626 000	2 886 000	9 997 559	16 799 970
Honoraires	237 318	252 000	252 000	126 000	126 000	265 952	1 259 270
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>150 110</b>	<b>338 200</b>	<b>321 000</b>	<b>271 800</b>	<b>222 600</b>	<b>696 290</b>	<b>2 000 000</b>
Intérêts sur emprunts à L. T.	150 110	338 200	321 000	271 800	222 600	696 290	2 000 000
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0
<b>Maîtrise d'ouvrage interne</b>	<b>706 610</b>	<b>248 415</b>	<b>293 303</b>	<b>224 366</b>	<b>322 192</b>	<b>1 904 345</b>	<b>3 699 230</b>
Maîtrise d'ouvrage interne	706 610	248 415	293 303	224 366	322 192	1 904 345	3 699 230
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>8 591</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>	<b>21 000</b>	<b>71 000</b>	<b>377 716</b>	<b>500 307</b>
Impôts et taxes	3 587	10 000	10 000	20 000	50 000	346 413	440 000
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	5 004	1 000	1 000	1 000	21 000	31 303	60 307
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>4 388</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>15 000</b>	<b>39 000</b>	<b>217 440</b>	<b>299 828</b>
<b>GOVERNANCE PARTICIPATIVE</b>	<b>13 361</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>108 000</b>	<b>30 000</b>	<b>208 602</b>	<b>419 963</b>
Communication / participation	13 361	30 000	30 000	108 000	30 000	208 602	419 963
<b>TOTAL DES DEPENSES ANNUEL</b>	<b>5 759 808</b>	<b>4 331 189</b>	<b>6 634 005</b>	<b>3 130 631</b>	<b>4 200 804</b>	<b>14 193 490</b>	<b>38 249 927</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES CUMUL</b>	<b>5 759 808</b>	<b>10 090 997</b>	<b>16 725 002</b>	<b>19 855 633</b>	<b>24 056 438</b>	<b>38 249 927</b>	
<b>RECETTES EN TTC</b>							
<b>CESSIONS</b>	<b>144 870</b>	<b>3 085 658</b>	<b>3 562 737</b>	<b>1 818 432</b>	<b>4 178 171</b>	<b>22 826 639</b>	<b>35 616 507</b>
Locatif Social	0	895 458	1 304 684	445 632	659 599	3 326 860	6 632 232
Accession Abordable	0	424 544	1 180 801	0	428 717	2 139 526	4 173 588
Accession Libre	0	1 514 496	459 012	0	2 024 496	16 093 053	20 091 057
Autre	144 870	0	0	0	0	0	144 870
<b>Sous - Total Habitat</b>	<b>144 870</b>	<b>2 834 498</b>	<b>2 944 497</b>	<b>445 632</b>	<b>3 112 811</b>	<b>21 559 439</b>	<b>31 041 747</b>
Activités Économiques - Commerces- Équipements animation Parc	0	251 160	618 240	0	460 800	0	1 330 200
Activités Économiques - Activités tertiaires	0	0	0	1 372 800	604 560	1 267 200	3 244 560
Activités Économiques - Activités industrielles-logistiques	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>0</b>	<b>251 160</b>	<b>618 240</b>	<b>1 372 800</b>	<b>1 065 360</b>	<b>1 267 200</b>	<b>4 574 760</b>
Stationnement en surface	0	0	0	0	0	0	0
Stationnement en ouvrage	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous - Total Stationnement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS &amp; DIVERS</b>	<b>57 755</b>	<b>9 786</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67 541</b>
Produits financiers	44 859	2 676	0	0	0	0	47 535
Produits divers	12 896	7 110	0	0	0	0	20 006
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>400 000</b>	<b>0</b>	<b>400 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>800 000</b>
Feder	0	0	0	0	0	0	0
Région	400 000	0	400 000	0	0	0	800 000
Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 023 526</b>	<b>3 023 526</b>
Subvention globale	0	0	0	0	0	3 023 526	3 023 526
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0	0
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>602 625</b>	<b>3 095 444</b>	<b>3 962 737</b>	<b>1 818 432</b>	<b>4 178 171</b>	<b>25 850 164</b>	<b>39 507 573</b>
<b>TOTAL DES RECETTES CUMUL</b>	<b>602 625</b>	<b>3 698 069</b>	<b>7 660 805</b>	<b>9 479 237</b>	<b>13 657 409</b>	<b>39 507 573</b>	
<b>SOLDES ANNUELS avant financement</b>	<b>-5 157 183</b>	<b>-1 235 745</b>	<b>-2 671 268</b>	<b>-1 312 199</b>	<b>-22 633</b>	<b>11 656 675</b>	<b>1 257 646</b>
<b>SOLDES CUMULES avant financement</b>	<b>-5 157 183</b>	<b>-6 392 929</b>	<b>-9 064 196</b>	<b>-10 376 396</b>	<b>-10 399 029</b>	<b>1 257 646</b>	

### Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2014	FIN JUIN 2015	FIN JUIN 2016	FIN JUIN 2017	FIN JUIN 2018	Années ultérieures	
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>	<b>5 300 000</b>	<b>13 366 667</b>	<b>-666 666</b>	<b>-666 667</b>	<b>-2 666 666</b>	<b>-14 666 669</b>	<b>0</b>
Mobilisation d'emprunts	0	18 000 000					18 000 000
Amortissement d'emprunts	0	-333 333	-666 666	-666 667	-2 666 666	-13 666 669	-18 000 000
Avances bancaires	4 300 000				0		4 300 000
Remboursement d'avances	0	-4 300 000	0	0	0	0	-4 300 000
Avances collectivités	1 000 000	0			0		1 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
<b>T.V.A.</b>							
T.V.A. sur les dépenses	261 382	238 929	468 117	435 578	597 502	1 869 190	3 870 697
T.V.A. sur les recettes	0	389 738	442 357	252 032	620 815	3 423 401	5 128 343
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
<b>Solde de T.V.A.</b>	<b>261 382</b>	<b>-150 809</b>	<b>25 760</b>	<b>183 546</b>	<b>-23 313</b>	<b>-1 554 211</b>	<b>-1 257 646</b>
<b>SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL</b>	<b>404 198</b>	<b>11 980 113</b>	<b>-3 312 174</b>	<b>-1 795 320</b>	<b>-2 712 612</b>	<b>-4 564 205</b>	
<b>SOLDE DE TRESORERIE CUMULE</b>	<b>404 198</b>	<b>12 384 311</b>	<b>9 072 138</b>	<b>7 276 817</b>	<b>4 564 205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 5. ANNEXES

- . Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2014
- . Tableau des ventes au 30/06/2014
- . Tableau de suivi des subvention
- . Plan de commercialisation



. 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>									
VILLE DE DIJON	DIJON	CL	314		22	70	1 500 000,00 €	16/05/2013	Paiement différé
		CL	333	01	04	80			
		CL	442	06	30	67			
				7	58	17	1 500 000,00 €		
<b>INDEMNITES 1ère PHASE</b>									
<b>TOTAL</b>				07	58	17	1 500 000,00 €		
<b>ACQUISITIONS 2ème PHASE</b>									
Indivision FORAY BOVIN	DIJON	CL	81		17	87	26 805,00 €	18/12/2012	
Indivision MUTIN NAIGEON	DIJON	CL	433		09	32	13 980,00 €	18/12/2012	
Indivision DE MARTINI	DIJON	CL	449		05	05	215 000,00 €	26/11/2012	
		CL	467						
Indivision MAURICE VATAGEOT	DIJON	CK	19		13	17	144 870,00	06/11/2012	
		CK	20						
		CK	21						
Consorts LIBANORI	DIJON	CL	98		06	90	190 000,00	26/04/2013	
		CL	99P			99			
Indivision Doyen	DIJON	CL	476		07	96	438 000,00	17/12/2013	
			481		06	36			
			483		07	70			
					0	75			
<b>INDEMNITES 2ème PHASE</b>									
Indivision MUTIN NAIGEON	DIJON	CL	433				1 700,00 €	18/12/2012	Indemnité de transfert Remploi et perte de loyer
Garage Renault - GARNIER		CL	476...				602 496,84 €	13/02/2014	
Indivision DOYEN	DIJON	CL	476...				114 000,00 €	17/12/2013	
							718 196,84 €		
<b>TOTAL</b>				00	75	32	1 746 851,84 €		
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>				8	33	49	3 246 851,84 €		



VILLE DE DIJON – ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS  
Compte de résultat prévisionnel arrêté au 30 juin 2014

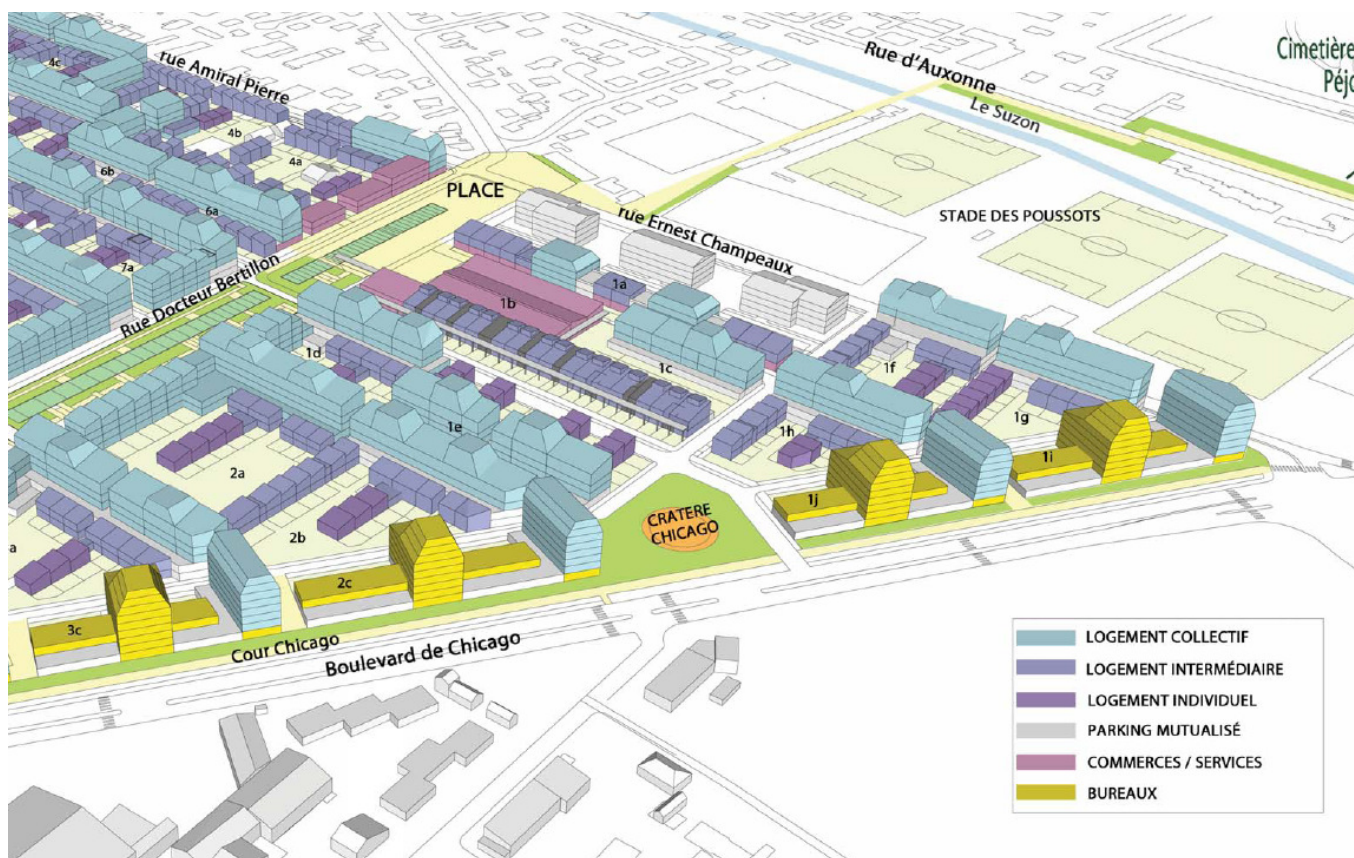
. Tableau des ventes au 30/06/2014

**Sans objet**

. Tableau de suivi des subventions

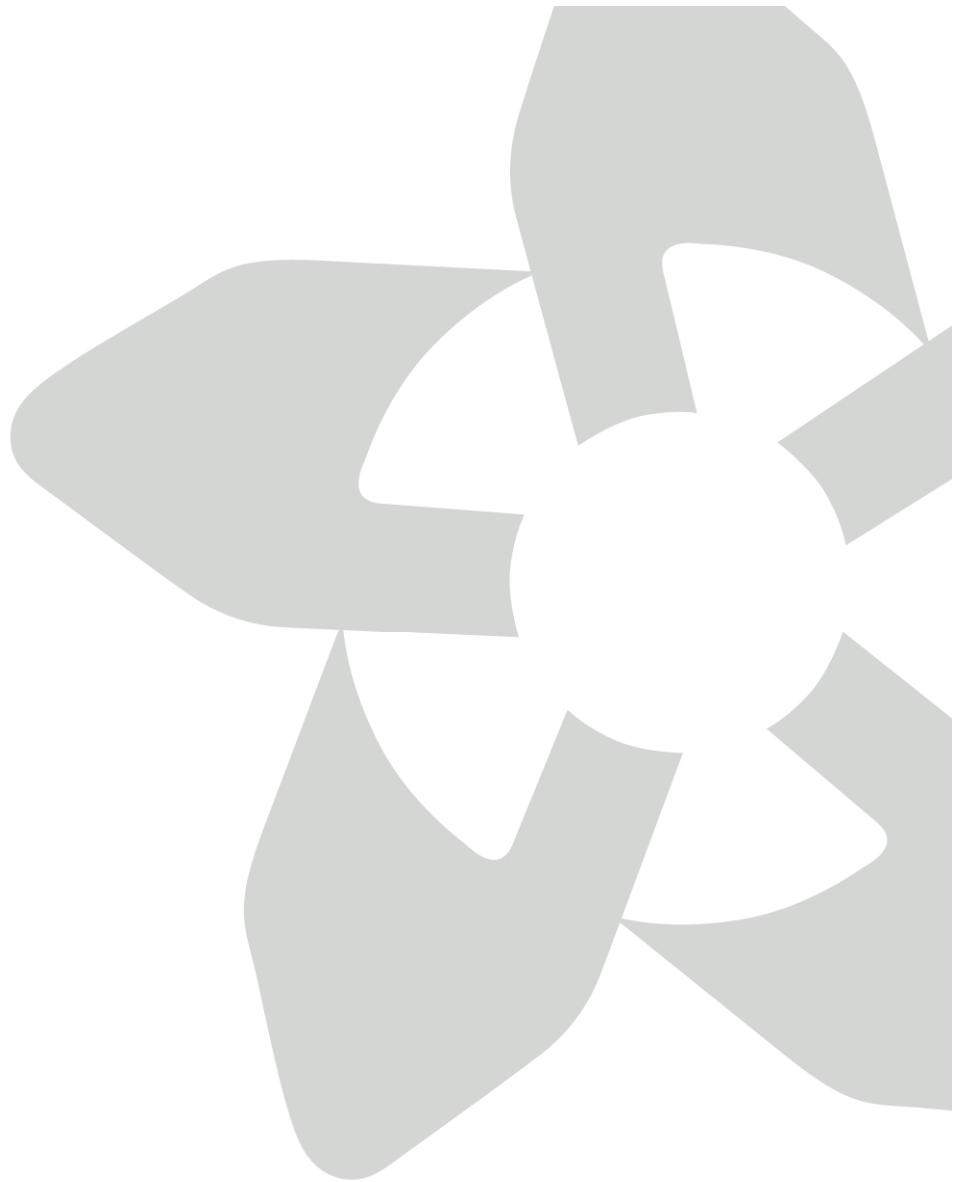
ZAC ECOCITE JARDIN DES MARAICHERS - TABLEAU DE SUIVI DES SUBVENTIONS									
	Remarques	Financement dossier réalisation	Financement actualisé	Financement notifié	Réalisé 30/06/2014	30/06/2015	30/06/2016	Au-delà	
<b>SUBVENTIONS</b>									
ANRU									
FEDER									
REGION	Subvention Aménagement Durable 2012-5439AAO001S05834 du 22 janvier 2013	- €	800 000,00 €	800 000,00 €	400 000,00 €		400 000,00 €		
DEPARTEMENT	Durée de 2 ans Assiette subv : 8 000 000 €								
GRAND DIJON									
VILLE									
TIERS									
	<b>TOTAL</b>	- €	800 000,00 €	800 000,00 €	400 000,00 €	- €	400 000,00 €	- €	

. 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