



**VILLE DE DIJON**

**ECOQUARTIER DE L'ARSENAL**

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL**

**ARRETÉ AU 30 JUIN 2015**

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

### La Convention de Prestations Intégrées portant concession d'aménagement du Territoire Grand Sud

**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.

**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 19/12/12.

**Par délibération du 29 juin 2015**, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé la résiliation du lot 2 – Pont des Tanneries.

\*\*\*\*\*

### **Le lot n°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 1er 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**

***Aucune acquisition réalisée sur l'exercice.***

***Au 30/06/2015, 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.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2015 s'élèvent à 12 613 800 € TTC.

#### **- Aménagement des sols et travaux**

***Au 30/06/2015, 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 la rue Nelson Mandela, axe de desserte principal de l'Ecoquartier.

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. La requalification du quai interviendra en même temps que les travaux de finition des voiries et espaces publics de l'environnement Canal (phase 2).

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

#### ***Perspectives au 30/06/2016 :***

Réalisation dans le courant du 1er semestre 2016 des travaux de viabilisation du lot Avenue - Bâtiment 002 cédé à l'Ordre des Architectes de Bourgogne et du lot Avenue 5 situés dans la 2ème tranche de l'opération (environnement Avenue).

Les dépenses constatées pour ces postes au 30/06/2015 s'élèvent à 5 354 175 € TTC.

### **1.2. Commercialisation**

***Au 30/06/2015, les cessions suivantes ont été réalisées :***

- Vente à l'ORDRE DES ARCHITECTES DE BOURGOGNE du lot Avenue – Bâtiment 002 ayant vocation à accueillir leur siège 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 de 967 m<sup>2</sup>.

**Perspectives au 30/06/2016 : poursuite de la commercialisation des environnements Canal et Avenue.**

Au 30/06/2016, il est prévu la signature :

- de compromis de vente selon l'avancement du travail initié avec les opérateurs :
  - Lot Canal 2 avec NEXITY pour une surface plancher de 3 480 m<sup>2</sup> ;
  - Lot Canal 3 avec DIJON HABITAT pour une surface plancher de 4160 m<sup>2</sup> ;
  - Lot Avenue 2 avec DIJON HABITAT pour une surface plancher de 5 491 m<sup>2</sup> ;
  - Lot Avenue 3 avec VILLEO pour une surface plancher de 3 773 m<sup>2</sup> ;
  - Lot Paysage Appartement 4 pour une surface plancher de 8 380 m<sup>2</sup>.

Un programme de développement d'activités tertiaires est en cours d'étude sur le foncier de la halle Etamat avec un porteur de projet privé. L'aboutissement de ce projet doit permettre de définir le niveau de valorisation foncière de cette emprise (hypothèse de 220 € / m<sup>2</sup> bâti).

La réitération par acte authentique des compromis se fait après obtention des permis de construire purgés de tous recours et, le cas échéant, levée de la condition suspensive de pré-commercialisation.

Les recettes constatées pour ce poste au 30/06/2015 s'élèvent à 723 080 € TTC.

**1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel**

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges en € HT actualisés de l'Ecoquartier de l'Arsenal arrêtés au 30/06/2015 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**

ETUDES GENERALES	-
FONCIER	-
AMENAGEMENT DES SOLS	-
TRAVAUX	- 350 000
HONORAIRES TECHNIQUES	-
FRAIS FINANCIERS	392 941
REMUNERATION SPL	- 11 798
FRAIS ANNEXES	-
FRAIS DE COMMERCIALISATION	-
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	-
SOLDE TVA	-
<b>VARIATION DES DEPENSES</b>	<b>31 444</b>

Certains postes de dépenses varient par rapport au compte de résultat prévisionnel approuvé au 30 juin 2014.

➤ **Travaux**

*Diminution de 350 000 € HT du poste Travaux*

Le budget prévisionnel a été recalé sur la base des études projets de la 2ème tranche et de l'achèvement des travaux de la phase 1.

➤ **Frais financiers**

*Augmentation de 392 941 € HT du poste Frais financiers*

La mise en place au cours de l'exercice de nouveaux financements d'un montant total de 15 800 000 € génère des frais financiers supérieurs au prévisionnel. Deux emprunts ont été contractés, l'un pour une durée de 9 ans et l'autre pour une durée de 12 ans.

Le versement anticipé de tout ou partie de la subvention d'équilibre permettrait de maîtriser les frais financiers, de même qu'un remboursement anticipé partiel ou total des prêts si la trésorerie de l'opération le permet.

➤ **Rémunération SPL**

*Le poste est en diminution de 11 798 €*

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.

Les variations enregistrées sur les travaux et sur le montant TTC des recettes de commercialisation impactent la rémunération prévisionnelle.

**L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une variation des dépenses de 31 144 € HT et un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2015 de 18 572 254 € HT.**

**1.3.2. Les Recettes**

CESSIONS - Habitat	-
CESSIONS- Activités économiques	-
CESSIONS - Stationnement	-
SUBVENTIONS	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	31 144
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-
<b>VARIATION DES RECETTES</b>	<b>31 144</b>

Seul le poste produits financiers et divers varie de 31 144 € HT, cette augmentation correspondant à des indemnités de mise à disposition de terrains et à des produits financiers dégagés par la trésorerie de l'opération.

**La subvention d'équilibre d'un montant de 5 835 179 € est inchangée.**

Il est ici 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 variation des recettes de 31 144 € HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2015 de 812 272 € HT.**

### Cession d'ouvrages

- Une prise en charge financière d'un montant de 840 000 € TTC sera versée par la ville de Dijon au 2ème semestre 2015 au titre de l'aménagement et de l'équipement des espaces extérieurs, des circulations et du parvis du centre culturel « La Minoterie » réalisé par la SPLAAD en 2013.
- La cession du jardin de l'Arсенal à la ville de Dijon interviendra également au 2ème 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.

### État de la trésorerie :

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Un emprunt bancaire contracté auprès de la Banque Postale pour un montant de 4 M€ pour une durée de 9 ans ;
- Un emprunt bancaire contracté auprès de la Caisse des Dépôts (prêt GAIA) pour un montant de 11,8 M€ pour une durée de 12 ans ;
- Un découvert autorisé de trésorerie de 6 M€ au Crédit Agricole qui sera remboursé au 2<sup>ème</sup> semestre 2016.

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

## 2. PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

### 2.1. Bilan des surfaces

<b>SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE</b>		<b>129 850 m<sup>2</sup></b>
<b>* Aménagement de la ZAC</b>		<b>127 450 m<sup>2</sup></b>
▣ Emprises publiques créées	43 300 m <sup>2</sup>	
▣ Emprises publiques autres (à conserver)		
Voies publiques existantes	3 000 m <sup>2</sup>	
▣ Emprises Privées		
Sans objet	0 m <sup>2</sup>	
▣ "Erreur cadastre"	0 m <sup>2</sup>	
▣ Surfaces cessibles	81 150 m <sup>2</sup>	
<b>* Aménagement hors ZAC</b>		<b>2400 m<sup>2</sup></b>
▣ Emprises publiques autres (à conserver)		
Voies publiques existantes	2 400 m <sup>2</sup>	

### 2.2. État de la commercialisation au 30 juin 2015

**TABLEAU DES VENTES AU 30/06/2015**

PHASE 1	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX en € H.T.	PRIX en € T.T.C.	ACTE	Prévision vente
Lot Canal 1	1 685					2017/2018
Lot Canal 2	3 380					2016/2017
Lot Canal 3	4 660					2016/2017
Lot Canal 4	6 152					2017/2018
Lot Avenue 1	6 980					2017/2018
Lot Avenue 2	5 740					2016/2017
Lot Avenue 3	4 382					2016/2017
Lot Avenue 4	6 532					2017/2018
Lot Avenue 5	6 963					2016/2017
Lot Avenue 6	5 527					2017/2018
Lot Avenue 6 bis	2 950					2017/2018
Lot Avenue Bâtiment 002	854	Ordre des Architectes de Bourgogne	200 000 €	200 000 €	14 & 15/10/2014	
Lot Centre 4	1 453	SCI CG IMMO	435 900 €	523 080 €	30/01/2014	
Lot Centre 5 et 6	7 000					2017/2018
Lot Paysage 4	10 747					2017/2018
<b>TOTAL PHASE 1</b>	<b>43 561</b>		<b>635 900 €</b>	<b>723 080 €</b>		

### 3. ÉTAT DES DEPENSES ET DES RECETTES PREVISIONNELLES (EN HT) ET VARIATION PAR RAPPORT AU DERNIER BILAN APPROUVE

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

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	585 000	115 567	700 567
FONCIER	29%	10 723 435	1 961 095	12 684 530
AMENAGEMENT DES SOLS	3%	1 200 000	239 713	1 439 713
TRAVAUX	39%	14 500 000	2 888 158	17 388 158
HONORAIRES TECHNIQUES	6%	2 050 000	406 776	2 456 776
FRAIS FINANCIERS	6%	2 392 941	26	2 392 967
REMUNERATION SPL	10%	3 729 335	0	3 729 335
FRAIS ANNEXES	2%	850 000	119 403	969 403
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	250 000	50 000	300 000
FRAIS COMMUNICATION-GOUVERNANCE	2%	760 000	144 659	904 659
SOLDE TVA	0%			0
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>100%</b>	<b>37 040 711</b>	<b>5 925 396</b>	<b>42 966 107</b>

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
<b>CESSIONS</b>	<b>77%</b>	<b>28 359 160</b>	<b>4 783 594</b>	<b>33 142 754</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
<b><u>Sous - Total Habitat</u></b>		<b><u>22 709 980</u></b>	<b><u>3 693 758</u></b>	<b><u>26 403 738</u></b>
Activités Économiques - Commerces		1 198 200	239 640	1 437 840
Activités Économiques - Activités tertiaires		2 955 480	551 096	3 506 576
<b><u>Sous - Total Activités Économiques</u></b>		<b><u>4 153 680</u></b>	<b><u>790 736</u></b>	<b><u>4 944 416</u></b>
Stationnement en surface		-	-	-
Stationnement en ouvrage		1 495 500	299 100	1 794 600
<b><u>Sous - Total Stationnement</u></b>		<b><u>1 495 500</u></b>	<b><u>299 100</u></b>	<b><u>1 794 600</u></b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>0,50%</b>	<b>176 372</b>	<b>17 455</b>	<b>193 827</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>101%</b>	<b>37 040 711</b>	<b>5 335 049</b>	<b>42 375 759</b>
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>		<b>0</b>	<b>-590 348</b>	<b>-590 348</b>

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

DEPENSES	Bilan Actualisé au 30/06/2015	Bilan Actualisé au 30/06/2014	écart
ETUDES GENERALES	585 000	585 000	0
FONCIER	10 723 435	10 723 434	1
AMENAGEMENT DES SOLS	1 200 000	1 200 000	0
TRAVAUX	14 500 000	14 850 000	-350 000
HONORAIRES TECHNIQUES	2 050 000	2 050 000	0
FRAIS FINANCIERS	2 392 941	2 000 000	392 941
REMUNERATION SPL	3 729 335	3 741 133	-11 798
FRAIS ANNEXES	850 000	850 000	0
FRAIS DE COMMERCIALISATION	250 000	250 000	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	760 000	760 000	0
SOLDE TVA	0	0	0
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>37 040 711</b>	<b>37 009 567</b>	<b>31 144</b>

RECETTES	Bilan Actualisé au 30/06/2015	Bilan Actualisé au 30/06/2014	écart
<b>CESSIONS</b>	<b>28 359 160</b>	<b>28 359 160</b>	<b>0</b>
Locatif Social	5 849 920	5 849 920	0
Accession Sociale	7 387 230	7 387 230	0
Accession Libre Libre	9 472 830	9 472 830	0
<b><u>Sous - Total Habitat</u></b>	<b><u>22 709 980</u></b>	<b><u>22 709 980</u></b>	<b><u>-</u></b>
Activités Économiques - Commerces	1 198 200	1 198 200	0
Activités Économiques - Activités tertiaires	2 955 480	2 955 480	0
<b><u>Sous - Total Activités Économiques</u></b>	<b><u>4 153 680</u></b>	<b><u>4 153 680</u></b>	<b><u>-</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>0</b>	<b>0</b>
FEDER, Région Département et autres	0	0	0
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>176 372</b>	<b>145 228</b>	<b>31 144</b>
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>8 505 179</b>	<b>8 505 179</b>	<b>0</b>
Subvention globale	5 835 179	5 835 179	0
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>37 040 711</b>	<b>37 009 567</b>	<b>31 144</b>
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4. ÉTAT PRÉVISIONNEL DE TRÉSORERIE

INTITULE	réalisé TTC au 30/06/2015	SIMULATION EN €/TTC			Années ult.	TOTAL du BILAN REVISE EN€/TTC
		Réalisé à mi 2016	Réalisé à mi 2017	Réalisé à mi 2018		
<b>DEPENSES EN TTC</b>						
<b>ETUDES</b>	435 458	73 680	54 800	40 800	39 224	700 567
Etudes générales	435 458	73 680	54 800	40 800	39 224	700 567
<b>FONCIER</b>	12 613 800	70 730	0	0	0	12 684 530
Acquisitions	12 474 712	0	0	0	0	12 474 712
Frais annexes	139 088	70 730	0	0	0	209 818
Indemnités	0	0	0	0	0	0
<b>AMÉNAGEMENT DES SOLS</b>	109 513	84 000	756 000	228 000	113 684	1 439 713
Aménagement des sols	109 513	84 000	756 000	228 000	113 684	1 439 713
<b>TRAVAUX</b>	5 244 662	714 000	1 257 784	654 000	2 988 000	19 844 933
Travaux	4 139 064	576 000	1 035 784	456 000	2 760 000	17 388 158
Honoraires	1 105 598	138 000	222 000	198 000	228 000	2 456 776
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	1 289 612	288 586	270 817	259 306	247 795	2 392 967
Intérêts sur emprunts à L. T.	1 289 612	288 586	270 817	259 306	247 795	2 392 967
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0
<b>REMUNERATION SPL</b>	1 020 817	149 795	313 656	326 967	399 622	3 729 335
rémunération SPL	1 020 817	149 795	313 656	326 967	399 622	3 729 335
<b>FRAIS ANNEXES</b>	389 017	86 160	86 160	85 800	85 800	969 403
Impôts et taxes	345 501	55 000	55 000	55 000	55 000	700 000
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	43 515	31 160	31 160	30 800	30 800	269 403
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	1 005	26 400	83 400	25 800	79 800	300 000
<b>GOVERNANCE PARTICIPATIVE</b>	462 688	183 600	40 800	25 800	25 800	904 659
Maison des projets et autres frais de communication	462 688	183 600	40 800	25 800	25 800	904 659
<b>TOTAL DES DEPENSES ANNUEL</b>	21 566 571	1 676 951	2 863 416	1 646 473	3 979 725	42 966 108
<b>TOTAL DES DEPENSES CUMUL</b>	21 566 571	23 243 522	26 106 938	27 753 411	31 733 136	42 966 108
<b>RECETTES EN TTC</b>						
<b>CESSIONS</b>	723 080	0	4 460 662	5 847 545	6 419 614	33 142 754
Locatif Social	0	0	2 196 504	575 511	575 511	6 171 666
Accession Abordable	0	0	595 415	1 786 244	1 786 244	8 864 676
Accession Libre	0	0	1 211 364	3 028 410	1 817 046	11 367 396
Autre	0	0	0	0	0	0
<b>Sous - Total Habitat</b>	0	0	4 003 282	5 390 165	4 178 801	26 403 738
Activités Économiques - Commerces	523 080	0	457 380	457 380	0	1 437 840
Activités Économiques - Activités tertiaires	200 000	0	0	0	2 240 813	3 506 576
Activités Économiques - Equipements	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Activités artisanales	0	0	0	0	0	0
<b>Sous - Total Activités Économiques</b>	723 080	0	457 380	457 380	2 240 813	4 944 416
Stationnement en surface	0	0	0	0	0	0
Stationnement en ouvrage	0	0	0	0	0	1 794 600
<b>Sous - Total Stationnement</b>	0	0	0	0	0	1 794 600
<b>PRODUITS FINANCIERS &amp; DIVERS</b>	193 827	0	0	0	0	193 827
Produits financiers	87 553	0	0	0	0	87 553
Produits divers	106 274	0	0	0	0	106 274
<b>SUBVENTIONS</b>	0	0	0	0	0	0
Feder, Région, Département et autres	0	0	0	0	0	0
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	0	1 680 000	0	600 000	924 000	9 039 179
Subvention globale	0	0	0	0	0	5 835 179
Cession équipements généraux	0	1 680 000	0	600 000	924 000	3 204 000
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES RECETTES ANNUEL</b>	916 907	1 680 000	4 460 662	6 447 545	7 343 614	42 375 759
<b>TOTAL DES RECETTES CUMUL</b>	916 907	2 596 907	7 057 569	13 505 115	20 848 729	42 375 759
<b>SOLDES ANNUELS avant financement</b>	-20 649 664	3 049	1 597 247	4 801 072	3 363 889	10 294 058
<b>SOLDES CUMULES avant financement</b>	-20 649 664	-20 646 615	-19 049 368	-14 248 296	-10 884 407	-590 348

### Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT			Années ultérieures	TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2015	Réalisé à mi 2016	Réalisé à mi 2017		
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>	23 577 778	-444 444	-6 444 444	-14 406 079	0
Mobilisation d'emprunts	21 800 000	0	0	0	21 800 000
Amortissement d'emprunts	-222 222	-444 444	-6 444 444	-12 406 079	-21 800 000
Avances bancaires	0	0	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0
Avances collectivités	2 000 000	0	0	0	2 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
<b>T.V.A.</b>					
<b>T.V.A. sur les dépenses</b>	2 984 317	206 231	379 824	555 385	5 925 397
<b>T.V.A. sur les recettes</b>	104 635	280 000	491 869	1 158 020	5 335 049
<b>T.V.A. réglée à l'Etat</b>					0
<b>T.V.A. remboursée par l'Etat</b>					0
Solde de T.V.A.	2 889 682	-73 769	-112 046	-602 635	590 348
<b>SOLDE DE TRÉSORERIE ANNUEL</b>	5 817 796	-515 163	-4 959 243	922 443	-4 790 930
<b>SOLDE DE TRÉSORERIE CUMULE</b>	5 817 796	5 302 632	343 389	4 790 930	0

**Annexe 1 : Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2015**

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	5 500 000,00 €	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>				
EPFL	DIJON	DI	117	00	81	47	533 361,00 €	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	4 512 553,00 €	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>TOTAL ACQUISITIONS</b>				<b>12</b>	<b>08</b>	<b>08</b>	<b>10 545 914,00 €</b>		

## **5. ANNEXES**

1. Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2015
2. Tableau des ventes au 30/06/2015
3. Plan de commercialisation

## **5. ANNEXES**

1. Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2015
2. Tableau des ventes au 30/06/2015
3. Plan de commercialisation

**Annexe 2 : Tableau des ventes au 30/06/2015**

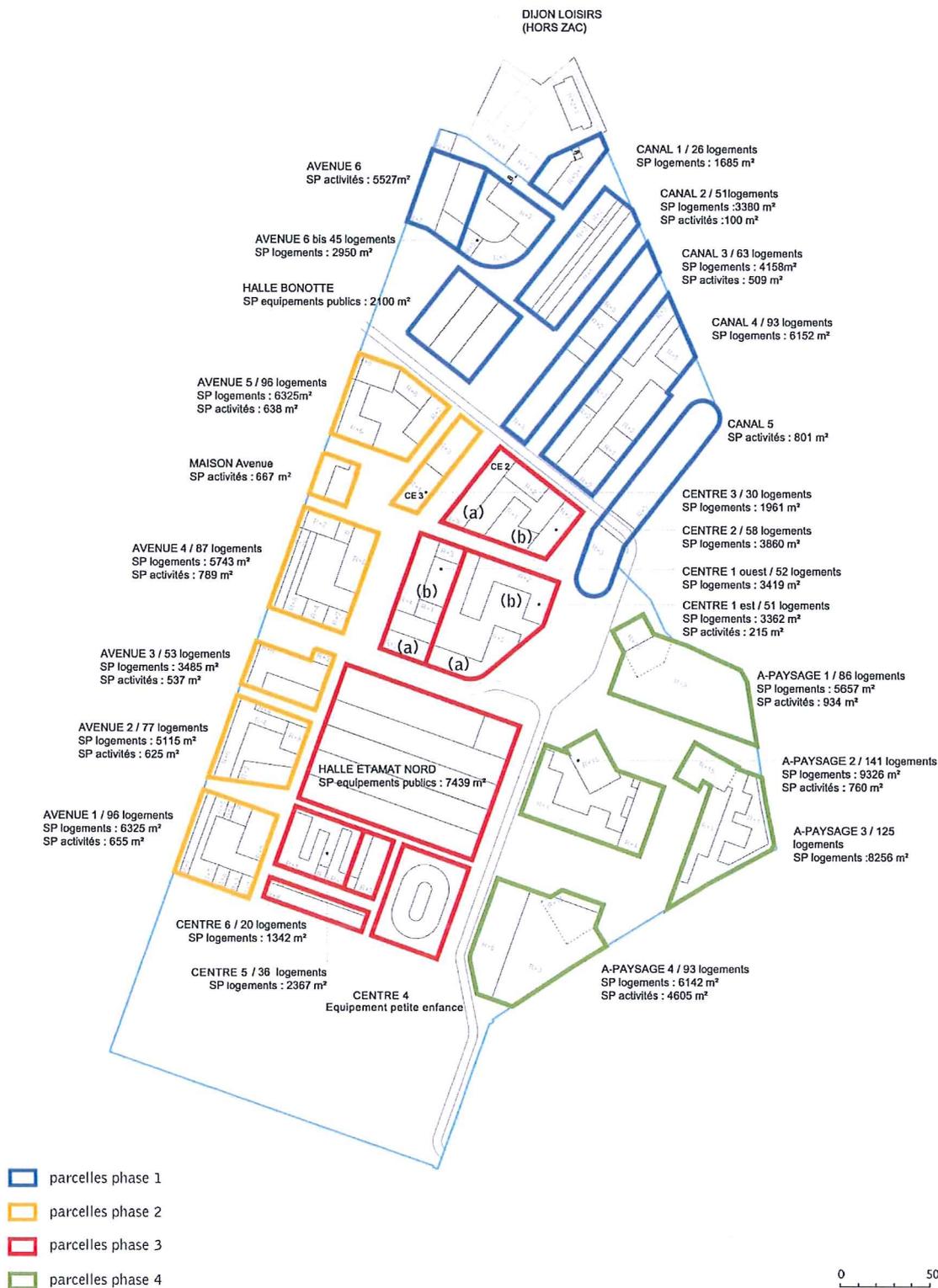
ACQUEREURS	m <sup>2</sup> de SP	Surface vendue en m <sup>2</sup> de SP	ACQUEREUR	PRIX € H.T.	PRIX T.T.C.	DATE ACTE
<b>Phase 1</b>						
Lot Canal 1	1 685					
Lot Canal 2	3 380					
Lot Canal 3	4 667					
Lot Canal 4	6 152					
Lot Canal 5						
Lot Avenue 6	5 527					
Lot Avenue 6 bis	2 950					
Lot 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 - Bât 002	854	854	Ordre des Architectes de Bourgogne	200 000,00	200 000,00	15/10/2014 En cours d'enregistrement
Lot Centre 4	1 453	1 453	Indivision CMCIC LEASE / BATIFRANC	435 900,00	523 080,00	30/01/2015 En cours d'enregistrement
Lot Centre 5	4 000					
Lot Paysage 4	8 380					
<b>TOTAL PHASE 1</b>	<b>66 405</b>	<b>1 453</b>		<b>635 900</b>	<b>723 080</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>635 900</b>	<b>723 080</b>	

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



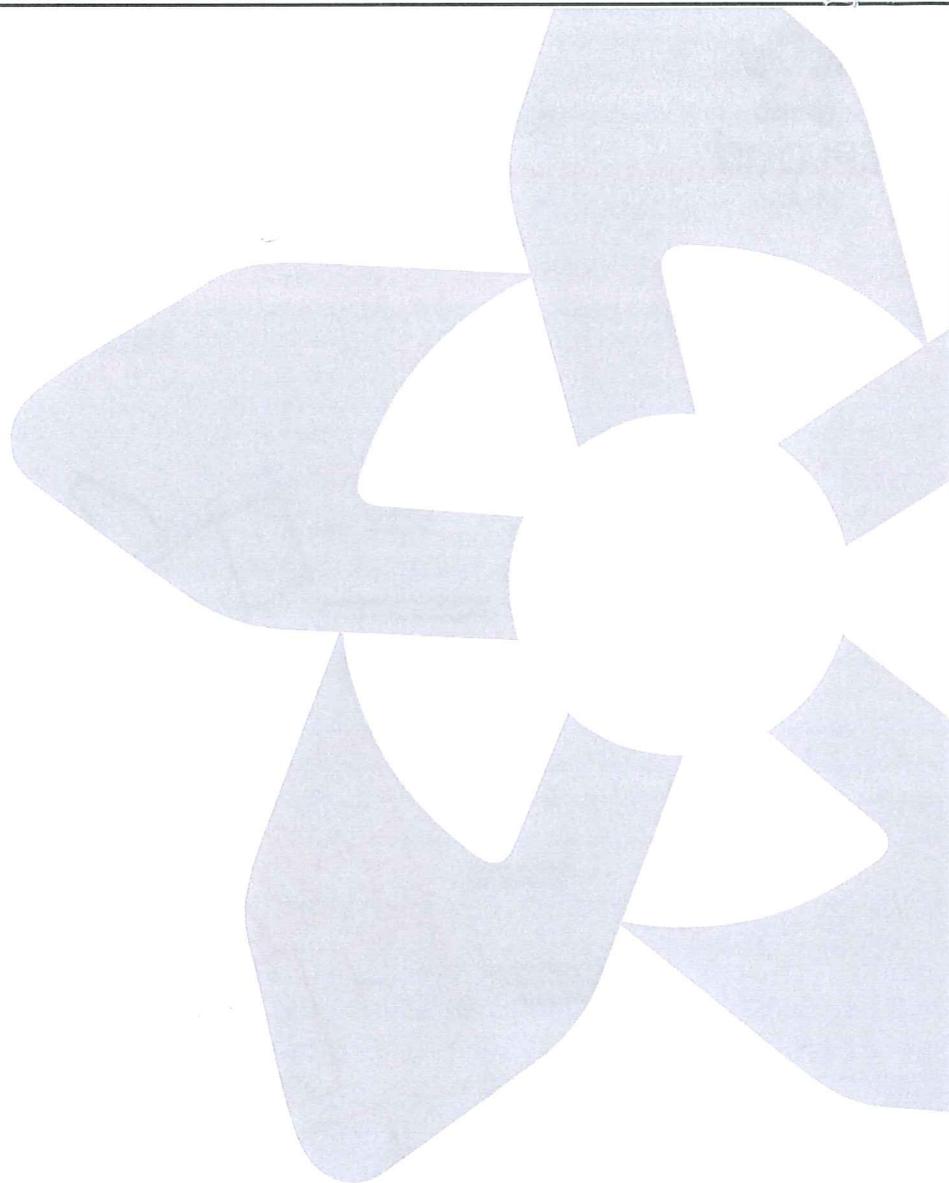
DIJON GRAND SUD - ECOQUARTIER DE L'ARSENAL

**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