

**LE GRAND DIJON**

**ZAC MAZEN SULLY**

**COMPTE DE PRELIQUIDATION  
ARRETÉ AU 30 JUIN 2015**

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE  
D'AMÉNAGEMENT  
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

**AMÉNAGEURS DURABLES**



# ZAC MAZEN SULLY

## 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 en date du 19 décembre 2002, le Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise a créé une Zone d'Aménagement Concerté destinée à accueillir des activités économiques sur des terrains d'une superficie d'environ 9,8 ha, situés le long de la rue Jean Mazen et de la rue de Sully et classés au PLU en zone 5 NAh.

En vertu d'une convention publique d'aménagement et par délibération en date du 22 novembre 2002 le Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise a décidé de confier à la SEMAAD pour une durée de huit années, l'étude, l'aménagement et la commercialisation de la ZAC "Parc Mazen Sully".

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Grand Dijon en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise en date du 17 mars 2005.

La convention publique d'aménagement a été modifiée par avenant n°1 en date du 20 mai 2005 en application des dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000 afin d'inscrire le montant de la participation financière de la collectivité figurant au compte de résultat prévisionnel du dossier de réalisation et d'un montant de 1 540 841 Euros HT (soit 1 842 846 Euros TTC).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2005, un avenant n°2 a été signé le 31 mai 2006 pour prendre en compte l'augmentation de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement (1 856 182 Euros TTC).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2006, un avenant n°3 a été signé le 19 juillet 2007 pour prendre en compte l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 à partir de laquelle la participation de la collectivité s'est répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 665 330 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	987 758 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'année 2007, un avenant n°4 a été signé le 15 juillet 2008 pour prendre en compte l'augmentation de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement et répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 683 201 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	997 565 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'année 2009, un avenant n°5 a été signé le 28 octobre 2010 pour proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2013.

A l'appui du bilan financier pour l'année 2010, un avenant n°6 a été signé le 21 Juillet 2011 pour prendre en compte la diminution de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement et répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 682 534 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	997 565 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'année 2011, un avenant n°7 a été signé le 8 octobre 2012 pour prendre en compte l'augmentation de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement et répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 891 443 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	1 078 393 € HT

Cet avenant a également prorogé la convention jusqu'au 31 décembre 2014.

A l'appui du bilan financier pour l'année 2012-2013, un avenant n°8 a été signé le 23 janvier 2014 pour prendre en compte l'augmentation de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement et répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 912 905 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	1 086 867 € HT

Cet avenant intègre également les conséquences de changement des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidées par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SEMAAD en séance du 19 décembre 2012 : initialement calquée sur l'année civile du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre, l'année sociale a été décalée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin de chaque année. Exceptionnellement, l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2012 a eu une durée de 18 mois, ayant été clôturé au 30 juin 2013.

A l'appui du compte de résultat pour l'année 2013-2014, et eu égard à la commercialisation de l'ensemble des terrains qui n'était pas encore terminée qui ne permettait pas d'achever les travaux d'aménagement définitif, un avenant n°9 a été signé le 30 décembre 2014 afin de proroger la durée de la Convention jusqu'au 30 juin 2016.

La participation du Grand Dijon à l'opération n'a quant à elle pas été modifiée par rapport à l'exercice précédent.

Commercialement, l'opération est dénommée PARC MAZEN SULLY.

## 1. Note de conjoncture

### 1.1. Réalisation

#### - Foncier

L'opération a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) au profit de la SEMAAD en vertu d'un arrêté de Monsieur le Préfet en date du 07 juin 2005.

Une grande partie des terrains constituant l'opération a pu être acquise par voie amiable sur le Grand Dijon, sur la Ville de Dijon et sur l'Etat (DDE et CHU), soit au total 42 469 m<sup>2</sup>.

Toutefois, la parcelle cadastrée BY n°104 d'une surface de 22 260 m<sup>2</sup> n'a pu être acquise à l'amiable compte-tenu des prétentions trop importantes des propriétaires indivis, à savoir Mme Chevalier Marie-Thérèse et Mme Doret Marcelle.

Faute d'accords amiables, une procédure d'expropriation a été lancée. La parcelle a été expropriée par ordonnance du Juge des expropriations en date du 13 décembre 2005. Par jugement en date du 28 novembre 2005, le Tribunal de Grande Instance de Dijon a fixé les indemnités d'expropriation pour cette parcelle (indemnités agricoles comprises) à hauteur de 417 148 Euros, sur la base de 17 €/m<sup>2</sup>.

Mme Chevalier Marie-Thérèse et Mme Doret Marcelle ont interjeté appel le 08 décembre 2005. L'audience de la Cour d'Appel de Dijon a eu lieu le 12 juin 2006. Par arrêt en date du 04/09/2006, les indemnités d'expropriation de la parcelle BY n° 104 ont été revalorisées à 489 462 € sur la base de 20 €/m<sup>2</sup>. Sur la base de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile, une somme de 1000 € a été versée à chacune des indivisaires, soit au total 2 000 €.

Par courrier en date du 13/11/2006, il a été signifié à la SEMAAD le pourvoi en cassation d'une des indivisaires, Mme CHEVALIER Marie-Thérèse. Cette dernière n'ayant pu produire son mémoire dans les délais prévus, le pourvoi en cassation n'a pu se concrétiser.

Une indemnité d'éviction de 144 Euros a été versée à M. NOBLOT, exploitant à titre précaire des parcelles appartenant à la Ville de Dijon et au Grand Dijon pour une libération anticipée desdits terrains.

**NB :** Par acte authentique en date du 03/03/2008 la SEMAAD et la Ligue du coin de Terre et du Foyer ont conclu un échange de terrain sans soulte afin de régulariser la limite foncière des jardins avec l'emplacement réel des clôtures de jardins et de redonner à ceux-ci un délaissé de terrain inexploitable commercialement. Cet échange a permis également d'agrandir la surface du lot 1.

**Le montant global définitif des acquisitions (acquisitions et indemnités) est ainsi de 888 510 Euros.**

- **Travaux**

***Du 1<sup>er</sup> juillet 2014 au 30 juin 2015, les travaux suivants ont été réalisés:***

- Travaux d'entretien des espaces verts, du chemin piéton et des parcelles non commercialisées
- Réalisation de la fin des travaux de voiries définitives sur l'ensemble du parc d'activités (partie sud de la rue Pauline Kergomard, impasse Françoise Dolto): trottoirs, bande cyclable et entrées charretières des lots 1, 2A, 2B, 8 et 9 ;
- Dernières plantations et derniers remplacements d'arbres malades.

***Du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 31 décembre 2015, les travaux suivants sont programmés:***

- Constat de reprise des derniers remplacements d'arbres malades
- Remplacement le cas échéant des arbres n'ayant pas repris

**1.2. Commercialisation**

Le 16 février 2015 a été signé l'acte de vente du lot 1 avec la société COULEUR ET CONNECTION pour un montant HT de 119 400 euros.

**Perspectives dernier semestre 2015**

Il est prévu la signature de l'acte de vente pour le lot n°8 à CMIC Lease, Crédit Bailleur de CHEMATECH pour fin octobre 2015, et pour le lot n°9 à la SCCV MAZEN SULLY en novembre 2015.

L'ensemble des lots de l'opération serait ainsi commercialisé.

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

Compte tenu des prévisionnels de commercialisation des derniers terrains de l'opération, le Grand Dijon souhaite que l'opération soit clôturée pour le 31/12/2015.

Ainsi, le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés du **PARC MAZEN SULLY** arrêtés au 30 JUIN 2015 à partir des éléments comptables constatés à cette même date sont pour les dépenses prévisionnelles des postes « Etudes Générales », « Foncier », « Aménagement des sols », « Rémunération SEM » et « Frais de commercialisation » en négatif par rapport au prévisionnel de l'exercice précédent car il n'y a plus de dépenses prévues pour le dernier semestre 2015. Pour les postes « Travaux », « Honoraires Techniques », « Frais Financiers », « Frais Annexes », « Frais de communication-gouvernance », et « Solde Tva » ayant encore des dépenses prévisionnelles pour le dernier semestre 2015, ils ne subissent aucune modification par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel de l'exercice précédent.

### **AVERTISSEMENT :**

La réforme de la fiscalité immobilière, contenue dans la loi de Finances rectificative pour 2010, est entrée en vigueur le 11 mars 2010.

La dispense doctrinale de TVA reposant sur une interprétation extensive de l'article 1042 du Code Général des Impôts (doc. Adm. 8 A-1151 n° 4), dont les Sem bénéficiaient pour leurs acquisitions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement concédées, semble devoir être supprimée. Les acquisitions seraient donc soumises à la TVA, celle-ci étant toutefois récupérable. Les modalités de calcul de la TVA dépendent de la qualification ou non d'assujetti du vendeur ainsi que des modalités initiales d'achat. Lors de chaque acte, une analyse approfondie devra être réalisée afin de déterminer le régime de TVA applicable.

La loi elle-même ne prévoyant pas de dispositions transitoires, les nouvelles règles s'appliquent aux opérations dont le fait générateur est intervenu ou interviendra à compter de cette date. Il s'agit généralement de la date de l'acte authentique de vente de l'immeuble bâti ou non bâti. Ces règles résultent directement de la loi et sont donc d'application immédiate.

Une instruction fiscale a été publiée (3 A-3-10 du 15 mars 2010) concernant les opérations en cours, notamment celles ayant fait l'objet d'un avant contrat sous l'empire des anciennes dispositions et pour lesquelles l'acte définitif est intervenu ou interviendra à compter du 11 mars. Afin d'éviter que l'application des nouvelles dispositions ne pénalise le vendeur ou l'acquéreur, le principe est que les parties pourront convenir, sur option, d'appliquer les règles qui étaient prévues dans l'avant contrat.

Si la notion de prix moyen de zone n'est toujours pas reprise dans la documentation administrative, l'instruction du 30 décembre 2010 a toutefois apporté des réponses à des problématiques concrètes.

#### *Extrait de l'Instruction 3 A-9-10 du 30 décembre 2010*

*« 74. Lorsque pour un même immeuble ou fraction d'immeuble, qu'il s'agisse d'une parcelle de terrain à bâtir ou d'un immeuble bâti, le cédant n'est pas en mesure d'établir dans quelles conditions de qualification fiscale au regard de l'article 268 il est entré en possession de tout ou partie du bien en cause, il y a lieu si l'opération est imposée de soumettre l'ensemble de la cession à la taxe sur le prix total.*

*Il peut en aller ainsi notamment de la cession d'une entité cadastrale qui résulte de diverses opérations de remembrement ou de remaniement parcellaire, ou encore de celle d'un lot immobilier issu de travaux de rénovation d'un bâtiment qui ont conduit à une reconfiguration de l'état descriptif de division, ou lorsque l'origine de propriété se perd dans l'histoire. »*

Dans l'attente des diligences sur la TVA sur marge adéquat pour les ventes, la SEM a retenu pour ces prévisions l'application de la TVA sur le prix total. Chaque acte devant faire l'objet d'une analyse approfondie.

### 1.3.1 – Les dépenses

	<b>variation en €</b>
<b>ETUDES GENERALES</b>	- 10 775
<b>FONCIER</b>	- 9 293
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	- 880
<b>TRAVAUX</b>	-
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	-
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	-
<b>REMUNERATION SEM</b>	- 1 134
<b>FRAIS ANNEXES</b>	-
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	- 6 956
<b>FRAIS DE COMMUNICATION- GOUVERNANCE</b>	-
<b>SOLDE TVA</b>	-
<b>VARIATION DES DEPENSES</b>	<b>- 29 039</b>

#### ➤ **Etudes générales**

Cette charge est en diminution de 10 775 € par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique par le fait que l'ensemble des travaux étant réalisé, aucune étude reste nécessaire.

#### ➤ **Foncier**

Cette charge est en diminution de 9 293 € par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique par le fait que l'opération étant sur le point d'être terminée, l'ensemble des acquisitions de terrains a été réalisé.

#### ➤ **Aménagement des sols**

Cette charge est en diminution de 880 € par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique par le fait que l'opération étant sur le point d'être terminée, aucun travaux d'aménagement des sols n'est nécessaire.

#### ➤ **Travaux**

Ce poste demeure inchangé par rapport à l'exercice précédent.  
Il est précisé, que compte tenu de la commercialisation tardive des lots 8 et 9, des travaux de raccordement ErDF seront à réaliser au dernier trimestre 2015 et qu'ils ne seront réglés qu'en 2016.

#### ➤ **Honoraires techniques**

Ce poste demeure inchangé par rapport à l'exercice précédent.

➤ **Frais Financiers**

Ce poste demeure inchangé par rapport à l'exercice précédent.

➤ **Rémunération SEMAAD**

Ce poste est en diminution de 1 134 € par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique par l'ajustement de plusieurs postes lié à la fin de l'opération.

➤ **Frais annexes**

Ce poste demeure inchangé par rapport à l'exercice précédent.

➤ **Frais de commercialisation**

Ce poste est en diminution de 6 956 € par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique par le fait que les 2 terrains restant à commercialiser étant actuellement sous compromis de vente, aucune action de commercialisation de l'opération n'est programmée dans le 2<sup>ème</sup> semestre 2015.

**L'état prévisionnel des dépenses est ainsi en diminution de 29 039 €HT par rapport à l'exercice précédent, et le cumul des dépenses réalisées au 30 juin 2015 est de 4 140 652,88 € TTC.**

**1.3.2. Les Recettes**

	<b>variation en €</b>	
<b>CESSIONS - Habitat</b>		
<b>CESSIONS - Activités économiques</b>		
<b>CESSIONS - Stationnement</b>	-	
<b>SUBVENTIONS</b>	-	
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>		1
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	-	29 041
<b>VARIATION DES RECETTES</b>	-	29 040

➤ **Cessions**

La surface cessible de l'opération reste la même ainsi que le produit des ventes de terrains.

➤ **Produits Financiers**

Ce poste est augmenté d'1€ par rapport à l'exercice précédent du fait d'un report de TVA.

➤ **Subventions**

Sans objet.

➤ **Participation à l'opération d'aménagement**

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.

Aussi, sur le principe de cette instruction, la participation du Grand Dijon à l'opération se scinde maintenant comme suit :

- Subvention globale
- Complément de prix
- Cession des équipements publics

**Subvention globale**

C'est la participation de la collectivité pour l'équilibre du bilan. Elle n'est donc plus soumise à TVA. Elle s'élève à la somme de 1 933 990 €. Elle est en diminution par rapport à l'exercice précédent du fait de la diminution des dépenses prévisionnelles du présent compte de résultat prévisionnel.

**Complément de prix**

Cette ligne budgétaire enregistre des produits lorsque les terrains sont vendus en dessous du prix du marché. Elle est pour l'instant nulle, le prix de vente des terrains se faisant au prix du marché, à savoir 20 € HT/m<sup>2</sup>. Ce prix de marché se justifie par la

thématique du parc d'activités dédiée aux entreprises de l'innovation et de la recherche en matière de santé et de nouvelles technologies.

#### *Cession des équipements publics*

Le calcul du prix de revient des équipements publics est fonction des données physiques de l'opération et du montant des dépenses totales prévisionnelles de l'opération. La vente du bassin de rétention des eaux pluviales au Grand Dijon a eu lieu le 01/03/2010, et la rétrocession des équipements publics de l'opération au Grand Dijon a été décidée par délibération du Grand Dijon en date du 24/09/15. Le prix total de cession des équipements publics est ainsi arrêté à la somme de 1 086 868 € HT et demeure inchangé par rapport à l'année précédente.

Globalement, la participation du Grand Dijon est en diminution par rapport à l'exercice précédent du fait de l'ajustement de certains postes de dépenses en fin d'opération. La participation de la collectivité s'élève désormais à la somme de 1 933 990 € HT. La cession des équipements publics est fixée à 1 086 868€ HT soit un montant total de 3 020 858 €.

**L'état prévisionnel des recettes fait apparaître un cumul des recettes de 3 977 415 € HT (soit 4 331 448,20 € TTC). Au 30 Juin 2015, les recettes encaissées s'élèvent à 1 207 013 Euros TTC.**

#### *Etat de la trésorerie :*

La trésorerie de l'opération était assurée jusqu'à fin 2010 par un emprunt de 1 600 000 € HT qui a pris fin en 2010.

## 2. Programme Physique de l'opération

### 2.1. Bilan des surfaces

### Programme physique de l'opération d'aménagement

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

*Bilan des surfaces*

**SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE 97 615 m<sup>2</sup>**

▣ <b>Emprises publiques créées</b>		
	Bassin EP	4743 m <sup>2</sup>
	Voiries et divers	13 117 m <sup>2</sup>
▣ <b>Emprises privées</b>		
	Jardins familiaux	9959 m <sup>2</sup>
	Compagnons du Devoirs	16948 m <sup>2</sup>
▣ <b>Emprises Etat</b>		
	Emprise Rocade et bretelle sortie	5904 m <sup>2</sup>
▣ <b>"Erreur cadastre"</b>		0 m <sup>2</sup>
▣ <b>Surfaces cessibles</b>		46 944 m <sup>2</sup>

97 615 m<sup>2</sup>

2.2. État de la commercialisation au 30 juin 2015

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

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
lot 1	5 970	SC MARINE	119 400	132 258,80	16/02/2015
lot 2A	2 298	CEN AGEING	45 960	50 909,67	02/04/2013
lot 2B	4 828	CEN NUTRITION ANIMALE	96 560	106 899,04	04/11/2013
Lot 3	4 000	CEN Nutriment	80 000	95 680,00	15/06/2007
lot 4	5 454	FILAB	109 080	130 459,68	20/11/2009
lot 5	3 287	FILAB	65 740	72 819,88	05/03/2013
lot 5 bis	4 442	ODIL SAS	88 840	106 252,64	06/03/2006
lot 6	2 927	SAPGD	58 540	70 013,84	19/05/2006
complément lot 6	64	SAPGD	1 280	1 530,88	03/03/2008
lot 7	3 853	SCI BIO MAZEN SULLY	77 060	85 358,99	16/06/2011
lot 8	2 464	CMIC Lease	49 280	54 695,53	CV
lot 9	3 762	SCCV Mazen Sully	75 240	83 508,35	CV
lot 10	3 595	CEN Nutriment	71 900	85 992,40	27/06/2011
<b>TOTAUX</b>	<b>46 944</b>		<b>938 880</b>	<b>1 076 380</b>	

### 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.)

ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES				
DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	61 293	11 775	73 068
FONCIER	23%	888 510	932	889 442
AMENAGEMENT DES SOLS	1%	23 596	4 625	28 220
TRAVAUX	54%	2 132 020	418 873	2 550 893
HONORAIRES TECHNIQUES	3%	109 980	21 701	131 681
FRAIS FINANCIERS	6%	224 983	1	224 984
REMUNERATION SEM	7%	269 822	0	269 822
études	0%	45 000	-	45 000
acquisition	1%	8 894	-	8 894
réalisation	4%	129 474	-	129 474
commercialisation	6%	64 583	-	64 583
liquidation	0%	21 871	-	21 871
FRAIS ANNEXES	5%	207 236	9 018	216 254
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	9 849	1 895	11 745
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0%	0	0	0
SOLDE TVA	0%			0
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>100%</b>	<b>3 927 289</b>	<b>468 820</b>	<b>4 396 110</b>
		3 657 467	468 820	4 126 288
RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	24%	938 880	137 500	1 076 380
Locatif Social		-	-	-
Accession Sociale		-	-	-
Accession Libre		-	-	-
Autre		-	-	-
<b>Sous - Total Habitat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Activités Économiques -		938 880	137 500	1 076 380
<b>Sous - Total Activités Économiques</b>		<b>938 880</b>	<b>137 500</b>	<b>1 076 380</b>
Stationnement en surface				
Stationnement en ouvrage				
<b>Sous - Total Stationnement</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
SUBVENTIONS	0%	-	-	-
Féder		0	0	0
Région		0	0	0
Département et autres		0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0%	17 677	-	17 677
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	76%	2 970 732	216 534	3 187 265
Subvention globale		1 883 864	0	1 883 864
Cession équipements généraux		1 086 868	216 534	1 303 401
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>24%</b>	<b>3 927 289</b>	<b>354 033</b>	<b>4 281 323</b>
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>		<b>0,00</b>	<b>-114 787</b>	<b>-114 787</b>

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

#### ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES

DEPENSES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart	RECETTES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart
ETUDES GENERALES	61 293	72 068	-10 775	<b>CESSIONS</b>	<b>938 880</b>	<b>938 880</b>	-
FONCIER	888 510	897 803	-9 293	Locatif Social	-	-	-
AMENAGEMENT DES SOLS	23 596	24 476	-880	Accession Sociale	-	-	-
TRAVAUX	2 132 020	2 132 021	0	Accession Libre	-	-	-
HONORAIRES TECHNIQUES	109 980	109 980	0	Autre	-	-	-
FRAIS FINANCIERS	224 983	224 983	0	<b>Sous - Total Habitat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
REMUNERATION SEM	269 822	270 956	-1 134	Activités Économiques -	938 880	938 880	-
FRAIS ANNEXES	207 236	207 236	0	<b>Sous - Total Activités Économiques</b>	<b>938 880</b>	<b>938 880</b>	<b>-</b>
FRAIS DE COMMERCIALISATION	9 849	16 805	-6 956	Stationnement en surface	-	-	-
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0	0	0	Stationnement en ouvrage	-	-	-
SOLDE tva	0	0	0	<b>Sous - Total Stationnement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>3 927 289</b>	<b>3 956 328</b>	<b>-29 039</b>	<b>SUBVENTIONS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
				Féder	0	0	0
				Région	0	0	0
				Département et autres	0	0	0
				<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>17 677</b>	<b>17 676</b>	<b>1</b>
							0
				<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>2 970 732</b>	<b>2 999 772</b>	<b>- 29 041</b>
				Subvention globale	1 883 864	1 912 905	-29 041
				Cession équipements généraux	1 086 868	1 086 868	0
				Participation complément de prix	0	0	0
				Participation acquisition foncière	0	0	0
				<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>3 927 289</b>	<b>3 956 328</b>	<b>-29 039</b>
							0
				<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
					<b>1 299 894</b>	<b>1 299 893</b>	

## 4. État prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2015	2ème sem 2015	2016	2017	2018	Années ult.	
<b>Plan de trésorerie</b>							
<b>DEPENSES EN TTC</b>							
<b>ETUDES</b>	<b>73 067,96 €</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73 068</b>
Etudes générales	73 067,96 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73 068
<b>FONCIER</b>	<b>889 442,11 €</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>889 442</b>
Acquisitions	390 062,00 €	0	0	0	0	0	390 062
Frais annexes	6 629,11 €	0	0	0	0	0	6 629
Indemnités	492 751,00 €	0	0	0	0	0	492 751
<b>LIBERATION DES SOLS</b>	<b>28 220,40 €</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 220</b>
Libération des sols	28 220,40 €	0	0	0	0	0	28 220
<b>TRAVAUX</b>	<b>2 546 147,52 €</b>	<b>136 427</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 682 574</b>
Travaux	2 424 492,41 €	126 401	0	0	0	0	2 550 893
Honoraires	121 655,11 €	10 026	0	0	0	0	131 681
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>167 914,73 €</b>	<b>57 070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>224 984</b>
Intérêts sur emprunts à L. T.	140 845,33 €	0	0	0	0	0	140 845
Intérêts sur avances à C. T.	27 069,40 €	57 070	0	0	0	0	84 139
<b>Maîtrise d'ouvrage interne</b>	<b>230 993,66 €</b>	<b>39 078</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270 072</b>
Maîtrise d'ouvrage interne	230 993,66 €	39 078	0	0	0	0	270 072
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>193 122,00 €</b>	<b>23 132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>216 254</b>
Impôts et taxes	134 656,87 €	13 000	0	0	0	0	147 657
Autres frais non taxables	3 449,31 €	0	0	0	0	0	3 449
Autres frais taxables	55 015,82 €	10 132	0	0	0	0	65 148
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>11 744,51 €</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 745</b>
<b>GOVERNANCE PARTICIPATIVE</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Maison des projets	0,00 €	0	0	0	0	0	0
autres frais de communication	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES DEPENSES ANNUEL</b>	<b>4 140 652,88 €</b>	<b>255 706</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 396 359</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES CUMUL</b>	<b>4 140 652,88 €</b>	<b>4 396 359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>RECETTES EN TTC</b>							
<b>CESSIONS</b>	<b>938 176</b>	<b>138 204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 076 380</b>
Locatif Social							0
Accession Sociale							0
Accession Libre							0
Autre	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous - Total Habitat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Activités Économiques -	938 176	138 204	0	0	0	0	1 076 380
0,00							0
0,00							0
0,00							0
<b>Sous - Total Activités Économiques</b>	<b>938 176</b>	<b>138 204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Stationnement en surface							0
Stationnement en ouvrage							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>17 677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 677</b>
Produits financiers	17 677	0	0	0	0	0	17 677
Produits divers	0	0	0	0	0	0	0
<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	0	0	0	0	0	0	0
Région	0	0	0	0	0	0	0
Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>251 160</b>	<b>2 986 231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 237 391</b>
Subvention globale	0	1 933 990	0	0	0	0	1 933 990
Cession équipements généraux	251 160	1 052 241	0	0	0	0	1 303 401
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>1 207 013</b>	<b>3 124 435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 331 448</b>
<b>TOTAL DES RECETTES CUMUL</b>	<b>1 207 013</b>	<b>4 331 448</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>SOLDES ANNUELS avant financement</b>	<b>-2 933 640</b>	<b>2 868 729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-64 911</b>
<b>SOLDES CUMULES avant financement</b>	<b>-2 933 640</b>	<b>-64 911</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

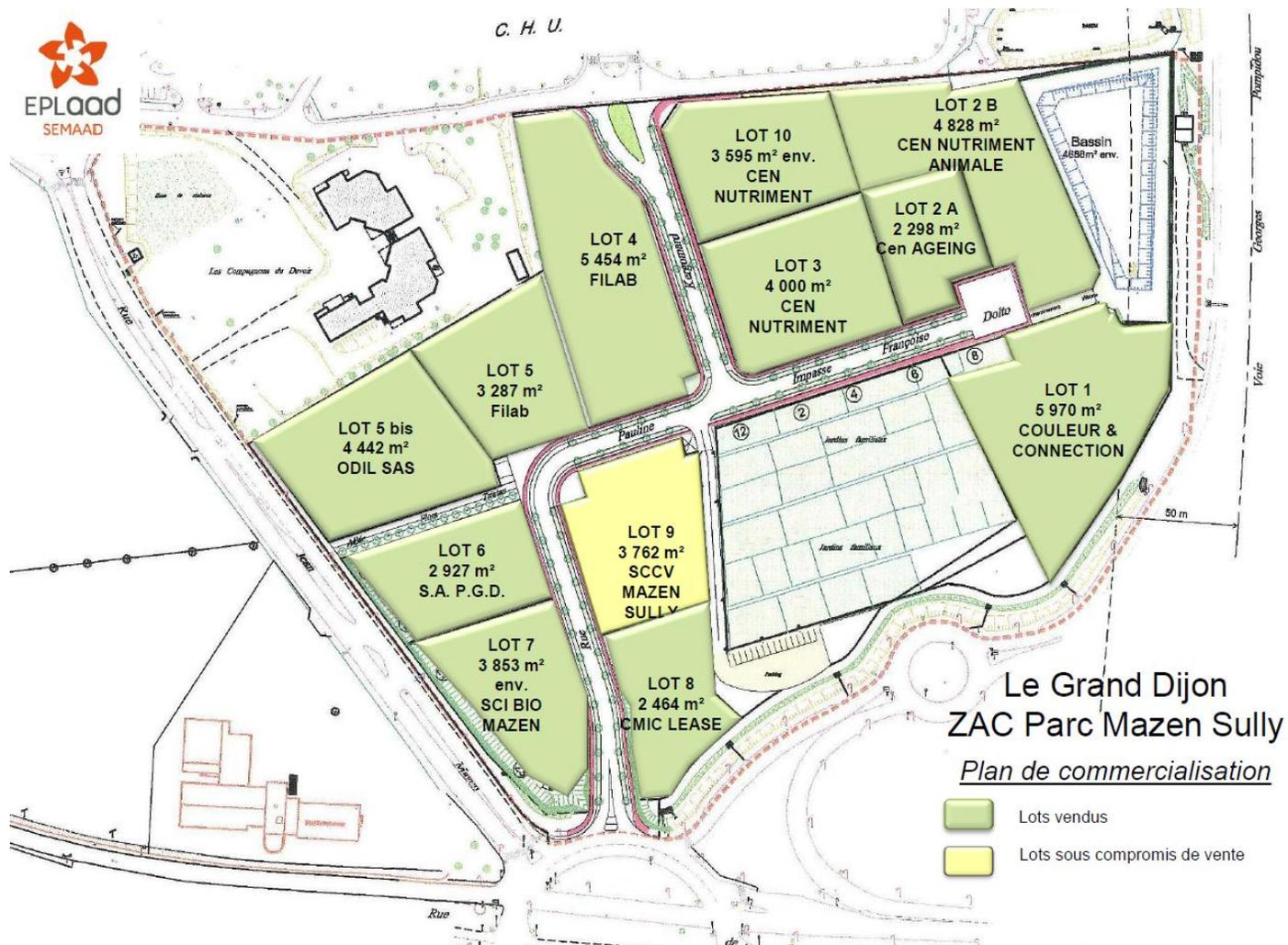
**Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés**

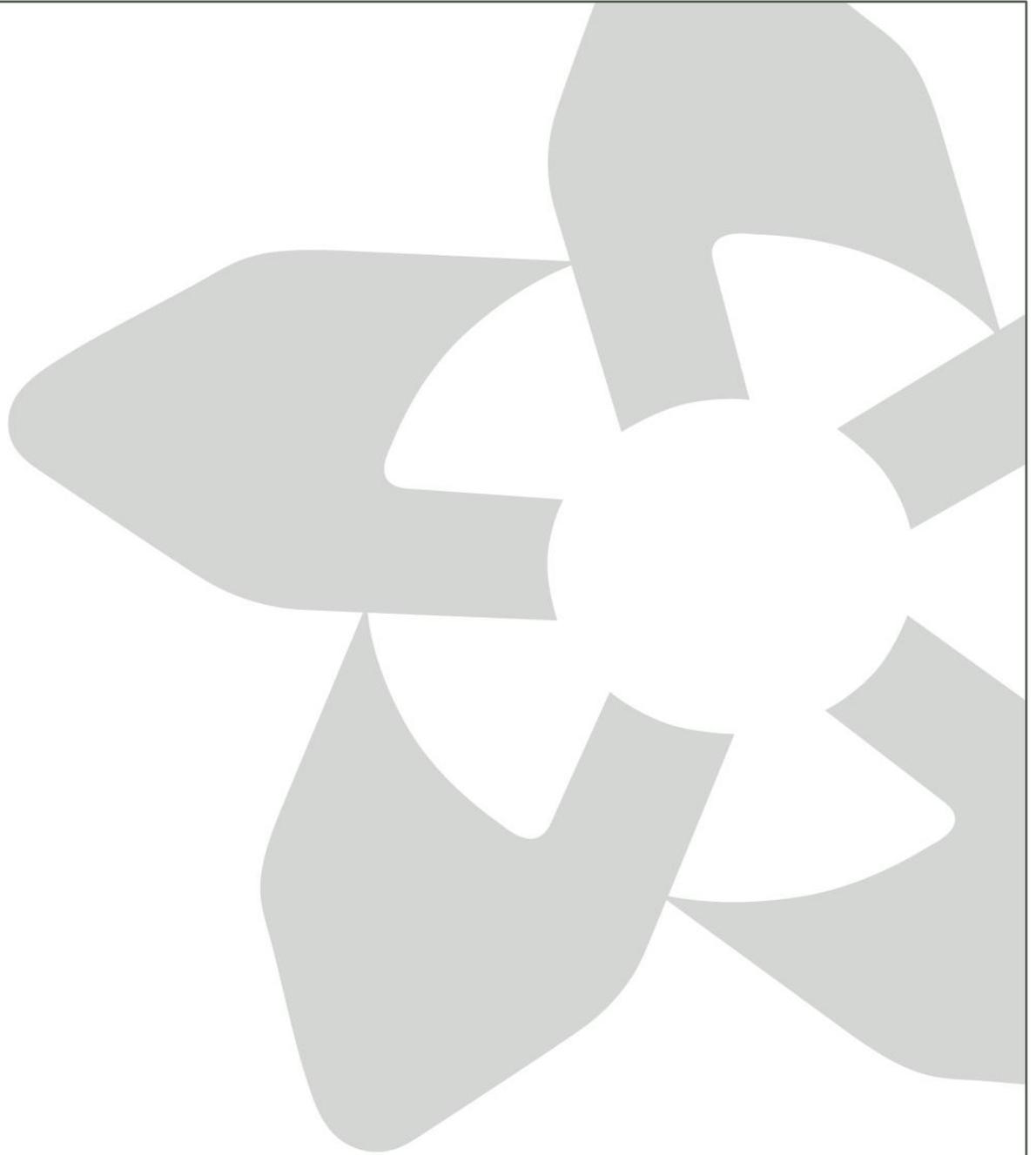
INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2015	2ème sem 2015	2016	2017	2018	Années ultérieures	
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Mobilisation d'emprunts	1 600 000	0	0	0	0	0	1 600 000
Amortissement d'emprunts	-1 600 000	0	0	0	0	0	-1 600 000
Avances bancaires	0	550 000	0	0	0	0	550 000
Remboursement d'avances	0	-550 000	0	0	0	0	
Avances collectivités	2 000 000	0	0	0	0	0	2 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	-2 000 000	0	0	0	0	-2 000 000
<b>T.V.A.</b>							
T.V.A. sur les dépenses	444 739	24 081	0	0	0	0	
T.V.A. sur les recettes	164 976	189 057	0	0	0	0	354 033
T.V.A. réglée à l'Etat							
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
<b>Solde de T.V.A.</b>	<b>279 764</b>	<b>-164 976</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL</b>	<b>-653 876</b>	<b>703 752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>SOLDE DE TRESORERIE CUMULE</b>	<b>-653 876</b>	<b>49 876</b>	<b>49 876</b>	<b>49 876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49 876</b>



PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
<b>ECHANGE SANS SOULTE SEMAAD/LIGUE FRANCAISE DU COIN DE TERRE ET DU FOYER</b>									
Attribution à la SEMAAD	DIJON	BY	168		02	98		03/03/2008	publié le 23/05/2008 sous le n° 2008P n°4865
					02	98	0,00 €		
Attribution à la Ligue française du coin de terre et du foyer	DIJON	BY	156		00	78			
		BY	161		00	82			
		BY	162		02	98			
		BY	164		00	62			
				00	05	20	0,00 €		

## Plan de commercialisation





SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
D'AMENAGEMENT  
DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

8 rue Marcel Dassault  
CS 87972  
21079 Dijon Cedex

Tél. : 03 80 72 18 71  
Fax : 03 80 72 23 47

[www.eplaad.com](http://www.eplaad.com)

