



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 18 décembre 2014

Président : M. MILLOT

Secrétaire de séance : Mme BLANC

Convocation envoyée le 11 décembre 2014

Publié le 19 décembre 2014

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 79

Nombre de présents participant au vote : 64

Nombre de membres en exercice : 79

Nombre de procurations : 7

SCRUTIN : POUR : 71

ABSTENTION : 0 CONTRE : 0 NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres titulaires présents :

M. Alain MILLOT	M. Jean-Claude GIRARD	Mme Claudine DAL MOLIN
M. Pierre PRIBETICH	M. Patrick MOREAU	M. Louis LEGRAND
M. Jean ESMONIN	M. Abderrahim BAKA	M. Patrick ORSOLA
M. Patrick CHAPUIS	Mme Stéphanie MODDE	Mme Florence LUCISANO
Mme Nathalie KOENDERS	Mme Françoise TENENBAUM	Mme Anne PERRIN-LOUVRIER
M. Rémi DETANG	Mme Christine MARTIN	Mme Céline TONOT
Mme Catherine HERVIEU	Mme Danielle JUBAN	M. Jean-Philippe MOREL
M. José ALMEIDA	Mme Lê Chinh AVENA	M. Nicolas BOURNY
M. Jean-François DODET	Mme Hélène ROY	M. Jean-Michel VERPILLOT
M. François DESEILLE	M. Georges MAGLICA	Mme Corinne PIOMBINO
Mme Colette POPARD	M. Joël MEKHANTAR	M. Jean-Louis DUMONT
M. Michel JULIEN	Mme Nuray AKPINAR-ISTIQUAM	M. Patrick BAUDEMONT
M. Frédéric FAVERJON	Mme Sladana ZIVKOVIC	M. Jean-Frédéric COURT
M. Didier MARTIN	M. Jean-Yves PIAN	Mme Anaïs BLANC
M. Dominique GRIMPRET	Mme Océane CHARRET-GODARD	M. Damien THIEULEUX
M. Michel ROTGER	M. Laurent BOURGUIGNAT	Mme Michèle LIEVREMONT
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Chantal OUTHIER	M. Philippe BELLEVILLE
Mme Badiâ MASLOUHI	M. Emmanuel BICHOT	Mme Noëlle CABBILLARD
M. André GERVAIS	Mme Frédérique DESAUBLIAUX	M. Cyril GAUCHER.
M. Benoît BORDAT	M. Hervé BRUYERE	
Mme Anne DILLENSEGER	Mme Sandrine RICHARD	
M. Charles ROZOY	M. Thierry FALCONNET	

Membres suppléants avec voix délibératives présents :

M. Bertrand FRANET

Membres titulaires absents :

M. Alain HOUPERT	M. Jacques CARRELET DE LOISY pouvoir à M. Bertrand FRANET
Mme Anne ERSCHENS	M. François REBSAMEN pouvoir à M. Alain MILLOT
M. François HELIE	M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à Mme Badiâ MASLOUHI
M. Édouard CAVIN	Mme Chantal TROUWBORST pouvoir à M. François DESEILLE
M. Roland PONSAA	Mme Catherine VANDRIESSE pouvoir à M. Laurent BOURGUIGNAT
M. François NOWOTNY	Mme Louise BORSATO pouvoir à M. Michel ROTGER
Mme Dominique BEGIN-CLAUDET	M. Gaston FOUCHERES pouvoir à Mme Anne PERRIN-LOUVRIER
M. Jean DUBUET	M. Gilbert MENUT pouvoir à Mme Noëlle CABBILLARD.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET ATTRACTIVITE

Semaad - Parc Valmy à Dijon - Compte de résultat au 30 juin 2014

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 12 avril 2002 complétée par avenant en date du 19 décembre 2002, 12 juillet 2010, et 22 novembre 2013 le Conseil de Communauté a décidé de confier à la SEMAAD pour une durée de huit années, la réalisation et la commercialisation de la zone d'activités économiques dénommée Parc Valmy à Dijon, d'une superficie d'environ 46 ha.

Cette durée a été prorogée de cinq ans, par avenant signé le 12 juillet 2010, puis de 3 ans lors du Conseil de Communauté du 19/12/2013, pour aller jusqu'au 31 décembre 2017.

Le compte de résultat prévisionnel arrêté au 30 juin 2014, s'élève à 23 116 973 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 23 108 489 €.

Au 30/06/14, 92 % des charges ont été réalisées, et 90 % des produits attendus ont été encaissés.

Les faits marquants de l'année 2013 et du 1er semestre 2014 sont les suivants :

- Travaux de finitions de voiries ;
- Travaux de finitions de l'esplanade et son paysagement ;
- Travaux d'entretien et de reprise des paysagements ;
- Commercialisation à la Générale de Santé en juillet 2013 pour 5.172.075 € HT.

A ce jour, il n'est prévu aucune participation de la Communauté d'agglomération à l'opération, ni de cession à titre onéreux d'équipements publics.

La trésorerie est assurée par l'avance de 1 500 000 € consentie en 2006 par la Communauté d'agglomération, 400 000 € ayant été remboursé à la collectivité en 2011 et 500 000 € en 2013. Les 600 000 € restant seront remboursés au plus tôt au 31/12/2014, au plus tard à la fin de la convention publique d'aménagement.

**LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :**

- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel du Parc Valmy à Dijon, arrêté au 30 juin 2014, établi par la Semaad ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer toutes pièces nécessaires à la bonne administration de ce dossier.

GRAND DIJON

VILLE DE DIJON

ZAC PARC VALMY

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

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

AMÉNAGEURS DURABLES



ZAC PARC VALMY

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 délibérations du 21 mars et du 27 juin 2002, le conseil du Grand Dijon a déclaré d'intérêt communautaire la zone d'activités économiques dénommée « Parc Valmy », d'une surface d'environ 46 hectares, et a décidé d'en confier l'aménagement et la commercialisation à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement signée le 12 avril 2002 et déposée en Préfecture le 19 avril 2002.

Par délibération en date du 22 novembre 2002, le Grand Dijon a approuvé le dossier de création de la ZAC « PARC VALMY » ainsi créée.

L'objectif est de renforcer l'attractivité de l'agglomération, de dynamiser son image et de créer ainsi les conditions favorables à la création de nouveaux emplois.

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 24 novembre 2005.

La convention publique d'aménagement a été modifiée par avenant n°1 en date du 19 décembre 2002 afin d'élargir le périmètre initial d'étude à des terrains situés à l'Est du ténement initial. Le nouveau ténement ainsi défini constitue aujourd'hui l'assiette de la ZAC Parc Valmy.

La convention publique d'aménagement a été prorogée par avenant n°2 en date du 12 juillet 2010 jusqu'au 31 décembre 2014.

La convention publique d'aménagement a été prorogée par avenant n°3 en date du 23 janvier 2014 jusqu'au 31 décembre 2017.

Commercialement, l'opération est dénommée PARC VALMY.

1. Note de conjoncture

1.1. Réalisation

- Foncier

PREMIERE PHASE :

Tous les terrains constituant la première phase d'aménagement de l'opération (hormis les réservoirs d'eau potable et la station Service « TOTAL » destinés à priori à rester en place) ont pu être acquis par voie amiable et ce par l'intermédiaire d'un acte administratif entre le Grand Dijon (vendeur) et la SEMAAD (acquéreur) pour un montant de 1 590 396,13 Euros.

Pour libérer de manière anticipée les parcelles sous exploitation agricole de la première phase, et ce afin de permettre la réalisation d'un diagnostic archéologique, des indemnités d'éviction ont été versées aux exploitants pour un montant global de 7 998,78 Euros.

En phase travaux, afin de réaliser le passage de canalisations, des pré-fouilles ont été nécessaires et ont engendré des indemnités pour perte de récoltes qui s'élèvent à 1 530,10 Euros.

DEUXIEME PHASE :

Concernant les terrains de la deuxième phase, ils appartiennent majoritairement à des particuliers ou des sociétés privées. Leur acquisition a fait l'objet de la constitution d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération avec recours éventuel à la procédure d'expropriation.

L'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire se sont déroulées conjointement du 14 novembre au 14 décembre 2007 inclus.

Suite à l'élaboration du tracé du projet tramway, qui initialement devait emprunter un pont sur la Rocade au droit du centre commercial de la Toison d'Or, il est apparu nécessaire de modifier le périmètre initial de la DUP qui englobait des terrains situés hors du périmètre de la ZAC Parc Valmy (zone NC du PLU de la ville de Dijon) et qui par conséquent n'avaient plus lieu d'être acquis.

Cette modification a donné lieu à l'élaboration d'un nouveau dossier de DUP et d'un nouveau dossier parcellaire qui ont conjointement été soumis à enquête publique du 29 Novembre au 29 décembre 2008 inclus.

Suite à avis favorable sans réserve du Commissaire enquêteur sur le dossier, la Préfecture de Côte-d'Or a pris un arrêté en date du 16 mars 2009 qui a déclaré d'utilité publique les acquisitions en vue de l'aménagement du Parc Valmy.

Suite à des erreurs de notifications, une nouvelle enquête parcellaire a eu lieu du 30 novembre 2009 au 14 décembre 2009 inclus pour les terriers n°10, 14 et 17. Elle a été suivie d'un avis favorable sans réserve consigné dans le rapport du Commissaire enquêteur.

Des arrêtés préfectoraux de cessibilité en date du 26/10/2009 ont été pris pour les terriers T4, T1, T22 et T20.

Ces terriers ont alors fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation en date du 16 novembre 2009 rectifiée par ordonnance rectificative d'expropriation en date du 07/12/2009.

On notera que des acquisitions amiables ont pu être opérées pour les terriers T18, T13, T11 ainsi que pour la parcelle AE 102 appartenant à la Ville de Dijon.

Le 10 février 2012, la SEMAAD a acquis à l'euro symbolique, auprès de la Ville de Dijon, le chemin rural n°13 cadastré AE 733.

L'ensemble du foncier étant acquis, le bilan ne prévoit plus de provisions.

Le montant global provisoire des acquisitions a été diminué de 165 637 €, soit un total de 2 896 304 € HT.

- Travaux (PHASES I et II)

Entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014, les travaux suivants ont été réalisés:

- Travaux de finitions de voiries : couches de roulements de la rue Jeanne Barret, marquage au sol, trottoirs, entrées charretières
- Travaux de finitions de l'esplanade et son paysagement
- Travaux d'entretien et de reprise des paysagements

Il reste à réaliser, les travaux de finitions de la rue Elsa Triolet et de la rue Matoub, qui seront programmés fin 2015- courant 2016 en fonction de l'avancement des travaux des constructions des lots situés côté Est de ces rues.

1.2. Commercialisation

La SEMAAD a cédé à la Générale de Santé, en juillet 2013, le terrain du lot F1, pour un montant de 5 172 075 € HT.

Soit un total des ventes de 5 172 075 € HT réalisés entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014.

Perspectives N+1

Le lot F3 reste à céder. Le montant de la recette attendue est de 2 314 125 € HT.

1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés du Parc Valmy arrêtés au **30 juin 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.

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. »

1.3.1 – Les dépenses

ETUDES GENERALES	
FONCIER	- 165 637
AMENAGEMENT DES SOLS	
TRAVAUX	
HONORAIRES TECHNIQUES	
FRAIS FINANCIERS	
REMUNERATION SEM	9 366
FRAIS ANNEXES	164 756
FRAIS DE COMMERCIALISATION	
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	
SOLDE TVA	
VARIATION DES DEPENSES	8 484

➤ Etudes générales

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport à l'exercice précédent.

➤ Foncier

L'ensemble du foncier étant acquis, le bilan ne prévoit plus de provisions.

Le montant global provisoire des acquisitions a été diminué de 165 637 € HT.

➤ **Aménagement des sols**

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport à l'exercice précédent.

➤ **Travaux**

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport à l'exercice précédent.
Le montant des travaux du bilan inclus une participation pour travaux de l'échangeur Grand Nord de 1 000 000 € HT.

➤ **Honoraires techniques**

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport à l'exercice précédent.

➤ **Frais Financiers**

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport à l'exercice précédent.

➤ **Rémunération**

Ce poste est en augmentation de 9 366 € HT.

➤ **Frais annexes**

Ce poste de dépenses est en augmentation de 164 756 € HT pour prendre en compte les provisions sur taxes foncières et frais annexes (assurances, éclairages...) liés à la prolongation de la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2017.

➤ **Frais de commercialisation**

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport à l'exercice précédent.

➤ **Frais de communication – Gouvernance**

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport à l'exercice précédent.

1.3.2. Les Recettes

	<u>variation en €</u>
CESSIONS- Activités économiques	75
SUBVENTIONS	
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	8 409
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	
VARIATION DES RECETTES	8 484

➤ Cessions

Les cessions ont augmenté de 75 € correspondant à l'ajustement de surfaces commercialisées au regard du plan de bornage.

➤ Produits Financiers

Ce poste présente une augmentation de 8 409 €.

➤ Subventions

Ce poste n'enregistre aucune recette et demeure inchangé.

➤ 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**

C'est la participation de la collectivité pour l'équilibre du bilan. Elle n'est donc plus soumise à TVA. Elle est pour l'instant nulle.

➤ **Complément de prix**

Cette ligne budgétaire nouvelle reprend une partie de l'ancien déficit d'opération inscrit au compte rendu annuel pour l'année 2007.

Le calcul de cette participation pour complément de prix a été faite sur la base d'un prix de marché des terrains destinés au tertiaire de 75 € HT/m². Or, le prix de vente des terrains correspond à ce prix marché. La participation pour complément de prix est donc nulle.

➤ **Cession des équipements publics**

Il n'a pas été envisagé pour l'instant la cession des équipements publics à titre onéreux.

➤ **TRESORERIE :**

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- une avance du Grand Dijon de 1 500 000 Euros. 900 000 Euros ont été remboursés à la Collectivité au 30 juin 2014.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une augmentation de 8 484 Euros HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2014 de 23 116 973 Euros HT.

2. Programme Physique de l'opération

2.1. Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE 469 547 m²

*** Aménagement de la 1ère phase 306 810 m²**

▣ Emprises publiques créées 79 768 m²

▣ Emprises publiques autres (à conserver)

- Réservoirs eau potable 31 059 m²

- RD 974, Rocade Est et divers 8 656 m²

▣ Emprises Privées

- Station "TOTAL" 5 904 m²

▣ "Erreur cadastre" 0 m²

▣ Surfaces cessibles 181 423 m²

306 810 m²

*** Aménagement de la 2ème phase 162 737 m²**

▣ Emprises publiques créées 40 104 m²

▣ Emprises publiques autres (à conserver)

- Chemin rural, divers 1 789 m²

▣ "Erreur cadastre" 0 m²

▣ Surfaces cessibles 120 844 m²

162 737 m²

2.2. État de la commercialisation au 30 juin 2014
ZAC " PARC VALMY "

TABLEAU DES VENTES AU 30/06/2014

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
Phase 1					
LOT A1	4 255	SCI HBAP	297 850,00	356 228,60	29/08/2006
LOT A2	8 120	BAFFY	609 000,00	728 364,00	05/03/2007
LOT A3 première tranche	14 896	LAZARD	1 117 275,00	1 336 260,90	22/05/2007
LOT A3 deuxième tranche	9 615	LAZARD	735 922,29	880 163,06	09/11/2007
LOT B1	9 490	Résidalya	711 750,00	851 253,00	13/11/2009
LOT B2	5 683	SCCV Québec	426 225,00	509 765,10	11/08/2008
LOT B3	3 885	BAFFY	291 375,00	348 484,50	05/03/2007
LOT B4	10 083	VOISIN	756 225,00	904 445,10	30/01/2008
Complément vente B4 (SHON suppl.)	-	VOISIN	82 500,00	98 670,00	26/05/2008
LOT B5	6 446	SAFIGNY	483 450,00	578 206,20	30/01/2008
Révision prix Lot B5	-	SAFIGNY	19 934,35	23 841,48	06/01/2009
LOT B6	3 669	SCCV DUMOURIEZ	275 175,00	329 109,30	06/06/2008
Pénalités retard B6	-	SCCV DUMOURIEZ	5 503,50	6 582,19	06/06/2008
LOT C1	3 053	Courtepaille	228 975,00	273 854,10	28/11/2011
LOT C2	3 704	SCI Valmy de Dijon	277 800,00	332 248,80	21/11/2011
LOT C3	3 425	SCI Valmy de Dijon	256 875,00	307 222,50	21/11/2011
LOT C4	7 953	AGATHE	596 475,00	702 028,00	12/04/2012
LOT C5	3 999	SCI DIJON VALMY	299 925,00	353 849,00	29/05/2012
LOT D1	5 136	RD Investissement	385 200,00	460 699,20	29/09/2011
LOT D2	4 715	Covadim	353 625,00	422 935,50	30/12/2009
Complément prix lot D2 (SHON suppl.)	-	Covadim	18 409,00	22 017,16	07/04/2011
LOT D3	5 262	Covadim	394 650,00	472 001,40	30/12/2009
LOT D4	8 300	Helvia Promotion	622 500,00	744 510,00	20/06/2008
Complément prix lot D4 (SHON suppl.)	-	Helvia Promotion	198 000,00	236 808,00	20/06/2008
LOT D5	7 833	SCCV Kellerman	587 475,00	702 620,10	30/12/2010
LOT D6	3 136	Batifranc	235 200,00	281 299,20	15/07/2009
LOT D7	8 140	Imvest	610 500,00	730 158,00	25/06/2009
LOT D8	6 045	VOISIN	453 375,00	542 236,50	30/12/2010
LOT D9	4 861	Seturec	364 575,00	436 031,70	23/07/2009
Complément prix lot D9 (SHON suppl.)	-	Seturec	73 050,00	87 367,80	23/07/2009
LOT E1/E4	16 791	SCCV Tertiaire Valmy	1 259 325,00	1 485 743,00	28/06/2013
LOT E2	8 788	Hôpital de jour	659 100,00	788 283,60	30/06/2011
LOT E3	3 625	PEP 21	271 875,00	314 757,00	21/06/2013
Bassin de rétention		GRAND DUON	1,00	1,00	
Révision prix atermoyé D5			3 639,00	4 352,24	
Indexation Eole D1			9 339,00	11 169,44	
SHON compl D8			1,00	1,00	
Kellerman D5			11 202,00	13 397,59	
TOTAL PHASE 1	180 908		13 983 276	16 676 965	
Phase 2					
LOT F3	21 029	ICADE/ Mutualité	1 577 175,00	1 857 196,97	07/07/2011
TOTAL PHASE 2	21 029		1 577 175	1 857 197	
TOTAUX PHASES 1 et 2	201 937		15 560 451	18 534 166	
Semestre 2013 - 2014					
Phase 2					
LOT F1	68 961	GDS	5 172 075,00	6 094 811,00	23/07/2013
LOT F2	30 855	GDS	2 314 125,00	2 776 950,00	
TOTAL PHASE 2	99 816		7 486 200	8 871 761	

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.)

Compte de résultat prévisionnel au 30 juin 2014

DEPENSES	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	365 946	55 702	421 648
FONCIER	2 986 304	6 888	2 993 191
AMENAGEMENT DES SOLS	157 344	31 146	188 490
TRAVAUX	13 894 078	2 559 176	16 453 254
PARTICIPATION ECHANGEUR GRAND NORD	1 000 000	200 000	1 200 000
HONORAIRES TECHNIQUES	742 429	146 247	888 676
FRAIS FINANCIERS	403 339	4	403 343
REMUNERATION SEM	2 671 271	0	2 671 271
études	45 000	-	45 000
acquisition	29 932	-	29 932
réalisation	821 611	-	821 611
commercialisation	1 644 356	-	1 644 356
liquidation	130 372	-	130 372
FRAIS ANNEXES	480 044	5 701	485 745
FRAIS DE COMMERCIALISATION	66 219	12 906	79 125
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	350 000	70 000	420 000
SOLDE TVA			0
TOTAL DES DEPENSES	23 116 973	3 087 770	26 204 743

RECETTES	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	23 046 653	4 359 275	27 405 928
Locatif Social	-	-	-
Accession Sociale	-	-	-
Accession Libre	-	-	-
Autre	-	-	-
Sous - Total Habitat	-	-	-
Activités Économiques	23 046 653	4 359 275	27 405 928
Sous - Total Activités Économiques	23 046 653	4 359 275	27 405 928
Stationnement en surface	-	-	-
Stationnement en ouvrage	-	-	-
Sous - Total Stationnement	-	-	-
SUBVENTIONS	-	-	-
Féder	-	-	-
Région	-	-	-
Département et autres	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	70 320	7 920	78 240
RECETTES ISSUES DU CONCEDEANT	-	-	-
Subvention globale	-	-	-
Cession équipements généraux	-	-	-
Participation complément de prix	-	-	-
Participation acquisition foncière	-	-	-
TOTAL DES RECETTES	23 116 973	4 367 194	27 484 168
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	1 279 424	1 279 424

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	365 946	365 946	0	CESSIONS	23 046 653	23 046 578	75
FONCIER	2 986 304	3 151 941	-165 637	Locatif Social	-	-	-
AMENAGEMENT DES SOLS	157 344	157 344	0	Accession Sociale	-	-	-
TRAVAUX	14 894 078	14 894 078	0	Accession Libre	-	-	-
HONORAIRES TECHNIQUES	742 429	742 429	0	Autre	-	-	-
FRAIS FINANCIERS	403 339	403 339	0	<u>Sous - Total Habitat</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
REMUNERATION SEM	2 671 271	2 661 905	9 366	Activités Économiques	23 046 653	23 046 578	75
FRAIS ANNEXES	480 044	315 288	164 756	<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	<u>23 046 653</u>	<u>23 046 578</u>	<u>75</u>
FRAIS DE COMMERCIALISATION	66 219	66 219	0	Stationnement en surface	-	-	-
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	350 000	350 000	0	Stationnement en ouvrage	-	-	-
SOLDE tva	0	0	0	<u>Sous - Total Stationnement</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DES DEPENSES	23 116 973	23 108 489	8 484	SUBVENTIONS	-	-	-
				Féder	0	0	0
				Région	0	0	0
				Département et autres	0	0	0
				PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	70 320	61 911	8 409
							0
				RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-	-	-
				Subvention globale	0	0	0
				Cession équipements généraux	0	0	0
				Participation complément de prix	-	-	-
				Participation acquisition foncière	-	-	-
				TOTAL DES RECETTES	23 116 973	23 108 489	8 484
							-
				SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	-	0

4. État prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie au 30/06/2014

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC					TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2013	semestre 2014	2015	2016	2017	
DEPENSES EN TTC						
ETUDES	<u>417 155,27</u>	<u>996</u>	<u>3 497</u>	-	-	<u>421 648</u>
Etudes générales	417 155,27	996	3 497	-	-	421 648
FONCIER	<u>2 993 190,85</u>	-	-	-	-	<u>2 993 191</u>
Acquisitions	2 864 746,06	-	-	-	-	2 864 746
Frais annexes	53 049,23	-	-	-	-	53 049
Indemnités	75 395,56	-	-	-	-	75 396
LIBERATION DES SOLS	<u>61 589,58</u>	<u>12 000</u>	<u>12 000</u>	<u>12 000</u>	<u>90 900</u>	<u>188 490</u>
Libération des sols	61 589,58	12 000	12 000	12 000	90 900	188 490
TRAVAUX	<u>12 354 389,58</u>	<u>1 260 000</u>	<u>240 000</u>	<u>453 316</u>	<u>4 234 224</u>	<u>18 541 929</u>
Travaux	11 678 723,61	1 260 000	240 000	448 357	4 026 173	17 653 254
Honoraires	675 665,97	-	-	4 958,40	208 051,20	888 676
FRAIS FINANCIERS	<u>260 569,46</u>	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>	<u>97 778</u>	<u>403 347</u>
Intérêts sur emprunts à L. T.	-	-	-	-	-	-
Intérêts sur avances à C. T.	260 569,46	15 000	15 000	15 000	97 778	403 347
REMUNERATION SEM	<u>2 094 583,64</u>	<u>53 472</u>	<u>11 972</u>	<u>19 963</u>	<u>491 281</u>	<u>2 671 271</u>
Rémunération SEMAAD	2 094 583,64	53 472	11 972	19 963	491 281	2 671 271
FRAIS ANNEXES	<u>391 795,30</u>	<u>44 000</u>	<u>24 000</u>	<u>13 950</u>	<u>12 000</u>	<u>485 745</u>
Impôts et taxes	332 159,27	40 000	20 000	10 000	10 000	412 159
Autres frais non taxables	-	-	-	-	-	-
Autres frais taxables	59 636,03	4 000	4 000	3 950	2 000	73 586
FRAIS DE COMMERCIALISATION	<u>62 327,20</u>	<u>4 800</u>	<u>4 800</u>	<u>4 800</u>	<u>2 398</u>	<u>79 125</u>
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	-	-	-	-	<u>420 000</u>	<u>420 000</u>
Maison des projets	-	-	-	-	-	-
autres frais de communication	-	-	-	-	420 000	420 000
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	18 635 601	1 390 268	311 268	519 028	5 348 580	26 204 747
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	18 635 601	20 025 869	20 337 137	20 856 165	26 204 746	
RECETTES EN TTC						
CESSIONS	<u>24 628 978</u>	-	-	-	<u>2 776 950</u>	<u>27 405 928</u>
Locatif Social	-	-	-	-	-	0
Accession Sociale	-	-	-	-	-	0
Accession Libre	-	-	-	-	-	0
Autre	-	-	-	-	-	0
Sous - Total Habitat	-	-	-	-	-	-
Activités Économiques	24 628 977,93	-	-	-	2 776 950	27 405 928
Sous - Total Activités Économiques	24 628 977,93	-	-	-	2 776 950	
Stationnement en surface	-	-	-	-	-	0
Stationnement en ouvrage	-	-	-	-	-	0
Sous - Total Stationnement	-	-	-	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	<u>78 239,59</u>	-	-	-	-	<u>78 240</u>
Produits financiers	29 750,07	-	-	-	-	29 750
Produits divers	48 489,52	-	-	-	-	48 490
SUBVENTIONS	-	-	-	-	-	<u>0</u>
Feder	-	-	-	-	-	0
Région	-	-	-	-	-	0
Département et autres	-	-	-	-	-	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-	-	-	-	-	<u>0</u>
Subvention globale	-	-	-	-	-	0
Cession équipements généraux	-	-	-	-	-	0
Participation complément de prix	-	-	-	-	-	0
Participation acquisition foncière	-	-	-	-	-	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	24 707 217,52	-	-	-	2 776 950	27 484 168
TOTAL DES RECETTES CUMUL	24 707 217,52	24 707 218	24 707 218	24 707 218	27 484 168	
SOLDES ANNUELS avant financement	6 071 617	-1 390 268	-311 268	-519 028	-2 571 630	1 279 421
SOLDES CUMULES avant financement	6 071 617	4 681 349	4 370 080	3 851 052	1 279 422	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €					TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2013	semestre 2014	2015	2016	2017	
MOYENS DE FINANCEMENT	<u>600 000</u>	<u>-600 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0
Avances bancaires	0	0	0	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	0
Avances collectivités	1 500 000	0	0	0	0	1 500 000
Remboursement Avances collectivités	-900 000	-600 000	0	0	0	-1 500 000
T.V.A.						
T.V.A. sur les dépenses	1 961 815	212 966	43 383	78 353	791 254	2 296 517
T.V.A. sur les recettes	3 904 369	0	0	0	462 825	4 367 194
T.V.A. réglée à l'Etat						0
T.V.A. remboursée par l'Etat						0
Solde de T.V.A.	-1 942 554	212 966	43 383	78 353	328 431	-2 070 678
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	4 729 062	-1 777 302	-267 886	-440 676	-2 243 200	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	4 729 062	2 951 761	2 683 875	2 243 199	0	0

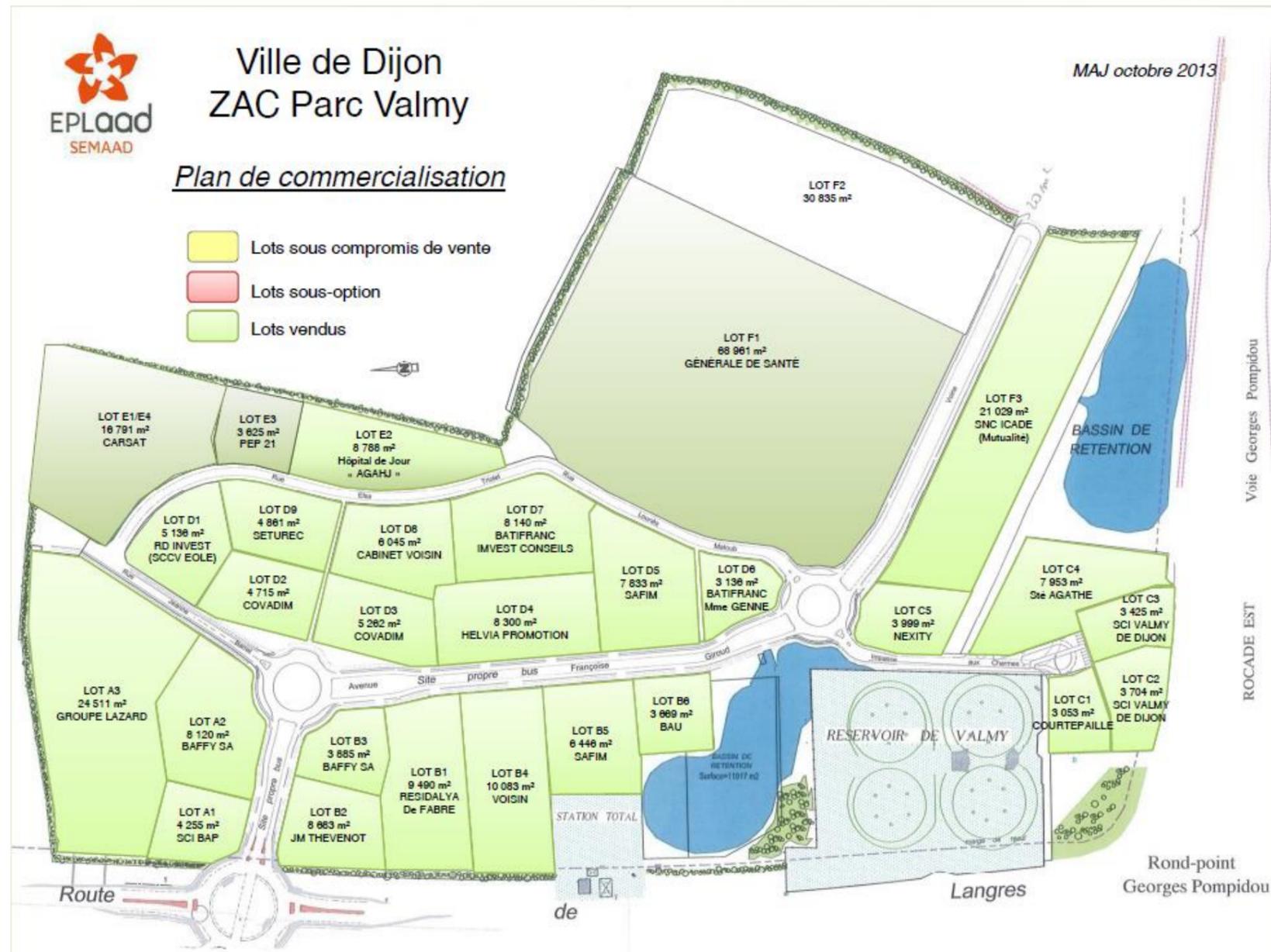
5. ANNEXES

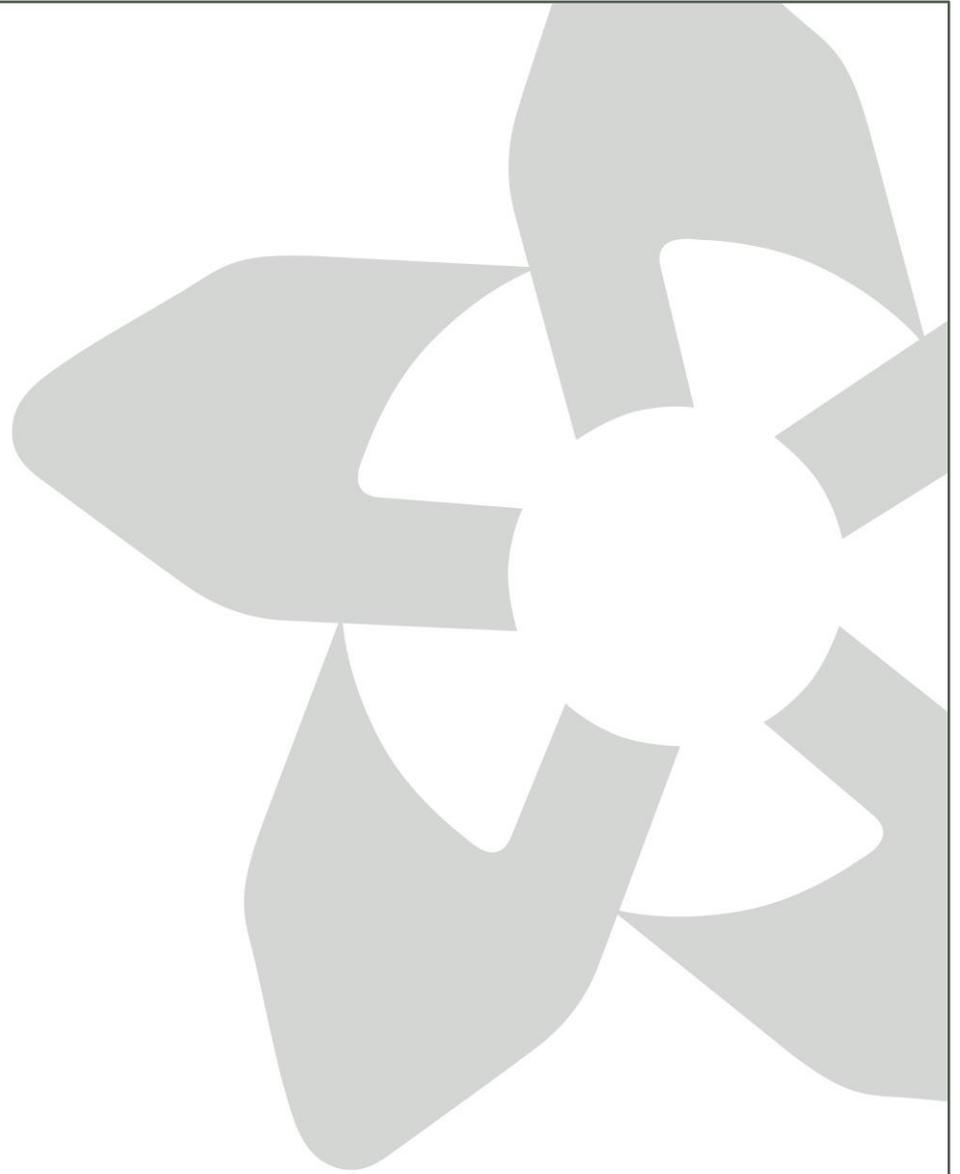
ACQUISITIONS REALISEES au 30/06/2014								
PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE		PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a			
ACQUISITIONS 1ère PHASE								
VILLE DIJON	DJON	AC	2	00	16	28	15/12/2005	publié le 03/02/2006 sous le n° 2006 PN° 1496
		AC	3	00	06	96		
		AC	4	00	32	05		
		AC	9	00	09	62		
		AC	10	00	40	93		
		AC	12	00	69	00		
		AC	13	00	08	20		
		AC	15	00	13	55		
		AC	16	00	04	54		
		AC	17	00	17	06		
		AC	18	00	08	92		
		AC	19	00	03	75		
		AC	20	00	04	19		
		AC	21	00	16	87		
		AC	22	00	05	70		
		AC	23	00	17	14		
		AC	24	00	18	24		
		AC	25	00	34	65		
		AC	26	00	32	32		
		AC	27	00	18	16		
		AC	29	01	81	76		
		AC	30	00	00	30		
		AC	31	00	35	94		
		AC	32	00	36	01		
		AC	34	00	18	78		
		AC	35	00	36	86		
		AC	37	00	20	20		
		AC	40	00	40	33		
		AC	41	00	47	46		
		AC	42	00	38	35		
		AC	43	00	94	70		
		AC	44	00	22	77		
		AC	45	00	25	40		
		AC	46	00	11	77		
		AC	47	00	36	00		
		AC	48	00	22	94		
		AC	185	00	11	44		
		AC	187	08	01	62		
		AC	188	00	05	16		
		AC	189	00	19	85		
		AC	194	01	91	65		
		AC	195	00	00	09		
		AC	200	00	00	04		
		AC	201	00	34	24		
		AC	203	00	03	51		
		AC	205	01	38	24		
		AC	208	00	09	59		
		AC	211	00	66	13		
		AC	213	00	52	13		
		AE	202	00	10	84		
		AE	205	00	00	20		
		AE	213	00	07	00		
		AE	216	00	05	67		
		AE	217	00	03	69		
		AE	218	00	20	39		
		AE	228	00	06	46		
		AE	229	00	45	11		
		AE	231	00	15	03		
		AE	233	00	68	72		
					25	64		
						50	1 590 396,13 €	

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat prévisionnel arrêté au 30 juin 2014

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Secl.	N°	ha	a	ca			
Pierre STEINMETZ	DUJON EVICTION AGRICOLE	AC	29	01	81	76			
		AC	30	00	00	30			
		AC	187	08	01	62			
		AC	189	00	19	85			
		AE	202	00	10	84			
		AE	213	00	07	00			
		AE	218	00	05	67			
		AE	218	00	20	39			
		AE	229	00	45	11			
		AE	231	00	15	03			
	S/T			11	07	57	7 631,46 €		
EARL BRULARD	EVICTION AGRICOLE	AC	233	00	68	72	467,30 €		
	TOTAL EVICTION						7 998,78 €		
Pierre STEINMETZ	PERTE RECOLTES	Divers					1 200,10 €		
EARL BRULARD	PERTE RECOLTES	Divers					330,10 €		
	TOTAL PERTE RECOLTES						1 530,10 €		
ACQUISITIONS 2ème PHASE									
T13 : DAIZE Anny	DUJON	AE	93	00	35	60	32 738,00 €	30/12/2008	publié le 13/03/2009 sous le n° 2009 P 2151
T11 : CORBET	DUJON	AE	106	00	39	40	24 643,00 €	12/11/2009	publié le 22/12/2009 sous le n° 2009 P 10 624
T18 MAIRET	DUJON	AE	107	00	35	19	24 246,00 €	18/12/2009	publié le 11/02/10 sous le n°2010 P 1493
MAIRET Louis Edmond		F	1	00	53	50	5 885,00 €	18/12/2009	publié le 23/02/10 sous le n°2010 P 1865
VILLE DE DUJON	DUJON	AE	102	00	22	43	12 954,00 €	26/11/2009	publié le 26/11/09 sous le n° 2009 P 9681 2009 P 9681
T3 BASSI	DUJON	AE	90	00	20	88	14 658,00 €	11/01/2010	publié le 2/03/10 sous le n° 2010 P 2160
T9 CICCARDINI	DUJON	AE	75	00	08	70			
		AE	88	00	08	50	65 000,00 €	02/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n° 2010 P 2727
		AE	89	00	00	44			
T19 MAIRET André	DUJON	AE	110	00	03	29	20 977,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2706
T7 BUZENET	DUJON	AE	105	00	14	10			
		AE	201	01	15	24	79 255,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2695
T15 BORD/DEBRIE	DUJON	AE	83	00	15	25			
		AE	104	00	19	00	23 939,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2705
T8 CHABRAT	DUJON	AE	92	00	55	14	34 089,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2703
T16 LAPOSTOL/DECHEAU	DUJON	AE	91	00	53	14	35 812,00 €	24/02/2010	publié le 23/03/10 sous le n°2010 P 2906
T21 PETITBOULANGER	DUJON	AE	180	00	14	83	9 558,00 €	24/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2707
T6 BRULARD Jean-Pierre	DUJON	AE	109	00	26	27	18 047,00 €	24/02/2010	publié le 23/03/10 sous le n°2010 P 2901
T2 BARROT/BARDIN	DUJON	AE	100	00	31	70			
		AE	101	00	22	20	41 971,00 €	24/02/2010	publié le 23/03/10 sous le n°2010 P 2904
T4 BOTALLA	DUJON	AE	198	00	25	70	24 804,00 €	07/06/2010	publié le 15/06/10 sous le n°2010 P 5362
T22 SCI DOMAINE DE POUILLY	DUJON	AE	87	00	83	30			
		AE	103	04	61	12	406 232,80 €	05/07/2010	publié le 18/08/10 sous le n°2010 P 7397
T14 Indivision DAMERON	DUJON	AE	179		21	91	15 609,00 €	14/02/2011	décision de consignation - récépissé n°2518024351
T12 Indivision Creuzet	DUJON	AE	84		19	10			
		AE	85		29				
		AE	86		40	68	105 606,00 €	01/02/2011	consignation sur compte CARPA
T17 indivision GUICHARD	DUJON	AE	99		40	10	25 064,00 €	11/03/2011	Quittance d'indemnité d'expropriation
		AE	200		45	10	19 829,00 €	11/03/2011	décision de consignation récépissé n°2518306531
T5 indivision BRULARD	DUJON	AE	98		47	88			
		AE	200		45	10	57 798,00 €	22/02/2011	Quittance d'indemnité d'expropriation
T10 Indivision COLLOT	DUJON	AE	252	01	23	25	74 963,00 €	11/03/2011	Quittance d'indemnité d'expropriation
		AE	252	01	23	25	60 947,00 €	11/03/2011	décision de consignation récépissé n°2518307171
T1 HEZY SZYH Michel	DUJON	AE	192		07	60	5 016,00 €	07/02/2011	décision de consignation récépissé n°2518012961
INDEMNITES 2ème PHASE									
PACOTTE Anne-Marie	EVICTION + trouble	AE	107	00	35	19	1 754,00 €		
		F	1	00	53	50	2 664,00 €		
		AE	106	00	39	40	1 964,00 €		
EURL CICCARDINI		AE	75	00	08	70			
		AE	88	00	08	50	20 000,00 €		
		AE	89	00	00	44			
PACOTTE Anne-Marie		AE	110	00	03	29	1 659,00 €		
PACOTTE Anne-Marie ESTVALET François		AE	105	00	14	10	704,00 €		
		AE	201	01	15	24	5 740,00 €		
VALLIOT Nadine		AE	83	00	15	25			
		AE	104	00	19	00	1 707,00 €		
LANIER		AE	92	00	55	14	2 747,00 €		
STEINMETZ		AE	91	00	53	14	2 647,00 €		
STEINMETZ		AE	180	00	14	83	739,00 €		
STEINMETZ		AE	252				6 138,00 €		
EARL BRULARD		AE	98				8 951,00 €		
		AE	99						
		AE	199						
		AE	200						
T12 indivision Creuzet		AE	84						
		AE	85						
		AE	86				3 000,00		2 x 1500€ - indemnité article 700
T17 indivision Guichard		AE	99				1 500,00		indemnité article 700
T20 Joachim		AE	199				32 013,00		
TOTAL ACQUISITIONS					43	1281	1834	2 933 492,81 €	

Plan de commercialisation





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

7 avenue Jean Bertin
CS 56703
21067 Dijon Cedex

Tél. : 03 80 72 18 71
Fax : 03 80 72 23 47
www.eplaad.com

