



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 19 décembre 2013

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et Mme BORSATO

Convocation envoyée le 12 décembre 2013

Publié le 20 décembre 2013

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 86

Nombre de présents participant au vote : 74

Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de procurations : 9

SCRUTIN : POUR : 83

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

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Christophe BERTHIER	M. Michel ROTGER
M. Pierre PRIBETICH	M. Philippe DELVALEE	Mme Louise BORSATO
Mme Colette POPARD	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. François NOWOTNY
M. Rémi DETANG	Mme Elizabeth REVEL	Mme Christine MASSU
M. Jean-Patrick MASSON	M. Georges MAGLICA	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. José ALMEIDA	Mme Françoise TENENBAUM	M. Michel FORQUET
M. Jean-François DODET	Mme Nelly METGE	M. Claude PICARD
M. François DESEILLE	Mme Elisabeth BIOT	M. Gaston FOUCHERES
M. Patrick CHAUPUIS	Mme Christine MARTIN	M. Pierre PETITJEAN
M. Michel JULIEN	Mme Nathalie KOENDERS	Mme Claude DARCIAUX
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Nicolas BOURNY
M. Gérard DUPIRE	M. Alain MARCHAND	M. Jean-Philippe SCHMITT
Mme Catherine HERVIEU	M. Mohammed IZIMER	M. Philippe GUYARD
M. François-André ALLAERT	Mme Hélène ROY	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Jean-Claude DOUHAIT	Mme Lê Chinh AVENA	Mme Françoise EHRE
M. Jean-Paul HESSE	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Patrick BAUDEMMENT
Mme Badiaâ MASLOUHI	Mme Joëlle LEMOUZY	Mme Geneviève BILLAUT
M. Yves BERTELOOT	M. Jean-Yves PIAN	M. Murat BAYAM
M. Dominique GRIMPRET	Mme Stéphanie MODDE	M. Michel BACHELARD
M. Didier MARTIN	M. Philippe CARBONNEL	M. Philippe BELLEVILLE
M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Alain LINGER	M. Norbert CHEVIGNY
M. André GERVAIS	M. Franck MELOTTE	M. Gilles TRAHARD
M. Alain MILLOT	M. Louis LAURENT	Mme Noëlle CABBILLARD
M. Benoît BORDAT	M. Roland PONSAA	M. Patrick ORSOLA
M. Joël MEKHANTAR		Mme Françoise VANNIER-PETIT.

Membres absents :

M. Jean-François GONDELLIER	M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à M. Alain MILLOT
Mme Anne DILLENSEGER	M. Patrick MOREAU pouvoir à M. Philippe CARBONNEL
Mme Michèle CHALLAUX	Mme Christine DURNERIN pouvoir à Mme Catherine HERVIEU
M. Jean ESMONIN pouvoir à M. Louis LAURENT	M. Gilles MATHEY pouvoir à M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Gilles TRAHARD	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET
	M. Jean DUBUET pouvoir à Mme Françoise VANNIER-PETIT.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Semaad - Parc Valmy à Dijon - Compte de résultat au 30 juin 2013

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 12 avril 2002 complétée par avenants 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 l'avenant signé le 12 juillet 2010, puis de 3 ans ce jour, pour aller jusqu'au 31 décembre 2017.

Conformément à l'avenant à la convention d'aménagement approuvé ce jour, le compte de résultat prévisionnel est arrêté au 30 juin 2013. Il s'élève à 23 108 489 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 23 039 062 €.

Au 30/06/13, 70 % des charges ont été réalisées, et 68 % des produits attendus ont été encaissés.

Les faits marquants de l'année 2012 et 1er semestre 2013 sont les suivants :

- poursuite des travaux de voiries provisoires en préparation des travaux du tramway ;
- travaux de voiries définitives de l'avenue Giroud et de l'impasse aux Charmes ;
- travaux de paysagement aux abords de l'ensemble des voiries de la ZAC ;
- réalisation de l'esplanade à l'entrée du Parc, au droit du giratoire Nord ;
- commercialisation de 5 lots pour un montant de 2 448 141,31 € 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. L'avenant à la convention d'avance proposé ce jour prévoit que la SEMAAD remboursera au Grand Dijon, au plus tard le 31/12/2013, la somme de 500 000 €, les 600 000 € restant étant remboursés au plus tôt au 31/12/2014 au plus tard à la fin de la convention public d'aménagement.

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel du Parc Valmy à Dijon, arrêté au 30 juin 2013, 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 2013**

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 prorogé par avenant n°2 en date du 12 juillet 2010 jusqu'au 31 décembre 2014.

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'avait 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. Le bilan prévoit encore une provision de 165 637 €.

Le montant global provisoire des acquisitions, reste inchangé et est de 3 151 941 Euros.

- Travaux (PHASE I et II)

En 2012, et au premier trimestre 2013, les travaux suivants ont été réalisés :

- Poursuite des travaux de voiries provisoires dans le cadre des travaux du Tramway
- Travaux de voiries définitives de l'avenue Giroud et de l'impasse aux Charmes
- Travaux de paysagement aux abords de l'ensemble des voiries de la ZAC
- Réalisation de l'esplanade à l'entrée du Parc, au droit du giratoire Nord

Jusqu'au 30 juin 2014, les travaux suivants sont programmés:

- Quelques travaux de finitions (trottoirs, entrées charretières...)
- Travaux de finitions de l'esplanade et son paysagement
- Travaux d'entretien et de reprise des paysagements

Passé ce délai, il restera à réaliser, les travaux de finitions de la rue Elsa Triolet et de la rue Matoub, qui seront programmés en fonction de l'avancement des travaux des constructions des lots situés côté Est de ces rues.

1.2. Commercialisation

L'année 2012 et le premier trimestre 2013 ont vu la vente des lots suivants :

Lot C4 : AGATHE pour un montant de 596 475 € HT

Lot C5 : SCI DIJON VALMY pour un montant de 299 925 € HT

Lot E3 : PEP 21 pour un montant de 271 875 € HT

Lot E1/ E4 : SCCV Tertiaire Valmy pour un montant de 1 259 325 € HT

La SEMAAD a également effectué une révision de prix pour le paiement atermoyé du lot D1 pour un montant de 9 338.50 € HT, et pour le lot D5 pour un montant de 11 201.91 € HT.

La SEMAAD a également cédé de la Surface de plancher complémentaire au lot D8 pour euro symbolique TTC soit 0.84 € HT.

Soit un total des ventes de 2 448 141.31 € HT réalisés en 2012 et au premier trimestre 2013.

Perspectives N+1

La SEMAAD a cédé à la Générale de Santé, en juillet 2013, le terrain du lot F1, pour un montant de 5 172 000 € 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 2013** 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

	variation en €
ETUDES GENERALES	
FONCIER	
AMENAGEMENT DES SOLS	
TRAVAUX	
HONORAIRES TECHNIQUES	
FRAIS FINANCIERS	
REMUNERATION SEM	- 6 162
FRAIS ANNEXES	56 350
FRAIS DE COMMERCIALISATION	19 240
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	
SOLDE TVA	
VARIATION DES DEPENSES	69 428

➤ Etudes générales

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

➤ Foncier

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

➤ 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 diminution de 6 200 € HT.

➤ Frais annexes

Ce poste de dépenses est en augmentation de 56 350 € HT pour prendre en compte l'augmentation des frais de taxes foncières, correspondant aux parcelles acquises sur Valmy II après DUP, et sur lesquelles la SEMAAD n'avait pas encore été imposée .

➤ **Frais de commercialisation**

Ce poste de dépenses est en augmentation de 19 240 € et correspond à des provisions, dans le cadre de l'équilibre global du bilan.

➤ **Frais de communication – Gouvernance**

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

1.3.2. Les Recettes

	variation en €
CESSIONS- Activités économiques	20 091
SUBVENTIONS	
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	49 336
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	
VARIATION DES RECETTES	69 427

➤ **Cessions**

Les cessions ont augmenté de 20 091 € correspondant aux révisions de prix pour le paiement atermoyé des lots D1 et D5, ainsi que des ajustements de surfaces commercialisées entre les compromis de vente et les ventes.

➤ **Produits Financiers**

Ce poste présente une augmentation de 49 336 €.

➤ **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. 400 000 Euros ont été remboursés à la Collectivité en 2011.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une augmentation de 69 427 Euros HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2013 de 15 560 453 Euros HT.

2. Programme Physique de l'opération

2.1. Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE		469 547 m ²
* Aménagement de la 1ère phase		306 810 m²
▣ Emprises publiques créées	79 768 m ²	
▣ Emprises publiques autres (à conserver)		
- Réservoirs eau potable	31 059 m ²	
- RD 974, Rocade Est et divers	8 656 m ²	
▣ Emprises Privées		
- Station "TOTAL"	5 904 m ²	
▣ "Erreur cadastre"	0 m ²	
▣ Surfaces cessibles	181 423 m ²	
		306 810 m²
* Aménagement de la 2ème phase		162 737 m²
▣ Emprises publiques créées	40 104 m ²	
▣ Emprises publiques autres (à conserver)		
- Chemin rural, divers	1 789 m ²	
▣ "Erreur cadastre"	0 m ²	
▣ Surfaces cessibles	120 844 m ²	
		162 737 m²

2.2. État de la commercialisation au 30 juin 2013

TABLEAU DES VENTES AU 30/06/2013

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	CCV Tertiaire Valm	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 DIJON	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	68 960	GDS	5 172 000,00	6 094 811,00	
LOT F2	30 855	GDS	2 314 125,00	2 721 538,00	
TOTAL PHASE 2	99 815		7 486 125	8 816 349	

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 2013

DEPENSES	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	365 946	55 687	421 633
FONCIER	3 151 941	6 888	3 158 828
AMENAGEMENT DES SOLS	157 344	30 710	188 054
TRAVAUX	13 894 078	2 543 179	16 437 257
PARTICIPATION ECHANGEUR GRAND NORD	1 000 000	196 000	1 196 000
HONORAIRES TECHNIQUES	742 429	145 516	887 945
FRAIS FINANCIERS	403 339	4	403 343
REMUNERATION SEM	2 661 905	0	2 661 905
études	45 000	-	45 000
acquisition	31 588	-	31 588
réalisation	814 074	-	814 074
commercialisation	1 641 031	-	1 641 031
liquidation	130 212	-	130 212
FRAIS ANNEXES	315 288	4 676	319 964
FRAIS DE COMMERCIALISATION	66 219	12 833	79 053
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	350 000	68 600	418 600
SOLDE TVA			0
TOTAL DES DEPENSES	23 108 489	3 064 093	26 172 582

RECETTES	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	23 046 578	4 303 936	27 350 514
Locatif Social	-	-	-
Accession Sociale	-	-	-
Accession Libre	-	-	-
Autre	-	-	-
Sous - Total Habitat	-	-	-
Activités Économiques	23 046 578	4 303 936	27 350 514
Sous - Total Activités Économiques	23 046 578	4 303 936	27 350 514
Stationnement en surface	-	-	-
Stationnement en ouvrage	-	-	-
Sous - Total Stationnement	-	-	-
SUBVENTIONS	-	-	-
Féder	-	-	-
Région	-	-	-
Département et autres	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	61 911	7 920	69 831
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-	-	-
Subvention globale	-	-	-
Cession équipements généraux	-	-	-
Participation complément de prix	-	-	-
Participation acquisition foncière	-	-	-
TOTAL DES RECETTES	23 108 489	4 311 856	27 420 345
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	1 247 763	1 247 763

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
ETUDES GENERALES	365 946	365 946	0
FONCIER	3 151 941	3 151 941	0
AMENAGEMENT DES SOLS	157 344	157 344	0
TRAVAUX	14 894 078	14 894 078	0
HONORAIRES TECHNIQUES	742 429	742 429	0
FRAIS FINANCIERS	403 339	403 339	0
REMUNERATION SEM	2 661 905	2 668 067	-6 162
FRAIS ANNEXES	315 288	258 938	56 350
FRAIS DE COMMERCIALISATION	66 219	46 979	19 240
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	350 000	350 000	0
SOLDE tva	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	23 108 489	23 039 061	69 428

RECETTES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart
CESSIONS	23 046 578	23 026 487	20 091
Locatif Social	-	-	-
Accession Sociale	-	-	-
Accession Libre	-	-	-
Autre	-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>	-	-	-
Activités Économiques	23 046 578	23 026 487	20 091
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	23 046 578	23 026 487	20 091
Stationnement en surface	-	-	-
Stationnement en ouvrage	-	-	-
<u>Sous - Total Stationnement</u>	-	-	-
SUBVENTIONS	-	-	-
Féder	0	0	0
Région	0	0	0
Département et autres	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	61 911	12 575	49 336
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	23 108 489	23 039 062	69 427
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	1 -	1

4. État prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC					TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2013	semestre 2013	2014	2015	Années ult,	
DEPENSES EN TTC						
ETUDES	<u>409 206,34</u>	<u>6 973</u>	<u>5 454</u>	-	-	<u>421 633</u>
Etudes générales	409 206,34	6 973	5 454	-	-	421 633
FONCIER	<u>2 993 190,85</u>	-	<u>165 637</u>	-	-	<u>3 158 828</u>
Acquisitions	2 864 746,06	-	165 637	-	-	3 030 383
Frais annexes	53 049,23	-	-	-	-	53 049
Indemnités	75 395,56	-	-	-	-	75 396
LIBERATION DES SOLS	<u>55 819,26</u>	<u>11 960</u>	<u>120 275</u>	-	-	<u>188 054</u>
Libération des sols	55 819,26	11 960	120 275	-	-	188 054
TRAVAUX	<u>12 080 625,16</u>	<u>398 911</u>	<u>6 041 665</u>	-	-	<u>18 521 202</u>
Travaux	11 419 492,37	372 001	5 841 763	-	-	17 633 257
Honoraires	661 132,79	26 910	199 902	-	-	887 945
FRAIS FINANCIERS	<u>243 640,64</u>	<u>25 000</u>	<u>134 702</u>	-	-	<u>403 343</u>
Intérêts sur emprunts à L. T.	-	-	-	-	-	-
Intérêts sur avances à C. T.	243 640,64	25 000	134 702	-	-	403 343
REMUNERATION SEM	<u>2 077 560,25</u>	<u>19 238</u>	<u>565 107</u>	-	-	<u>2 661 905</u>
Rémunération SEMAAD	2 077 560,25	19 238	565 107	-	-	2 661 905
FRAIS ANNEXES	<u>275 964,70</u>	<u>27 000</u>	<u>17 000</u>	-	-	<u>319 965</u>
Impôts et taxes	223 343,23	20 000	10 000	-	-	253 343
Autres frais non taxables	-	-	-	-	-	-
Autres frais taxables	52 621,47	7 000	7 000	-	-	66 621
FRAIS DE COMMERCIALISATION	<u>56 861,81</u>	<u>11 095</u>	<u>11 095</u>	-	-	<u>79 052</u>
GOUVERNANCE PARTICIPATIVE	-	-	<u>418 600</u>	-	-	<u>418 600</u>
Maison des projets	-	-	-	-	-	-
autres frais de communication	-	-	418 600	-	-	418 600
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	18 192 869	500 177	7 479 535	-	-	26 172 582
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	18 192 869	18 693 046	26 172 581	26 172 581	26 172 581	
RECETTES EN TTC						
CESSIONS	<u>18 534 166</u>	<u>6 094 811</u>	<u>2 721 538</u>	-	-	<u>27 350 515</u>
Locatif Social	-	-	-	-	-	0
Accession Sociale	-	-	-	-	-	0
Accession Libre	-	-	-	-	-	0
Autre	-	-	-	-	-	0
Sous - Total Habitat	-	-	-	-	-	-
Activités Économiques	18 534 166,16	6 094 811	2 721 538	-	-	27 350 515
Sous - Total Activités Économiques	18 534 166,16	6 094 811	2 721 538	-	-	-
Stationnement en surface	-	-	-	-	-	0
Stationnement en ouvrage	-	-	-	-	-	0
Sous - Total Stationnement	-	-	-	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	<u>69 830,49</u>	-	-	-	-	<u>69 830</u>
Produits financiers	21 342,19	-	-	-	-	21 342
Produits divers	48 488,30	-	-	-	-	48 488
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	18 603 996,65	6 094 811	2 721 538	-	-	27 420 346
TOTAL DES RECETTES CUMUL	18 603 996,65	24 698 808	27 420 346	27 420 346	27 420 346	
SOLDES ANNUELS avant financement	411 128	5 594 634	-4 757 997	0	0	1 247 764
SOLDES CUMULES avant financement	411 128	6 005 762	1 247 765	1 247 765	1 247 765	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €					TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2013	semestre 2013	2014	2015	Années ult,	
MOYENS DE FINANCEMENT	<u>1 100 000</u>	<u>0</u>	<u>-1 100 000</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	-400 000	-	-1 100 000	0	0	-1 500 000
T.V.A.						
T.V.A. sur les dépenses	1 912 670	70 294	1 081 128	0	0	3 064 093
T.V.A. sur les recettes	2 981 633	922 811	407 413	0	0	4 311 857
T.V.A. réglée à l'Etat						0
T.V.A. remboursée par l'Etat						0
Solde de T.V.A.	-1 068 962	-852 517	673 715	0	0	-1 247 764
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	442 165	4 742 118	-5 184 282	0	0	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	442 165	5 184 283	1	1	0	0

5. ANNEXES

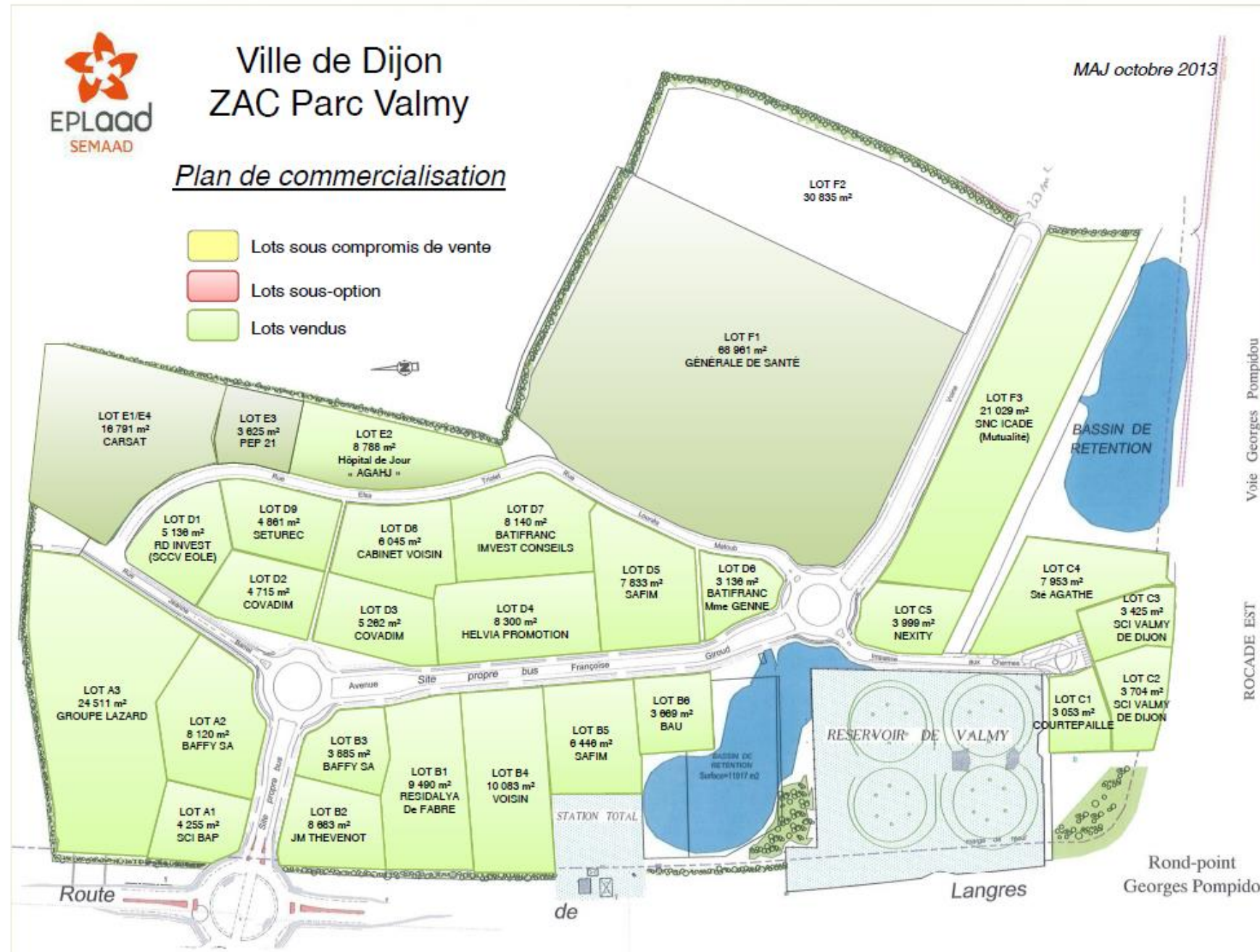
ACQUISITIONS REALISEES au 30/06/2013

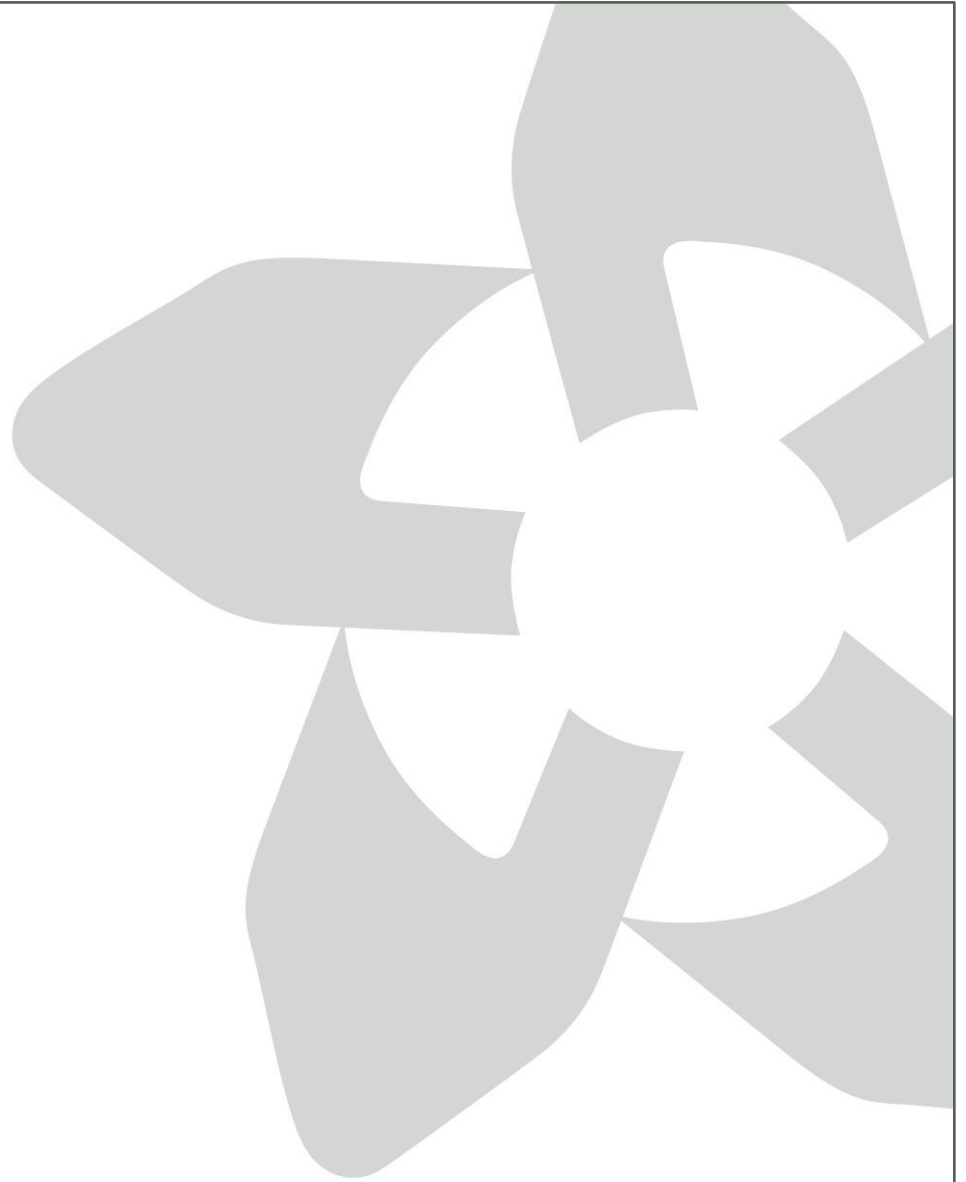
PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS 1ère PHASE									
VILLE DUJON	DUJON	AC	2	00	16	28		15/12/2005	publié le 03/02/2006 sous le n° 2006 PN° 1496
		AC	3	00	06	96			
		AC	4	00	32	05			
		AC	9	00	09	62			
		AC	10	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 2013

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE Sect. N°	SURFACE		PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
			ha	a			
Pierre STENMETZ	DIJON	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 216 00 05 67					
		AE 218 00 20 39					
		AE 229 00 45 11					
		AE 231 00 15 03					
	S/T		11	07	57	7 631,48 €	
EARL BRULARD	DIJON	AC 233 00 68 72				467,30 €	
						7 998,78 €	
		TOTAL EVICTION					
Pierre STENMETZ	DIJON	PERTE RECOLTES Divers				1 200,10 €	
EARL BRULARD	DIJON	PERTE RECOLTES Divers				330,00 €	
		TOTAL PERTE RECOLTES				1 530,10 €	
ACQUISITIONS 2ème PHASE							
T13 : DAIZE Anny	DIJON	AE 93 00 35 60			32 738,00 €	30/12/2008	publié le 13/03/2009 sous le n° 2009 P 2151
T11 : CORBET	DIJON	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	DIJON	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	DIJON	F 1 00 53 50			5 885,00 €	18/12/2009	publié le 23/02/10 sous le n°2010 P 1865
VILLE DE DIJON	DIJON	AE 102 00 22 43			12 954,00 €	26/11/2009	publié le 26/11/09 sous le 2009 P 9681 2009 P 9681
T3 BASSI	DIJON	AE 90 00 20 88			14 658,00 €	11/01/2010	publié le 2/03/10 sous le n° 2010 P 2160
T9 CICCARDIN	DIJON	AE 175 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	DIJON	AE 110 00 03 29			20 977,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2706
T7 BUZENET	DIJON	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	DIJON	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	DIJON	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	DIJON	AE 91 00 53 14			35 812,00 €	24/02/2010	publié le 23/03/10 sous le n°2010 P 2906
T21 PETITBOULANGER	DIJON	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	DIJON	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	DIJON	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	DIJON	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 POULLY	DIJON	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	DIJON	AE 179 21 91			15 609,00 €	14/02/2011	décision de consignation - récépissé n°2518024351
T12 indivision Creuzet	DIJON	AE 84 19 10					
		AE 85 29 29					
		AE 86 40 68			105 606,00 €	01/02/2011	consignation sur compte CARPA
T17 indivision GUICHARD	DIJON	AE 99 40 10			25 064,00 €	11/03/2011	Quittance d'indemnité d'expropriation
		AE 99 40 10			19 829,00 €	11/03/2011	décision de consignation récépissé n°2518306531
T5 indivision BRULARD	DIJON	AE 98 47 88					
		AE 200 45 10			57 798,00 €	22/02/2011	Quittance d'indemnité d'expropriation
T10 indivision COLLOT	DIJON	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 HEZYSZYH Michel	DIJON	AE 192 07 60			5 016,00 €	07/02/2011	décision de consignation récépissé n°2518012961
INDENNITES 2ème PHASE							
PACOTTE Anne-Marie	DIJON	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 CICCARDIN	DIJON	AE 175 00 08 70					
		AE 88 00 08 50			20 000,00 €		
		AE 89 00 00 44					
PACOTTE Anne-Marie	DIJON	AE 110 00 03 29			1 659,00 €		
PACOTTE Anne-Marie ESTVALET François	DIJON	AE 105 00 14 10			704,00 €		
		AE 201 01 15 24			5 740,00 €		
VALLIOT Nadine	DIJON	AE 83 00 15 25					
		AE 104 00 19 00			1 707,00 €		
LANIER	DIJON	AE 92 00 55 14			2 747,00 €		
STENMETZ	DIJON	AE 91 00 53 14			2 647,00 €		
STENMETZ	DIJON	AE 180 00 14 83			739,00 €		
STENMETZ	DIJON	AE 252			6 138,00 €		
EARL BRULARD	DIJON	AE 98					
		99			8 951,00 €		
		199					
		200					
T12 indivision Creuzet	DIJON	AE 84					
		AE 85					
		AE 86			3 000,00		2 x 1500€ - indemnité article 700
T17 indivision Guichard T20 Joachim	DIJON	AE 99			1 500,00		indemnité article 700
		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

