



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 CHAPUIS	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 BAUDEMENT
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 CAMBILLARD
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 Mazen Sully à Dijon - Compte de résultat au 30 juin 2013

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 9 décembre 2002 complétée par avenants en date du 20 mai 2005, 31 mai 2006, 19 juillet 2007, 15 juillet 2008, 28 octobre 2010, et 21 juillet 2011 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 Mazen Sully à Dijon, d'une superficie d'environ 9,8 ha.

Cette durée a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2014, par l'avenant n° 6 signé le 21 juillet 2011.

Le compte de résultat prévisionnel arrêté au 30 juin 2013 **s'élève à 3 956 328 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 3 925 481 € HT.**

Au 30/06/13, 87 % des charges ont été réalisées, et 22 % des produits attendus ont été encaissés.

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

- travaux d'entretien des espaces verts, du chemin piéton et des parcelles non commercialisées ;
- réalisation des travaux de voiries définitives côté droit de la rue Pauline Kergomard au niveau des lots 3 et 10 (CEN NUTRIMENT) : trottoirs, bande cyclade, entrées charretières, bande paysagère et plantation d'arbres ;
- réalisation de la voirie définitive sur la partie nord de la rue Pauline Kergomard (devant les lots 3 et 10) ;
- plantations d'arbres sur le parking des jardins familiaux ;
- aménagement de la rue Jean Mazen, à l'exception des plantations ;
- vente des lots 5 et 2A pour un montant total de 111 700 € HT ;
- un compromis de vente sur le lot 2B pour un montant de 96 560 € HT.

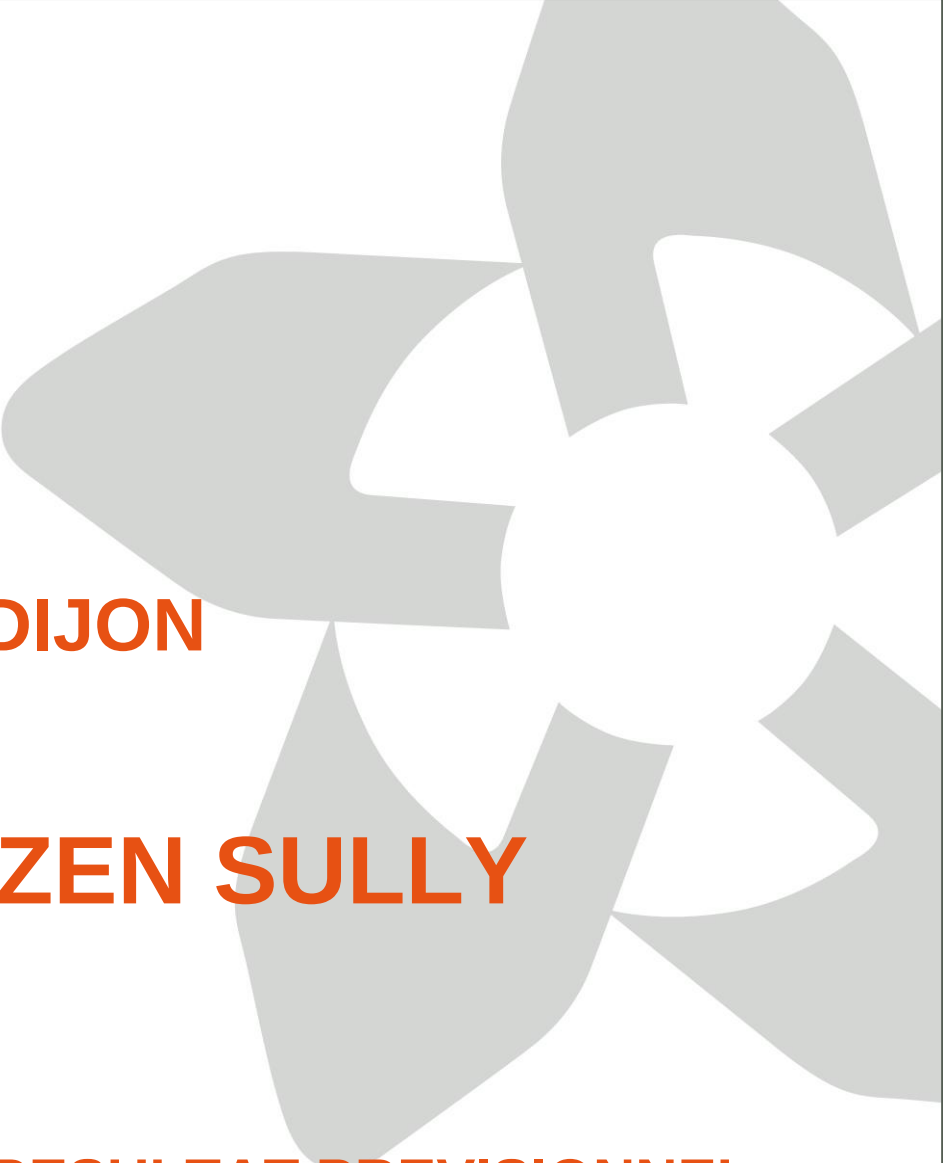
Le montant de la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement est estimé à 1 912 905 €, soit 21 462 € de plus qu'en 2011. Le prix de revient des équipements publics a été révisé à 1 086 867 € HT (1 078 393 € HT en 2011).

La trésorerie est assurée par l'avance de 2 000 000 € consentie par la Communauté d'agglomération en début d'opération. Le remboursement total de cette avance prévu initialement pour 2013, a été repoussé à 2014.

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel du Parc Mazen Sully 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.



VILLE DE DIJON

ZAC MAZEN SULLY

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ARRETÉ AU 30 JUIN 2013**

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.

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 m².

Toutefois, la parcelle cadastrée BY n°104 d'une surface de 22 260 m² 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 €/m².

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 €/m². 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.

Le montant global provisoire des acquisitions (acquisitions et indemnités) est ainsi de 882 813 Euros.

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.

- Travaux

Du 1^{er} Janvier 2012 au 30 Juin 2013, les travaux suivants ont été réalisés :

- Travaux d'entretien des espaces verts, du chemin piéton et des parcelles non commercialisées
- Réalisation des travaux de voiries définitives côté droit de la rue Pauline Kergomard au niveau des lots 3 et 10 (CEN NUTRIMENT): trottoirs, bande cyclable, entrées charretières, bande paysagère et plantation d'arbres
- Réalisation de la voirie définitive sur la partie nord de la rue Pauline Kergomard (devant les lots 3 et 10)
- Plantations d'arbres sur le parking des jardins familiaux
- Aménagement de la rue Jean Mazen, à l'exception des plantations

Du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014, les travaux suivants sont programmés :

- Travaux d'entretien des espaces verts, du chemin piéton et des parcelles non commercialisées
- Réalisation 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, branchements et entrées charretières des lots 1, 2A, 2B, 5, 8 et 9 ;
- Plantations de la rue Jean Mazen.

1.2. Commercialisation

Le 5 Mars 2013 a été signé l'acte de vente du lot 5 avec la SCI de la Charmerie (entreprise FILAB) pour un montant HT de 65 740 euros.

Le 2 Avril 2013 a été signé l'acte de vente du lot 2A avec CEN AGEING pour un montant HT de 45 960 euros.

Le 7 Juin 2012, un compromis de vente a été signé avec CEN GESTION sur le lot 2B pour un montant HT de 96 560 euros.

Perspectives 2013 -2014

Il est prévu la signature de l'acte de vente pour le lot n°2B à CEN GESTION au plus tard pour le 31 Décembre 2013.

Les lots 1, 8 et 9 ne sont pas sous option.

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 MAZEN SULLY** 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 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

ETUDES GENERALES	
FONCIER	-
AMENAGEMENT DES SOLS	-
TRAVAUX	36 102
HONORAIRES TECHNIQUES	- 5 269
FRAIS FINANCIERS	-
REMUNERATION SEM	16
FRAIS ANNEXES	-
FRAIS DE COMMERCIALISATION	-
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	-
SOLDE TVA	-
VARIATION DES DEPENSES	30 847

➤ Etudes générales

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

➤ Foncier

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

➤ Aménagement des sols

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

➤ Travaux

Cette charge est en augmentation de 36 102 € par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique par la réalisation des travaux de réaménagement de la rue Jean Mazen.

➤ Honoraires techniques

Ce poste est en diminution de 5 270 € par rapport à l'exercice précédent, compte tenu de la passation de l'ensemble des marchés.

➤ Frais Financiers

La SEMAAD a mis en place un emprunt de 1 600 000 € pour une période de 4 ans (taux variable). Le remboursement de l'emprunt a pris fin début 2010.

Les frais financiers à long terme et court terme sont stables compte tenu de l'avancement de l'opération et du remboursement total de l'emprunt.

Globalement ce poste de dépenses reste inchangé par rapport à l'exercice précédent.

➤ **Rémunération SEMAAD**

Ce poste est en augmentation de 16 € par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique par l'augmentation des postes de dépenses et notamment par les travaux complémentaires du réaménagement de la rue Jean Mazen.

➤ **Frais annexes**

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

➤ **Frais de commercialisation**

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

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une augmentation de 30 847€ HT et un cumul des dépenses réalisées au 30 juin 2013 de 3 867 226€ TTC.

1.3.2. Les Recettes

	variation en €
CESSIONS - Habitat	
CESSIONS - Activités économiques	
CESSIONS - Stationnement	
SUBVENTIONS	
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	911
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	29 936
VARIATION DES RECETTES	30 847

➤ **Cessions**

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

➤ **Produits Financiers**

Du 1^{er} Janvier au 30 Juin 2013 la réalisation de produits financiers a été d'un montant de 911 €.

➤ **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 1 912 905 €. L'augmentation par rapport à l'exercice précédent correspond notamment aux travaux complémentaires du réaménagement de la rue Jean Mazen.

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/m². 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. Ce prix est au 30/06/2013 fixé à la somme de 1 086 867 € HT et est en augmentation de 8 474€ HT par rapport à l'année précédente.

Globalement, la participation du Grand Dijon est en augmentation. La participation de la collectivité s'élève à la somme de 1 912 905€ (augmentation de 21 462,00€ par rapport à l'exercice précédent). La cession des équipements publics est fixée à la 1 086 867,00€ HT soit un montant total de 1 299 892,93€ (soit une augmentation de 8 474,00€ HT).

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître un cumul des recettes de 3 956 328 € HT (soit 4 212 413 € TTC). Au 30 Juin 2013, les recettes encaissées s'élèvent à 967 854 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. Il est envisagé, la souscription d'une ouverture de crédit de 550 000 € jusqu'à la fin de l'opération, compte tenu du rythme de commercialisation favorable.

2. Programme Physique de l'opération

2.1. Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE	98 060 m²
---	-----------------------------

▣ **Emprises publiques créées**

Bassin EP	4 743 m ²
Voiries et divers	13 038 m ²

▣ **Emprises privées**

Jardins familiaux	9 959 m ²
Compagnons du Devoirs	16 948 m ²

▣ **Emprises Etat**

Emprise Rcade et bretelle sortie	5 904 m ²
----------------------------------	----------------------

▣ "Erreur cadastre"	0 m ²
----------------------------	------------------

▣ Surfaces cessibles	51 116 m ²
-----------------------------	-----------------------

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
lot 1	5 970	Non connu	119 400	142 802,40	
lot 2A	2 298	CEN AGEING	45 960	50 909,67	02/04/2013
lot 2B	4 828	CEN GESTION	96 560	106 899,04	CV
Lot 3	4 000	CEN Nutriment	80 000	15 680,00	15/06/2007
lot 4	5 454	FILAB	109 080	130 459,68	20/11/2009
lot 5	3 287	FILAB	65 740	78 625,04	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	CI BIO MAZEN SULL	77 060	92 163,76	16/06/2011
lot 8	2 726	Non connu	54 520	65 205,92	
lot 9	3 500	Non connu	70 000	83 720,00	
lot 10	3 595	CEN Nutriment	71 900	85 992,40	27/06/2011
TOTAUX	46 944		938 880	1 030 255	

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%	72 068	13 887	85 955
FONCIER	23%	897 803	932	898 735
AMENAGEMENT DES SOLS	1%	24 476	4 797	29 273
TRAVAUX	54%	2 152 229	421 837	2 574 066
HONORAIRES TECHNIQUES	3%	109 980	21 556	131 536
FRAIS FINANCIERS	6%	224 983	1	224 985
REMUNERATION SEM	7%	271 759	0	271 759
études	0%	45 000	-	45 000
acquisition	1%	8 987	-	8 987
réalisation	4%	130 405	-	130 405
commercialisation	6%	65 325	-	65 325
liquidation	0%	22 043	-	22 043
FRAIS ANNEXES	5%	186 989	8 166	195 155
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	16 041	3 106	19 147
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0%	0	0	0
SOLDE TVA	0%			0
TOTAL DES DEPENSES	100%	3 956 328	474 282	4 430 610
		3 684 568	474 282	4 158 851

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	24%	938 880	149 864	1 088 744
Locatif Social		-	-	-
Accession Sociale		-	-	-
Accession Libre		-	-	-
Autre		-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>		-	-	-
Activités Économiques -		938 880	149 864	1 088 744
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>		938 880	149 864	1 088 744
Stationnement en surface				
Stationnement en ouvrage				
<u>Sous - Total Stationnement</u>		-	-	-
SUBVENTIONS	0%	-	-	-
Féder		0	0	0
Région		0	0	0
Département et autres		0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0%	17 676	-	17 676
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	76%	2 989 772	213 026	3 212 798
Subvention globale		1 912 905	0	1 912 905
Cession équipements généraux		1 086 867	213 026	1 299 893
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	24%	3 956 328	362 890	4 319 217
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0,00	- 111 393	- 111 393

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	72 068	72 068	0
FONCIER	897 803	897 803	0
AMENAGEMENT DES SOLS	24 476	24 476	0
TRAVAUX	2 152 229	2 116 127	36 102
HONORAIRES TECHNIQUES	109 980	115 250	-5 270
FRAIS FINANCIERS	224 983	224 983	0
REMUNERATION SEM	271 759	271 744	16
FRAIS ANNEXES	186 989	186 989	0
FRAIS DE COMMERCIALISATION	16 041	16 041	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0	0	0
SOLDE tva	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	3 956 328	3 925 481	30 847

RECETTES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart
CESSIONS	938 880	938 880	-
Locatif Social	-	-	-
Accession Sociale	-	-	-
Accession Libre	-	-	-
Autre	-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Activités Économiques -	938 880	938 880	-
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	<u>938 880</u>	<u>938 880</u>	<u>-</u>
Stationnement en surface	-	-	-
Stationnement en ouvrage	-	-	-
<u>Sous - Total Stationnement</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
SUBVENTIONS	-	-	-
Féder	0	0	0
Région	0	0	0
Département et autres	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	17 676	16 766	911
RECETTES ISSUES DU CONCEDEANT	2 999 772	2 969 836	29 936
Subvention globale	1 912 905	1 891 443	21 462
Cession équipements généraux	1 086 867	1 078 393	8 474
Participation complément de prix	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0
TOTAL DES RECETTES	3 956 328	3 925 482	30 846
			0
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0,00	0,63	-0,63

4. État prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2013	2014	2015	2016	2017	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	70 963	14 992	0	0	0	0	85 955
Etudes générales	70 963	14 991,86	0,00	0,00	0,00	0,00	85 955
FONCIER	889 442	9 293	0	0	0	0	898 735
Acquisitions	390 062	9 293	0	0	0	0	399 355
Frais annexes	6 629	0	0	0	0	0	6 629
Indemnités	492 751	0	0	0	0	0	492 751
LIBERATION DES SOLS	27 488	1 784	0	0	0	0	29 273
Libération des sols	27 488	1 784	0	0	0	0	29 273
TRAVAUX	2 323 286	382 316	0	0	0	0	2 705 602
Travaux	2 235 104	338 962	0	0	0	0	2 574 066
Honoraires	88 182	43 354	0	0	0	0	131 536
FRAIS FINANCIERS	165 985	58 999	0	0	0	0	224 985
Intérêts sur emprunts à L. T.	140 845	47 958	0	0	0	0	188 803
Intérêts sur avances à C. T.	25 140	11 041	0	0	0	0	36 181
Maîtrise d'ouvrage interne	206 680	65 080	0	0	0	0	271 759
Maîtrise d'ouvrage interne	206 680	65 080	0	0	0	0	271 759
FRAIS ANNEXES	172 554	22 601	0	0	0	0	195 155
Impôts et taxes	122 613	11 085	0	0	0	0	133 698
Autres frais non taxables	3 068	0	0	0	0	0	3 068
Autres frais taxables	46 873	11 516	0	0	0	0	58 388
FRAIS DE COMMERCIALISATION	10 828	8 319	0	0	0	0	19 147
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	0	0	0	0	0	0	0
Maison des projets	0	0	0	0	0	0	0
autres frais de communication	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	3 867 226	563 384	0	0	0	0	4 430 610
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	3 867 226	4 430 610	0	0	0	0	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	699 018	389 726	0	0	0	0	1 088 744
Locatif Social							0
Accession Sociale							0
Accession Libre							0
Autre	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Habitat	0	0	0	0	0	0	
Activités Économiques -	699 018	389 726	0	0	0	0	1 088 744
0,00							0
0,00							0
0,00							0
Sous - Total Activités Économiques	699 018	389 726	0	0	0	0	
Stationnement en surface							0
Stationnement en ouvrage							0
Sous - Total Stationnement	0	0	0	0	0	0	
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	17 676	0	0	0	0	0	17 676
Produits financiers	17 676	0	0	0	0	0	17 676
Produits divers	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0
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
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	251 160	2 961 638	0	0	0	0	3 212 798
Subvention globale	0	1 912 905	0	0	0	0	1 912 905
Cession équipements généraux	251 160	1 048 733	0	0	0	0	1 299 893
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	967 854	3 351 363	0	0	0	0	4 319 217
TOTAL DES RECETTES CUMUL	967 854	4 319 217	0	0	0	0	
SOLDES ANNUELS avant financement	-2 899 372	2 787 979	0	0	0	0	-111 393
SOLDES CUMULES avant financement	-2 899 372	-111 393	0	0	0	0	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2013	2014	2015	2016	2017	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	2 000 000	-2 000 000	0	0	0	0	0
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
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	405 951	68 331	0	0	0	0	
T.V.A. sur les recettes	141 778	221 112	0	0	0	0	362 890
T.V.A. réglée à l'Etat							
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	264 173	-152 780	0	0	0	0	
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-635 199	635 199	0	0	0	0	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-635 199	0	0	0	0	0	0

5. ANNEXES

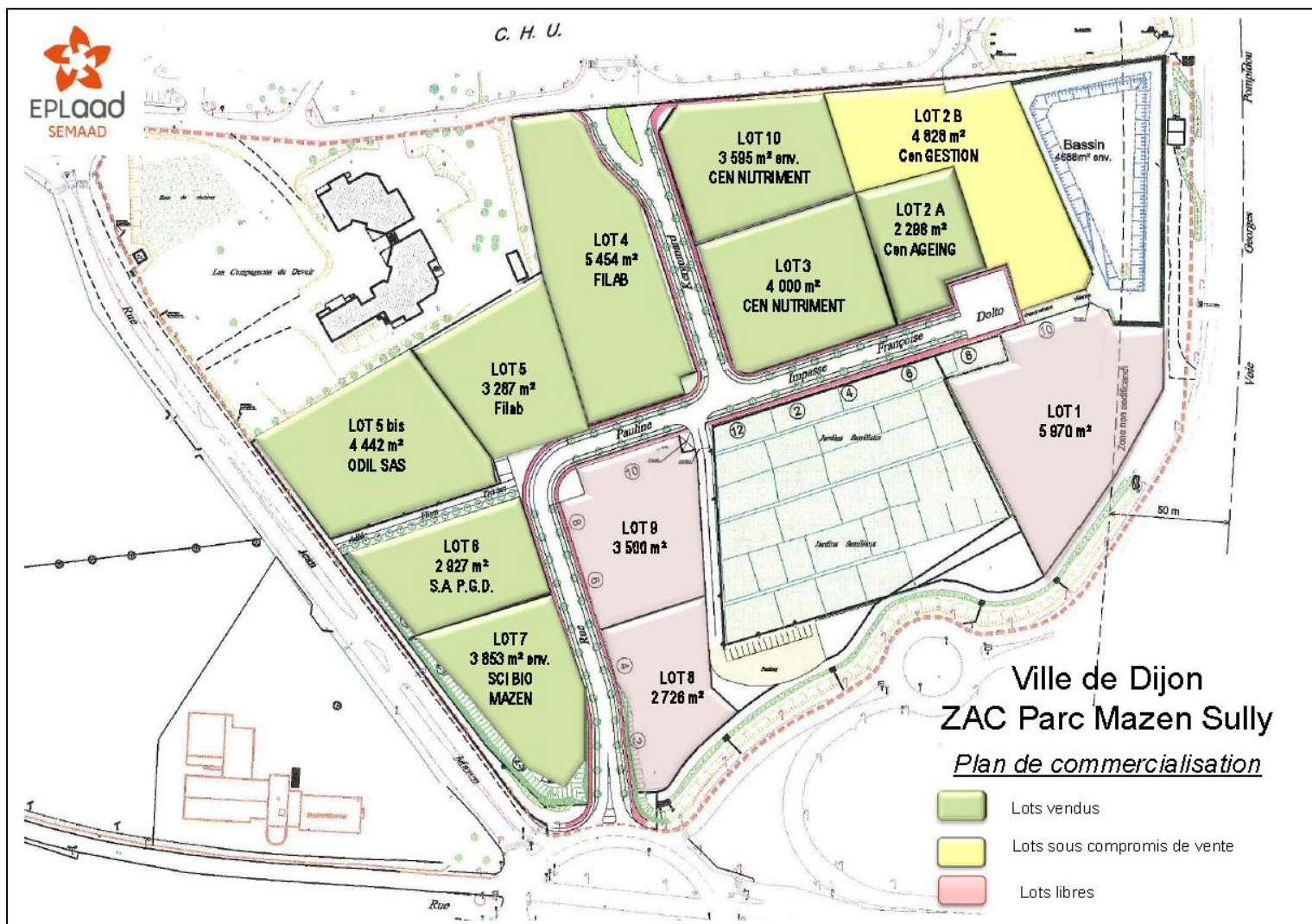
Liste des acquisitions réalisées au 30 juin 2013

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
VILLE DE DIJON	DIJON	BY BX BX	70 427 459		42 41 20	74 50 30		16/08/2005	publié le 18/08//05 sous le n° 2005 P N° 8165
				01	04	54	177 718,00 €		
GRAND-DIJON	DIJON	BX BX BX BX BX BX BX BX BX BX BX BX BY	393 394 397 398 258 261 290 53 278 281 277 274 71			02 39 34 08 62 05 16 00 40 12 10 73 18		09/09/2005	publié le 12/09/05 sous le n° 2005 P N° 9147
				02	05	19	1,00 €		
CHU DIJON	DIJON	BY	118		10	90	18 530,00 € 927,00 € 19 457,00 €	22/11/2005 Remploi	publié le 18/01/06 sous le n° 2006 P N° 746
ETAT	DIJON	BX BX BX BX BX BX BY BY BY BY	416 417 419 460 461 463 114 115 116		29 04 05 03 08 12 28 13 02	71 34 44 39 46 37 25 20 90	183 702,00 € 9 185,00 € 192 887,00 €	Remploi	publié le 09/12/05 sous le n° 2005 P N° 12561
				01	04	06			
Total				04	24	69	390 063,00 €		
INDEMNITES EXPROPRIATION									
CHEVALIER(ROUX)-DORET(DUBUET)		BY	104	02	22	60	416 004,00 € 73 458,00 € 2 000,00 € =====	Ordonnance expro du 13/12/05 Complément prix Dédomagement	Jugement TGI 28/11/05 Jugement Cour appel du Art. 700 Code civil
TOTAL ACQUISITIONS				06	47	29	881 525,00 €		
INDEMNITES D'EVICION									
NOBLOT JEAN-PAUL	EVICION AGRICOLE	BX BY	427 70		41 42	50 74	144,00 €		Jugement TGI 28/11/05
E.A.R.L. DUBUET		BY	104	02	22	60	1 144,00 €		
TOTAL EVICION				===	===	===	1 288,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS				06	47	29	882 813,00 €		

VILLE DE DIJON – ZAC MAZEN SULLY
Compte de résultat prévisionnel arrêté au 30 juin 2013

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

