



GRAND DIJON

VILLE DE DIJON

ZAC PARC VALMY

**COMPTE DE PRELIQUIDATION
ARRETÉ AU 30 JUIN 2016**

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

RAPPEL 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 a 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.

RAPPEL 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 des acquisitions est de 2 896 304 € HT.

- Travaux (PHASES I et II)

Entre le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016, les travaux suivants ont été réalisés:

- Travaux de finitions de voiries de la rue Elsa Triolet et de la rue Lounès Matoub : couches de roulements, marquage au sol, trottoirs, entrées charretières côté Est de ces rues.
- Travaux de réseaux et de voiries de l'impasse Jeanne Barret,
- Travaux de paysagements des rues Elsa Triolet et Lounès Matoub, de l'impasse Barret et de la limite Nord de la ZAC en bordure du lot F1

L'ensemble des travaux de la ZAC a été réalisé. Le bilan prévoit une provision de 5000 €, pour les dernières commandes de travaux passées mais non encore facturées ou aléas divers.

Le montant prévisionnel des travaux est de 11 384 843 € HT.

1.2. Commercialisation

La SEMAAD a rétrocédé par acte administratif en date du 30 juin 2016, les voiries et espaces publics du Parc Valmy restants correspondant aux parcelles non encore rétrocédées dans le périmètre de la ZAC et en particulier les rues Elsa Triolet, Lounès Matoub et impasse Barret, pour un montant de 5 € HT.

La SEMAAD a cédé par acte notarié le 1^{er} avril 2016, une surface de plancher complémentaire aux PEP 21, pour un montant de 5 € HT.

Perspectives N+1

La SEMAAD a cédé à la SCCV Tertiaire VALMY, le 25 juillet 2016, le lot F2 pour un montant de 2 314 125 € HT.

L'ensemble des terrains est commercialisé.

Le montant global des recettes de cessions est de 23 048 681 € 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 2016** 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	- 830
FONCIER	
AMENAGEMENT DES SOLS	- 105 751
TRAVAUX	- 3 515 766
HONORAIRES TECHNIQUES	- 156 619
FRAIS FINANCIERS	- 128 441
REMUNERATION SEM	- 235 228
FRAIS ANNEXES	- 57 575
FRAIS DE COMMERCIALISATION	- 13 048
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	- 350 000
SOLDE TVA	
VARIATION DES DEPENSES	- 4 563 258

➤ Etudes générales

Le bilan prévoit une provision de 2336,76 € HT pour le solde du marché géomètre.

Le poste étude générale a été diminué de 830 € HT.

➤ Foncier

L’ensemble du foncier étant acquis, le bilan ne prévoit plus de provision.

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

➤ **Aménagement des sols**

Le bilan ne prévoit plus de provision.

Le poste aménagements des sols a été diminué de 105 751 € HT.

➤ **Travaux**

L'ensemble des travaux de la ZAC a été réalisé. Le bilan prévoit une provision de 5000 €, pour les dernières commandes de travaux passées non encore facturées ou aléas divers.

Le montant des travaux du bilan inclut une participation pour travaux de l'échangeur Grand Nord dont 1 000 000 € TTC ont été consommés entre le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016.

Le poste travaux a été diminué de 3 515 766 € HT.

➤ **Honoraires techniques**

Le bilan ne prévoit plus de provision.

Le poste Honoraires techniques a été diminué de 156 619 € HT.

➤ **Frais Financiers**

Le bilan prévoit une provision de 1500 € HT.

Le poste Frais financiers a été diminué de 128 441 € HT.

➤ **Rémunération**

Ce poste est en diminution de 235 228 € HT, compte tenu de la diminution des postes de dépenses.

➤ **Frais annexes**

Le bilan prévoit une provision de 22 500 € HT.

Le poste Frais annexes a été diminué de 57 575 € HT.

➤ **Frais de commercialisation**

Le bilan prévoit une provision de 500 € HT.

Le poste Frais de commercialisation a été diminué de 13 048 € HT.

➤ **Frais de communication – Gouvernance**

Le bilan ne prévoit plus de provision.

Le poste Frais de communication - Gouvernance a été diminué de 350 000 € HT.

1.3.2. Les Recettes

	variation en €
CESSIONS- Activités économiques	10
SUBVENTIONS	
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	-
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	
VARIATION DES RECETTES	10

➤ **Cessions**

Les cessions ont augmenté de 10 € correspondant à l'acte de rétrocession des voiries et espaces publics restants du Parc Valmy, pour un montant de 5 € HT et à la cession de surface de plancher supplémentaire aux PEP, pour un montant de 5 € HT.

➤ **Produits Financiers**

Ce poste demeure inchangé.

➤ **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 remboursée à la Collectivité en intégralité au 30 juin 2015.



VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat pré-liquidation arrêté au 30 juin 2016

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une augmentation de 10 Euros HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2016 de 23 123 462 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 2016

ZAC " PARC VALMY "

TABLEAU DES VENTES AU 30/06/2016

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	18 410,00	22 018,36	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 sup	-	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 sup	-	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	
Parcelle transfo CARSAT	33	CARSAT	2 013,00	2 374,67	26/06/2015
Rétrocession voiries		GRAND DIJON	5,00	5,00	03/11/2014
SDp Compl E2		PEP 21	5,00	5,00	01/04/2016
TOTAL PHASE 1	180 941		13 985 300	16 679 351	
Phase 2					
LOT F1	68 961	GDS	5 172 075,00	6 094 811,00	23/07/2013
LOT F3	21 029	ICADE/ Mutualité	1 577 175,00	1 857 196,97	07/07/2011
TOTAL PHASE 2	89 990		6 749 250	7 952 008	
TOTAUX PHASES 1 et 2	270 931	0	20 734 550	24 631 359	
Phase 2					
LOT F2	30 855	CCV Tertiaire VALM	2 314 125,00	2 731 657,05	25/07/2016
TOTAL PHASE 2	30 855		2 314 125	2 731 657	

TVA sur marge
TVA sur marge

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 2016

DEPENSES	Euros HT	TVA	TTC	RECETTES	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	365 116	55 533	420 649	CESSIONS	23 048 681	4 314 354	27 363 036
FONCIER	2 986 304	6 888	2 993 191	Locatif Social	-	-	-
AMENAGEMENT DES SOLS	51 593	9 996	61 590	Accession Sociale	-	-	-
TRAVAUX	10 384 843	1 857 330	12 242 173	Accession Libre	-	-	-
PARTICIPATION ECHANGEUR GRAND NORD	1 000 000	200 000	1 200 000	Autre	-	-	-
HONORAIRES TECHNIQUES	585 810	114 923	700 734	Sous - Total Habitat	-	-	-
FRAIS FINANCIERS	274 898	4	274 902	Activités Économiques	23 048 681	4 314 354	27 363 036
REMUNERATION SEM	2 435 990	0	2 435 990	Sous - Total Activités Économiques	23 048 681	4 314 354	27 363 036
études	45 000	-	45 000	Stationnement en surface	-	-	-
acquisition	29 932	-	29 932	Stationnement en ouvrage	-	-	-
réalisation	615 687	-	615 687	Sous - Total Stationnement	-	-	-
commercialisation	1 641 782	-	1 641 782	SUBVENTIONS	-	-	-
liquidation	103 589	-	103 589	Féder	-	-	-
FRAIS ANNEXES	422 469	6 182	428 651	Région	-	-	-
FRAIS DE COMMERCIALISATION	53 171	10 297	63 467	Département et autres	-	-	-
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0	0	0	PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	74 780	7 920	82 700
SOLDE TVA			0	RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES	18 560 194	2 261 152	20 821 347	Subvention globale	-	-	-
				Cession équipements généraux	-	-	-
				Participation complément de prix	-	-	-
				Participation acquisition foncière	-	-	-
				TOTAL DES RECETTES	23 123 462	4 322 274	27 445 736
				SOLDE RECETTES - DEPENSES	4 563 267	2 061 122	6 624 389

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

DEPENSES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart
ETUDES GENERALES	365 116	365 946	-830
FONCIER	2 986 304	2 986 304	0
AMENAGEMENT DES SOLS	51 593	157 344	-105 751
TRAVAUX	11 384 843	14 900 609	-3 515 766
HONORAIRES TECHNIQUES	585 810	742 429	-156 619
FRAIS FINANCIERS	274 898	403 339	-128 441
REMUNERATION SEM	2 435 990	2 671 218	-235 228
FRAIS ANNEXES	422 469	480 044	- 57 575
FRAIS DE COMMERCIALISATION	53 171	66 219	-13 048
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0	350 000	-350 000
SOLDE tva	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	18 560 194	23 123 452	-4 563 258

RECETTES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart
CESSIONS	23 048 681	23 048 671	10
Locatif Social	-	-	-
Accession Sociale	-	-	-
Accession Libre	-	-	-
Autre	-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>	-	-	-
Activités Économiques	23 048 681	23 048 671	10
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	23 048 681	23 048 671	10
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	74 780	74 780	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	23 123 462	23 123 451	11
SOLDE RECETTES - DEPENSES	4 563 267	1	4 563 268

4. État prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie au 30/06/2016

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC					TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2016	semestre 2016	2017	2018	0	
DEPENSES EN TTC						
ETUDES	<u>417 845,36</u>	<u>2 804</u>	-	-	-	<u>420 649</u>
Etudes générales	417 845,36	2 804	-	-	-	420 649
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>61 590</u>
Libération des sols	61 589,58	-	-	-	-	61 590
TRAVAUX	<u>14 136 906,90</u>	<u>6 000</u>	-	-	-	<u>14 142 907</u>
Travaux	13 436 173,53	6 000	-	-	-	13 442 174
Honoraires	700 733,37	-	-	-	-	700 733
FRAIS FINANCIERS	<u>273 401,44</u>	<u>1 500</u>	-	-	-	<u>274 901</u>
Intérêts sur emprunts à L. T.	-	-	-	-	-	-
Intérêts sur avances à C. T.	273 401,44	1 500	-	-	-	274 901
REMUNERATION SEM	<u>2 382 371,63</u>	<u>1 336</u>	<u>51 906</u>	-	-	<u>2 435 614</u>
Rémunération SEMAAD	2 382 371,63	1 336	51 906	-	-	2 435 614
FRAIS ANNEXES	<u>406 151,64</u>	<u>22 500</u>	-	-	-	<u>428 652</u>
Impôts et taxes	332 587,46	21 000	-	-	-	353 587
Autres frais non taxables	-	-	-	-	-	-
Autres frais taxables	73 564,18	1 500	-	-	-	75 064
FRAIS DE COMMERCIALISATION	<u>62 867,20</u>	<u>600</u>	-	-	-	<u>63 467</u>
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	-	-	-	-	-	-
Maison des projets	-	-	-	-	-	-
autres frais de communication	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	20 734 325	34 740	51 906	-	-	20 820 972
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	20 734 325	20 769 065	20 820 971	20 820 971	20 820 971	
RECETTES EN TTC						
CESSIONS	<u>24 631 369</u>	<u>2 731 657</u>	-	-	-	<u>27 363 026</u>
Locatif Social	-	-	-	-	-	0
Accession Sociale	-	-	-	-	-	0
Accession Libre	-	-	-	-	-	0
Autre	-	-	-	-	-	0
Sous - Total Habitat	-	-	-	-	-	-
Activités Économiques	24 631 368,60	2 731 657	-	-	-	27 363 026
Sous - Total Activités Économiques	24 631 368,60	2 731 657	-	-	-	-
Stationnement en surface	-	-	-	-	-	0
Stationnement en ouvrage	-	-	-	-	-	0
Sous - Total Stationnement	-	-	-	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	<u>82 700,02</u>	-	-	-	-	<u>82 700</u>
Produits financiers	34 210,12	-	-	-	-	34 210
Produits divers	48 489,90	-	-	-	-	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	24 714 068,62	2 731 657	-	-	-	27 445 726
TOTAL DES RECETTES CUMUL	24 714 068,62	27 445 726	27 445 726	27 445 726	27 445 726	
SOLDES ANNUELS avant financement	3 979 744	2 696 917	-51 906	0	0	6 624 754
SOLDES CUMULES avant financement	3 979 744	6 676 661	6 624 755	6 624 755	6 624 755	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €					TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2016	semestre 2016	2017	2018	0	
MOYENS DE FINANCEMENT	<u>0</u>	<u>0</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	-1 500 000	0	0	0	0	-1 500 000
T.V.A.						
T.V.A. sur les dépenses	2 259 585	1 567	0	0	0	2 261 152
T.V.A. sur les recettes	3 904 732	417 532	0	0	0	4 322 264
T.V.A. réglée à l'Etat						0
T.V.A. remboursée par l'Etat						0
Solde de T.V.A.	-1 645 147	-415 965	0	0	0	-2 061 112
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	2 334 597	2 280 952	-51 906	0	0	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	2 334 597	4 615 549	4 563 643	4 563 643	4 563 643	4 563 643

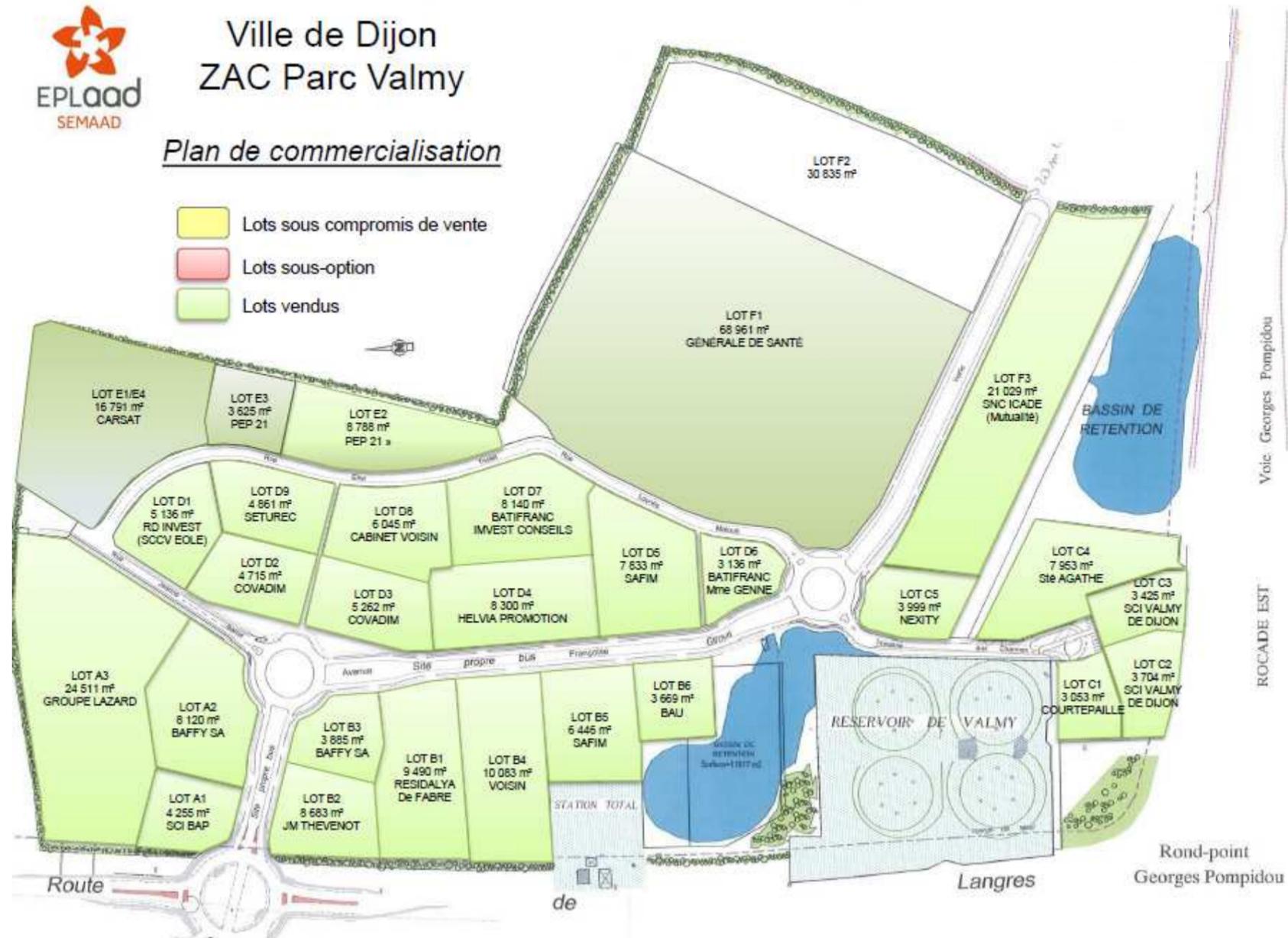
5. ANNEXES

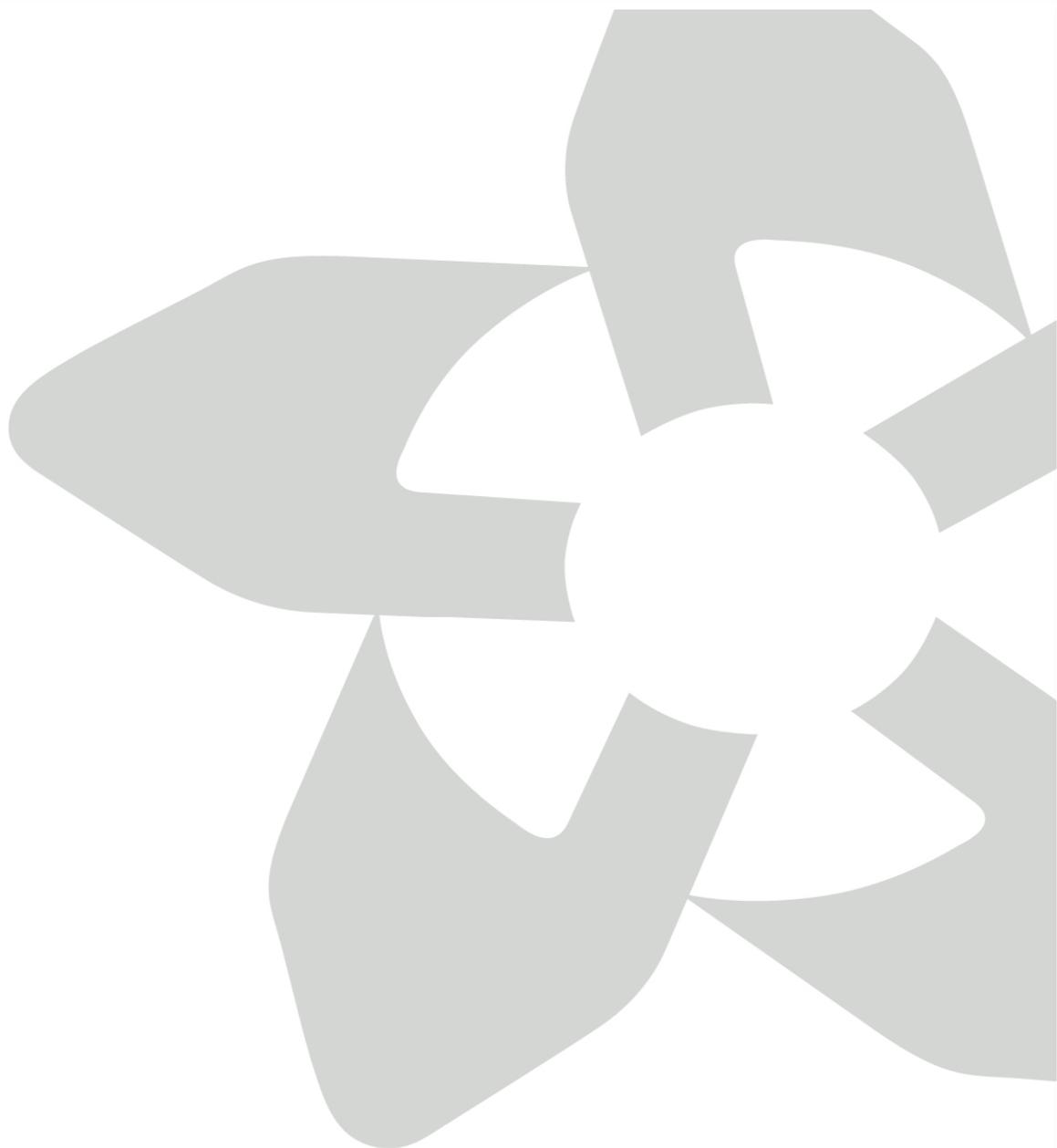
ZAC PARC VALMY									
ACQUISITIONS REALISEES au 30/06/2015									
PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS 1ère PHASE									
VILLE DIJON	DIJON	AC	2	00	16	28		15/12/2005	publié le 03/02/2006 sous le n° 2006 PN° 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 pré-liquidation arrêté au 30 juin 2016

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE Sect. N°	SURFACE ha a ca	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
Pierre STENMETZ	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 18 84				
		AE 213 00 07 00				
		AE 216 00 05 67				
		AE 218 00 29 39				
	S/T	AE 229 00 45 11				
		AE 231 00 19 03				
		11 02 52		7 531,48 €		
EARL BRULARD	EVICTION AGRICOLE	AC 233 00 68 72		467,30 €		
	TOTAL EVICTION			7 998,78 €		
Pierre STENMETZ	FERTE RECOLTES	Divers		1 200,10 €		
EARL BRULARD	FERTE RECOLTES	Divers		330,00 €		
	TOTAL PERTE RECOLTES			1 530,10 €		
ACQUISITIONS 35me 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 2101 publié le 22/12/2009 sous le n° 2009 P 10 624
T11 : CORBET	DUJON	AE 106 00 39 40		24 643,00 €	12/11/2009	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 1483
T18 MAIRET	DUJON	AE 107 00 35 19		24 246,00 €	18/12/2009	publié le 23/02/10 sous le n°2010 P 1865
MAIRET Louis Edmond	DUJON	F 1 00 53 50		5 885,00 €	18/12/2009	publié le 26/11/09 sous le n° 2009 P 9681
VILLE DE DUJON	DUJON	AE 102 00 22 43		12 954,00 €	26/11/2009	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 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 08 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
T16 BORD/DEBRE	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 POULLY	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 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
				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
				60 947,00 €	11/03/2011	décision de consignation récépissé n°2518307171
T1 HEZYSZYH Michel	DUJON	AE 192 07 60		5 016,00 €	07/02/2011	décision de consignation récépissé n°2518012961
INDENITES 36me 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 CICCARDIN		AE 175 00 08 70		20 000,00 €		
		AE 88 00 08 50				
		AE 89 00 08 44				
PACOTTE Anne-Marie		AE 110 00 03 29		1 659,00 €		
PACOTTE Anne-Marie		AE 105 00 14 10		704,00 €		
ESTVALET François		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 99 189 200		8 951,00 €		
T12 Indivision Creuzet		AE 84 85 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





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

