



GRAND DIJON

ECOPOLE VALMY

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ARRETÉ AU 30 JUIN 2015**

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
"AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE"

AMÉNAGEURS DURABLES

ECOPOLE VALMY

SOMMAIRE

PREAMBULE

1° - Note de conjoncture

2° - État des dépenses et des recettes prévisionnelles (en HT) et variation par rapport au dernier bilan approuvé

3° - État prévisionnel de trésorerie

4° Annexes

PREAMBULE

La Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, collectivité concédante, a pour objectif de mettre en œuvre le projet urbain du territoire Grand Nord. Ce projet consiste en un processus d'urbanisation portant sur un territoire d'environ 116 hectares, qui sera à terme desservi par la future ligne A du tramway. A ce jour, l'ouverture à l'urbanisation a déjà débuté avec le développement de la ZAC « Parc Valmy ».

Ce territoire appelé Grand Nord, est délimité :

- Au sud par la Rocade Est ou voie Georges Pompidou,
- A l'est par la commune de Ruffey-les-Echirey,
- A l'Ouest par le site du dépôt de produits inertes du Grand Dijon et par le centre de tri et de valorisation des déchets du Grand Dijon
- Au nord, par l'emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme de Dijon n°169 correspondant au tracé de la future LGV Ouest

Ce projet de territoire comprend notamment 2 secteurs opérationnels qui sont :

- Au sud-est du Parc Valmy, une emprise d'environ 13,5 ha en bordure de la rocade regroupant des terrains agricoles (lot 1),
- Au nord, directement accolé au Parc Valmy, un tènement d'environ 11,5 ha (lot 2).

Ces secteurs s'inscrivent dans un périmètre d'ensemble dont la pertinence repose sur quatre facteurs majeurs :

- La volonté de confirmer la vocation tertiaire de l'entrée nord de Dijon, dans la continuité de la réalisation en cours du Parc Valmy,
- L'objectif de finaliser l'entrée nord de l'agglomération par un aménagement paysagé soigné,
- La volonté de créer une nouvelle polarité voire de remailler l'entrée nord en privilégiant la densité, reposant sur l'opportunité offerte par l'arrivée d'un transport en commun en site propre (tramway),
- L'objectif affirmé du Grand Dijon de mener une politique de développement économique durable.

L'aménagement de ces terrains sera réalisé en vue de :

- Renforcer l'implantation d'activités tertiaires sur le territoire dijonnais qui profiterait de l'armature en transport en commun créée par le tramway,
- Désenclaver et mailler le territoire par la réalisation du tramway, d'un échangeur routier, de voiries et de liaisons douce,
- Valoriser la « vitrine urbaine » et l'entrée de ville du nord de Dijon,
- Renforcer ou développer de grands équipements publics,
- Accompagner et mettre en valeur l'arrivée du tramway en créant une densité bâtie forte et de type urbaine

Par délibération en date du 24 juin 2010 de désigner la S.P.L.A.A.D. en qualité d'Aménageur et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, et d'activer, dès la signature des présentes, le lot 1 correspondant à la ZAC Ecopôle Valmy.

En effet, la présente concession d'aménagement a pour caractéristique particulière d'être structurée autour de la notion de "lots" à activer, dont chacun correspond à une opération identifiable par un périmètre, un programme, un bilan et une procédure d'urbanisme clairement définis. Il est convenu entre le concédant et le concessionnaire que l'ensemble des lots qui seront "activés" au titre de la présente convention feront l'objet en matière bilantielle et financière d'une consolidation globale, visant à ne définir une participation financière globale à verser par le concédant à l'opération, qu'en fin de concession, sauf disposition contraire actée par les deux contractants en cours de contrat et matérialisée par voie d'avenant.

L'aménagement de ce lot 1 repose sur différents facteurs répondant aux objectifs de la Collectivité, rappelés ci-dessous pour mémoire :

- confirmer la vocation tertiaire de l'entrée nord de Dijon, dans la continuité de la réalisation en cours du Parc Valmy,
- finaliser l'entrée nord de l'agglomération par un aménagement paysagé soigné,
- créer une nouvelle polarité permettant de remailler l'entrée nord en privilégiant la densité, reposant sur l'opportunité offerte par l'arrivée d'un transport en commun en site propre (tramway),
- mener une politique de développement économique durable.

Suivant délibération de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en date du 27 Septembre 2012, il a été autorisé la création de la ZAC "Ecopôle Valmy".

Suivant délibération en date du 27 juin 2013, le conseil de la Communauté de l'agglomération dijonnaise a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC comprenant notamment le Programme des Equipements publics et les modalités prévisionnelles de financement.

Par délibération en date du 27 juin 2013, le Conseil de communauté de l'agglomération dijonnaise a approuvé l'avenant n°1 à la convention de prestations intégrées portant modification des modalités d'imputation des charges de l'aménageur, de la transformation de la SPLAAD en Société Publique Locale et intégrant les nouvelles dispositions relatives à la gouvernance de la société.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD réunie le 19 décembre 2012, les actionnaires, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration, ont décidé de modifier les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable.

La SPLAAD, qui auparavant clôturait ses comptes au 31 décembre les présentera désormais sur un exercice couvrant la période allant du 1er juillet au 30 juin.

Par dérogation aux stipulations des articles des conventions de concession d'aménagement signées avec les Collectivités Territoriales, il a été convenu, entre les contractants, que les Comptes Rendus Annuels aux Collectivités (C.R.A.C.) seront arrêtés à la date du 30 juin et donc diffusés courant du dernier trimestre civil.

L'établissement d'un CRAC est obligatoire, même dans le cas où la collectivité contractante ne participe pas financièrement à l'opération. Le concessionnaire est responsable des informations adressées à la collectivité concédante. L'examen du CRAC doit être mis à l'ordre du jour de la réunion de l'assemblée délibérante de la collectivité, qui doit l'approuver par un vote.

Les prévisions étant désormais établies sur des exercices allant du 1er juillet au 30 juin de chaque année, il pourra y avoir une distorsion avec les engagements d'avances de trésorerie ou de versements de participations par rapport aux montants prévus au budget des collectivités territoriales qui, elles, présentent les comptes sur des exercices civils.

1. Note de conjoncture

1.1. Réalisation

Une partie des parcelles constituant l'assiette de l'opération a pu être acquise à l'amiable. Le tableau en annexe de la présente note donne à voir l'ensemble des propriétés acquises au 30/06/2014.

Toutefois, les démarches amiables n'ont pu aboutir pour certains terrains et le recours à la Déclaration d'Utilité Publique puis à l'expropriation ont été nécessaires.

Ainsi, l'enquête publique DUP s'est déroulée du 18 septembre au 22 octobre 2013 et a donné lieu à un avis favorable du Commissaire Enquêteur.

Par délibération en date du 19 décembre 2013, le Grand Dijon a réitéré l'intérêt général de l'opération.

Par arrêté Préfectoral en date du 14 Mars 2014, l'opération « Ecopole Valmy » a été déclarée d'utilité publique.

L'arrêté de cessibilité des terrains sur lesquels aucun accord amiable n'était envisageable a été pris par la Préfecture de Côte d'Or en date du 24 Mars 2014.

La phase judiciaire relative à l'expropriation s'est déroulée comme suit :

- Transport sur les lieux : 14 Mars 2014
- Ordonnance d'expropriation : 15 avril 2014
- Audience première Instance : 17 juin 2014

Par jugement rendu le 22 juillet 2014, le Tribunal de Grande Instance a fixé à 15 €/m² l'indemnité principale pour d'acquisition des terrains. Cette valeur est supérieure à l'estimation de France Domaine qui concluait à une valeur de 10 €/m².

En accord avec le Grand Dijon, il a été décidé d'interjeter Appel de la décision en première instance du tribunal de Grande Instance. L'audience en Appel s'est tenue le 14/09/2015 et la Cour a décidé de confirmer le prix de 15 €/m² mais en apportant un fait nouveau pour justifier ce prix puisqu'elle considère les terrains comme à bâtir.

Aussi, la SPLAAD a décidé de se pourvoir en Cassation.

Les terrains acquis par voie d'expropriation sont les terriers 1, 3, 23, 24 et 27. Ils totalisent une surface de 4,5 hectares environ.

Il reste à acquérir à l'amiable quelques propriétés privées mais qui ne sont pas nécessaires à la tranche 1. En accord avec le Grand Dijon et l'Etablissement Public Foncier Local, il a été décidé de faire porter à l'EPFL ces terrains.

Concernant les terrains appartenant à l'ASL de la Toison d'Or, situés au sud de la Rcade et nécessaires à la réalisation de l'échangeur, un protocole d'accord, pour une acquisition à l'euro symbolique a été signé et doit être suivie d'une régularisation de l'accord par acte authentique de vente.

Le montant des acquisitions frais d'acquisition et indemnités comprises, s'élève au 30/06/2015 à 1.012.575 € TTC.

- **Etudes**

La majorité des études nécessaires aux travaux de la tranche 1 ont à ce jour été réalisées ainsi que les études réglementaires globales à la ZAC à savoir :

- Dossier Loi sur l'Eau
- Etude de desserte énergétique
- Etude d'impact
- Etude de sécurité et de sûreté publique
- Etudes échangeur
- Etudes de trafic
- Etudes de sols
- Levé topographique général

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2015 s'élève à 173.535 € TTC.

Pour le prochain exercice, des dépenses de géomètre, de mesures environnementales et d'établissement du Dossier de Sécurité Tramway sont budgétées. Les mesures environnementales correspondent aux analyses d'eau obligatoires prévues par l'arrêté d'autorisation Loi sur l'Eau.

- **Aménagement des sols**

Le poste aménagement des sols intègre l'ensemble des travaux nécessaire à la libération des sols avant leur viabilisation, comme les fouilles archéologiques ou leur protection.

L'opération n'ayant pas fait l'objet d'une prescription de diagnostic archéologique, ce poste reste relativement peu élevé.

Une première dépense a été enregistrée et correspond à la préparation du terrain pour la plantation par l'Ecole Maternelle Devosges de jeunes plants forestiers.

Ce poste au 30/06/2015 une dépense de 4 566 € TTC.

- **Travaux Echangeur**

Ces travaux sont allotis :

LOT 1 : Terrassements - VRD – Assainissement – plantations

LOT 2 : Réseaux secs et éclairage public

A la date de rédaction les travaux de l'échangeur sont terminés. Quelques réserves restent à lever. Au 30/06/2015, ces travaux enregistrent 3.871.983 € TTC de factures.

- Travaux VRD Tranche 1

Les travaux de VRD de la tranche 1 ont démarré en Février 2015.

Ils comprennent :

- Prolongement de l'avenue Françoise Giroud jusqu'à l'échangeur
- Réalisation du carrefour jonction Ecopole et Valmy II
- Terrassements des bassins Nord et Sud
- Réseaux humides et secs le long de l'avenue principale

Ces travaux sont allotés :

LOT 1 : Terrassement – VRD – assainissement – eau potable

LOT 2 : Réseaux secs et éclairage public

LOT 3 : Plantations et mobilier urbain

Les finitions des trottoirs Ouest de l'avenue principale, des venelles, de la voie de desserte des parkings publics le long de la Rocade et la pose du mobilier urbain le long des bassins de rétention seront réalisés au fur et à mesure de la construction des programmes immobiliers.

Au 30/06/2015, ces travaux enregistrent 1.364.050 € TTC de factures.

- Honoraires techniques

Ces honoraires comprennent les frais de maîtrise d'œuvre de l'échangeur et des VRD de la ZAC, savoir :

- Maîtrise d'œuvre des travaux VRD de la phase 1 : MG-AU (mandataire) – INGETEC (BET VRD) – Coup d'Éclat (éclairage) – Franck Boutté
- Maîtrise d'œuvre de l'échangeur : PMM
- SPS : Bourgogne SPS et Proseco
- Suivi géotechnique et contrôle échangeur : LCPC Autun

Au 30/06/2015, ce poste enregistre une dépense de 974.131 € TTC.

- Frais financiers

Les frais financiers sont principalement générés par le portage dans le temps de l'ensemble des terrains nécessaires à l'opération et des travaux de viabilisation.

A ce jour, les frais sont générés par des avances bancaires et/ou Société consécutivement au portage du foncier, des études et des travaux de l'opération. Ils comprennent également les frais de gestion de compte bancaire.

Au 30/06/2015, ce poste enregistre une dépense de 54.663 €.

- Frais annexes

Les frais annexes regroupent les taxes foncières des terrains et les assurances ainsi que des dépenses diverses.

Au 30/06/2015, ce poste enregistre une dépense de 5.751 € TTC.

- Frais de commercialisation/communication

Une plaquette relative à l'opération a été élaborée en vue de la commercialisation de l'opération. L'Aménageur a également réalisé des publications dans des journaux spécialisés et participé à des salons de l'immobilier (MIPIM, SIM, ...).

Au 30/06/2015 ce poste enregistre une dépense de 47.040 € TTC.

- Rémunération de l'Aménageur

Elle est calculée conformément à la concession d'aménagement et ses avenants.

Au 30/06/2015 ce poste enregistre une dépense de 702.782 €.

1.2. Commercialisation et produits

- Cession des terrains

Au 30/06/2015 aucune vente de terrain n'a eu lieu.

Perspectives jusqu'au 30/06/2016

Les démarches de commercialisation des terrains sont en cours. Des compromis de vente pourraient idéalement être signés si des prospectus confirmaient leur intérêt, mais eu égard aux délais de mise en œuvre des études et d'instruction des Permis de construire, aucun acte de vente ne sera régularisé sur le prochain exercice.

- Produits financiers et divers

Au 30/06/2015, les produits financiers s'élèvent à 4.334 € suite à placements.

1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de l'ECOPOLE VALMY arrêtés au 30/06/2015 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.

1.3.1 – Les dépenses

ETUDES GENERALES	-
FONCIER	-
AMENAGEMENT DES SOLS	-
TRAVAUX VRD	988 996
TRAVAUX PRIMAIRES (échangeur)	- 2 908 348
HONORAIRES TECHNIQUES	-
FRAIS FINANCIERS	-
REMUNERATION SPL	- 106 318
FRAIS ANNEXES	-
FRAIS DE COMMERCIALISATION	-
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	-
SOLDE TVA	-
VARIATION DES DEPENSES	- 2 025 670

Certains postes de dépenses varient par rapport au bilan approuvé lors du dossier de réalisation :

➤ **TRAVAUX PRIMAIRES (Echangeur)**

Ce poste de travaux est en diminution de 2.908.348 € HT.

L'enveloppe travaux de 9 M€ résultant de l'AVP échangeur réalisée par le Grand Dijon et inscrite au contrat Ambitions Côte-d'Or a été ramenée à 7,5 M€ HT à l'issue des études. Suite à un travail d'optimisation des structures, notamment par une utilisation accrue des mâchefers et une recherche d'équilibre des déblais-remblais, l'enveloppe travaux a subi une importante baisse. Une partie des économies provient également du résultat des appels d'offres travaux.

➤ **TRAVAUX secondaires (VRD)**

Ce poste est en augmentation de 988 996 € HT.

D'une part ce poste s'est vu réaffecter la part d'aléas de l'échangeur (500 k€, soit 5% environ) car ces aléas avait été globalisés. D'autre part l'estimation des travaux faite au dossier de réalisation n'a pas pris en compte les coûts induits par les travaux des concessionnaires que sont ERDF, GRDF, Lyonnaise des eaux et France Télécom qui ont alors été réintroduits.

➤ **Rémunération SPL**

Diminution de 106 318 € HT du poste Rémunération SPL.

Conformément à la convention de prestations intégrées, la rémunération de la SPL est calculée selon des montants forfaitaires et des pourcentages applicables aux postes de dépenses et de recettes de l'opération.

L'évolution du poste rémunération est proportionnelle aux variations constatées des postes de dépenses et de recettes de l'opération.

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une diminution des dépenses de 2.025.670 € HT et un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2015 de 8.211.076 € TTC.

1.3.2. Les Recettes

CESSIONS - Activités services	-
CESSIONS- Activités tertiaires	- 1 180 000
Financement équipement primaire (échangeur)	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	4 331
Subventions	- 850 000
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-
VARIATION DES RECETTES	- 2 025 670

➤ Cessions des terrains et charges foncière

Rappel : Le prix moyen des charges foncières était fixé à 200 € HT/m² SP.

Corrélativement à la diminution importante des dépenses, il est proposé de traduire cette baisse par une mesure prudentielle dans le bilan consistant à minimiser l'objectif de densification des terrains commercialisables.

L'exercice précédent faisait apparaître un objectif global de 118.000 m² de surface plancher pour 43 466 m² de lots commercialisables, soit un COS moyen de 2,7 (cos moyen de 0,5 à 0,6 sur la ZAC Parc Valmy). L'opération n'étant qu'à ces début, il est prudent d'anticiper une possible baisse de la surface constructible (une baisse de 10% de cette objectif se traduit par une perte sèche de recettes de plus de 2 M€ HT.)

La surface plancher objectif passe ainsi prévisionnellement de 118.000 m² à 112.100 m², soit une baisse de 5%.

Cependant, l'Aménageur continuera à promouvoir l'objectif initial de densité de cette opération auprès des opérateurs immobiliers et des prospects afin de redoubler de prudence et garantir la bonne fin financière de cette dernière.

Ce mécanisme prudentiel emporte une diminution des recettes à hauteur de 1.180.000 € HT.

➤ Financement équipement primaire

Ce poste est en diminution de 850.000 € consécutivement à la baisse du coût travaux de l'échangeur. En effet, le Conseil Général de la Côte-d'Or a mis en place une subvention pour le cofinancement de l'échangeur à hauteur de 30% de son coût et plafonnée à 2.400.000 € environ.

Le coût des travaux diminuant, la subvention diminue à due proportion.

Un fond de concours de la ZAC Parc Valmy est également prévu au financement de l'échangeur à hauteur de 1.200.000 € TTC. Au 30/06/2015, 200.000 € TTC ont déjà été versés.

➤ Produits Financiers

Il apparaît pour l'exercice un produit de 4.331 € provenant de placements financiers.

➤ **Participation de la collectivité**

La participation de la collectivité est nulle et inchangée.

Il est rappelé que 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.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une diminution des recettes de 2.025.669 € HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2015 de 204.334 € TTC.

Etat de la trésorerie :

Au 30/06/2015 la trésorerie de l'opération est assurée par :

- des avances de la collectivité à hauteur de 2.500.000 € remboursables quand la trésorerie de l'opération le permettra.

Un financement complémentaire à ces avances a été mis en place :

- Une avance bancaire de 8.000.000 € pour le financement du foncier et des travaux

État de la commercialisation au 1^{er} juillet 2015

TABLEAU DES VENTES AU 30/06/15

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C .	ACTE	Prévision vente
Phase 1						
TOTAL PHASE 1	0					

Aucune vente de terrain n'a été réalisée à ce jour.

2. État des dépenses et des recettes prévisionnelles (en HT) et variation par rapport au dernier bilan approuvé

2.1. Compte de résultat prévisionnel (en H.T.) au 30/06/2015

ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES AU 30/06/2014

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	467 997	92 845	560 842
FONCIER	8%	1 966 324	25 092	1 991 416
AMENAGEMENT SOLS	0%	100 000	20 000	120 000
TRAVAUX ZAC	38%	9 488 996	1 897 799	11 386 795
TRAVAUX PRIMAIRES (ECHANGEUR)	20%	4 991 652	998 330	5 989 982
HONORAIRES TECHNIQUES	9%	2 271 350	451 974	2 723 324
FRAIS FINANCIERS	7%	1 682 471	0	1 682 471
REMUNERATION SPL	12%	2 991 218	0	2 991 218
études		90 000	-	90 000
acquisition		9 957	-	9 957
réalisation		505 503	-	505 503
commercialisation		807 120	-	807 120
liquidation		70 801	-	70 801
gestion		1 507 838		1 507 838
FRAIS ANNEXES	1%	250 000	443	250 443
FRAIS DE COMMERCIALISATION	2%	400 000	79 927	479 927
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	334 326	65 528	399 853
SOLDE TVA	0%			0
TOTAL DES DEPENSES	100%	24 944 333	3 631 938	28 576 271

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	90%	22 420 000	4 484 000	26 904 000
Locatif Social		-	-	-
Accession Sociale		-	-	-
Accession Libre Libre		-	-	-
Autre		-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>		-	-	-
Activités Économiques -Services (180 à 220€/m² SP)		1 000 000	200 000	1 200 000
Activités Économiques - Tertiaire (180 à 220€/m² SP)		21 420 000	4 284 000	25 704 000
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>		22 420 000	4 484 000	26 904 000
Parkings mutualisés		-	-	-
Stationnement en ouvrage		-	-	-
<u>Sous - Total Stationnement</u>		-	-	-
FINANCEMENT EQUIPEMENT PRIMAIRE	10%	2 520 000	200 000	2 720 000
Participation ZAC Parc Valmy		1 000 000	200 000	1 200 000
Département		1 520 000	-	1 520 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0%	4 334	-	4 334
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0%	-	-	-
Subvention globale		0	0	0
Cession équipements généraux		0	0	0
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	100%	24 944 333	4 684 000	29 628 334
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	1 052 062	1 052 062

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

DEPENSES	Au 30/06/2015	Bilan au 30/06/14	écart
ETUDES GENERALES	467 997	467 997	0
FONCIER	1 966 324	1 966 324	0
AMENAGEMENT DES SOLS	100 000	100 000	0
TRAVAUX ZAC	9 488 996	8 500 000	988 996
TRAVAUX PRIMAIRES (ECHANGEUR)	4 991 652	7 900 000	-2 908 348
HONORAIRES TECHNIQUES	2 271 350	2 271 350	0
FRAIS FINANCIERS	1 682 471	1 682 471	0
REMUNERATION SPL	2 991 218	3 097 536	-106 318
études	90 000	90 000	-
acquisition	9 957	9 957	- 0
réalisation	505 503	563 083	- 57 581
commercialisation	807 120	849 600	- 42 480
liquidation	70 801	77 058	- 6 257
Forfait gestion		1 507 838	
FRAIS ANNEXES	250 000	250 000	0
FRAIS DE COMMERCIALISATION	400 000	400 000	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	334 326	334 326	0
SOLDE TVA	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	24 944 333	26 970 003	-2 025 670

RECETTES	Au 30/06/2015	Bilan au 30/06/2014	écart
CESSIONS	22 420 000	23 600 000	- 1 180 000
Locatif Social	-	-	-
Accession Sociale	-	-	-
Accession Libre Libre	-	-	-
Autre	-	-	-
<i>Sous - Total Habitat</i>	-	-	-
Activités Économiques - Commerces- Équipements animés	1 000 000	1 000 000	-
Activités Économiques - Activités tertiaires	21 420 000	22 600 000	- 1 180 000
Activités Économiques - Activités industrielles-logis	-	-	-
Activités Économiques - Activités artisanales	-	-	-
<i>Sous - Total Activités Économiques</i>	<i>22 420 000</i>	<i>23 600 000</i>	<i>- 1 180 000</i>
Stationnement en surface	-	-	-
Stationnement en ouvrage	-	-	-
<i>Sous - Total Stationnement</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
SUBVENTIONS	2 520 000	3 370 000	- 850 000
Participation ZAC Parc Valmy	1 000 000	1 000 000	0
Département	1 520 000	2 370 000	-850 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	4 334	3	4 331
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-	-	-
Subvention globale	0	0	0
Cession équipements généraux	0	0	0
Participation complément de prix	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0
TOTAL DES RECETTES	24 944 333	26 970 003	-2 025 670
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	0	0

3. État prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	173 535	39 600	42 000	42 000	42 000	221 706	560 842
Etudes générales	173 535,28	39 600,00	42 000,00	42 000,00	42 000,00	221 706,34	560 842
FONCIER	1 012 575	332 105	68 021	0	0	578 715	1 991 416
Acquisitions	899 577	298 185	49 649	0	0	418 992	1 666 404
Frais annexes	53 064	23 920	8 372	0	0	94 044	179 400
Indemnités	59 934	10 000	10 000	0	0	65 678	145 612
AMENAGEMENT DES SOLS	4 566	2 400	2 400	2 400	2 400	105 834	120 000
Libération des sols	4 566	2 400	2 400	2 400	2 400	105 834	120 000
TRAVAUX PRIMAIRE ET SECONDAIRES	6 210 164	3 722 489	78 000	102 000	108 000	9 879 449	20 100 102
Travaux Primaire (échangeur)	3 871 983	2 118 000	0	0	0	600 000	6 589 983
Travaux Secondaires	1 364 050	1 350 000	42 000	78 000	84 000	7 868 745	10 786 795
Honoraires techniques	974 131	254 489	36 000	24 000	24 000	1 410 704	2 723 324
FRAIS FINANCIERS	54 663	214 500	243 000	243 000	178 000	749 308	1 682 471
Intérêts sur emprunts à L. T.	42 803	210 000	240 000	240 000	175 000	492 197	1 400 000
Intérêts sur avances à C. T.	11 860	4 500	3 000	3 000	3 000	257 111	282 471
REMUNERATION SPL	702 782	195 305	102 873	145 289	183 995	1 660 974	2 991 218
rémunération SPL	702 782	195 305	102 873	145 289	183 995	1 660 974	2 991 218
FRAIS ANNEXES	5 751	19 500	17 500	15 500	14 500	177 692	250 443
Impôts et taxes	103	10 000	10 000	10 000	10 000	59 897	100 000
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	5 648	9 500	7 500	5 500	4 500	117 795	150 443
FRAIS DE COMMERCIALISATION	47 040	96 000	90 000	41 400	42 600	162 887	479 927
COMMUNICATION GOUVERNANCE	0	29 900	29 900	29 900	29 900	280 253	399 853
Maison des projets	0	0	0	0	0	0	0
autres frais de communication	0	29 900	29 900	29 900	29 900	280 253	399 853
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	8 211 076	4 651 799	673 693	621 489	601 395	13 816 820	28 576 271
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	8 211 076	12 862 875	13 536 568	14 158 057	14 759 451	28 576 271	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	0	0	0	1 405 200	2 690 400	22 808 400	26 904 000
Activités Économiques -Services (180 à 220€/m² SP)	0	0	0	120 000	120 000	960 000	1 200 000
Activités Économiques - Tertiaire (180 à 220€/m² SP)	0	0	0	1 285 200	2 570 400	21 848 400	25 704 000
0,00	0	0	0	0	0	0	0
0,00	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Activités Économiques	0	0	0	1 405 200	2 690 400	22 808 400	26 904 000
Parkings mutualisés	0	0	0	0	0	0	0
Stationnement en ouvrage	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Stationnement	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	4 334	0	0	0	0	0	4 334
Produits financiers	4 264	0	0	0	0	0	4 264
Produits divers	70	0	0	0	0	0	70
FINANCEMENT EQUIPEMENTS PRIMAIRES	200 000	1 473 843	523 079	523 079	0	0	2 720 000
Participation Valmy	200 000	1 000 000	0	0	0	0	1 200 000
Departement	0	473 843	523 079	523 079	0	0	1 520 000
							0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0	0	0	0	0	0	0
Subvention globale	0	0	0	0	0	0	0
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0	0
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	204 334	1 473 843	523 079	1 928 279	2 690 400	22 808 400	29 628 334
TOTAL DES RECETTES CUMUL	204 334	1 678 177	2 201 255	4 129 534	6 819 934	29 628 334	
SOLDES ANNUELS avant financement	-8 006 743	-3 177 956	-150 615	1 306 790	2 089 005	8 991 580	1 052 063
SOLDES CUMULES avant financement	-8 006 743	-11 184 699	-11 335 313	-10 028 523	-7 939 518	1 052 063	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	10 500 000	0	0	0	0	-10 500 000	0
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Avances bancaires	8 000 000	0	0	0	0	0	8 000 000
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	8 000 000	8 000 000
Avances collectivités	2 500 000	0	0	0	0	0	2 500 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	2 500 000	2 500 000
T.V.A.							0,00
T.V.A. sur les dépenses	1 077 669	650 420	41 321	36 200	37 400	1 788 928	3 631 938
T.V.A. sur les recettes	33 333	166 667	0	234 200	448 400	3 801 400	4 684 000
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	1 044 336	483 753	41 321	-198 000	-411 000	-2 012 472	-1 052 062
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	3 537 593	-2 694 203	-109 294	1 108 790	1 678 005	-3 520 891	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	3 537 593	843 390	734 096	1 842 886	3 520 892	0	0

4. ANNEXES

1. Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2015
2. Tableau des ventes au 30/06/2015
3. Plan masse de l'Ecopole
4. Plan masse de la tranche 1
5. Plan des lots commercialisables tranche 1

Annexe 1 : Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2015

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS 1ère PHASE									
BUREAU Françoise	DJON	AE	572	00	03	57	3 555,00 €	09/05/2012	
Grutter Jean-Claude	DJON	AE	576	00	06	52	6 520,00 €	19/07/2012	
Epoux Tanquerel	DJON	AE	123	00	13	24	14 740,00 €	23/07/2012	
Consorts ABON	DJON	AE	630	00	07	89	65 770,00 €	11/09/2012	
			632	00	57	88			
Indivision PACOTTE	DJON	AE	574	00	01	30	1 300,00 €	25/09/2012	
Indivision FERREIRA	DJON	AE	266	00	11	91	14 000,00 €	09/11/2012	
Indivision GUICHARD	DJON	AE	142	00	08	00	21 330,00 €	13/02/2012	
			143	00	13	33			
SCI Domaine de Pouilly	DJON	AE	262	00	20	95	20 845,25 €	18/04/2013	
Indivision MARTIN	DJON	AE	573	00	09	38	9 380,00 €	13/05/2013	
ETAT	DJON	AE	575	00	02	85	2 850,00 €	09/09/2012	
RFF	DJON	AE	278	00	10	24	30 880,00 €	02/12/2013	
			569	00	19	56			
			570	00	01	08			
Indivision COLLOT	DJON	AE	609	01	96	65	535 710,00 €	24/11/2014	Consignation suite à jugement et ordonnance d'expropriation (15/04/14)
			614	01	11	78			
			612	00	09	39			
			119	00	13	00			
			120	00	10	40			
			571	00	12	95			
			578	00	02	97			
FRICOT	DJON	AE	635	00	46	66	69 990,00 €	17/10/2014	Consignation suite expo
DURAND	DJON	AE	577	00	01	27	1 905,00 €	31/10/2014	Consignation suite expo
FOURCROY/THEVENOT	DJON	AE	118	00	22	70	34 050,00 €	31/10/2014	Consignation suite expo
WRITTE	DJON	AE	113	00	12	78	19 170,00 €	24/11/2014	Consignation suite expo
PRAUTOY	DJON	AE	121	00	23	29	49 000,00 €	10/04/2015	
	DJON		193	00	13	20			
TOTAL ACQUISITIONS							900 995,25 €		
INDEMNITES									
Indemnités Grutter		AE	572	00	03	57	355,00 €		
Indemnités Tanquerel		AE	123	00	13	24	2 710,00 €		Prise possession anticipée
Indemnités ABON		AE	630	00	07	89	7 580,00 €		
			632	00	57	88			
Indemnité GUICHARD		AE	142	00	08	00	3 611,00 €		
			143	00	13	33			
Indemnité exploitant Pacotte Dominique		AE	116	01	11	30	19 015,00 €		
Indemnité exploitant Steinmetz (AE609, 614, 612, 119, 120, 571, 578, 635)		AE					26 663,00 €		
TOTAL INDEMNITES							59 934,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS							960 929,25 €		

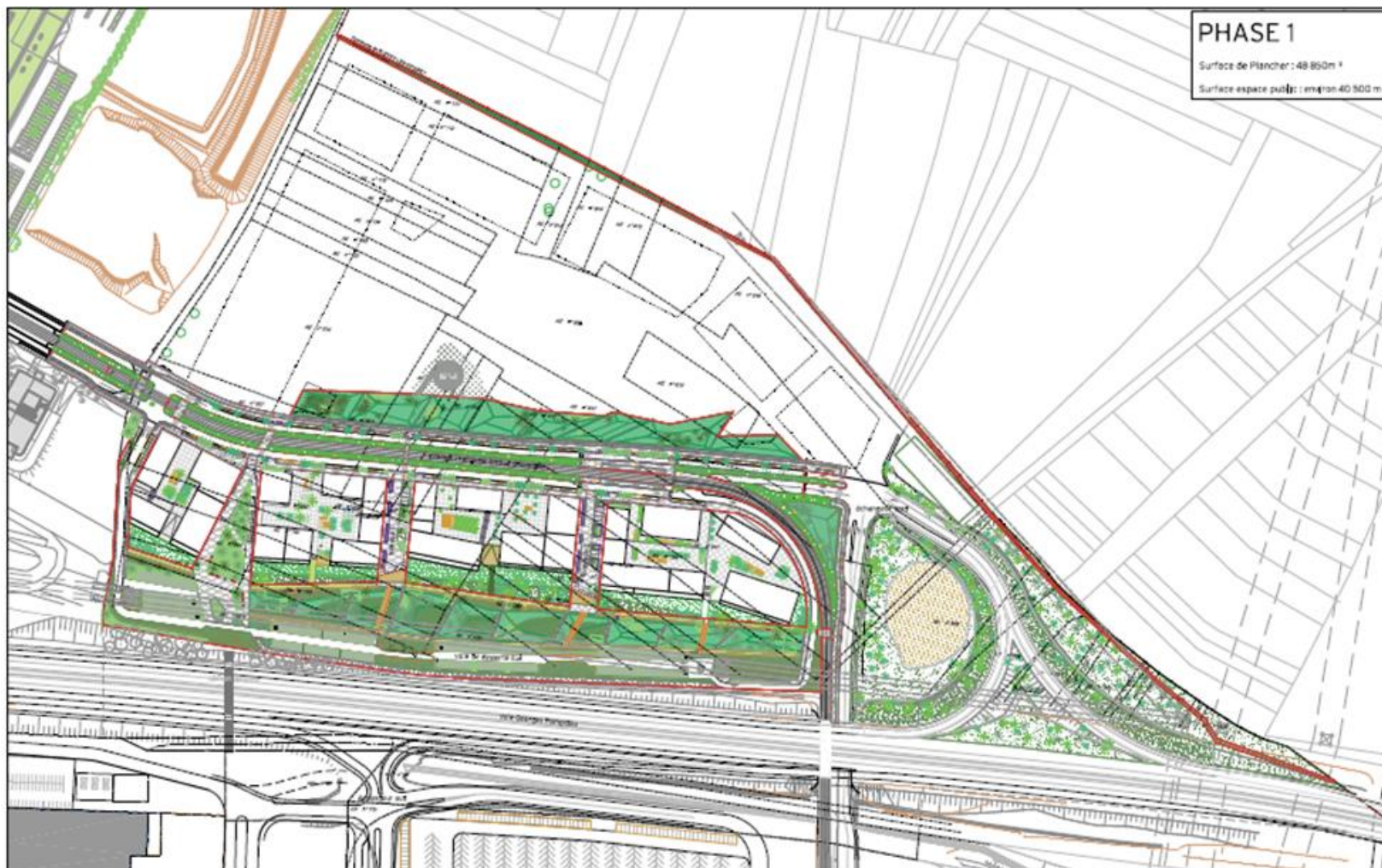
Annexe 2 : Tableau des ventes au 30/06/2015

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
Phase 1					
TOTAL PHASE 1	0		0	0	
Phase 2					
TOTAUX	0		0	0	

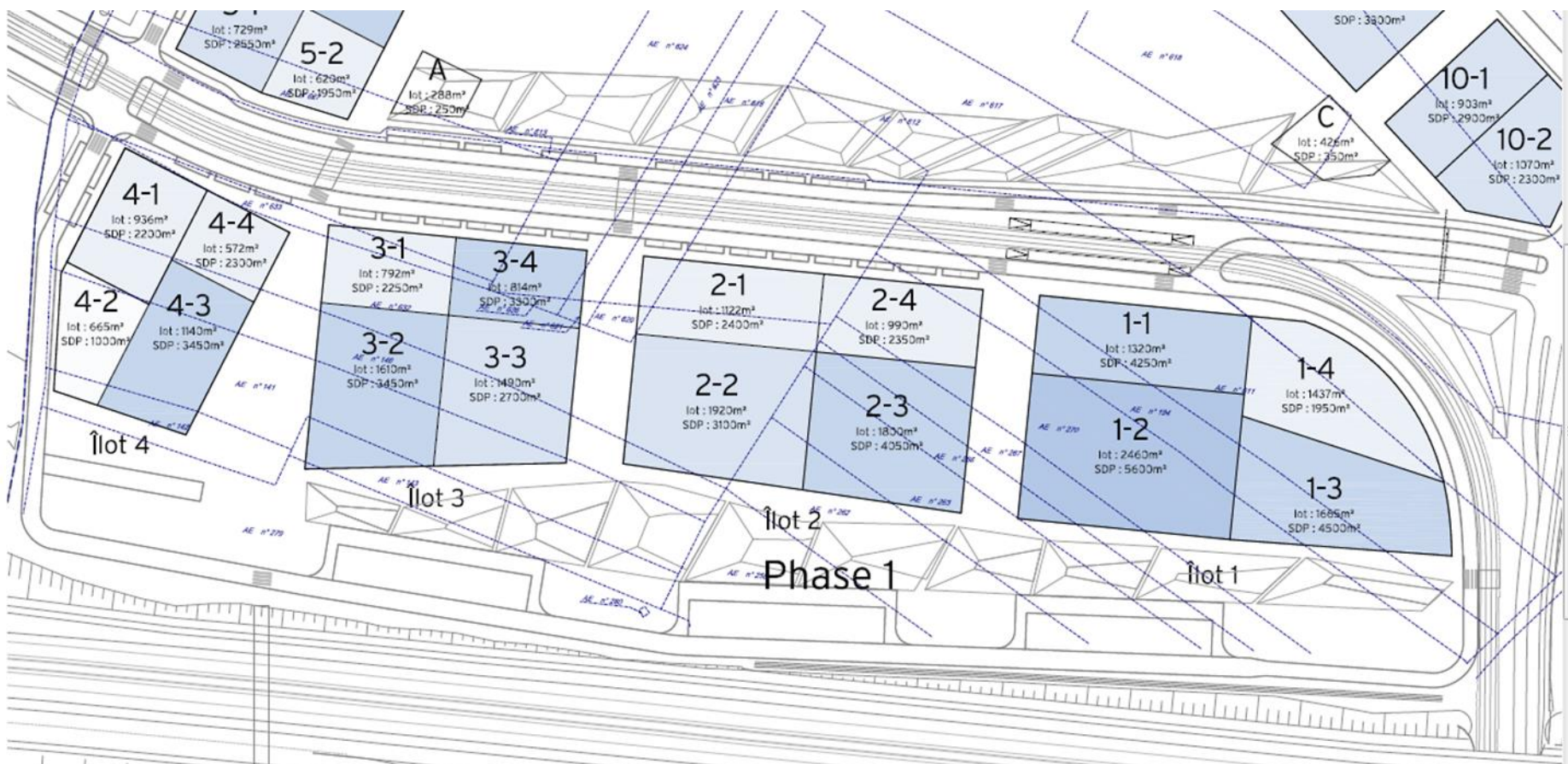
Annexe 3 : Plan de masse de l'Ecopôle



Annexe 4 : Plan de la tranche 1



ANNEXE 5 : PLAN DES LOTS COMMERCIALISABLES TRANCHE 1





SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

8 avenue Jean Bertin
CS 77418
21074 Dijon Cedex

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

