



– Z.A.C "PARC D'ACTIVITÉS BEAUREGARD" – Sur le territoire des Communes d'Ouges et Longvic(21)

**Convention d'avance de trésorerie n°2 entre la
Communauté Urbaine GRAND DIJON et la
SPLAAD
dans le cadre d'une concession d'aménagement**

(Art. L.1523-2, 4° du Code Général des Collectivités Territoriales)

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

AMÉNAGEURS DURABLES





ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LA COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND DIJON représentée par son Président, Monsieur Francois REBSAMEN, agissant au nom et comme représentant de cette Communauté Urbaine en vertu d'une délibération du 10 Aout 2015;

Ci-après dénommée "**la Communauté Urbaine GRAND DIJON**", la Collectivité ou le Concédant, d'une part,

ET

La **SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE « AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »**, Société Anonyme au capital de 2.740 000 euros, dont le siège social est sis à DIJON, 40 avenue du Drapeau, Communauté Urbaine du GRAND DIJON, et les bureaux à DIJON (21000), 8 rue Marcel Dassault, CS 87972 - 21079 DIJON CEDEX, identifiée sous le numéro SIREN 514 021 856 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON, et représentée par son Directeur Général, Monsieur Thierry COURSIN, habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 28 mai 2014.

Ci-après dénommée "**la SPLAAD**", l'Aménageur ou le Concessionnaire, d'autre part,

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉALABLE

Le Grand Dijon, Communauté d'Agglomération devenue depuis lors Communauté Urbaine , a confié, conformément aux stipulations de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, la réalisation de l'opération d'aménagement "**Parc d'activités BEAUREGARD**" à la Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise" dans le cadre d'une convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 27 Novembre 2009 et notifiée à la Splaad le 22 Décembre 2009.

La signature d'un avenant n° 1 a été autorisée par délibération du Grand Dijon le 27 Juin 2013, et sa notification a été effectuée à la Splaad le 19 Août 2013.

L'objet de cet avenant était de faire prendre acte par le concédant :

- De la transformation de la SPLA dénommée Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise en une SPL dénommée Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise".
- De la modification de l'article du contrat relatif aux "**Modalités d'imputation des charges de l'aménageur**".
- De la modification de l'article du contrat relatif aux conséquences financières de l'expiration de la concession d'aménagement, afin de l'adapter aux nouvelles dispositions conventionnelles.
- De la modification de l'article du contrat relatif aux **modalités d'exercice du contrôle analogue** des actionnaires pour l'adapter aux nouvelles organisations et instances en place.

La convention prévoit en son article 16.5 que, lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur sollicite le versement d'une avance de trésorerie, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L 1523-2.4° du code général des collectivités territoriales.

Le bilan et le plan de trésorerie, constituant le volet "Modalités Prévisionnelles de Financement", joints au dossier de réalisation de Z.A.C de l'opération, approuvés par délibération du Grand-Dijon le 27/11/2014 et complété par le Compte Rendu d'Activité au Collectivité approuvé par le Conseil communautaire du 24 mars 2016, font apparaître un besoin de trésorerie important, compte tenu du décalage constaté entre les encaissements et les décaissements.

Pour couvrir ce besoin, et diminuer le recours à l'emprunt, la SPLAAD sollicite donc du GRAND DIJON, le versement d'une seconde avance au titre de l'opération, à hauteur d'un montant de 1.000.000 euros (un million d'euros) sur l'exercice budgétaire 2016.

La présente convention a donc pour objet, de préciser les conditions de versement et de remboursement de cette avance de trésorerie.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :



ARTICLE 1er – OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

En application de l'article 16.5 de la Convention de Prestations Intégrées fixant les conditions particulières d'intervention de la Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise" (par abréviation S.P.L.A.A.D) convention portant concession d'aménagement de l'opération "**Parc d'activités BEAUREGARD**", et en fonction du plan de trésorerie "État Prévisionnel des Produits et des Charges" approuvé par le concédant, le Grand Dijon versera une avance à la SPLAAD, destinée à couvrir une partie des besoins annuels de trésorerie de l'opération, dans les conditions précisées ci-après, et conformément aux dispositions de l'article L.1523-2, 4° du CGCT.

ARTICLE 2 - MONTANT ET MODALITÉS DE VERSEMENT DES AVANCES DE TRÉSORERIE

L'État Prévisionnel des Produits et des Charges, approuvé par le Grand-Dijon dans une délibération en date du 24/03/2016, fait apparaître les besoins annuels de trésorerie, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement pour les années 2016 et suivantes.

Pour l'année 2016, le montant maximum du besoin, indiqué au poste "Avances Collectivité", ressort à 1.000.000 Euros (Un million Euros).

Dans cette limite maximale, le concédant pourra ajuster le montant de son avance en fonction des besoins réels formulés par l'aménageur.

Le versement de l'avance, ainsi définie, interviendra en une fois, ou par fractions semestrielles ou annuelles, dans les 30 jours de la demande adressée par l'Aménageur au concédant, la demande ne pouvant intervenir qu'à compter de la notification, par le concédant, de la présente convention au concessionnaire.

ARTICLE 3 – DURÉE / REMBOURSEMENT

L'avance est consentie à l'opération d'aménagement jusqu'à l'expiration du terme actuel de la Convention de Prestations Intégrées portant concession d'aménagement, et devra être remboursée intégralement au plus tard à cette date. Cette durée pourra être prolongée par avenant si la concession d'aménagement est elle-même prorogée.

L'avance de trésorerie fera l'objet de remboursements partiels, en fonction des disponibilités financières de l'opération. Le remboursement de l'avance sera effectué par la SPLAAD dès que la situation de trésorerie de l'opération le permettra, et pour les montants indiqués dans le dernier plan de trésorerie "État Prévisionnel des Produits et des Charges" approuvé par le concédant. Les produits financiers générés par des éventuels excédents de trésorerie de courte durée seront inscrits en produits dans le compte de résultat prévisionnel d'opération.



ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIÈRES

L'avance de trésorerie consentie dans le cadre de la présente convention ne donnera pas lieu à versement d'intérêts au profit du concédant.

Fait à Dijon, le
en deux exemplaires.

**Pour la Communauté Urbaine
GRAND DIJON
Le Président,**

**Pour la SPLAAD
Le Directeur Général,**

François REBSAMEN

Thierry COURSIN



GRAND DIJON

**PARC D'ACTIVITES
BEAUREGARD**

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

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
"AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE"

AMÉNAGEURS DURABLES

PARC D'ACTIVITES BEAUREGARD

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 décision de la Communauté d'Agglomération Dijonnaise de créer de nouveaux quartiers d'activités résulte de la nécessité de répondre aux besoins du développement économique de son territoire.

Le futur parc d'activités de Beauregard aura donc pour objectif principal de reconstituer une capacité d'accueil des activités industrielles et artisanales qui s'épuise aujourd'hui avec la fin de la commercialisation des parcs existants.

Le projet est situé au Sud de l'agglomération dijonnaise, à cheval sur les communes de Longvic et Ouges, en frange d'urbanisation, sur des espaces actuellement occupés par des activités agricoles. Il est délimité :

- . au Nord : par la voie ferrée Dijon-Saint-Amour qui le sépare de la zone d'activité Dijon-Longvic ;
- . à l'Ouest : par l'autoroute A311, la RD 122A et la rocade Est ;
- . à l'Est : par la route de Seurre (RD996) ;
- . au Sud : par le hameau de Domois, sur la commune de Fenay.

Le périmètre du projet de ZAC Beauregard cerne un ensemble foncier qui constitue une emprise d'environ 82,7 ha.

Le parc de Beauregard a pour ambition :

- . d'allier qualité urbaine et paysagère ;
- . de pouvoir s'adapter à une demande évolutive en gardant une logique d'ensemble ;
- . d'être exemplaire en matière de développement durable.

Les principes du projet urbain traduisent ces lignes directrices et répondent aux principes définis par le Programme de Management et de Développement Durable (PMDD) élaboré par les Entreprises Publiques Locales d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (EPLAAD).

Ils respectent en outre les orientations et prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCOT).

L'aménagement de la ZAC a été confié à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération de Dijon (SPLAAD) dans le cadre d'une convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement en date du 19 novembre 2009.

Par délibération du 27 septembre 2012, le Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise a défini et validé les objectifs et les modalités de la concertation avec le public prévue par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme préalablement à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Parc d'activités Beauregard ».

Un bilan de concertation a été dressé et a fait l'objet d'une délibération au cours du Conseil Communautaire du 26 septembre 2013.

La ZAC a ensuite été créée par délibération lors du même Conseil Communautaire.

Suivant délibération en date du 27 Novembre 2014, 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.

Le choix d'aménager le Parc d'activités de Beauregard part du constat qu'il importe de renouveler l'offre de grands, moyens et petits terrains pour les activités artisanales et industrielles sur le territoire de l'agglomération dijonnaise.

L'objectif de cet aménagement est donc de pouvoir constituer une offre de terrains pour les dix prochaines années à destination d'entreprises dont l'activité sera majoritairement tournée vers l'industrie légère et l'artisanat, sans pourtant obérer la possibilité d'implantation d'activités mixtes nécessaires au bon fonctionnement du parc.

Le choix de ce site est motivé par :

- . un contexte et un tissu économique favorable (le parc constitue une extension de la zone Dijon-Longvic existante) ;
- . une accessibilité facilitée par la présence d'infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires ;

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

Par courrier en date du 01/12/2014, la SPLAAD a pris acte de la décision du Grand Dijon de geler provisoirement la réalisation de la ZAC « Parc d'Activités Beauregard » afin d'étudier les potentialités offertes par la Base Aérienne 102. Par courrier en date du 18/05/2015 le Grand Dijon a fait savoir à la SPLAAD qu'il souhaitait reprendre la réalisation de cette opération. A la demande du concédant, cette reprise a donné lieu à un remaniement en profondeur de la conception des espaces publics et notamment des profils des voiries primaires et secondaires. Ce travail est actuellement encore en cours.

Aussi, entre l'approbation du dossier de réalisation et l'édition du présent compte-rendu annuel d'activités, l'essentiel du travail a été de reprendre la conception des espaces publics en lien avec les services du Grand Dijon.

1.1. Réalisation

- Foncier

Le montant du foncier est basé sur l'estimation de France Domaines établie à ce jour à 6,50 €/m² assortie d'une marge de négociation de 1€/m² pour l'ensemble des terrains nécessaires à l'opération. Ce montant inclut les indemnités de remploi, d'éviction et de perte de cultures et troubles d'exploitations des terres agricoles. Il intègre également les frais d'acquisition (frais notariés et divers).

La maîtrise des terrains est à ce jour très faible et des discussions sont en cours avec les propriétaires-exploitants et les exploitants afin de dégager des solutions de compensations agricoles. Ces discussions réunissent notamment les services du Grand Dijon, de l'EPFL, de la SAFER Bourgogne et de la Chambre d'Agriculture de Côte-d'Or.

La liste des terrains maîtrisés à ce jour est donnée en annexe. Ces terrains représentent une surface de 28.275 m².

Les discussions en cours avec les propriétaires laissent présager le recours à la procédure d'expropriation pour les terrains nécessaires à la phase 1. Sur la base du travail de remaniement des espaces publics en cours, le dossier de DUP et le dossier Loi sur l'Eau seront modifiés et feront l'objet d'une enquête publique conjointe.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2015 s'élève à 235.040 €.

- Etudes

Les études suivantes ont été réalisées mais pour ce qui relève des études réglementaires elles n'ont pas été instruites suite au gel de l'opération :

- Etude géomètre (plan topographique)
- Etudes de sols
- Etude d'impact
- Plan Guide
- Dossier Loi sur l'Eau
- Dossier DUP

- Etude Loi Barnier
- AVP des espaces publics et du barreau tronçon 1
- Etude de sécurité et de sûreté publique
- Diagnostic archéologique

Suite à la décision du Grand Dijon de revoir la conception des espaces publics, il convient de reprendre ou d'amender les études suivantes :

- Dossier DUP, étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau
- AVP espaces publics et barreau
- Plan Guide
- Etude de sécurité et de sûreté publique.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2015 s'élève à 843.552 € TTC.

L'exercice suivant sera dédié principalement à la reprise des études citées et à leur instruction ainsi qu'aux études d'AVP global du barreau.

- Aménagement des sols

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

Suite à la réalisation du diagnostic archéologique, la DRAC Bourgogne a prescrit à l'Aménageur la réalisation de fouilles préventives sur une surface globale de 31,50 hectares environ. Le coût de ces fouilles préventives a été évalué à 1.000.000 € HT environ.

Ce poste n'enregistre aucune dépense au 30/06/2015.

- Travaux VRD

Aucune dépense n'est encore constatée au 30/06/2015.

Il s'agit des travaux secondaires de l'opération pour la viabilisation des terrains cessibles du projet.

Le coût des travaux est basé sur le Programme des Equipements Publics de la ZAC, hors barreau de liaison de compétence Conseil Départemental 21, qui fait l'objet d'un chiffrage à part. Il est établi en valeur 2014.

Sur la base du travail de remaniement en cours de la conception des espaces publics il devrait être possible de dégager des économies sur ce poste évalué globalement à 15.000.000 €.

La reprise de l'AVP et les discussions à venir avec le Conseil Départemental 21 permettront d'évaluer le montant de ces économies.

- Travaux Barreau de liaison

Le barreau de liaison entre la RD 996 et la RD 122A est de compétence du Conseil Départemental 21 qui bénéficie à cet effet d'un emplacement réservé inscrit aux PLU d'Ouges et Longvic.

Cet ouvrage est évalué à la somme de 5 200 000 € HT en valeur 2014 (hors acquisitions foncières, études et honoraires techniques).

Le bilan prévoit une prise en charge de 50% du coût de l'ouvrage, soit 2.600.000 € HT. Cette somme constitue la participation du Grand Dijon au financement du barreau en l'état actuel des discussions financières avec le Conseil Départemental 21.

Une convention de financement sera signée entre le Grand Dijon et le Conseil Départemental 21, cette somme pourra évoluer à la baisse ou à la hausse en fonction de l'avancement des études et des appels d'offres travaux, notamment avec le travail en cours de reprise du profil du barreau et selon si la maîtrise d'ouvrage complète de l'ouvrage est confiée à l'Aménageur. Ce poste est donc susceptible d'évoluer fortement.

Ce poste n'enregistre à ce jour aucune dépense au 30/06/2015.

- Honoraires techniques

Le coût des honoraires est constitué de la maîtrise d'œuvre Voirie, Réseaux, Divers (VRD) du projet et d'une partie du barreau (noue et premier tronçon), la maîtrise d'œuvre paysagère, du Coordinateur Santé Protection Sécurité (CSPS), de la mission de suivi géotechnique en phase travaux, du suivi des projets de constructions et autres prestataires amenés à intervenir durant la mise en œuvre des travaux.

Au 30/06/2015, ce poste n'enregistre aucune dépense.

- 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 et des études de l'opération. Ils comprennent également les frais de gestion de compte bancaire.

Au 30/06/2015, ce poste enregistre une dépense de 12.156 €.

- 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 657 € TTC.

- Frais de commercialisation/communication

Les frais de commercialisation sont constitués des études et supports de commercialisation et de communication nécessaires à la promotion de l'opération et à la cession des terrains (plaquettes, salons spécialisés, site internet, maquette 3D, ...etc.).

Au 30/06/2015 ce poste enregistre une dépense de 17.395 € 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 874.892 €.

1.2. Commercialisation et produits

- Cession des terrains

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

Le temps des études et des travaux de viabilisation de la tranche 1, les premières cessions de terrains ne devraient pas intervenir avant l'exercice allant du 01/07/2017 au 30/06/2018.

- Produits financiers et divers

Au 30/06/2015, les produits financiers s'élèvent à 3€ et correspondent à des ajustements de TVA.

- Subvention et cession de l'équipement primaire

Aucune subvention n'a pour l'instant été contractée pour l'opération. Une demande de subvention a été déposée auprès de l'Agence de l'Eau mais la reprise de la conception des espaces publics influe directement sur le traitement des eaux pluviales et ce dossier de demande devra être repris sans garantie que les nouveaux aménagements puissent répondre aux critères de l'Appel à Projet qui a servi de base à la demande de subvention.

Concernant la cession des équipements primaires, elle correspond à la rétrocession au Grand Dijon à titre onéreux

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 d'activités Beauregard arrêtés au dossier de réalisation à partir des éléments comptables constatés à au 30/06/2014 ne subissent pas de modification compte-tenu du gel de l'opération et de la reprise récente des études.

Participation de la collectivité

La participation de la collectivité est 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.

Etat de la trésorerie :

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

- une avance de la collectivité à hauteur de 1.200.000 € reçue en juillet 2015 (et n'apparaissant donc pas en constaté pour l'exercice objet des présentes)

D'autres financements sont prévus :

- Avances de la collectivité :
 - Versement de 1.000.000 € au 2^{ème} semestre 2016 et avant le 31/12/2016
 - Versement de 1.000.000 € au premier semestre 2017 et avant le 30/06/2017
 - Versement de 2.000.000 € au premier semestre 2018 et avant le 30/06/2018
- Financement bancaires : Sous réserve de l'acceptation par les établissements bancaires, il est projeté la mise en place des financements suivant :
 - Avance bancaire de 2.000.000 € en 2016
 - Avance bancaire de 4.000.000 € en 2017

Commentaire sur la trésorerie prévisionnelle de l'opération :

Les financements projetés ne permettent pas de couvrir l'intégralité des dépenses notamment en 2017 qui verra l'acquisition du foncier de la phase 1 vraisemblablement par voie d'expropriation.

En lien avec l'EPFL, il est étudié la possibilité d'un transfert pour portage des terrains de la phase 1 non nécessaires à la tranche 1, soit une externalisation du foncier le temps de l'aboutissement de la tranche 1 de 1.700.000 €. Un financement relais le temps de la rétrocession pourrait être mis en place et imité dans le temps. Ce portage par l'EPFL des terrains phase1 –tranche 2 et suivantes pourrait alors d'alléger sensiblement la trésorerie de l'opération.

Concernant la phase 2, le principe de compensation des exploitants et propriétaires-exploitants évincés conduit en l'état des discussions actuelles à acquérir à court terme le foncier. Ce foncier n'étant pas indispensable dans l'immédiat à l'opération, il sera porté par l'EPFL pour un montant évalué à 2.000.000 €.

2. Programme Physique de l'opération

2.1. Bilan des surfaces

A. Programme physique de l'opération d'aménagement en m²

A1 - Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE 827 000 m²

▣ Emprises publiques créées	
- Barreau liaison	65 452 m ²
- voies et espaces publics internes	109 838 m ²
▣ Emprises publiques autres (à conserver)	
- délaissées carrefours RD112a/RD996	59 013 m ²
- Espace tampon Fort	47 788 m ²
▣ Emprises diverses	
- Chemin Voie SNCF et délaissé	1909 m ²
▣ "Erreur cadastre"	0 m ²
▣ Surfaces cessibles	543 000 m ²

827 000 m²

2.2. État de la commercialisation au 1er 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.

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.) au 30/06/2015

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	4%	1 408 100	198 966	1 607 066
FONCIER	21%	7 269 800	4 034	7 273 834
AMENAGEMENT SOLS / Fouilles ARCHEO	3%	1 091 900	218 380	1 310 280
TRAVAUX VRD ZAC	43%	15 000 000	3 000 000	18 000 000
Travaux Barreau de liaison	7%	2 600 000	520 000	3 120 000
HONORAIRES TECHNIQUES	4%	1 246 000	249 200	1 495 200
FRAIS FINANCIERS	6%	2 250 000	0	2 250 000
REMUNERATION SPL	8%	2 939 881	0	2 939 881
FRAIS ANNEXES	1%	500 000	22	500 022
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	500 000	99 954	599 954
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0%	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	100%	34 805 681	4 290 557	39 096 238

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	55%	19 255 000	3 851 000	23 106 000
Locatif Social		-	-	-
Accession Sociale		-	-	-
Accession Libre Libre		-	-	-
Autre		-	-	-
Sous - Total Habitat		-	-	-
Activités Économiques -Services (120€/m ² SP)		600 000	120 000	720 000
Activités Économiques - Tertiaire (130 €/m ² SP)		-	-	-
Industries - Artisanat (35 €/m ²)		18 655 000	3 731 000	22 386 000
		-	-	-
Sous - Total Activités Économiques		19 255 000	3 851 000	23 106 000
Parkings mutualisés		-	-	-
Stationnement en ouvrage		-	-	-
Sous - Total Stationnement		-	-	-
SUBVENTIONS et cession équipements primaires	7%	2 600 000	520 000	3 120 000
FEDER		0	0	0
Région		0	0	0
Département		0	0	0
Cession équipements primaires		2 600 000	520 000	3 120 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0%	3	-	3
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	37%	12 950 679	2 000 000	14 950 679
Subvention globale		2 950 679	0	2 950 679
Cession équipements généraux		10 000 000	2 000 000	12 000 000
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	55%	34 805 681	6 371 000	41 176 682
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	2 080 444	2 080 444

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

DEPENSES	Bilan Actualisé 30/06/2015	Bilan doss réalisation	écart
ETUDES GENERALES	1 408 100	1 408 100	0
FONCIER	7 269 800	7 269 800	0
AMENAGEMENT DES SOLS	1 091 900	1 091 900	0
TRAVAUX	15 000 000	15 000 000	0
Travaux barreau de liaison	2 600 000	2 600 000	0
HONORAIRES TECHNIQUES	1 246 000	1 246 000	0
FRAIS FINANCIERS	2 250 000	2 250 000	0
REMUNERATION SPL	2 939 881	2 939 881	0
FRAIS ANNEXES	500 000	500 000	0
FRAIS DE COMMERCIALISATION	500 000	500 000	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0	0	0
SOLDE TVA	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	34 805 681	34 805 681	0

RECETTES	Bilan Actualisé 30/06/2015	Bilan doss réalisation	écart
CESSIONS	19 255 000	19 255 000	-
Locatif Social	-	-	-
Accession Sociale	-	-	-
Accession Libre Libre	-	-	-
Autre	-	-	-
<i>Sous - Total Habitat</i>	-	-	-
Activités Économiques - Services	600 000	600 000	-
Activités Économiques - Activités tertiaires	-	-	-
Activités Économiques - Activités Artisanales	18 655 000	18 655 000	-
<i>Sous - Total Activités Économiques</i>	19 255 000	19 255 000	-
Stationnement en surface	-	-	-
Stationnement en ouvrage	-	-	-
<i>Sous - Total Stationnement</i>	-	-	-
SUBVENTIONS et cession equipt primaire	2 600 000	2 600 000	-
Féder	0	0	0
Région	0	0	0
Département	0	0	0
Cession équipements primaires	2600000	2 600 000	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	12 950 679	12 950 679	-
Subvention globale	2 950 679	2 950 679	0
Cession équipements généraux	10 000 000	10 000 000	0
Participation complément de prix	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0
TOTAL DES RECETTES	34 805 680	34 805 679	0
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	0	0

4. État prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2015	au 30/06/2016	au 30/06/2017	au 30/06/2018	au 30/06/2019	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	843 552	178 164	39 000	42 000	42 000	462 350	1 607 066
Etudes générales	843 552,00	178 164,00	39 000,00	42 000,00	42 000,00	462 350,10	1 607 066
FONCIER	235 040	341 950	3 795 884	0	0	2 900 960	7 273 834
Acquisitions	227 464	59 718	3 503 276	0	0	2 269 336	6 059 793
Frais annexes	2 649	32 232	217 608	0	0	261 551	514 041
Indemnités	4 927	250 000	75 000	0	0	370 073	700 000
LIBERATION DES SOLS	0	600 000	300 000	0	0	410 280	1 310 280
Libération des sols	0	600 000	300 000	0	0	410 280	1 310 280
TRAVAUX	0	228 000	871 200	6 240 000	648 000	14 628 000	22 615 200
Travaux VRD ZAC	0	0	600 000	3 000 000	600 000	13 800 000	18 000 000
Travaux Barreau de liaison	0	0	0	3 120 000	0	0	3 120 000
Honoraires	0	228 000	271 200	120 000	48 000	828 000	1 495 200
FRAIS FINANCIERS	12 156	162 000	218 000	413 000	378 000	1 066 844	2 250 000
Intérêts sur emprunts à L. T.	0	0	200 000	400 000	370 000	980 000	1 950 000
Intérêts sur avances à C. T.	12 156	162 000	18 000	13 000	8 000	86 844	300 000
REMUNERATION SPL	874 892	164 904	190 753	307 494	190 014	1 211 824	2 939 882
rémunération SPL	874 892	164 904	190 753	307 494	190 014	1 211 824	2 939 882
FRAIS ANNEXES	657	1 400	40 350	52 000	57 000	348 615	500 022
Impôts et taxes	80	0	10 000	20 000	40 000	129 920	200 000
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	577	1 400	30 350	32 000	17 000	218 695	300 022
FRAIS DE COMMERCIALISATION	17 395	12 000	80 400	41 400	42 600	406 159	599 954
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	1 983 692	1 688 418	5 535 588	7 095 894	1 357 614	21 435 032	39 096 239
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	1 983 692	3 672 110	9 207 698	16 303 592	17 661 206	39 096 239	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	0	0	0	300 000	1 044 000	21 762 000	23 106 000
Activités Économiques -Services (120€/m² SP)	0	0	0	0	144 000	576 000	720 000
Activités Économiques - Tertiaire (130 €/m² SP)	0	0	0	0	0	0	0
Industries - Artisanat (35 €/m²)	0	0	0	300 000	900 000	21 186 000	22 386 000
	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Activités Économiques	0	0	0	300 000	1 044 000	21 762 000	23 106 000
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	3	0	0	0	0	0	3
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
Produits divers	3	0	0	0	0	0	3
SUBVENTIONS	0	0	0	0	3 120 000	0	3 120 000
Feder	0	0	0	0	0	0	0
Région	0	0	0	0	0	0	0
Département	0	0	0	0	0	0	0
Cessions équipements primaires	0	0	0	0	3 120 000	0	3 120 000
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0	0	0	0	0	14 950 679	14 950 679
Subvention globale	0	0	0	0	0	2 950 679	2 950 679
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	12 000 000	12 000 000
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	3	0	0	300 000	4 164 000	36 712 679	41 176 682
TOTAL DES RECETTES CUMUL	3	3	3	300 003	4 464 003	41 176 682	
SOLDES ANNUELS avant financement	-1 983 690	-1 688 418	-5 535 588	-6 795 894	2 806 386	15 277 647	2 080 443
SOLDES CUMULES avant financement	-1 983 690	-3 672 107	-9 207 695	-16 003 589	-13 197 203	2 080 443	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2015	au 30/06/2016	au 30/06/2017	au 30/06/2018	au 30/06/2019	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT							
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Avances bancaires	0	2 000 000	4 000 000	0	0	0	6 000 000
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	6 000 000	6 000 000
Avances collectivités	0	1 200 000	2 000 000	2 000 000	0	0	5 200 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	5 200 000	5 200 000
T.V.A.	0	3 200 000	6 000 000	2 000 000	0	-11 200 000	
T.V.A. sur les dépenses	78 631	169 694	215 100	1 053 900	122 100	2 651 132	4 290 557
T.V.A. sur les recettes	0	0	0	50 000	694 000	5 627 000	6 371 000
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	78 631	169 694	215 100	1 003 900	-571 900	-2 975 868	-2 080 443
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-1 905 059	1 681 276	679 512	-3 791 994	2 234 486	1 101 778	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-1 905 059	-223 782	455 730	-3 336 264	-1 101 778	0	0

5. ANNEXES

1. Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2015
2. Tableau des ventes au 30/06/2015
3. Phasage des travaux
4. Profil en travers des voies de desserte

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									
Vente Rougetet	Ouges	ZR	1	01	59	55	162 760,00 €	26/12/2013	
	Ouges	ZR	37	00	60	23			
	Lognvic	BY	104	00	30	62			
Vente Chicheret	Longvic	BY	102	00	32	35	20 860,00 €	04/10/2013	
TOTAL INDEMNITES							183 620,00 €		
INDEMNITES 1ère PHASE									
Indemnités (chicheret)							2 136,00 €		
Indemnisation Berthiot suite à fouilles							2 791,00 €		
Intérêts Rougetet							20 690,58 €		
TOTAL INDEMNITES							25 617,58 €		
ACQUISITIONS 2ème PHASE									
INDEMNITES 2ème PHASE									
TOTAL ACQUISITIONS					0	209 237,58 €			

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	

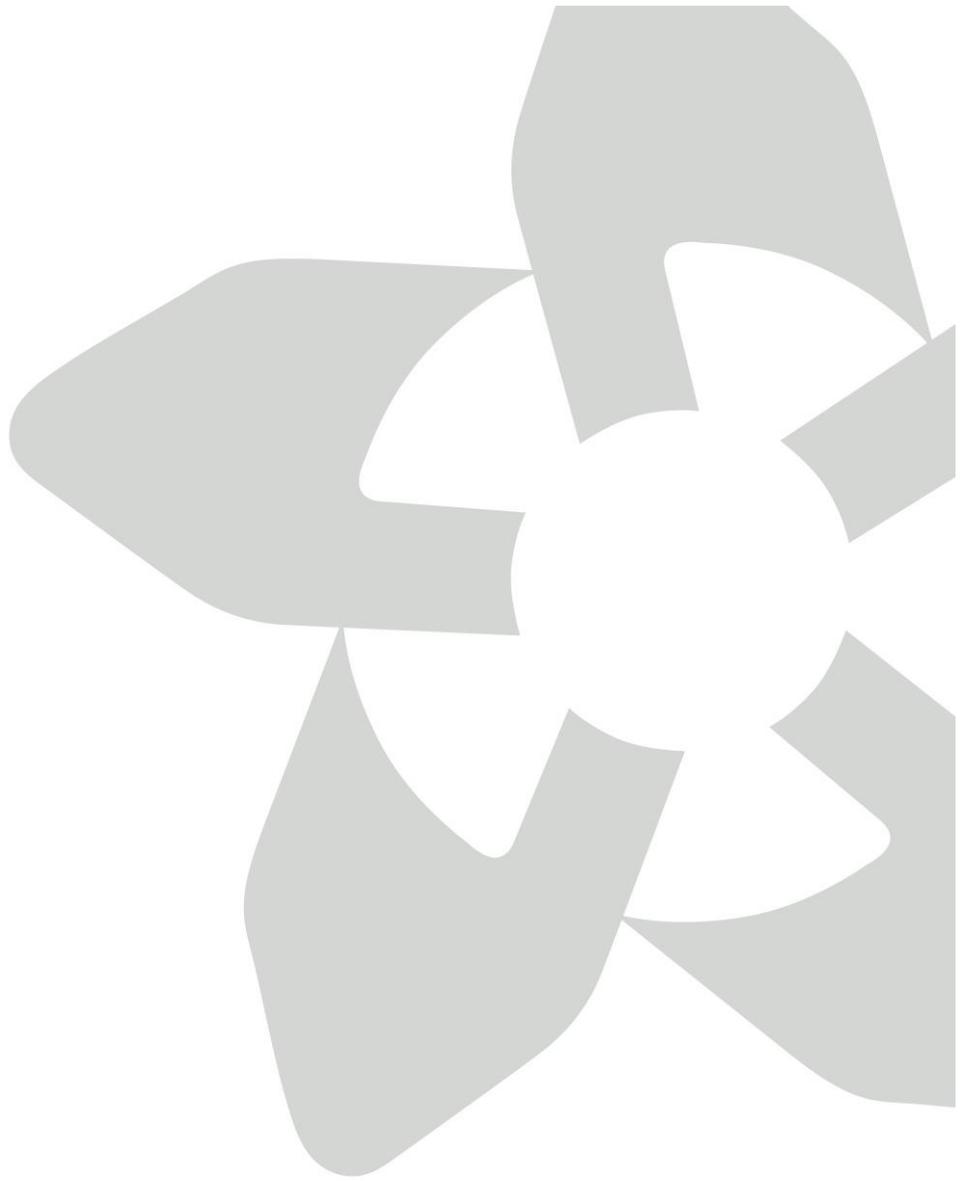
Annexe 3 : PHASAGE PREVISIONNEL



Phase 1 : elle sera scindée en un minimum de 2 tranches



Phase 2 : elle sera scindée en 2 tranches minimum



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

