

Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 27 septembre 2012

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. GRANDGUILLAUME

Convocation envoyée le 20 septembre 2012

Publié le 28 septembre 2012

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 69

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 9

SCRUTIN : POUR : 78

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

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Alain MILLOT	M. Michel ROTGER
M. Pierre PRIBETICH	M. Benoît BORDAT	M. François NOWOTNY
M. Jean ESMONIN	M. Joël MEKHANTAR	Mme Christine MASSU
Mme Colette POPARD	M. Christophe BERTHIER	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Rémi DETANG	M. Philippe DELVALEE	M. Claude PICARD
M. José ALMEIDA	Mme Anne DILLENSEGER	M. Gaston FOUCHERES
M. Jean-François DODET	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Pierre PETITJEAN
M. François DESEILLE	M. Georges MAGLICA	Mme Claude DARCIAUX
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Nelly METGE	M. Nicolas BOURNY
M. Patrick CHAPUIS	Mme Elizabeth REVEL	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Michel JULIEN	Mme Christine MARTIN	M. Philippe GUYARD
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Nathalie KOENDERS	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Gérard DUPIRE	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Gilles MATHEY
M. Jean-François GONDELLIER	M. Alain MARCHAND	M. Jean-Claude GIRARD
Mme Catherine HERVIEU	M. Mohammed IZIMER	Mme Françoise EHRE
M. François-André ALLAERT	Mme Hélène ROY	M. Patrick BAUDEMONT
M. Jean-Claude DOUHAI	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Geneviève BILLAUT
M. Jean-Paul HESSE	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Murat BAYAM
Mme Badiaâ MASLOUHI	M. Jean-Yves PIAN	M. Michel BACHELARD
M. Patrick MOREAU	Mme Stéphanie MODDE	M. Philippe BELLEVILLE
M. Dominique GRIMPRET	M. Philippe CARBONNEL	M. Norbert CHEVIGNY
M. Didier MARTIN	M. Louis LAURENT	Mme Noëlle CABBILLARD.
M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Roland PONSAA	
M. André GERVAIS		

Membres absents :

Mme Christine DURNERIN	M. Gilbert MENUT pouvoir à Mme Noëlle CABBILLARD
Mme Myriam BERNARD	M. Jean-Patrick MASSON pouvoir à Mme Stéphanie MODDE
M. Franck MELOTTE	M. Yves BERTELOOT pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
M. Gilles TRAHARD	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Alain MILLOT
	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à Mme Joëlle LEMOUZY
	M. Alain LINGER pouvoir à M. Jean-Claude GIRARD
	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER
	M. Michel FORQUET pouvoir à Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

SEMAAD - Parc Mazen Sully à Dijon - Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2011 et avenant n° 7 à la convention publique d'aménagement

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 9 décembre 2002 complétée par avenants en date du 20 mai 2005, 31 mai 2006, 19 juillet 2007 et 15 juillet 2008, le Conseil de Communauté a décidé de confier à la Semaad pour une durée de huit années, la réalisation et la commercialisation de la zone d'activités économiques dénommée Parc Mazen Sully à Dijon, d'une superficie d'environ 9,8 ha.

Cette durée a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2013, par avenant n° 5 signé le 28 octobre 2010. Conformément à l'article 21 de la convention, la Semaad doit établir avant le 15 mai, le compte-rendu financier de la zone d'activités Parc Mazen Sully de l'année n-1.

Le compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2011 **s'élève à 3.925.481 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 3.633.727 € HT.**

Au 31.12.11, 73 % des charges ont été réalisées, et 21 % des produits attendus ont été encaissés.

Les faits marquants de l'année 2011 sont les suivants :

- des travaux d'entretien d'espaces verts, de paysagement définitif des îlots, de signalétique, et de réalisation de voiries définitives ont été réalisés ;
- un acte de vente a été signé avec la SCI Bio Mazen Sully, et la Cen Nurtriment ;
- un compromis de vente a été signé avec la SCI La Charmerie ;
- six lots sont vendus, un lot est sous compromis de vente, et quatre sont sous-option.

Le montant de la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement est estimé à 1.891.443 €, soit 208.909 € de plus qu'en 2010. Cette forte augmentation correspond notamment aux travaux et honoraires complémentaires du réaménagement de la rue Jean Mazen. Le prix de revient des équipements publics a été révisé à 1.078.393 € HT (997.565 € HT en 2010).

En application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), **il est proposé de passer un avenant n° 7 à la CPA** pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement et également pour proroger la durée de la CPA et ainsi en fixer le terme au 31 décembre 2014.

La trésorerie est assurée par l'avance de 2.000.000 € consentie par la Communauté d'agglomération en début d'opération. Le remboursement total de cette avance prévu initialement pour 2013, a été repoussé à 2014. Il est par ailleurs envisagé la souscription d'une ouverture de crédit de 550.000 € jusqu'à la fin de l'opération, compte tenu d'une commercialisation favorable sur 2012.

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel du Parc Mazen Sully à Dijon, arrêté au 31 décembre 2011, établi par la Semaad ;
- **d'autoriser** le Président à signer un avenant n° 7 afin de proroger la durée initiale de la convention passée avec la Semaad, ci-annexé ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer toutes pièces nécessaires à la bonne administration de ce dossier.

VILLE DE DIJON

ZAC MAZEN SULLY

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
AVENANT N° 7**

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

AMÉNAGEURS DURABLES



LE GRAND DIJON
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

Z.A.C. MAZEN SULLY

**Avenant n° 7 à la convention publique d'aménagement
du 9 décembre 2002**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le GRAND DIJON (Communauté de l'Agglomération dijonnaise) représenté par son Président, Monsieur François Rebsamen, agissant au nom et comme représentant de cet Etablissement Public de Coopération intercommunale, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté en date du
déposée en Préfecture le

dénommé « LE GRAND DIJON »

d'une part,

ET

La SOCIETE d'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE (SEMAAD), Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 600.000 €, dont le siège social est à la Mairie de Dijon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon, sous le n° 016 150 419 (61 B 41) et représentée par son Directeur général, Monsieur Thierry COURSIN, agissant au nom et comme représentant de cette société, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 7 juin 2012

dénommée « La SEMAAD »

d'autre part.

PREAMBULE

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par convention publique d'aménagement signée le 9 décembre 2002, complétée par six avenants en date du 20 mai 2005, du 31 mai 2006, du 19 juillet 2007, du 15 juillet 2008, du 28 octobre 2010 et du 21 juillet 2011, LE GRAND DIJON (COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE) a confié à la SEMAAD, l'étude et la réalisation de la Zone d'Activités Economiques « MAZEN SULLY ».

1°- En application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), il est proposé de passer un avenant n°7 à la convention publique d'aménagement d'origine pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement.

En effet, le compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2011, fait ressortir une participation de la collectivité qui se répartit comme suit :

- subvention globale (non imposable à la TVA)	1 891 443 € (contre 1.682.534 € au 31/12/11)
- complément de prix (imposable à la TVA)	0 € H.T. inchangé
- cession des équipements publics (imposable à la TVA, récupérable)	1 078 393 € HT (contre 997 565 € HT au 31/12/11)

2°- Initialement, la durée de la convention, prévue à l'article 3, était fixée à 8 années, soit un terme au 13 décembre 2010.

L'avenant n°5 du 28 octobre 2010 a prorogé la durée de la convention au 31 décembre 2013.

Compte tenu de son avancement, la clôture de l'opération est envisagée au 31 décembre 2014.

Une prolongation de la durée de la convention publique d'aménagement est ainsi nécessaire jusqu'à cette date.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DU CONCEDANT

L'alinéa 2 de l'article 20 « Financement des opérations » de la convention publique d'aménagement est modifié comme suit :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006, la participation du GRAND DIJON au coût de l'opération se répartit comme suit :

- subvention globale	1 891 443 €
- complément de prix	0 € H.T.
- cession des équipements publics	1 078 393 € H.T.

ARTICLE 2

Les alinéas 2 et 3 de l'article 3 "Prise d'effet - durée de la convention" sont modifiés comme suit :

« La convention expirera au 31 décembre 2014.

Elle pourra être prorogée avec tout ou partie des missions en fonction de l'avancement des opérations. »

ARTICLE 3

Les autres articles de la convention publique d'aménagement demeurent inchangés.

Fait à DIJON, le

Pour le GRAND DIJON
Le Président,

François REBSAMEN

Pour la SEMAAD
Le Directeur général,



Thierry COURSIN

DIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT
DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE
8, rue Marcel Dassault- CS 87972
21079 DIJON CEDEX



LE GRAND DIJON

VILLE DE DIJON

ZAC MAZEN SULLY

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ARRETÉ AU 31 DECEMBRE 2011**

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

AMÉNAGEURS DURABLES

ZAC MAZEN SULLY

SOMMAIRE

PREAMBULE

1°/ Note de conjoncture

2°/ Programme physique de l'opération

3°/ État des dépenses et des recettes prévisionnelles (en HT) et variation par rapport au dernier bilan approuvé

4°/ État prévisionnel de trésorerie

5°/ Annexes

PREAMBULE

Par délibération en date du 19 décembre 2002, le Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise a créé une Zone d'Aménagement Concerté destinée à accueillir des activités économiques sur des terrains d'une superficie d'environ 9,8 ha, situés le long de la rue Jean Mazen et de la rue de Sully et classés au PLU en zone 5 NAh.

En vertu d'une convention publique d'aménagement et par délibération en date du 22 novembre 2002 le Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise a décidé de confier à la SEMAAD pour une durée de huit années, l'étude, l'aménagement et la commercialisation de la ZAC "Parc Mazen Sully".

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Grand Dijon en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise en date du 17 mars 2005.

La convention publique d'aménagement a été modifiée par avenant n°1 en date du 20 mai 2005 en application des dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000 afin d'inscrire le montant de la participation financière de la collectivité figurant au compte de résultat prévisionnel du dossier de réalisation et d'un montant de 1 540 841 € HT (soit 1 842 846 € TTC).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2005, un avenant n°2 a été signé le 31 mai 2006 pour prendre en compte l'augmentation de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement (1 856 182 € TTC).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2006, un avenant n°3 a été signé le 19 juillet 2007 pour prendre en compte l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 à partir de laquelle la participation de la collectivité s'est répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 665 330 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	987 758 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'année 2007, un avenant n°4 a été signé le 15 juillet 2008 pour prendre en compte l'augmentation de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement et répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 683 201 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	997 565 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'année 2009, un avenant n°5 a été signé le 28 octobre 2010 pour proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2013.

A l'appui du bilan financier pour l'année 2010, un avenant n°6 a été signé le 21 Juillet 2011 pour prendre en compte la diminution de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement et répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 682 534 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	997 565 € HT

Commercialement, l'opération est dénommée PARC MAZEN SULLY.

AVERTISSEMENT :

La réforme de la fiscalité immobilière, contenue dans la loi de Finances rectificative pour 2010, est entrée en vigueur le 11 mars dernier.

La dispense doctrinale de TVA reposant sur une interprétation extensive de l'article 1042 du Code Général des Impôts (doc. Adm. 8 A-1151 n° 4), dont les Sem bénéficiaient pour leurs acquisitions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement concédées, semble devoir être supprimée. Les acquisitions seraient donc soumises à la TVA, celle-ci étant toutefois récupérable. Les modalités de calcul de la TVA dépendent de la qualification ou non d'assujetti du vendeur ainsi que des modalités initiales d'achat. Lors de chaque acte, une analyse approfondie devra être réalisée afin de déterminer le régime de TVA applicable.

La loi elle-même ne prévoyant pas de dispositions transitoires, les nouvelles règles s'appliquent aux opérations dont le fait générateur est intervenu ou interviendra à compter de cette date. Il s'agit généralement de la date de l'acte authentique de vente de l'immeuble bâti ou non bâti. Ces règles résultent directement de la loi et sont donc d'application immédiate.

Une instruction fiscale a été publiée (3 A-3-10 du 15 mars 2010) concernant les opérations en cours, notamment celles ayant fait l'objet d'un avant contrat sous l'empire des anciennes dispositions et pour lesquelles l'acte définitif est intervenu ou interviendra à compter du 11 mars. Afin d'éviter que l'application des nouvelles dispositions ne pénalise le vendeur ou l'acquéreur, le principe est que les parties pourront convenir, sur option, d'appliquer les règles qui étaient prévues dans l'avant contrat.

Si la notion de prix moyen de zone n'est toujours pas reprise dans la documentation administrative, l'instruction du 30 décembre 2010 a toutefois apporté des réponses à des problématiques concrètes.

Extrait de l'Instruction 3 A-9-10 du 30 décembre 2010

« 74. Lorsque pour un même immeuble ou fraction d'immeuble, qu'il s'agisse d'une parcelle de terrain à bâtir ou d'un immeuble bâti, le cédant n'est pas en mesure d'établir dans quelles conditions de qualification fiscale au regard de l'article 268 il est entré en possession de tout ou partie du bien en cause, il y a lieu si l'opération est imposée de soumettre l'ensemble de la cession à la taxe sur le prix total.

Il peut en aller ainsi notamment de la cession d'une entité cadastrale qui résulte de diverses opérations de remembrement ou de remaniement parcellaire, ou encore de celle d'un lot immobilier issu de travaux de rénovation d'un bâtiment qui ont conduit à une reconfiguration de l'état descriptif de division, ou lorsque l'origine de propriété se perd dans l'histoire. »

Dans l'attente des diligences sur la TVA sur marge adéquat pour les ventes, la SEM a retenu pour ces prévisions l'application de la TVA sur le prix total. Chaque acte devant faire l'objet d'une analyse approfondie.

1. Note de conjoncture

1.1. Réalisation

- Foncier

L'opération a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) au profit de la SEMAAD en vertu d'un arrêté de Monsieur le Préfet en date du 07 juin 2005.

Une grande partie des terrains constituant l'opération a pu être acquise par voie amiable sur le Grand Dijon, sur la Ville de Dijon et sur l'Etat (DDE et CHU), soit au total 42 469 m².

Toutefois, la parcelle cadastrée BY n°104 d'une surface de 22 260 m² n'a pu être acquise à l'amiable compte-tenu des prétentions trop importantes des propriétaires indivis, à savoir Mme Chevalier Marie-Thérèse et Mme Doret Marcelle.

Faute d'accords amiables, une procédure d'expropriation a été lancée. La parcelle a été expropriée par ordonnance du Juge des expropriations en date du 13 décembre 2005. Par jugement en date du 28 novembre 2005, le Tribunal de Grande Instance de Dijon a fixé les indemnités d'expropriation pour cette parcelle (indemnités agricoles comprises) à hauteur de 417 148 €, sur la base de 17 €/m².

Mme Chevalier Marie-Thérèse et Mme Doret Marcelle ont interjeté appel le 08 décembre 2005. L'audience de la Cour d'Appel de Dijon a eu lieu le 12 juin 2006. Par arrêt en date du 04/09/2006, les indemnités d'expropriation de la parcelle BY n° 104 ont été revalorisées à 489 462 € sur la base de 20 €/m². Sur la base de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile, une somme de 1 000 € a été versée à chacune des indivisaires, soit au total 2 000 €.

Par courrier en date du 13/11/2006, il a été signifié à la SEMAAD le pourvoi en cassation d'une des indivisaires, Mme CHEVALIER Marie-Thérèse. Cette dernière n'ayant pu produire son mémoire dans les délais prévus, le pourvoi en cassation n'a pu se concrétiser.

Une indemnité d'éviction de 144 € a été versée à M. NOBLOT, exploitant à titre précaire des parcelles appartenant à la Ville de Dijon et au Grand Dijon pour une libération anticipée desdits terrains.

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

NB : Par acte authentique en date du 03/03/2008 la SEMAAD et la Ligue du coin de Terre et du Foyer ont conclu un échange de terrain sans soulte afin de régulariser la limite foncière des jardins avec l'emplacement réel des clôtures de jardins et de redonner à ceux-ci un délaissé de terrain inexploitable commercialement. Cet échange a permis également d'agrandir la surface du lot 1.

- Travaux

En 2011, les travaux suivants ont été réalisés :

- Travaux d'entretien des espaces verts, du chemin piéton et des parcelles non commercialisées
- Réalisation des travaux de voiries définitives et d'aménagement paysager: trottoirs, bande cyclable, entrées charretières, bande paysagère et plantation d'arbres
- Travaux de paysagement définitif des îlots
- Travaux de signalétique

En 2012, les travaux suivants sont programmés :

- Travaux d'entretien des espaces verts, du chemin piéton et des parcelles non commercialisées
- Réalisation des travaux de voiries définitives côté droit de la rue Pauline Kergomard: trottoirs, bande cyclable, entrées charretières, bande paysagère et plantation d'arbres
- Plantations d'arbres sur le parking des jardins familiaux
- Aménagement de la rue Jean Mazen

1.2. Commercialisation

Le 16 Juin 2011 a été signé l'acte de vente du lot 7 avec la SCI BIO MAZEN SULLY pour un montant HT de 77 060 €.

Le 26 Juin 2011 a été signé l'acte de vente du lot 10 avec CEN NUTRIMENT pour un montant HT de 71 900 €.

Perspectives 2012

Le 15 Octobre 2011, un compromis de vente pour le lot 5 a été signé avec SCI LA CHARMERIE. Il est prévu la vente de ce lot pour un montant de 65 740 € HT pour l'année 2012. Cette parcelle devrait faire l'objet d'un dépôt de Permis de Construire pour le deuxième trimestre de l'année.

Il est également prévu la signature d'un compromis de vente pour le lot n°2 à CEN NUTRIMENT. Le lot 2 sera divisé en deux parcelles, une parcelle 2A pour une superficie de 2 300 m² et une parcelle 2B pour une superficie de 4 826 m².

La parcelle 2A devrait faire l'objet d'un dépôt de permis de construire au 3ème trimestre 2012 et donnera suite, à la fin de l'année 2012, à la vente de ce lot pour un montant de 46 000 € HT.

Les lots actuellement sous option sont les lots 1 et 2.

1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés du **PARC MAZEN SULLY** arrêtés au 31 DECEMBRE 2011 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel de l'exercice précédent.

1.3.1 – Les dépenses

ETUDES GENERALES	-
FONCIER	-
AMENAGEMENT DES SOLS	-
TRAVAUX	233 627
HONORAIRES TECHNIQUES	14 250
FRAIS FINANCIERS	-
REMUNERATION SEM	14 543
FRAIS ANNEXES	30 124
FRAIS DE COMMERCIALISATION	- 790
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	
SOLDE TVA	
VARIATION DES DEPENSES	291 754

➤ Etudes générales

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

➤ Foncier

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

➤ Aménagement des sols

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

➤ Travaux

Cette charge est en augmentation de 233 627 € par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique par la réalisation des travaux de réaménagement de la rue Jean Mazen.

➤ Honoraires techniques

Ce poste est en augmentation de 14 250 € par rapport à l'exercice précédent, compte tenu de la réalisation des travaux de réaménagement de la rue Jean Mazen.

➤ **Frais Financiers**

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

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

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

➤ **Rémunération SEMAAD**

Ce poste est en augmentation de 14 543 € par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique par l'augmentation des postes de dépenses et notamment par les travaux complémentaires du réaménagement de la rue Jean Mazen.

➤ **Frais annexes**

Cette charge est en augmentation de 30 124 €. Elle provient pour partie de la taxe foncière des terrains et pour partie des frais divers (provision). Une provision a été inscrite au bilan prévisionnel.

➤ **Frais de commercialisation**

Ce poste est en légère diminution de 790 € par rapport à l'exercice précédent.

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une augmentation de 291 754€ HT et un cumul des dépenses réalisées au 31 décembre 2011 de 3 216 909€ TTC.

1.3.2. Les Recettes

	variation en €
CESSIONS - Habitat	
CESSIONS - Activités économiques	
CESSIONS - Stationnement	
SUBVENTIONS	
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	2 018
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	289 736
VARIATION DES RECETTES	291 754

➤ **Cessions**

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

➤ **Produits Financiers**

L'année 2011 a vu la réalisation de produits financiers d'un montant de 2 018 €.

➤ **Subventions**

Sans objet.

➤ **Participation à l'opération d'aménagement**

L'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 a précisé le régime fiscal des participations versées aux aménageurs pour mettre en conformité la législation française avec deux récentes décisions jurisprudentielles nationales et européennes.

Selon les décisions traduites par l'instruction, pour qu'une subvention (ou participation) soit taxable, elle doit être :

- soit la contrepartie de la livraison d'un bien ou d'un service (cas de la cession par acte des équipements publics de l'opération),
- soit le complément de prix d'une activité imposable à la TVA (cas où le prix de cession des terrains à un tiers est inférieur à la valeur du marché. On peut alors clairement identifier une subvention complément de prix, taxable).

Lorsqu'on apporte une réponse négative à ces deux points, la subvention n'est pas imposable à la TVA.

Aussi, sur le principe de cette instruction, la participation du Grand Dijon à l'opération se scinde maintenant comme suit :

- Subvention globale
- Complément de prix
- Cession des équipements publics

Subvention globale

C'est la participation de la collectivité pour l'équilibre du bilan. Elle n'est donc plus soumise à TVA. Elle s'élève à la somme de 1 891 443 €. La forte augmentation par rapport à l'exercice précédent correspond notamment aux travaux et honoraires complémentaires du réaménagement de la rue Jean Mazen.

Complément de prix

Cette ligne budgétaire enregistre des produits lorsque les terrains sont vendus en dessous du prix du marché. Elle est pour l'instant nulle, le prix de vente des terrains se faisant au prix du marché, à savoir 20 € HT/m². Ce prix de marché se justifie par la thématique du parc d'activités dédiée aux entreprises de l'innovation et de la recherche en matière de santé et de nouvelles technologies.

Cession des équipements publics

Le calcul du prix de revient des équipements publics est fonction des données physiques de l'opération et du montant des dépenses totales prévisionnelles de l'opération. Ce prix est au 31/12/2011 fixé à la somme de 1 078 393 € HT et est en augmentation de 80 828€ HT par rapport à l'année précédente.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître un cumul des recettes de 3 925 481 € HT (soit 4 102 697 € TTC). Au 31 décembre 2011, les recettes encaissées s'élèvent à 843 215 € TTC.

Globalement, la participation du Grand Dijon est en augmentation.

Etat de la trésorerie :

La trésorerie de l'opération était assurée jusqu'à fin 2010 par un emprunt de 1 600 000 € HT qui a pris fin en 2010. Il est envisagé, la souscription d'une ouverture de crédit de 550 000 € jusqu'à la fin de l'opération, compte tenu du rythme de commercialisation favorable.

2. Programme Physique de l'opération

2.1. Bilan des surfaces

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

▣ Emprises publiques créées	
Bassin EP	4 743 m ²
Voiries et divers	13 038 m ²
▣ Emprises privées	
Jardins familiaux	9 959 m ²
Compagnons du Devoirs	16 948 m ²
▣ Emprises Etat	
Emprise Rodeade et bretelle sortie	5 904 m ²
▣ "Erreur cadastre"	0 m ²
▣ Surfaces cessibles	51 116 m ²

2.2. État de la commercialisation au 31 décembre 2010

ZAC " PARC MAZEN SULLY"

TABLEAU DES VENTES AU 31/12/2011

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
lot 1	5 970	Non connu	119 400	142 802,40	
lot 2	7 126	CEN Nutriment	142 520	170 453,92	
lot 3	4 000	CEN Nutriment	80 000	95 680,00	13/09/2007
lot 4	5 454	FILAB	109 080	130 459,68	20/11/2009
lot 5	3 287	FILAB	65 740	78 625,04	
lot 5 bis	4 442	ODIL SAS	88 840	106 252,64	06/03/2006
lot 6	2 927	SAPGD	58 540	70 013,84	19/05/2006
complément lot 6	64	SAPGD	1 280	1 530,88	03/03/2008
lot 7	3 853	CI BIO MAZEN SULL	77 060	92 163,76	16/06/2011
lot 8	2 726	Non connu	54 520	65 205,92	
lot 9	3 500	Non connu	70 000	83 720,00	
lot 10	3 595	CEN Nutriment	71 900	85 992,40	27/06/2011
TOTAUX	46 944		938 880	1 122 900	

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

3.1. Compte de résultat prévisionnel (en H.T.)

ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC	RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	72 068	13 888	85 956	CESSIONS	24%	988 880	177 216	1 116 096
FONCIER	23%	897 803	932	998 735	Locatif Social	-	-	-	-
AMENAGEMENT DES SOLS	1%	24 476	4 797	29 273	Accession Sociale	-	-	-	-
TRAVAUX	54%	2 116 127	414 761	2 530 887	Accession Libre	-	-	-	-
HONORAIRES TECHNIQUES	3%	116 250	22 589	137 839	Autre	-	-	-	-
FRAIS FINANCIERS	6%	224 983	1	224 984	Sous - Total Habitat	-	-	-	-
REMUNERATION SEM	7%	271 744	0	271 744	Activités Économiques -	-	988 880	177 216	1 116 096
études acquisition	0%	45 000	-	45 000	Sous - Total Activités Économiques	-	988 880	177 216	1 116 096
réalisation	1%	8 987	-	8 987	Stationnement en surface	-	-	-	-
commercialisation	4%	128 931	-	128 931	Stationnement en ouvrage	-	-	-	-
liquidation	6%	66 966	-	66 966	Sous - Total Stationnement	-	-	-	-
FRAIS ANNEXES	5%	166 989	8 167	195 155	SUBVENTIONS	0%	-	-	-
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	16 041	3 144	19 186	Féder	0	0	0	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0%	0	0	0	Région	0	0	0	0
SOLDE TVA	0%	0	0	0	Département et autres	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	100%	3 925 481	468 278	4 393 759	PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0%	16 766	-	16 766
		3 663 737	468 278	4 122 015	RECETTES ISSUES DU CONCEDEANT	76%	2 959 835	211 365	3 181 200
					Subvention globale	1 891 443	0	0	1 891 443
					Cession équipements généraux	1 078 393	211 365	1 289 758	1 289 758
					Participation complément de prix	0	0	0	0
					Participation acquisition foncière	0	0	0	0
					TOTAL DES RECETTES	24%	3 925 481	388 581	4 314 062
					SOLDE RECETTES - DEPENSES	0,00	-79 636	-79 636	-79 636

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

ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES

DEPENSES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart	RECETTES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart
ETUDES GENERALES	72 068	72 068	0	CESSIONS	938 880	938 880	-
FONCIER	887 803	887 803	0	Lo catif Social	-	-	-
AMENAGEMENT DES SOLS	24 476	24 476	0	Accession Sociale	-	-	-
TRAVAUX	2 116 127	1 882 500	233 627	Accession Libre	-	-	-
HONORAIRES TECHNIQUES	115 250	101 000	14 250	Autre	-	-	-
FRAIS FINANCIERS	224 983	224 983	0	<u>Sous - Total Habitat</u>	-	-	-
REMUNERATION SEM	271 744	257 201	14 543	Activités Economiques -	938 880	938 880	-
FRAIS ANNEXES	186 989	156 885	30 124	<u>Sous - Total Activités Economiques</u>	<u>938 880</u>	<u>938 880</u>	-
FRAIS DE COMMERCIALISATION	16 041	16 831	-790	Stationnement en surface	-	-	-
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0	0	0	Stationnement en ouvrage	-	-	-
SOLDE(tva)	0	0	0	<u>Sous - Total Stationnement</u>	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES	3 925 481	3 633 727	291 754	SUBVENTIONS	-	-	-
				Fédér	0	0	0
				Région	0	0	0
				Département et autres	0	0	0
				PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	16 766	14 748	2 018
				RECETTES ISSUES DU CONCEDEANT	2 969 835	2 680 089	289 736
				Subvention globale	1 881 443	1 682 534	208 909
				Cession équipements généraux	1 078 393	997 566	80 828
				Participation complément de prix	0	0	0
				Participation acquisition foncière	0	0	0
				TOTAL DES RECETTES	3 925 481	3 633 727	291 754
				SOLDE RECETTES - DEPENSES	0,00	0,00	0,00



4. État prévisionnel de trésorerie

INTITULE	réalisé TTC au 31/12/2011	SIMULATION EN €TTC					TOTAL DU BILAN REVERSE EN €TTC
		2012	2013	2014	2015	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	83 157	11 890	40 838	0	0	0	85 925
Etudes générales	63 157	11 990,00	10 839,25	0,00	0,00	0,00	85 926
FONCIER	838 441	9 284	0	0	0	0	838 735
Acquisitions	390 082	9 294	0	0	0	0	399 376
Frais annexes	6 628	0	0	0	0	0	6 628
Indemnités	482 751	0	0	0	0	0	482 751
LIBERATION DES SOLS	25 816	1 794	1 684	0	0	0	29 273
Libération des sols	25 816	1 794	1 684	0	0	0	29 273
TRAVAUX	1 751 329	637 303	380 094	0	0	0	2 669 726
Travaux	1 698 710	488 330	342 848	0	0	0	2 630 887
Honoraires	62 620	37 973	37 246	0	0	0	137 839
FRAIS FINANCIERS	185 897	19 000	40 127	0	0	0	224 994
Intérêts sur emprunt à L.T.	140 846	15 000	32 988	0	0	0	189 803
Intérêts sur avances à C.T.	25 012	4 000	7 189	0	0	0	36 181
Maîtrise d'ouvrage interne	174 529	32 185	65 018	0	0	0	271 742
Maîtrise d'ouvrage interne	174 529	32 185	65 018	0	0	0	271 742
FRAIS ANNEXES	143 148	24 867	27 151	0	0	0	195 165
Impôts et taxes	103 898	15 000	15 000	0	0	0	133 898
Autres frais non taxables	2 800	0	0	0	0	0	2 800
Autres frais taxables	36 650	9 867	12 151	0	0	0	58 667
FRAIS DE COMMERCIALISATION	3 632	7 176	8 340	0	0	0	19 147
GOUVERNANCE PARTICIPATIVE	0	0	0	0	0	0	0
Maison des projets	0	0	0	0	0	0	0
autres frais de communication	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	3 216 909	643 578	633 232	0	0	0	4 389 720
TOTAL DES DEPENSES CUMULE	3 216 909	3 980 488	4 389 720	4 389 720	4 389 720	4 389 720	4 389 720
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	575 288	133 841	407 186	0	0	0	1 116 095
Localité Social							0
Accession Sociale							0
Accession Libre							0
Autre	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Habitat	0	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques -	575 288	133 841	407 186	0	0	0	1 116 095
0,00							0
0,00							0
0,00							0
Sous - Total Activités Économiques	575 288	133 841	407 186	0	0	0	1 116 095
Stationnement en surface							0
Stationnement en ouvrage							0
Sous - Total Stationnement	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	16 786	0	0	0	0	0	16 786
Produits financiers	16 786	0	0	0	0	0	16 786
Produits divers	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0
Feder	0	0	0	0	0	0	0
Région	0	0	0	0	0	0	0
Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCESSIONNAIRE	251 181	0	2 718 674	0	0	0	2 969 855
Subvention globale	0	0	1 891 443	0	0	0	1 891 443
Cession équipements généraux	251 181	0	827 232	0	0	0	1 078 303
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	843 215	133 841	3 125 841	0	0	0	4 102 897
TOTAL DES RECETTES CUMULE	843 215	976 896	4 102 897	4 102 897	4 102 897	4 102 897	4 102 897
SOLDES ANNUELS avant financement	-2 373 634	-408 987	2 492 609	0	0	0	-291 023
SOLDES ANNUELS avant financement	-2 373 634	-2 883 632	-291 023	-291 023	-291 023	-291 023	-291 023

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	réalisé TTC au 31/12/2011	SIMULATION EN €HT					TOTAL DU BILAN REVERSE EN €HT
		2012	2013	2014	2015	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	2 000 000	550 000	0	-2 550 000	0	0	
Mobilisation d'emprunts	1 600 000	0	0	0	0	0	
Amortissement d'emprunts	-1 600 000	0	0	0	0	0	
Avances bancaires	0	550 000	0	0	0	0	
Remboursement d'avances	0	0	0	-650 000	0	0	
Avances collectivités	2 000 000	0	0	0	0	0	
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	-2 000 000	0	0	
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	308 045	92 840	67 366	0	0	0	
T.V.A. sur les recettes	88 988	21 901	66 726	0	0	0	
T.V.A. réglée à l'Etat							
T.V.A. remboursée par l'Etat							
Solde de T.V.A.	219 468	70 698	630	0	0	0	
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-154 238	111 001	2 593 238	-2 550 000	0	0	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-154 238	-43 237	2 550 001	1	0	0	

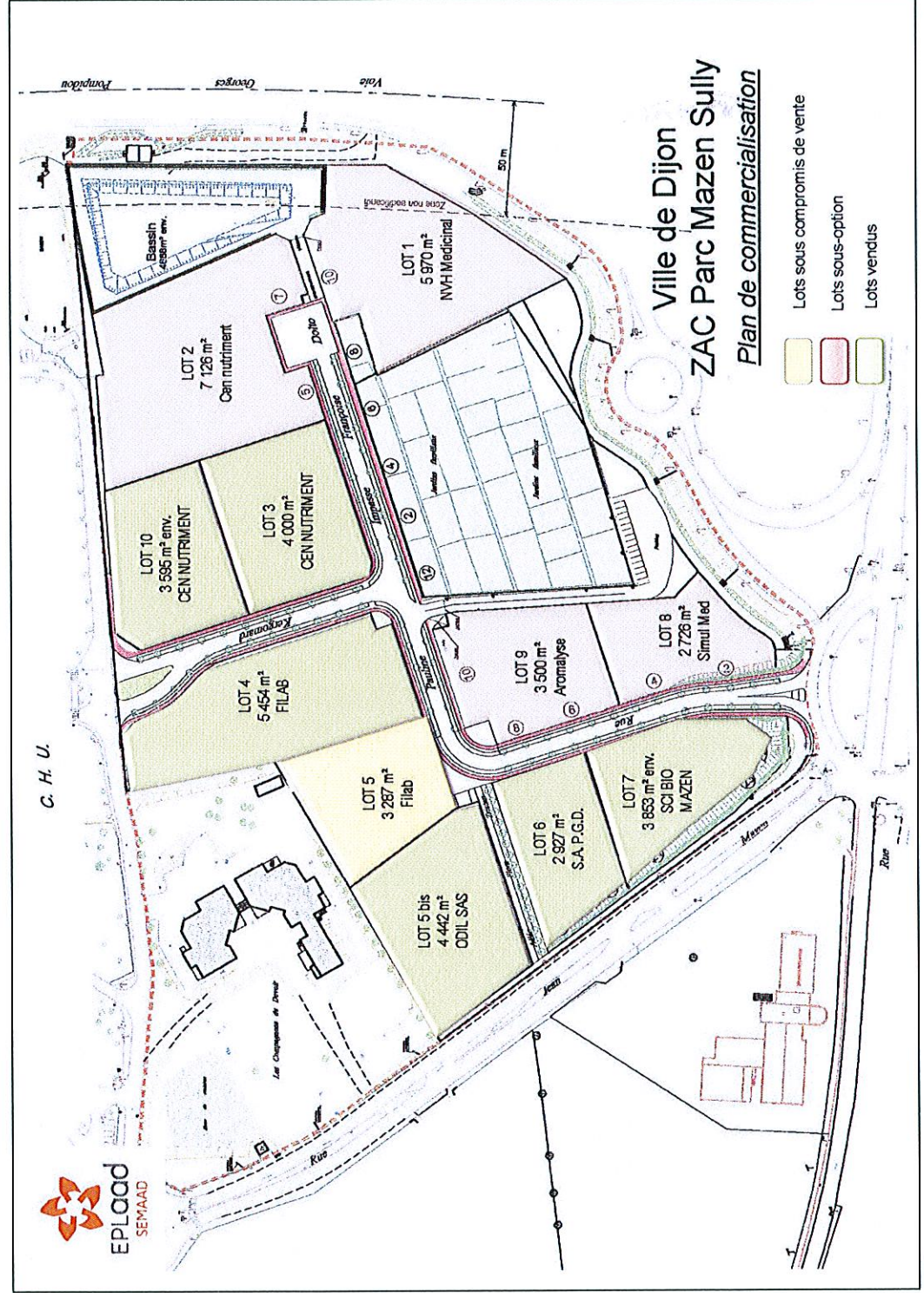
5. ANNEXES

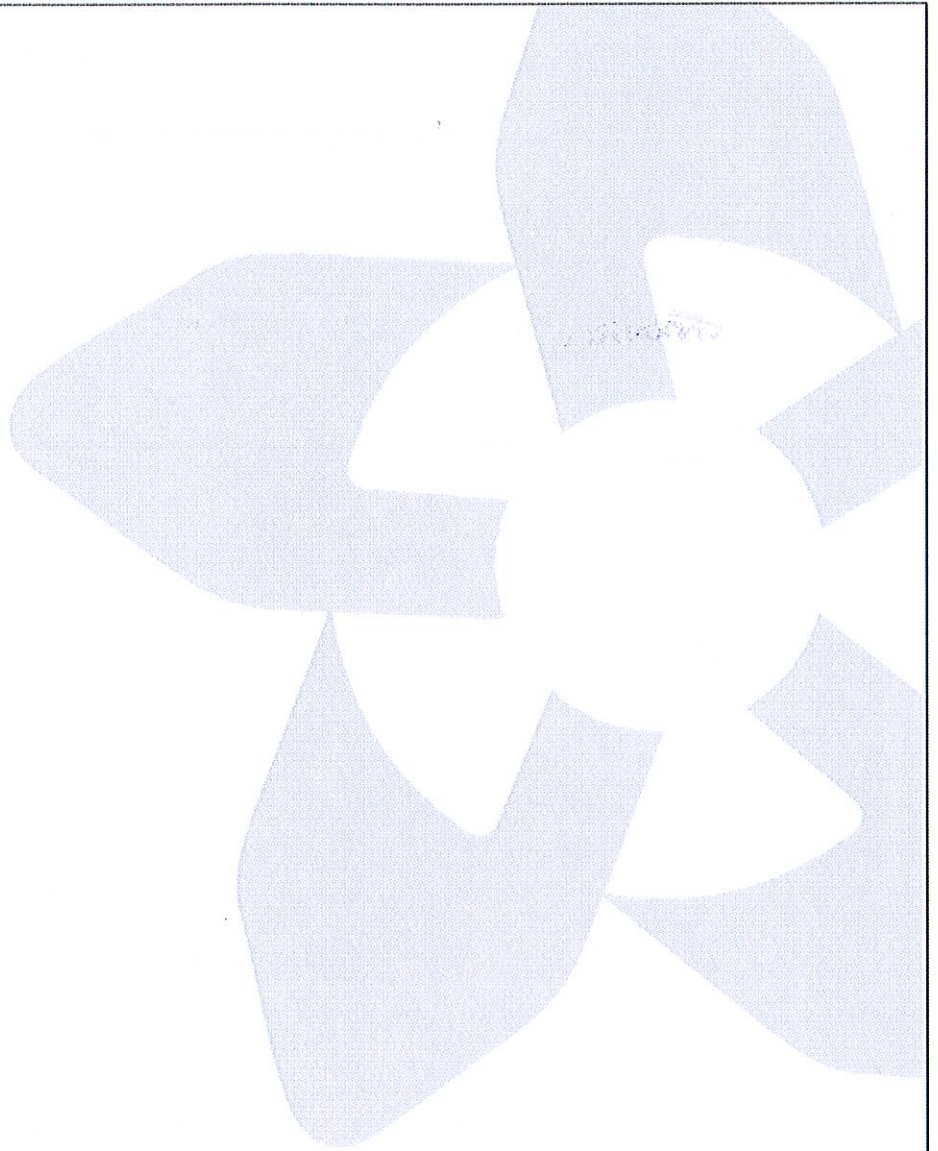
Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2011

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
VILLE DE DIJON	DIJON	BY 70 BX 427 BX 459		42 41 20	74 50 30			16/08/2005	publié le 18/08/05 sous le n° 2005 P N° 8165
				01	04	54	177 718,00 €		
GRAND-DIJON	DIJON	BX 393 BX 394 BX 397 BX 398 BX 258 BX 261 BX 290 BX 53 BX 278 BX 281 BX 277 BX 274 BY 71		05 10 20 24 08 04 20 14 07 08 47 35	02 39 34 08 62 05 16 00 40 12 10 73 18			09/09/2005	publié le 12/09/05 sous le n° 2005 P N° 9147
				02	05	19	1,00 €		
CHU DIJON	DIJON	BY 118		10	90		18 530,00 € 927,00 € 19 457,00 €	22/11/2005 Remploi	publié le 18/01/06 sous le n° 2006 P N° 746
ETAT	DIJON	BX 416 BX 417 BX 419 BX 460 BX 461 BX 463 BY 114 BY 115 BY 116		29 04 05 03 08 12 28 13 02	71 34 44 39 46 37 25 20 90		183 702,00 € 9 185,00 € 192 887,00 €	Remploi	publié le 09/12/05 sous le n° 2005 P N° 12561
				01	04	06			
	Total			04	24	69	390 063,00 €		
INDEMNITES EXPROPRIATION									
CHEVALIER(ROUX)-DORET(DUBUET)		BY 104		02	22	60	416 004,00 € 73 458,00 € 2 000,00 € =====	Ordonnance expro du 13/12/05 Complément prix Dédommagement	Jugement TGI 28/11/05 Jugement Cour appel du Art. 700 Code civil
	TOTAL ACQUISITIONS			06	47	29	881 525,00 €		
INDEMNITES D'EVICION									
NOBLOT JEAN-PAUL E.A.R.L. DUBUET	EVICION AGRICOLE	BX 427 BY 70 BY 104		41 42 02	50 74 60		144,00 € 1 144,00 € =====		Jugement TGI 28/11/05
	TOTAL EVICION						1 288,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS				06	47	29	882 813,00 €		

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ECHANGE SANS SOULTE SEMAAD/LIGUE FRANCAISE DU COIN DE TERRE ET DU FOYER									
Attribution à la SEMAAD	DIJON	BY	168		02	98		03/03/2008	publié le 23/05/2008 sous le n° 2008P n°4865
					02	98	0,00 €		
Attribution à la Ligue française du coin de terre et du foyer	DIJON	BY	156		00	78			
		BY	161		00	82			
		BY	162		02	98			
		BY	164		00	62			
				00	05	20	0,00 €		

Plan de commercialisation





SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

7 avenue Jean Bertin
CS 56703
21067 Dijon Cedex

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

