

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 Valmy à Dijon - Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2011

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 12 avril 2002 complétée par avenant en date du 19 décembre 2002, 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 Valmy à Dijon, d'une superficie d'environ 46 ha.

Cette durée a été prorogée de cinq ans, par avenant signé le 12 juillet 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 Valmy de l'année n-1.

Le compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2011, s'élève à 23.039.062 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 23.032.301 €.

Au 31.12.11, 59 % des charges ont été réalisées, et 57 % des produits attendus ont été encaissés.

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

- concernant les terrains de la deuxième phase, 396.845 € TTC ont été dépensés pour des acquisitions entrant dans le cadre de procédures d'expropriation ;
- les travaux de dévoiement des réseaux en préparation des travaux de plateforme du tramway, les travaux de voiries provisoires, et le second bassin de rétention ont été réalisés ;
- six lots ont été vendus au cours de l'année 2011, soit une surface de : 45 134 m² ;
- quatre lots sont sous compromis de vente, et trois sont sous-option.

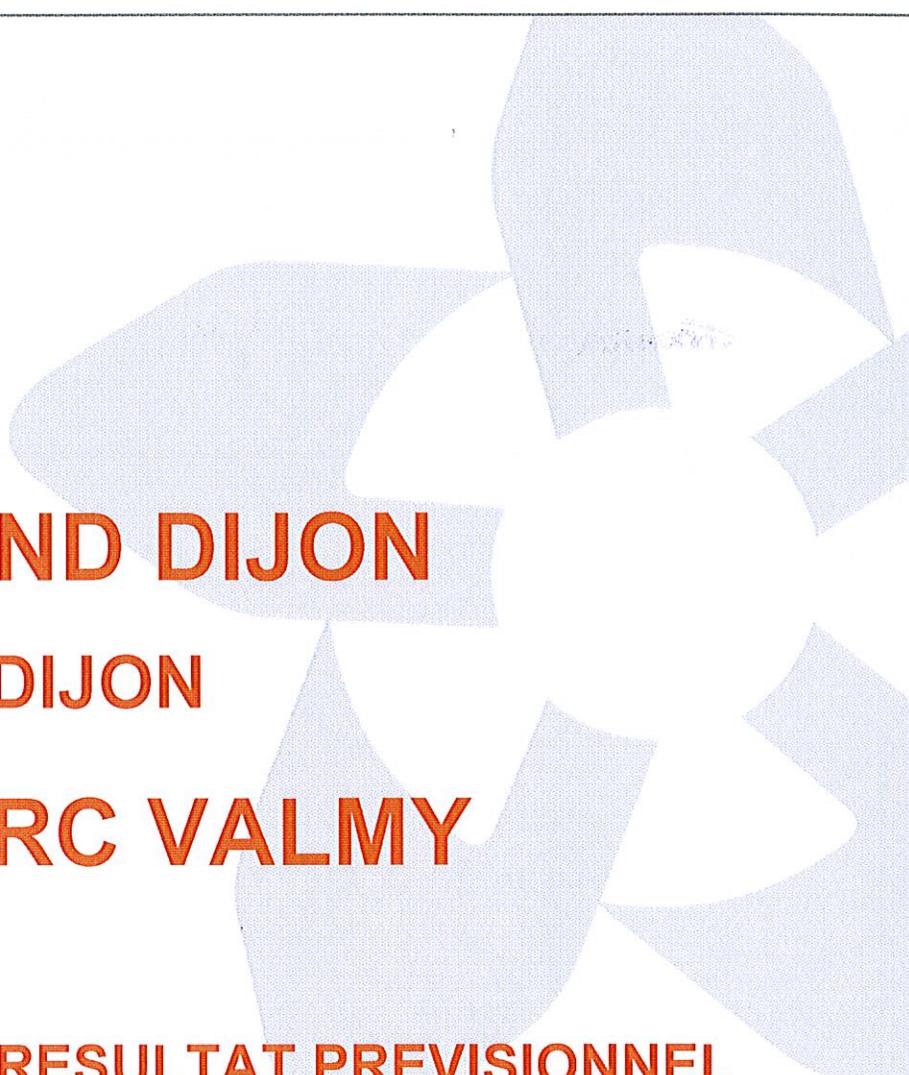
A ce jour, il n'est prévu aucune participation de la Communauté d'agglomération à l'opération, ni de cession à titre onéreux d'équipements publics.

La trésorerie est assurée par l'avance de 1.500.000 € consentie en 2006 par la Communauté d'agglomération, 400.000 € ayant été remboursé à la collectivité en 2011. Le remboursement total de l'avance, 1.100.000 €, prévu initialement pour 2012, a été repoussé à 2014.

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel du Parc Valmy à Dijon, arrêté au 31 décembre 2011, établi par la Semaad ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer toutes pièces nécessaires à la bonne administration de ce dossier.



LE GRAND DIJON
VILLE DE DIJON
ZAC PARC VALMY

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ARRETÉ AU 31 DECEMBRE 2011

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

AMÉNAGEURS DURABLES

ZAC PARC VALMY

SOMMAIRE

PREAMBULE

1°/ - Note de conjoncture

2°/ - Programme physique de l'opération

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

4°/ - État prévisionnel de trésorerie

5°/ Annexes

PREAMBULE

Par délibérations du 21 mars et du 27 juin 2002, le Conseil du Grand Dijon a déclaré d'intérêt communautaire la zone d'activités économiques dénommée « Parc Valmy », d'une surface d'environ 46 hectares, et a décidé d'en confier l'aménagement et la commercialisation à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement signée le 12 avril 2002 et déposée en Préfecture le 19 avril 2002.

Par délibération en date du 22 novembre 2002, le Grand Dijon a approuvé le dossier de création de la ZAC « PARC VALMY » ainsi créée.

L'objectif est de renforcer l'attractivité de l'agglomération, de dynamiser son image et de créer ainsi les conditions favorables à la création de nouveaux emplois.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Grand Dijon en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise en date du 24 novembre 2005.

La convention publique d'aménagement a été modifiée par avenant n°1 en date du 19 décembre 2002 afin d'élargir le périmètre initial d'étude à des terrains situés à l'Est du tènement initial. Le nouveau tènement ainsi défini constitue aujourd'hui l'assiette de la ZAC Parc Valmy.

La convention publique d'aménagement a été prorogée par avenant n°2 en date du 12 juillet 2010 jusqu'au 31 décembre 2014.

Commercialement, l'opération est dénommée PARC VALMY.

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 adéquate 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

PREMIERE PHASE :

Tous les terrains constituant la première phase d'aménagement de l'opération (hormis les réservoirs d'eau potable et la station Service « TOTAL » destinés à priori à rester en place) ont pu être acquis par voie amiable et ce par l'intermédiaire d'un acte administratif entre le Grand Dijon (vendeur) et la SEMAAD (acquéreur) pour un montant de 1 590 396,13 €.

Pour libérer de manière anticipée les parcelles sous exploitation agricole de la première phase, et ce afin de permettre la réalisation d'un diagnostic archéologique, des indemnités d'éviction ont été versées aux exploitants pour un montant global de 7 998,78 €.

En phase travaux, afin de réaliser le passage de canalisations, des pré-fouilles ont été nécessaires et ont engendré des indemnités pour perte de récoltes qui s'élèvent à 1 530,10 €.

DEUXIEME PHASE :

Concernant les terrains de la deuxième phase, ils appartiennent majoritairement à des particuliers ou des sociétés privées. Leur acquisition a fait l'objet de la constitution d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération avec recours éventuel à la procédure d'expropriation.

L'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire se sont déroulées conjointement du 14 novembre au 14 décembre 2007 inclus.

Suite à l'élaboration du tracé du projet tramway, qui initialement devait emprunter un pont sur la Rocade au droit du centre commercial de la Toison d'Or, il est apparu nécessaire de modifier le périmètre initial de la DUP qui englobait des terrains situés hors du périmètre de la ZAC Parc Valmy (zone NC du PLU de la ville de Dijon) et qui, par conséquent, n'avait plus lieu d'être acquis.

Cette modification a donné lieu à l'élaboration d'un nouveau dossier de DUP et d'un nouveau dossier parcellaire qui ont conjointement été soumis à enquête publique du 29 Novembre au 29 décembre 2008 inclus.

Suite à avis favorable sans réserve du Commissaire enquêteur sur le dossier, la Préfecture de Côte-d'Or a pris un arrêté en date du 16 mars 2009 qui a déclaré d'utilité publique les acquisitions en vue de l'aménagement du Parc Valmy.

Suite à des erreurs de notifications, une nouvelle enquête parcellaire a eu lieu du 30 novembre 2009 au 14 décembre 2009 inclus pour les terriers n°10, 14 et 17. Elle a été suivie d'un avis favorable sans réserve consigné dans le rapport du Commissaire enquêteur.

Des arrêtés préfectoraux de cessibilité en date du 26/10/2009 ont été pris pour les terriers T4, T1, T22 et T20.

Ces terriers ont alors fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation en date du 16 novembre 2009 rectifiée par ordonnance rectificative d'expropriation en date du 07/12/2009.

On notera que des acquisitions amiables ont pu être opérées pour les terriers T18, T13, T11 ainsi que pour la parcelle AE 102 appartenant à la Ville de Dijon.

396 845 € TTC ont été dépensés en 2011 pour les acquisitions dans le cadre de la procédure d'expropriation. Une provision pour régularisation des actes de 165 783 € est prévue dans le bilan.

Le montant global provisoire des acquisitions est ainsi de 3 151 941 €.

- Travaux (PHASE I)

En 2011 les travaux suivants ont été réalisés :

- Poursuite des travaux de dévoiement des réseaux secs et des réseaux humides en préparation des travaux de plateforme du tramway et de reprise de voiries.
- Travaux de voiries provisoires en préparation des travaux du Tramway
- Travaux de dévoiement des réseaux de l'impasse aux Charmes en vue de l'implantation du pôle hôtellerie - restauration

En 2012, sont programmés les travaux suivants :

- Poursuite des travaux de voiries provisoires en préparation des travaux du Tramway
- Travaux de voiries définitives
- Travaux de paysagement aux abords des voiries
- Réalisation de l'esplanade à l'entrée du Parc, au droit du giratoire Nord

Travaux (PHASE II)

En 2011 les travaux suivants ont été réalisés :

- Travaux de dévoiement des réseaux secs et des réseaux humides en préparation des travaux de plateforme du tramway
- Travaux de voiries provisoires en préparation des travaux du Tramway
- Réalisation du second bassin de rétention

En 2012, sont programmés les travaux suivants :

- Travaux de voiries définitives

1.2. Commercialisation

L'année 2011 a vu la vente des lots suivants :

- Lot C1 : COURTEPAILLE pour 228 975 € HT
- Lot C2 : SCI Valmy de Dijon pour 277 800 € HT
- Lot C3 : SCI Valmy de Dijon pour 256 875 € HT
- Lot D1: RD Investissement pour 385 200 € HT
- Lot E2: Hôpital de jour pour 659 100 € HT
- Lot F3: ICADE (projet Mutualité): pour 1 577 175 € HT

La SEMAAD a également cédé de la SHON complémentaire au lot D2 pour un montant de 18 409 € HT.

La SEMAAD a effectué une révision de prix pour paiement atermoyé sur le lot D5 pour un montant de 3 639 € HT

Soit un total des ventes de 3 407 174 € HT réalisé en 2011.

Perspectives N+1

Il est prévu la cession des lots suivants :

- Lot C4 : AGATHE pour 596 700 € HT
- Lot C5 : NEXITY pour 300 000 € HT
- Lot F1 : Générale de Santé pour 5 172 000 € HT

1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés du Parc Valmy arrêtés au **31 décembre 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

	variation en €
ETUDES GENERALES	39 035
FONCIER	
AMENAGEMENT DES SOLS	
TRAVAUX	345 010
HONORAIRES TECHNIQUES	
FRAIS FINANCIERS	- 409 842
REMUNERATION SEM	1 879
FRAIS ANNEXES	30 678
FRAIS DE COMMERCIALISATION	
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	-
SOLDE TVA	
VARIATION DES DEPENSES	6 761

➤ Etudes générales

Ce poste est en augmentation de 39 035 € HT afin de prendre en compte les frais d'appels d'offres et des frais de géomètres complémentaires.

➤ Foncier

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

➤ Aménagement des sols

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

➤ Travaux

Ce poste est en augmentation de 345 010 € HT pour prendre en compte pour partie des travaux supplémentaires de dévoiement de réseaux à la demande du Grand Dijon et pour partie les travaux de dévoiements des réseaux de l'impasse aux Charmes permettant l'implantation mutualisée du pôle hôtellerie et restauration, tout en conservant des postes d'aléas - divers encore confortables en prévisions des divers aléas travaux possibles et des derniers appels d'offres (espaces verts, esplanade...). Le montant des travaux du bilan inclut une participation pour travaux extérieurs de 2 680 759 € HT.

➤ Honoraires techniques

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

➤ **Frais Financiers**

Ce poste est en diminution de 409 842 €. En effet, le remboursement d'avance à la collectivité de 400 000 € a été anticipée en 2011 (voir plan de trésorerie).

➤ **Rémunération**

Ce poste est en augmentation de 1 879 € compte tenu de l'augmentation du bilan de 6 761 €.

➤ **Frais annexes**

Ce poste de dépenses est en augmentation de 30 678 € HT pour prendre en compte les frais d'assurances et EDF. Le prévisionnel a été ajusté en fonction des éléments comptables de 2011.

➤ **Frais de commercialisation**

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

➤ **Frais de communication – Gouvernance**

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

1.3.2. Les Recettes

	variation en €
CESSIONS- Activités économiques	- 182
SUBVENTIONS	
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	6 943
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	
VARIATION DES RECETTES	6 761

➤ **Cessions**

Les cessions ont très légèrement diminuées de 182 € et sont liées à la définition précise des 45 135 m² de surfaces commercialisées en 2011.

➤ **Produits Financiers**

Ce poste présente une augmentation de 6 943 €.

➤ **Subventions**

Ce poste n'enregistre aucune recette et demeure inchangé.

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

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

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

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

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

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

➤ **Subvention globale**

C'est la participation de la collectivité pour l'équilibre du bilan. Elle n'est donc plus soumise à TVA. Elle est pour l'instant nulle.

➤ **Complément de prix**

Cette ligne budgétaire nouvelle reprend une partie de l'ancien déficit d'opération inscrit au compte rendu annuel pour l'année 2007.

Le calcul de cette participation pour complément de prix a été faite sur la base d'un prix de marché des terrains destinés au tertiaire de 75 € HT/m². Or, le prix de vente des terrains correspond à ce prix marché. La participation pour complément de prix est donc nulle.

➤ **Cession des équipements publics**

Il n'a pas été envisagé pour l'instant la cession des équipements publics à titre onéreux.



LE GRAND DIJON - VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2011

➤ **TRESORERIE :**

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- une avance du Grand Dijon de 1 500 000 €. 400 000 € ont été remboursés à la Collectivité en 2011.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une augmentation de 6761 Euros HT et un cumul des recettes réalisées au 31/12/2011 de 15 665 796 Euros HT.

2. Programme Physique de l'opération

2.1. Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE 463 703 m²

* Aménagement de la 1ère phase		306 810 m²
▣ Emprises publiques créées		79 768 m ²
▣ Emprises publiques autres (à conserver)		
- Réservoirs eau potable		31 059 m ²
- RD 974, Rocade Est et divers		8 656 m ²
▣ Emprises Privées		
- Station "TOTAL"		5 904 m ²
▣ "Erreur cadastre"		0 m ²
▣ Surfaces cessibles		181 423 m ²
		306 810 m²

* Aménagement de la 2ème phase		156 893 m²
▣ Emprises publiques créées		40 104 m ²
▣ Emprises publiques autres (à conserver)		
- Chemin rural, divers		1 789 m ²
▣ "Erreur cadastre"		0 m ²
▣ Surfaces cessibles		120 844 m ²
		162 737 m²

2.2. État de la commercialisation au 1^{er} janvier 2012

ZAC " PARC VALMY "

TABLEAU DES VENTES AU 31/12/2011

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
Phase 1					
LOT A1	4 255	SCI HBAP	297 850,00	356 228,60	29/08/2006
LOT A2	8 120	BAFFY	609 000,00	728 364,00	05/03/2007
LOT A3 première tranche	14 896	LAZARD	1 117 275,00	1 336 260,90	22/05/2007
LOT A3 deuxième tranche	9 615	LAZARD	735 922,29	880 163,06	09/11/2007
LOT B1	9 490	Résidalya	711 750,00	851 253,00	13/11/2009
LOT B2	5 683	SCCV Québec	426 225,00	509 765,10	11/08/2008
LOT B3	3 885	BAFFY	291 375,00	348 484,50	05/03/2007
LOT B4	10 083	VOISIN	756 225,00	904 445,10	30/01/2008
Complément vente B4 (SHON suppl.)	-	VOISIN	82 500,00	98 670,00	26/05/2008
LOT B5	6 446	SAFIGNY	483 450,00	578 206,20	30/01/2008
Révision prix Lot B5	-	SAFIGNY	19 934,35	23 841,48	06/01/2009
LOT B6	3 669	SCCV DUMOURIEZ	275 175,00	329 109,30	06/06/2008
Pénalités retard B6	-	SCCV DUMOURIEZ	5 503,50	6 582,19	06/06/2008
LOT C1	3 053	Courtepaillé	228 975,00	273 854,10	28/11/2011
LOT C2	3 704	SCI Valmy de Dijon	277 800,00	332 248,80	21/11/2011
LOT C3	3 425	SCI Valmy de Dijon	256 875,00	307 222,50	21/11/2011
LOT C4	7 956	AGATHE	596 700,00	713 653,20	CV
LOT C5	4 000	Nexity	300 000,00	358 800,00	CV
LOT D1	5 136	RD Investissement	385 200,00	460 699,20	29/09/2011
LOT D2	4 715	Covadim	353 625,00	422 935,50	30/12/2009
Complément prix lot D2 (SHON suppl.)	-	Covadim	18 409,00	22 017,16	07/04/2011
LOT D3	5 262	Covadim	394 650,00	472 001,40	30/12/2009
LOT D4	8 300	Helvia Promotion	622 500,00	744 510,00	20/06/2008
Complément prix lot D4 (SHON suppl.)	-	Helvia Promotion	198 000,00	236 808,00	20/06/2008
LOT D5	7 833	SCCV Kellerman	587 475,00	702 620,10	30/12/2010
LOT D6	3 136	Batifranc	235 200,00	281 299,20	15/07/2009
LOT D7	8 140	Invest	610 500,00	730 158,00	25/06/2009
LOT D8	6 045	VOISIN	453 375,00	542 236,50	30/12/2010
LOT D9	4 861	Seturec	364 575,00	436 031,70	23/07/2009
Complément prix lot D9 (SHON suppl.)	-	Seturec	73 050,00	87 367,80	23/07/2009
LOT E1	10 569	CARSAT	792 675,00	948 039,30	
LOT E2	8 788	Hôpital de jour	659 100,00	788 283,60	30/06/2011
LOT E3	4 000	PEP 21	300 000,00	358 800,00	
LOT E4	5 849	CARSAT	438 675,00	524 655,30	
Bassin de rétention		GRAND DIJON	1,00	1,00	
Révision prix atermoyé D5			3 639,00	3 639,00	
TOTAL PHASE 1	180 914		13 963 184	16 699 255	
Phase 2					
LOT F1	68 960	GDS	5 172 000,00	6 185 712,00	
LOT F2	30 855	GDS	2 314 125,00	2 767 693,50	
LOT F3	21 029	ICADE/ Mutualité	1 577 175,00	1 857 196,97	07/07/2011
TOTAUX	301 758		23 026 484	27 509 857	

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

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

Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2011

DEPENSES	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	365 946	55 688	421 634
FONCIER	3 151 941	6 872	3 158 813
AMENAGEMENT DES SOLS	157 344	30 836	188 181
TRAVAUX	14 894 078	2 742 179	17 636 257
HONORAIRES TECHNIQUES	742 429	145 516	887 945
FRAIS FINANCIERS	403 339	0	403 339
REMUNERATION SEM	2 668 067	0	2 668 067
études	45 000	-	45 000
acquisition	31 588	-	31 588
réalisation	810 986	-	810 986
commercialisation	1 650 634	-	1 650 634
liquidation	129 858	-	129 858
FRAIS ANNEXES	258 938	3 721	262 659
FRAIS DE COMMERCIALISATION	46 979	9 062	56 042
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	350 000	68 600	418 600
SOLDE TVA			0
TOTAL DES DEPENSES	23 039 062	3 062 476	26 101 537

RECETTES	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	23 026 487	4 484 087	27 510 574
Localif Social	-	-	-
Accession Sociale	-	-	-
Accession Libre	-	-	-
Autre	-	-	-
Sous - Total Habitat	-	-	-
Activités Économiques	23 026 487	4 484 087	27 510 574
Sous - Total Activités Économiques	23 026 487	4 484 087	27 510 574
Stationnement en surface	-	-	-
Stationnement en ouvrage	-	-	-
Sous - Total Stationnement	-	-	-
SUBVENTIONS	-	-	-
Féder	-	-	-
Région	-	-	-
Département et autres	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	12 575	-	12 575
RECETTES ISSUES DU CONCEDEANT	-	-	-
Subvention globale	-	-	-
Cession équipements généraux	-	-	-
Participation complément de prix	-	-	-
Participation acquisition foncière	-	-	-
TOTAL DES RECETTES	23 039 062	4 484 087	27 523 149
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	1 421 612	1 421 612

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

ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES

DEPENSES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart
ETUDES GENERALES	365 946	326 911	39 035
FONCIER	3 151 941	3 151 941	0
AMENAGEMENT DES SOLS	157 344	157 344	0
TRAVAUX	14 894 078	14 549 068	345 010
HONORAIRES TECHNIQUES	742 429	742 429	0
FRAIS FINANCIERS	403 339	813 181	-409 842
REMUNERATION SEM	2 668 067	2 666 188	1 879
FRAIS ANNEXES	258 938	228 260	30 678
FRAIS DE COMMERCIALISATION	46 979	46 979	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	350 000	350 000	0
SOLDE TVA	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	23 039 062	23 032 301	6 761

RECETTES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart
CESSIONS	23 026 487	23 026 669	182
Locatif Social	-	-	-
Accession Sociale	-	-	-
Accession Libre	-	-	-
Autre	-	-	-
Sous - Total Habitat	-	-	-
Activités Économiques	23 026 487	23 026 669	182
Sous - Total Activités Économiques	23 026 487	23 026 669	182
Stationnement en surface	-	-	-
Stationnement en ouvrage	-	-	-
Sous - Total Stationnement	-	-	-
SUBVENTIONS	-	-	-
Féder	0	0	0
Région	0	0	0
Département et autres	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	12 575	5 632	6 943
RECETTES ISSUES DU CONCEDEANT	-	-	0
Subvention globale	0	0	0
Cession équipements généraux	0	0	0
Participation complément de prix	-	-	-
Participation acquisition foncière	-	-	-
TOTAL DES RECETTES	23 039 062	23 032 301	6 761
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0	-	0

LE GRAND DIJON - VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2014

4. État prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €TTC				TOTAL du BILAN REVERSE EN €TTC
	réalisé TTC au 31/12/2011	2012	2013	2014	
DEPENSES EN TTC					
ETUDES					
Etudes générales	376 396	25 714	13 754	5 770	421 634
	376 396	25 714	13 754	5 770	421 634
FONCIER					
Acquisitions	2 993 030	-	-	165 783	3 158 813
Frais annexes	2 859 376	-	-	165 783	3 025 159
Indemnités	58 238	-	-	-	58 238
	75 396	-	-	-	75 396
LIBERATION DES SOLS					
Libération des sols	53 564	11 960	11 960	110 696	188 180
	53 564	11 960	11 960	110 696	188 180
TRAVAUX					
Travaux	10 041 312	2 016 609	1 043 591	5 422 690	18 524 203
Travaux	9 472 457	1 973 234	1 016 600	5 173 967	17 636 258
Honoraires	568 855	43 375	26 991	248 724	887 945
	217 078	50 000	50 000	86 261	403 339
FRAIS FINANCIERS					
Intérêts sur emprunts à L. T.	217 078	-	-	86 261	303 339
Intérêts sur avances à C. T.	217 078	-	-	86 261	303 339
REMUNERATION SEM					
Rémunération SEMAAD	1 449 833	523 872	163 456	530 907	2 668 068
	1 449 833	523 872	163 456	530 907	2 668 068
FRAIS ANNEXES					
Impôts et taxes	184 159	33 500	28 500	16 500	262 659
Autres frais non taxables	139 866	25 000	20 000	10 000	194 866
Autres frais taxables	44 293	8 500	8 500	6 500	67 793
	20 238	11 960	11 960	11 863	56 041
FRAIS DE COMMERCIALISATION					
Maison des projets	-	59 800	179 400	179 400	418 600
autres frais de communication	-	59 800	179 400	179 400	418 600
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	15 335 610	2 733 415	1 502 522	6 529 891	26 101 538
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	15 335 610	18 069 025	19 571 547	26 101 537	26 101 537
RECETTES EN TTC					
CESSIONS					
Localité Sociale	15 653 221	7 258 165	1 831 495	2 767 694	27 510 574
Accession Sociale	-	-	-	-	0
Accession Libre	-	-	-	-	0
Autre	-	-	-	-	0
Sous - Total Habitat	15 653 221	7 258 165	1 831 495	2 767 694	27 510 574
Activités Économiques	15 653 221	7 258 165	1 831 495	2 767 694	27 510 574
Sous - Total Activités Économiques	15 653 221	7 258 165	1 831 495	2 767 694	27 510 574
Stationnement en surface	-	-	-	-	0
Stationnement en ouvrage	-	-	-	-	0
Sous - Total Stationnement	-	-	-	-	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS					
Produits financiers	12 575	-	-	-	12 575
Produits divers	12 417	-	-	-	12 417
	158	-	-	-	158
SUBVENTIONS					
Feder	-	-	-	-	0
Région	-	-	-	-	0
Département et autres	-	-	-	-	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDEANT					
Subvention globale	-	-	-	-	0
Cession équipements généraux	-	-	-	-	0
Participation complément de prix	-	-	-	-	0
Participation acquisition foncière	-	-	-	-	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	15 665 796	7 258 165	1 831 495	2 767 694	27 523 149
TOTAL DES RECETTES CUMUL	15 665 796	22 923 961	24 755 456	27 523 149	27 523 149
SOLDES ANNUELS avant financement	330 186	4 524 750	328 873	-3 762 197	0
SOLDES CUMULES avant financement	330 186	4 854 936	5 183 809	1 421 612	1 421 612

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés.

INTITULE	réalisé TTC au 31/12/2011	SIMULATION EN €				TOTAL du BILAN REVERSE EN €HT
		2012	2013	2014	Années ult.	
MOYENS DE FINANCEMENT	1 100 000	0	0	-1 100 000	0	
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	
Avances bancaires	0	0	0	0	0	
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	
Avances collectives	1 500 000	0	0	0	1 500 000	
Remboursement Avances collectives	-400 000	0	0	-1 100 000	-1 500 000	
T.V.A.						
T.V.A. sur les dépenses	1 568 361	348 415	206 597	939 102	3 062 475	
T.V.A. sur les recettes	2 540 909	1 189 465	300 145	453 569	4 484 087	
T.V.A. réglée à l'Etat					0	
T.V.A. remboursée par l'Etat					0	
Soide de T.V.A.	-972 548	-841 050	-93 547	485 533	-1 421 612	
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	457 638	3 683 700	235 326	-4 376 664	0	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	457 638	4 141 338	4 376 664	0	0	

5. ANNEXES

. Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2011

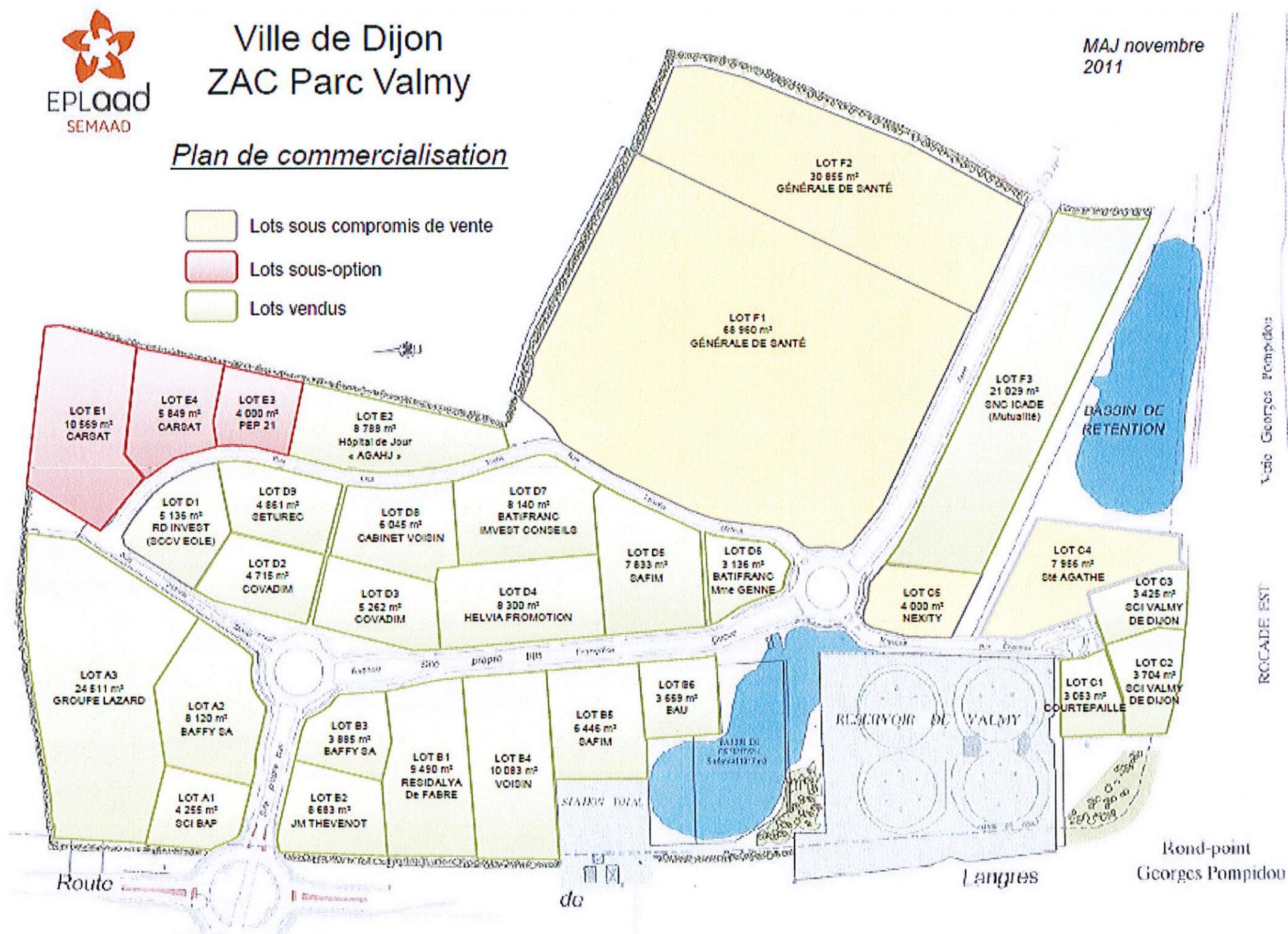
PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS 1ère PHASE									
VILLE DIJON	DIJON	AC	2	00	16	28		15/12/2005	publié le 03/02/2006 sous le n° 2006 P N° 1496
		AC	3	00	06	96			
		AC	4	00	32	05			
		AC	9	00	09	62			
		AC	10	00	40	93			
		AC	12	00	69	00			
		AC	13	00	08	20			
		AC	15	00	13	55			
		AC	16	00	04	54			
		AC	17	00	17	06			
		AC	18	00	08	92			
		AC	19	00	03	75			
		AC	20	00	04	19			
		AC	21	00	16	87			
		AC	22	00	05	70			
		AC	23	00	17	14			
		AC	24	00	18	24			
		AC	25	00	34	65			
		AC	26	00	32	32			
		AC	27	00	18	16			
		AC	29	01	81	76			
		AC	30	00	00	30			
		AC	31	00	35	94			
		AC	32	00	36	01			
		AC	34	00	18	78			
		AC	35	00	36	86			
		AC	37	00	20	20			
		AC	40	00	40	33			
		AC	41	00	47	46			
		AC	42	00	38	35			
		AC	43	00	94	70			
		AC	44	00	22	77			
		AC	45	00	25	40			
		AC	46	00	11	77			
		AC	47	00	36	00			
		AC	48	00	22	94			
		AC	185	00	11	44			
		AC	187	08	01	62			
		AC	188	00	05	16			
		AC	189	00	19	85			
		AC	194	01	91	65			
		AC	195	00	00	09			
		AC	200	00	00	04			
		AC	201	00	34	24			
		AC	203	00	03	51			
		AC	205	01	38	24			
		AC	208	00	09	59			
		AC	211	00	66	13			
		AC	213	00	52	13			
		AE	202	00	10	84			
		AE	205	00	00	20			
		AE	213	00	07	00			
		AE	216	00	05	67			
		AE	217	00	03	69			
		AE	218	00	20	39			
		AE	228	00	06	46			
		AE	229	00	45	11			
		AE	231	00	15	03			
		AE	233	00	68	72			
					25	64	60	1 690 396,13 €	

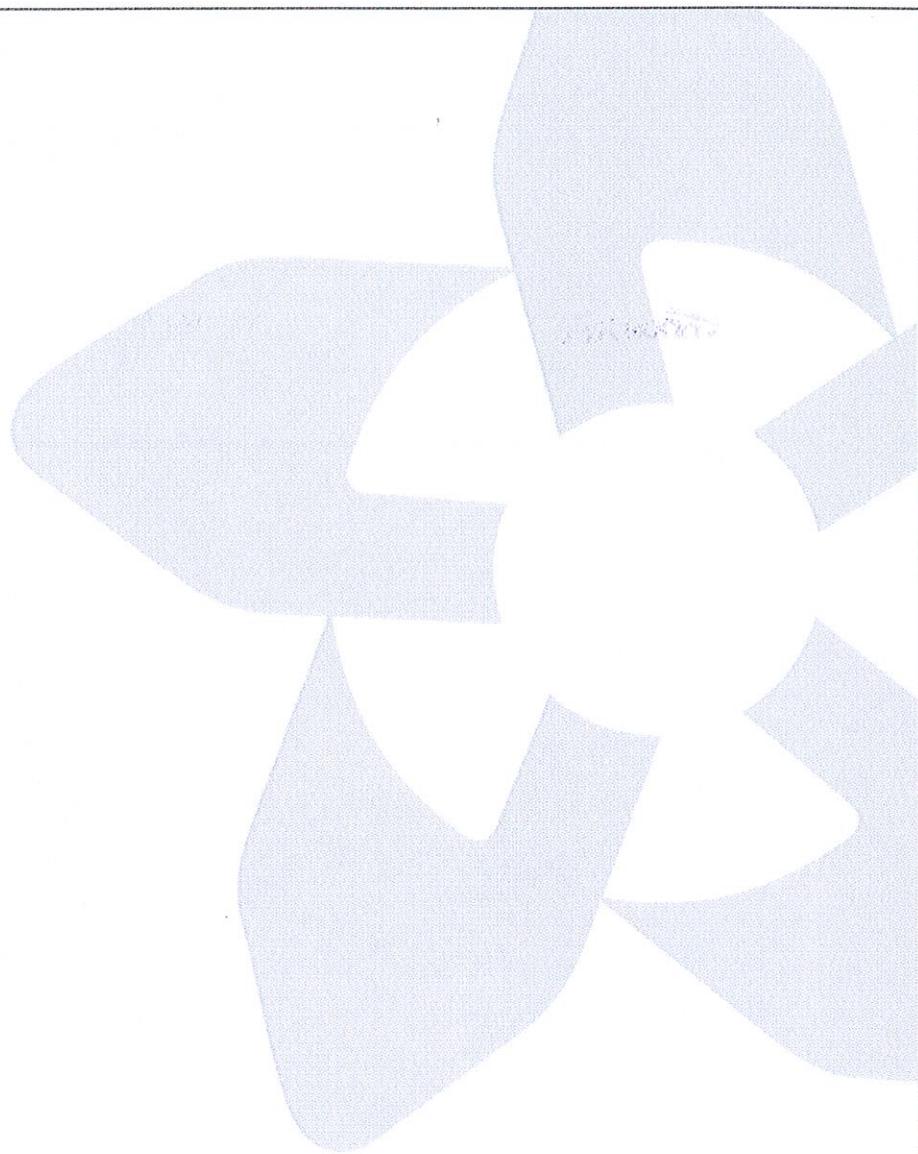
LE GRAND DIJON - VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY

Compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2011

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE Sect. N°	SURFACE ha m²	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
Pierre STEINMETZ	DIJON EVICTION AGRICOLE	AC 29 01 81 76				
		AC 30 00 00 30				
		AC 187 08 01 62				
		AC 189 00 19 85				
		AE 202 00 10 84				
		AE 213 00 07 00				
		AE 216 00 05 67				
		AE 218 00 20 39				
		AE 229 00 45 11				
		AE 231 00 15 03				
S/T			7 531,40 €			
EARL BRULARD	EVICTION AGRICOLE	AC 233 00 68 72		467,30 €		
TOTAL EVICTION				7 998,7 €		
Pierre STEINMETZ	PERTE RECOLTES	Divers		1 200,10 €		
EARL BRULARD	PERTE RECOLTES	Divers		330,00 €		
TOTAL PERTE RECOLTES				1 530,10 €		
ACQUISITIONS 2ème PHASE						
T13 : DAIZE Anny	DIJON	AE 93 00 35 60		32 738,00 €	30/12/2008	publié le 13/03/2009 sous le n° 2009 P 2151
T11 : CORBET	DIJON	AE 106 00 39 40		24 643,00 €	12/11/2009	publié le 22/12/2009 sous le n° 2009 P 10 634
T18 MAIRET	DIJON	AE 107 00 35 19		24 246,00 €	18/12/2009	publié le 11/02/10 sous le n°2010 P 1493
MAIRET Louis Edmond		F 1 00 53 50		5 885,00 €	18/12/2009	publié le 23/02/10 sous le n°2010 P 1865
VILLE DE DIJON	DIJON	AE 102 00 22 43		12 954,00 €	26/11/2009	publié le 26/11/09 sous le n° 2009 P 9681
T3 BASSI	DIJON	AE 90 00 20 88		14 058,00 €	11/01/2010	publié le 20/3/10 sous le n° 2010 P 2160
T9 CICCARDINI	DIJON	AE 175 00 08 70 AE 88 00 08 50 AE 89 00 00 44		85 000,00 €	02/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n° 2010 P 2727
T19 MAIRET André	DIJON	AE 110 00 03 29		20 977,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2706
T7 BUZENET	DIJON	AE 105 00 14 10 AE 201 01 15 24		79 255,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2695
T15 BORD/DEBRIE	DIJON	AE 83 00 15 25 AE 104 00 19 00		23 939,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2705
T8 CHABRAT	DIJON	AE 92 00 55 14		34 089,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2703
T16 LAPOSTOL/DECHEAU	DIJON	AE 91 00 53 14		35 812,00 €	24/02/2010	publié le 23/03/10 sous le n°2010 P 2906
T21 PETITBOULANGER	DIJON	AE 180 00 14 83		9 558,00 €	24/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2707
T6 BRULARD Jean-Pierre	DIJON	AE 109 00 26 27		18 047,00 €	24/02/2010	publié le 23/03/10 sous le n°2010 P 2901
T2 BARROT/BARDIN	DIJON	AE 100 00 31 70 AE 101 00 22 20		41 971,00 €	24/02/2010	publié le 23/03/10 sous le n°2010 P 2904
T4 BOTALLA	DIJON	AE 198 00 25 70		24 804,00 €	07/06/2010	publié le 15/06/10 sous le n°2010 P 5362
T22 SCI DOMAINE DE POUILLY	DIJON	AE 87 00 83 30 AE 103 04 61 12		408 232,80 €	05/07/2010	publié le 18/08/10 sous le n°2010 P 7397
T14 Indivision DAMERON	DIJON	AE 179 21 91		15 809,00 €	14/02/2011	décision de consignation - récépissé n°2518024351
T12 Indivision Creuzet	DIJON	AE 84 19 10 AE 85 29 29 AE 86 40 68		105 006,00 €	01/02/2011	consignation sur compte CARP
T17 Indivision GUICHARD	DIJON	AE 99 40 10		25 064,00 € 19 829,00 €	11/03/2011 11/03/2011	avance d'indemnité d'expropriation décision de consignation récépissé n°2518305531
T5 Indivision BRULARD	DIJON	AE 98 47 88 AE 200 45 10		57 798,00 €	22/02/2011	avance d'indemnité d'expropriation
T10 Indivision COLLOT	DIJON	AE 292 01 23 25		74 963,00 € 60 947,00 €	11/03/2011 11/03/2011	avance d'indemnité d'expropriation décision de consignation récépissé n°2518307171
T1 HEZYSZYH Michel	DIJON	AE 192 07 60		5 016,00 €	07/02/2011	décision de consignation récépissé n°2518012951
INDEMNITES 24ème PHASE						
PACOTTE Anne-Marie	EVICTION + trouble	AE 107 00 35 19		1 754,00 €		
		F 1 00 53 50		2 064,00 €		
		AE 106 00 39 40		1 984,00 €		
EURL CICCARDINI		AE 175 00 08 70 AE 88 00 08 50 AE 89 00 00 44		20 000,00 €		
PACOTTE Anne-Marie		AE 110 00 03 29		1 659,00 €		
PACOTTE Anne-Marie		AE 105 00 14 10		704,00 €		
ESTIVALET François		AE 201 01 15 24		5 740,00 €		
VALLIOT Nadine		AE 83 00 15 25 AE 104 00 19 00		1 707,00 €		
LANIER		AE 92 00 55 14		2 747,00 €		
STEINMETZ		AE 91 00 53 14		2 647,00 €		
STEINMETZ		AE 180 00 14 83		739,00 €		
STEINMETZ		AE 252		6 138,00 €		
EARL BRULARD		AE 98 99 199 200		8 051,00 €		
T12 Indivision Creuzet		AE 84 85 86		3 000,00 €		2 x 1500€ - indemnité article 70
T17 Indivision Guichard		AE 99		1 500,00 €		indemnité article 700
T20 Joachim		AE 199		32 013,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS			43 1281 1834	2 933 492,81 €		

Plan de commercialisation





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

