

Accusé de réception en préfecture

021-242100410-20110630-2011-06-30_040-DE

Date de signature : 01/07/2011

Date de réception : 01/07/2011

Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité

GD2011-06-30_040



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 30 juin 2011

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. MELOTTE et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 24 juin 2011

Publié le 1er juillet 2011

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 53

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 23

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Alain LINGER
M. Pierre PRIBETICH	M. André GERVAIS	M. Franck MELOTTE
M. Rémi DETANG	M. Alain MILLOT	M. Louis LAURENT
M. Jean-Patrick MASSON	M. Joël MEKHANTAR	M. Roland PONSAA
M. José ALMEIDA	M. Christophe BERTHIER	Mme Christine MASSU
M. Jean-François DODET	M. Philippe DELVALEE	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. François DESEILLE	M. Georges MAGLICA	M. Michel FORQUET
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mlle Christine MARTIN	M. Pierre PETITJEAN
M. Patrick CHAPUIS	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Nicolas BOURNY
Mme Marie-Françoise PETEL	M. Alain MARCHAND	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Gérard DUPIRE	M. Mohammed IZIMER	M. Philippe GUYARD
Mme Catherine HERVIEU	Mme Hélène ROY	M. Gilles MATHEY
M. François-André ALLAERT	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Jean-Claude GIRARD
M. Jean-Paul HESSE	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Patrick BAUDEMONT
Mlle Badiaâ MASLOUHI	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Michel BACHELARD
M. Yves BERTELOOT	M. Jean-Yves PIAN	M. Philippe BELLEVILLE
M. Patrick MOREAU	M. Philippe CARBONNEL	M. Norbert CHEVIGNY
M. Dominique GRIMPRET		M. Gilles TRAHARD.

Membres absents :

Mme Christine DURNERIN	M. Jean ESMONIN pouvoir à M. Roland PONSAA
Mlle Stéphanie MODDE	M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Gilles TRAHARD
M. Lucien BRENOT	Mme Colette POPARD pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
M. Michel ROTGER	M. Michel JULIEN pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME
Mme Claude DARCIAUX	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
Mme Noëlle CABBILLARD	M. Jean-Claude DOUHAIT pouvoir à M. Dominique GRIMPRET
	M. Didier MARTIN pouvoir à Mme Jacqueline GARRET-RICHARD
	M. Benoît BORDAT pouvoir à Mme Hélène ROY
	Mme Anne DILLENSEGER pouvoir à M. Mohamed BEKHTAOUI
	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Alain MILLOT
	Mme Nelly METGE pouvoir à M. Gérard DUPIRE
	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE pouvoir à M. François DESEILLE
	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Georges MAGLICA
	Mlle Nathalie KOENDERS pouvoir à Mlle Christine MARTIN
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Mohammed IZIMER
	M. François NOWOTNY pouvoir à Mme Christine MASSU
	M. Claude PICARD pouvoir à Mme Marie-Françoise PETEL
	M. Gaston FOUCHERES pouvoir à M. Patrick CHAPUIS
	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE pouvoir à M. Gilles MATHEY
	Mme Françoise EHRE pouvoir à M. Jean-Claude GIRARD
	Mme Geneviève BILLAUT pouvoir à M. Patrick BAUDEMONT
	M. Murat BAYAM pouvoir à M. Jean-Paul HESSE
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Parc Valmy - Compte de résultat prévisionnel arrêté au 31-12-2010

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 2010, s'élève à 23.032.301 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 22.609.033 €.

Au 31.12.10, 46 % des charges ont été réalisées, et 42 % des produits attendus ont été encaissés.

Les faits marquants de l'année 2010 sont les suivants :

- il a été procédé aux premières acquisitions des terrains de la deuxième phase ; une partie de ces terrains fait l'objet d'une procédure d'expropriation (prix fixé en appel) ;
- les travaux de dévoiement des réseaux ont démarré en préparation des travaux de plate-forme du tramway et de reprise des voiries ;
- deux ventes ont été réalisées au cours de l'année, soit une surface cédée de 13.878 m².
- en recettes, le produit des cessions prend en compte une définition plus précise des surfaces liées au projet de la Générale de Santé, en augmentation de 5.600 m².

Globalement, cela conduit à une augmentation des dépenses de 423.268 € HT et à l'intégration d'un nouveau poste concernant les prestations de services nécessaires au bon fonctionnement d'un parc d'activités moderne : conciergerie, site internet ...

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. Au vu du bilan présenté, la Semaad entend procéder à un remboursement d'avance en 2011, à hauteur de 400.000 €.

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 2010, établi par la Semaad ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer toutes pièces nécessaires à la bonne administration de ce dossier.



VILLE DE DIJON

ZAC PARC VALMY

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ARRETÉ AU 31 DECEMBRE 2010**

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

AMÉNAGEURS DURABLES



ZAC PARC VALMY

SOMMAIRE

PREAMBULE

1º - Note de conjoncture

2º - Programme physique de l'opération

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

4º - État prévisionnel de trésorerie

5º Annexes

PREAMBULE

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

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

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

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

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

La convention publique d'aménagement a été prorogé 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 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

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 Euros.

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

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

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 amiable a pu être opérées pour les terriers T18, T13, T11 ainsi que pour la parcelle AE 102 appartenant à la Ville de Dijon.

852 564 € TTC ont été dépensés en 2010 pour les acquisitions.

Il reste à acquérir en 2011, 39 251 m² de terrain. Une partie de ces terrains sera acheté pour 111 000 € (16 909 m²) sur 2011.

L'autre partie (22 342 m²) est en procédure d'expropriation et le prix sera fixé en appel. En partant de l'hypothèse la plus défavorable, soit 10€/m² + emploi + indemnités accessoires + frais avocat et divers , il est prévu une dépense de 350 000 € HT soit un total de dépenses prévisionnelles de 461 000 € pour finaliser les acquisitions.

Le montant global provisoire des acquisitions est ainsi de 3 119 486 Euros.

- Travaux (PHASE I)

En 2010 les travaux suivants ont été réalisés :

- Travaux de reprise de plantation et d'entretien d'espaces verts
- Démarrage des travaux de dévoiement des réseaux secs et des réseaux humides en préparation des travaux de plateforme du tramway et de reprise de voiries.

En 2011, sont programmés les travaux suivants :

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 voiries définitives
- Travaux de dévoiement des réseaux de l'impasse aux Charmes en vue de l'implantation du pôle hôtellerie - restauration

- Travaux (PHASE II)

- 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
- Travaux de voiries définitives
- Réalisation du second bassin de rétention

1.2. Commercialisation

L'année 2010 a vu la vente des lots suivants :

Lot D8 : SCI VALMY II – COFIPARI VOISIN pour 453 375 € HT
Lot D5 : SCCV KELLERMAN pour 587 475 € HT

Perspectives N+1

Il est prévu la cession des lots suivants :

Lot C1 : COURTEPAILLE pour 232 875 € HT
Lot C2 : CRISTAL pour 277 875 € HT
Lot C3 : CRISTAL pour 256 725 € HT
Lot C5: NEXITY pour 300 000 € HT
Lot E2: Hôpital de jour pour 659 100 €
Lot F3: ICADE (projet Mutualité): pour 1 577 175 € HT

Il est prévu par ailleurs, la cession de SHON complémentaire au lot D2 pour un montant de 18 409 € 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 2010** à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel du dossier de réalisation.

1.3.1 – Les dépenses

	variation en €
ETUDES GENERALES	53 783
FONCIER	
AMENAGEMENT DES SOLS	
TRAVAUX	- 63 776
HONORAIRES TECHNIQUES	
FRAIS FINANCIERS	- 48 558
REMUNERATION SEM	131 820
FRAIS ANNEXES	
FRAIS DE COMMERCIALISATION	
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	350 000
SOLDE TVA	
VARIATION DES DEPENSES	423 268

➤ **Etudes générales**

Ce poste est en augmentation de 53 783 € HT afin de prendre en compte le montant des contrats en cours et des frais d'appels d'offres.

➤ **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 diminution de 63 776 € compte tenu des résultats favorables des appels d'offres travaux passés en 2010, tout en conservant des postes d'aléas - divers encore confortables en prévisions des futurs appels d'offres (voiries définitives, espaces verts) et des divers aléas travaux possibles. Le montant des travaux du bilan inclus une participation pour travaux extérieur 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 48 558 Euros. En effet, compte-tenu de l'avancement de l'opération et de l'état de commercialisation des terrains, le recours à l'emprunt envisagé au départ de l'opération a été revu à la baisse et permet ainsi l'économie de frais financiers supplémentaires par rapport au bilan précédent.

➤ **Rémunération**

Ce poste est en augmentation de 131 820 € compte tenu de l'augmentation du bilan de 423 269 €, liée à une plus grande surface commercialisable.

➤ **Frais annexes**

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

➤ **Frais de commercialisation**

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

➤ **Frais de communication – Gouvernance**

Ce nouveau poste de 350 000 € a été créé afin de doter le Parc Valmy des services nécessaires au fonctionnement d'un Parc d'activités moderne. Plusieurs services sont envisagés : conciergerie, site internet, mise en place de covoiturage...

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une augmentation des dépenses de 423 268 Euros HT et un cumul des dépenses réalisées de 11 869 868 Euros HT.

1.3.2. Les Recettes

	<u>variation en €</u>
CESSIONS- Activités économiques	422 359
SUBVENTIONS	
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	909
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	
VARIATION DES RECETTES	423 268

➤ **Cessions**

Les cessions ont augmentées de 422 359 € et sont liées à la définition précise des surfaces consacrées au projet de la Générale de Santé en augmentation de plus de 5600 m².

➤ **Produits Financiers**

Ce poste présente une augmentation de 909 €.

➤ **Subventions**

Ce poste n'enregistre aucune recette et demeure inchangé.

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

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

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

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

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

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

➤ **Subvention globale**

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

➤ **Complément de prix**

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

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

➤ **Cession des équipements publics**

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

➤ **TRESORERIE :**

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- une avance du Grand Dijon de 1 500 000 Euros.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une augmentation de 423 268 Euros HT et un cumul des recettes réalisées au 31/12/2010 de 11 612 973 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 m²

▣ Emprises publiques autres (à conserver)

- Réservoirs eau potable 31 059 m²
- RD 974, Rocade Est et divers 8 656 m²

▣ Emprises Privées

- Station "TOTAL" 5 904 m²

▣ "Erreur cadastre" 0 m²

▣ Surfaces cessibles 181 423 m²

306 810 m²

*** Aménagement de la 2ème phase 156 893 m²**

▣ Emprises publiques créées 40 104 m²

▣ Emprises publiques autres (à conserver)

- Chemin rural, divers 1 789 m²

▣ "Erreur cadastre" 0 m²

▣ Surfaces cessibles 120 844 m²

162 737 m²

2.2. État de la commercialisation au 1^{er} janvier 2011

TABLEAU DES VENTES AU 31/12/2010

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	3 105	Cristal	232 875,00	278 518,50	CV
LOT C2	3 705	Courtepaille	277 875,00	332 338,50	CV
LOT C3	3 423	Cristal	256 725,00	307 043,10	CV
LOT C4	7 956	Thenard	596 700,00	713 653,20	
LOT C5	4 000	Nexity	300 000,00	358 800,00	
LOT D1	5 136	RD Investissement	385 200,00	460 699,20	CV
LOT D2	4 715	Covadim	353 625,00	422 935,50	30/12/2009
Complément prix lot D2 (SHON suppl.)		Covadim	18 409,00	22 018,00	
LOT D3	5 262	Covadim	394 650,00	472 001,40	30/12/2009
LOT D4	8 300	Helvia Promotion	622 500,00	744 510,00	20/06/2008
Complément prix lot D4 (SHON sup)	-	Helvia Promotion	198 000,00	236 808,00	20/06/2008
LOT D5	7 833	SCCV Kellerman	587 475,00	702 620,10	30/12/2010
LOT D6	3 136	Batifranc	235 200,00	281 299,20	15/07/2009
LOT D7	8 140	Imvest	610 500,00	730 158,00	25/06/2009
LOT D8	6 045	VOISIN	453 375,00	542 236,50	30/12/2010
LOT D9	4 861	Seturec	364 575,00	436 031,70	23/07/2009
Complément prix lot D9 (SHON sup)	-	Seturec	73 050,00	87 367,80	23/07/2009
LOT E1	10 569		792 675,00	948 039,30	
LOT E2	8 788	Hôpital de jour	659 100,00	788 283,60	CV
LOT E3	4 000	PEP 21	300 000,00	358 800,00	
LOT E4	5 849		438 675,00	524 655,30	
Bassin de rétention		GRAND DIJON	1,00	1,00	
TOTAL PHASE 1	180 965		13 963 370	16 700 191	
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	1 886 301,30	CV
TOTAL PHASE 2	120 844		9 063 300	10 839 707	
TOTAUX	301 809		23 026 670	27 539 898	

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 2010

DEPENSES	Euros HT	TVA	TTC	RECETTES	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	326 911	48 037	374 949	CESSIONS	23 026 669	4 513 227	27 539 896
FONCIER	3 151 941	4 798	3 156 739	Locatif Social	-	-	-
AMENAGEMENT DES SOLS	157 344	30 836	188 181	Accession Sociale	-	-	-
TRAVAUX	14 549 068	2 675 813	17 224 881	Accession Libre	-	-	-
HONORAIRES TECHNIQUES	742 429	145 516	887 945	Autre	-	-	-
FRAIS FINANCIERS	813 181	0	813 181	Sous - Total Habitat	-	-	-
REMUNERATION SEM	2 666 188	0	2 666 188	Activités Économiques	23 026 669	4 513 227	27 539 896
études	45 000	-	45 000	Sous - Total Activités Économiques	23 026 669	4 513 227	27 539 896
acquisition	31 567	-	31 567	Stationnement en surface	-	-	-
réalisation	807 786	-	807 786	Stationnement en ouvrage	-	-	-
commercialisation	1 652 394	-	1 652 394	Sous - Total Stationnement	-	-	-
liquidation	129 441	-	129 441	SUBVENTIONS	-	-	-
FRAIS ANNEXES	228 260	2 606	230 866	Féder	0	0	0
FRAIS DE COMMERCIALISATION	46 979	9 062	56 042	Région	-	-	-
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	350 000	68 600	418 600	Département et autres	-	-	-
SOLDE TVA			0	PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	5 632	-	5 632
TOTAL DES DEPENSES	23 032 301	2 985 269	26 017 570	RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-	-	-
				Subvention globale	-	-	-
				Cession équipements généraux	-	-	-
				Participation complément de prix	-	-	-
				Participation acquisition foncière	-	-	-
				TOTAL DES RECETTES	23 032 301	4 513 227	27 545 528
				SOLDE RECETTES - DEPENSES	-	0	1 527 958

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

DEPENSES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart
ETUDES GENERALES	326 911	273 128	53 783
FONCIER	3 151 941	3 151 941	0
AMENAGEMENT DES SOLS	157 344	157 344	0
TRAVAUX	14 549 068	14 612 844	-63 776
HONORAIRES TECHNIQUES	742 429	742 429	0
FRAIS FINANCIERS	813 181	861 739	-48 558
REMUNERATION SEM	2 666 188	2 534 368	131 820
FRAIS ANNEXES	228 260	228 260	- 0
FRAIS DE COMMERCIALISATION	46 979	46 979	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	350 000	0	350 000
SOLDE tva	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	23 032 301	22 609 033	423 268

RECETTES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	Écart
CESSIONS	23 026 669	22 604 310	422 359
Locatif Social	-	-	-
Accession Sociale	-	-	-
Accession Libre	-	-	-
Autre	-	-	-
<u>Sous - Total Habitat</u>	-	-	-
Activités Économiques	23 026 669	22 604 310	422 359
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	23 026 669	22 604 310	422 359
Stationnement en surface	-	-	-
Stationnement en ouvrage	-	-	-
<u>Sous - Total Stationnement</u>	-	-	-
SUBVENTIONS	-	-	-
Féder	0	0	0
Région	0	0	0
Département et autres	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	5 632	4 723	909
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-	-	-
Subvention globale	0	0	0
Cession équipements généraux	0	0	0
Participation complément de prix	-	-	-
Participation acquisition foncière	-	-	-
TOTAL DES RECETTES	23 032 301	22 609 033	423 268
SOLDE RECETTES - DEPENSES	- 0	- -	0

4. État prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie au 31/12/2010

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2010	2011	2012	2013	2014	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	364 992	3 588	2 751	2 421	1 196	-	374 949
Etudes générales	364 992	3 588	2 751	2 421	1 196	-	374 949
FONCIER	2 577 854	578 885	-	-	-	-	3 156 739
Acquisitions	2 463 642	578 885	-	-	-	-	3 042 527
Frais annexes	38 816	-	-	-	-	-	38 816
Indemnités	75 396	-	-	-	-	-	75 396
LIBERATION DES SOLS	52 883	11 960	11 960	11 960	99 418	-	188 180
Libération des sols	52 883	11 960	11 960	11 960	99 418	-	188 180
TRAVAUX	7 524 181	2 952 938	1 525 797	723 580	5 386 330	-	18 112 826
Travaux	7 067 092	2 888 340	1 483 040	705 640	5 080 768	-	17 224 880
Honoraires	457 089	64 598	42 757	17 940	305 561	-	887 945
FRAIS FINANCIERS	213 181	150 000	150 000	150 000	150 000	-	813 181
Intérêts sur emprunts à L. T.	-	100 000	100 000	100 000	100 000	-	400 000
Intérêts sur avances à C. T.	213 181	50 000	50 000	50 000	50 000	-	413 181
REMUNERATION SEM	1 147 517	347 011	515 524	129 543	526 592	-	2 666 187
Rémunération SEMAAD	1 147 517	347 011	515 524	129 543	526 592	-	2 666 187
FRAIS ANNEXES	149 554	33 500	23 000	13 000	11 812	-	230 866
Impôts et taxes	115 306	30 000	20 000	10 000	10 000	-	185 306
Autres frais non taxables	-	-	-	-	-	-	-
Autres frais taxables	34 248	3 500	3 000	3 000	1 812	-	45 560
FRAIS DE COMMERCIALISATION	20 238	8 970	8 970	8 970	8 893	-	56 041
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	-	59 800	119 600	119 600	119 600	-	418 600
Maison des projets	-	-	-	-	-	-	-
autres frais de communication	-	59 800	119 600	119 600	119 600	-	418 600
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	12 050 399	4 146 652	2 357 602	1 159 074	6 303 843	-	26 017 570
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	12 050 399	16 197 051	18 554 653	19 713 727	26 017 570	-	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	11 607 341	4 328 155	7 364 011	1 472 695	2 767 694	-	27 539 896
Locatif Social	-	-	-	-	-	-	0
Accession Sociale	-	-	-	-	-	-	0
Accession Libre	-	-	-	-	-	-	0
Autre	-	-	-	-	-	-	0
Sous - Total Habitat	-	-	-	-	-	-	-
Activités Économiques	11 607 341	4 328 155	7 364 011	1 472 695	2 767 694	-	27 539 896
Sous - Total Activités Économiques	11 607 341	4 328 155	7 364 011	1 472 695	2 767 694	-	
Stationnement en surface	-	-	-	-	-	-	0
Stationnement en ouvrage	-	-	-	-	-	-	0
Sous - Total Stationnement	-	-	-	-	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	5 632	-	-	-	-	-	5 632
Produits financiers	5 632	-	-	-	-	-	5 632
Produits divers	-	-	-	-	-	-	0
SUBVENTIONS	-	-	-	-	-	-	0
Feder	-	-	-	-	-	-	0
Région	-	-	-	-	-	-	0
Département et autres	-	-	-	-	-	-	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-	-	-	-	-	-	0
Subvention globale	-	-	-	-	-	-	0
Cession équipements généraux	-	-	-	-	-	-	0
Participation complément de prix	-	-	-	-	-	-	0
Participation acquisition foncière	-	-	-	-	-	-	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	11 612 973	4 328 155	7 364 011	1 472 695	2 767 694	-	27 545 528
TOTAL DES RECETTES CUMUL	11 612 973	15 941 129	23 305 140	24 777 834	27 545 528	-	
SOLDES ANNUELS avant financement	-437 426	181 503	5 006 410	313 620	-3 536 149	0	1 527 958
SOLDES CUMULES avant financement	-437 426	-255 923	4 750 487	5 064 107	1 527 958	0	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2010	2011	2012	2013	2014	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	1 500 000	-400 000	-1 100 000	0	0	0	0
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Avances bancaires	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	0	0
Avances collectivités	1 500 000	0	0	0	0	0	1 500 000
Remboursement Avances collectivités	0	-400 000	-1 100 000	0	0	0	-1 500 000
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	1 151 735	497 744	273 528	142 007	920 255		2 985 269
T.V.A. sur les recettes	1 902 206	709 296	1 206 811	241 345	453 569	0	4 513 227
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	-750 472	-211 552	-933 283	-99 338	466 687	0	-1 527 958
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	312 102	-430 049	2 973 126	214 283	-3 069 462	0	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	312 102	-117 947	2 855 179	3 069 462	0	0	0

5. ANNEXES

. Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2010

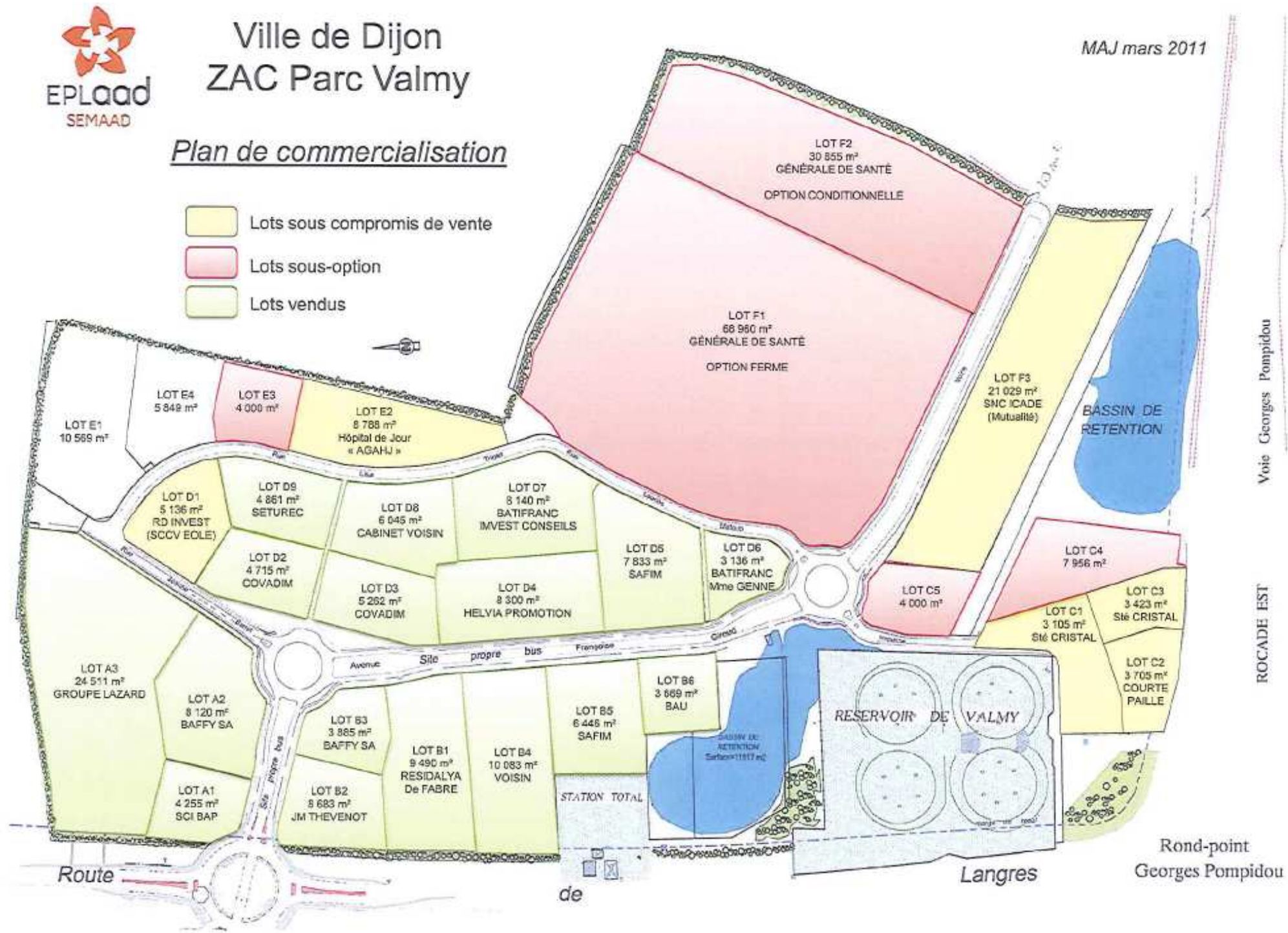
ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/10

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	50	1 590 396,13 €	

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2010

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE		PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS		
		Sect.	N°	ha	a				ca	
Pierre STEINMETZ	DUJON EVICTION AGRICOLE	AC	29	01	81	76				
		AC	30	00	00	30				
		AC	187	08	01	62				
		AC	189	00	19	85				
		AE	202	00	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			11	07	57	7 531,48 €		
EARL BRULARD	EVICTION AGRICOLE	AC	233	00	68	72		467,30 €		
	TOTAL EVICTION							7 998,78 €		
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	DUJON	AE	93	00	35	60		32 738,00 €	30/12/2008	publié le 13/03/2009 sous le n° 2009 P 2151
T11 : CORBET	DUJON	AE	106	00	39	40		24 643,00 €	12/11/2009	publié le 22/12/2009 sous le n° 2009 P 10 624
T18 MAIRET	DUJON	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	DUJON	AE	102	00	22	43		12 954,00 €	26/11/2009	publié le 26/11/09 sous le 2009 P 9681
T3 BASSI	DUJON	AE	90	00	20	88		14 658,00 €	11/01/2010	publié le 2/03/10 sous le n°2010 P 2160
T9 CICCARDINI	DUJON	AE	175	00	08	70				
		AE	88	00	08	50		65 000,00 €	02/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2727
		AE	89	00	00	44				
T19 MAIRET André	DUJON	AE	110	00	03	29		20 977,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2706
T7 BUZENET	DUJON	AE	105	00	14	10				
		AE	201	01	15	24		79 255,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2695
T15 BORD/DEBRIE	DUJON	AE	83	00	15	25				
		AE	104	00	19	00		23 939,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2705
T8 CHABRAT	DUJON	AE	92	00	55	14		34 089,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2703
T16 LAPOSTOL/DECHEAU	DUJON	AE	91	00	53	14		35 812,00 €	24/02/2010	publié le 23/03/10 sous le n°2010 P 2906
T21 PETITBOULANGER	DUJON	AE	180	00	14	83		9 558,00 €	24/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2707
T6 BRULARD Jean-Pierre	DUJON	AE	109	00	26	27		18 047,00 €	24/02/2010	publié le 23/03/10 sous le n°2010 P 2901
T2 BARROT/BARDIN	DUJON	AE	100	00	31	70				
		AE	101	00	22	20		41 971,00 €	24/02/2010	publié le 23/03/10 sous le n°2010 P 2904
T4 BOTALLA	DUJON	AE	198	00	25	70		24 804,00 €	07/06/2010	publié le 15/06/10 sous le n°2010 P 5362
T22 SCI DOMAINE DE POUILLY	DUJON	AE	87	00	83	30				
		AE	103	04	61	12		406 232,80 €	05/07/2010	publié le 18/08/10 sous le n°2010 P 7397
INDEMNITES 2ème PHASE										
PACOTTE Anne-Marie	EVICTION + trouble	AE	107	00	35	19		1 754,00 €		
		F	1	00	53	50		2 664,00 €		
EURL CICCARDINI		AE	175	00	08	70				
		AE	88	00	08	50		20 000,00 €		
		AE	89	00	00	44				
PACOTTE Anne-Marie		AE	110	00	03	29		1 659,00 €		
PACOTTE Anne-Marie ESTIVALLET François		AE	105	00	14	10		704,00 €		
		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					8 951,00 €		
		99								
		199								
		200								
TOTAL ACQUISITIONS				42	1039	1443		2 532 147,81 €		

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

