

RAPPORT DE PRESENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC MAZEN-SULLY conformément à l'article R311-12 du code de l'urbanisme

Le présent rapport de présentation est établi en application des dispositions de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme et expose les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mazen-Sully.

Historique

Par convention publique d'aménagement en date du 9 décembre 2002, le Grand Dijon devenu depuis Dijon Métropole a confié à la Société d'Economie Mixte de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) l'aménagement et la commercialisation de l'opération dénommée Mazen-Sully.

D'une surface d'environ 9,8 ha elle se situe entièrement sur la commune de Dijon et est délimitée au nord par des bâtiments propriétés du CHU, à l'ouest par la rue Jean Mazen, au sud par la rue de Sully et à l'est par la voie Georges Pompidou (rocade-est).

La ZAC Mazen-Sully a été créée par délibération en date du 19 décembre 2002 .

Le dossier de réalisation a quant à lui été approuvé le 17 mars 2005.

Objectif de l'opération

La ZAC Mazen-Sully est un parc d'activité tertiaire dont l'objectif est d'accueillir en priorité des activités en rapport avec les axes fédérateurs de recherche de l'Université de Bourgogne.

Programme des équipements publics

L'ensemble des travaux prévus a été réalisé et rétrocédé à Dijon Métropole. En matière de voirie il s'agit de l'aménagement :

- de la rue Pauline Kergomard, voie de desserte principale depuis l'échangeur avec la rocade-est et la rue de Sully,
- de la rue Françoise Dolto, voie de desserte secondaire et de l'allée piétonne Flora Tristan.

L'établissement des réseaux nécessaires au fonctionnement de la ZAC a été réalisé dans le même temps avec notamment la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Commercialisation

Toutes les parcelles commercialisées dans le cadre de la ZAC ont été vendues pour la construction de près de 47 000 m² de surface de plancher.

La recette correspondante s'établit à 938 880 € hors taxes.

Bilan définitif de clôture

Il est joint au présent rapport et fait apparaître une baisse de la subvention d'équilibre versée par la collectivité qui passe de 1 883 864 € hors taxes à 1 699 451,43 € hors taxes du fait de la baisse de plusieurs postes de dépenses.

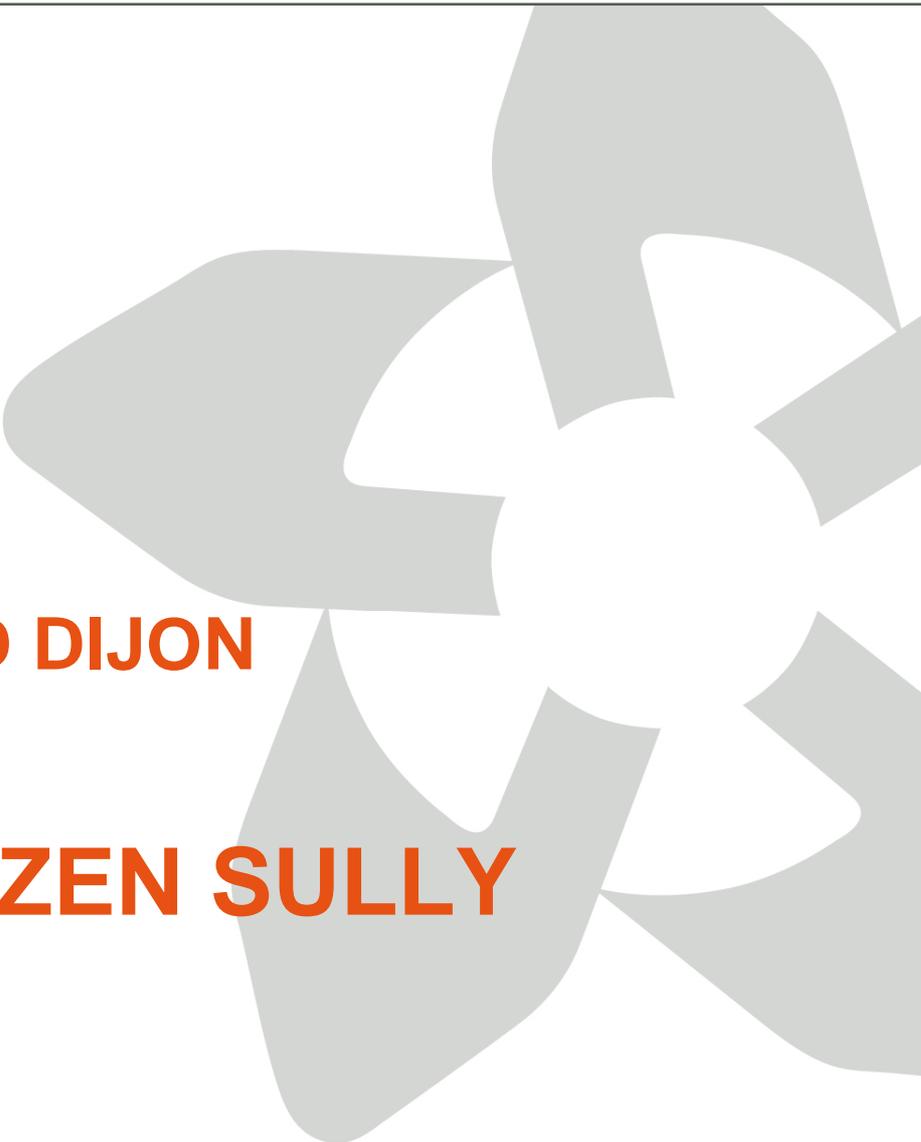
Motif et conséquences de la suppression

Conformément aux dispositions de l'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme, la suppression de la Z.A.C. Mazen-Sully est justifiée par l'achèvement physique de cette opération et la commercialisation de tous les terrains.

Cette suppression a pour conséquences le rétablissement des taxes et participations de droit commun et notamment de la taxe d'aménagement sur ce secteur.

Publicité

En application des articles R.311-12 et R.311-5 du Code de l'Urbanisme la délibération concluant à la suppression de la ZAC sera affichée pendant un mois au siège de Dijon Métropole et à la mairie de Dijon. De plus elle sera publiée au recueil des actes administratifs de Dijon Métropole.



LE GRAND DIJON

ZAC MAZEN SULLY

**COMPTE DE RESULTAT DE LIQUIDATION
DEFINITIVE ARRETE AU 30 JUIN 2016**

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 Euros HT (soit 1 842 846 Euros 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 Euros 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

A l'appui du bilan financier pour l'année 2011, un avenant n°7 a été signé le 8 octobre 2012 pour prendre en compte l'augmentation de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement et répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 891 443 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	1 078 393 € HT

Cet avenant a également prorogé la convention jusqu'au 31 décembre 2014.

A l'appui du bilan financier pour l'année 2012-2013, un avenant n°8 a été signé le 23 janvier 2014 pour prendre en compte l'augmentation de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement et répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 912 905 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	1 086 867 € HT

Cet avenant intègre également les conséquences de changement des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidées par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SEMAAD en séance du 19 décembre 2012 : initialement calquée sur l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre, l'année sociale a été décalée du 1^{er} juillet au 30 juin de chaque année. Exceptionnellement, l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2012 a eu une durée de 18 mois, ayant été clôturé au 30 juin 2013.

A l'appui du compte de résultat pour l'année 2013-2014, et eu égard à la commercialisation de l'ensemble des terrains qui n'était pas encore terminée qui ne permettait pas d'achever les travaux d'aménagement définitif, un avenant n°9 a été signé le 30 décembre 2014 afin de proroger la durée de la Convention jusqu'au 30 juin 2016.

La participation du Grand Dijon à l'opération n'a quant à elle pas été modifiée par rapport à l'exercice précédent.

Dans le cadre de l'article 20 « Financement des opérations » de la convention publique d'aménagement et du compte de pré liquidation de l'opération arrêté au 30 juin 2015, un avenant n°10 a été signée le 04 février 2016 pour prendre en compte une participation de la collectivité qui se répartie comme suit :

* Subvention globale (non imposable à la TVA) :	1 883 864 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics (Imposable à la TVA, récupérable):	1 303 401 € TTC

Commercialement, l'opération est dénommée PARC MAZEN SULLY.

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 Euros, 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 1000 € 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 Euros 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.

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.

Le montant global définitif des acquisitions (acquisitions et indemnités) est ainsi de 888 510.06 Euros.

- **Travaux**

Du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, les travaux suivants ont été réalisés:

- Constat de reprise des derniers remplacements d'arbres malades
- Remplacement le cas échéant des arbres n'ayant pas repris
- Raccordement électrique des lots 8 et 9 par ERDF

1.2. Commercialisation

Le 10 novembre 2015 a été signé l'acte de vente du lot 8 avec la société CMCIC Lease pour un montant HT de 54 695.53 euros.

Le 25 novembre 2015 a été signé l'acte de vente du lot 8 avec la société SCCV MAZEN SULLY pour un montant HT de 83 508.35 euros.

L'ensemble des lots de l'opération est commercialisé.

AVERTISSEMENT :

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

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.

1.3.1 – Les dépenses

ETUDES GENERALES	520,02
FONCIER	0,06
AMENAGEMENT DES SOLS	-0,35
TRAVAUX	-96 833,31
HONORAIRES TECHNIQUES	-8 354,82
FRAIS FINANCIERS	-105 027,71
REMUNERATION SEM	-10 972,75
FRAIS ANNEXES	-11 133,48
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0,18
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0,00
SOLDE TVA	0,00
VARIATION DES DEPENSES	-231 801,16

➤ Etudes générales

Ce poste est en augmentation de 520.02 € par rapport à l'exercice précédent et correspond à des frais de géomètre. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ Foncier

Ce poste est en diminution de 0.06 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Aménagement des sols**

Ce poste est en diminution de 0.35 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Travaux**

La charge attribuée à ce poste est en diminution de 96 833.31 € par rapport au dernier bilan actualisé approuvé. Cette différence s'explique par la finalisation des travaux d'aménagement. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Honoraires techniques**

Ce poste est en diminution de 8 354.82 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Frais Financiers**

Ce poste est en diminution de 105 027.71 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Rémunération SEMAAD**

Ce poste est en diminution de 10 972.75 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Frais annexes**

Ce poste est en diminution de 11 133.48 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Frais de commercialisation**

Ce poste est en diminution de 0.18 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

Les dépenses définitives sont en diminution de 231 801.16 €HT par rapport à l'exercice précédent, et le cumul des dépenses réalisées au 30 juin 2016 est le suivant :

TOTAL DES CHARGES H.T. 3 745 613.42 €
TOTAL T.V.A. 447 223.17 €
TOTAL DES CHARGES T.T.C 4 192 836.59 €

1.3.2. Les Recettes

	<u>variation en €</u>
CESSIONS - Habitat	
CESSIONS - Activités économiques	
CESSIONS - Stationnement	0,00
SUBVENTIONS	0,00
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	2 736,99
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-234 538,57
VARIATION DES RECETTES	-231 801,58

➤ **Cessions**

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

➤ **Produits Financiers**

Ce poste est augmenté de 2 736.99 € par rapport à l'exercice précédent du fait d'un report de TVA.

➤ **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 1 699 451.43 €. Elle est en diminution par rapport à l'exercice précédent de 184 412.57 du fait de la diminution des dépenses définitives de l'opération.

Complément de prix

Cette ligne budgétaire enregistre des produits lorsque les terrains sont vendus en dessous du prix du marché. Elle est 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. La vente du bassin de rétention des eaux pluviales au Grand Dijon a eu lieu le 01/03/2010, et la rétrocession des équipements publics de l'opération au Grand Dijon a été décidée par délibération du Grand Dijon en date du 24/09/15. Le prix total de cession des équipements publics est ainsi arrêté à la somme de 1 086 868 € HT et demeure inchangé par rapport à l'année précédente.

Globalement, la participation du Grand Dijon est en diminution par rapport à l'exercice précédent du fait de l'ajustement des postes de dépenses en fin d'opération. La participation de la collectivité s'élève désormais à la somme de 1 699 451.43 € HT. La cession des équipements publics est fixée à 1 086 868€ HT soit un montant total de 2 786 319.43 €.



LE GRAND DIJON – ZAC MAZEN SULLY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 juin 2016

Les recettes définitives font apparaître un cumul des recettes de :

TOTAL DES RECETTES H.T. 3 745 613.42 €
TOTAL T.V.A. 354 569.57 €
TOTAL DES RCETTES T.T.C 4 100 183 €

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.

2. Programme Physique de l'opération

2.1. Bilan des surfaces

Programme physique de l'opération d'aménagement

Programme physique de l'opération d'aménagement en m²

Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE	97 615 m²
---	-----------------------------

▣ Emprises publiques créées	
Bassin EP	4743 m ²
Voiries et divers	13 117 m ²
▣ Emprises privées	
Jardins familiaux	9959 m ²
Compagnons du Devoirs	16948 m ²
▣ Emprises Etat	
Emprise Rode et bretelle sortie	5904 m ²
▣ "Erreur cadastre"	0 m ²
▣ Surfaces cessibles	46 944 m ²

97 615 m²

2.2. État de la commercialisation au 30 juin 2016

ZAC " PARC MAZEN SULLY"

TABLEAU DES VENTES AU 30/06/2016

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
lot 1	5 970	SC MARINE	119 400	132 258,80	16/02/2015
lot 2A	2 298	CEN AGEING CEN NUTRITION	45 960	50 909,67	02/04/2013
lot 2B	4 828	ANIMALE	96 560	106 899,04	04/11/2013
Lot 3	4 000	CEN Nutriment	80 000	95 680,00	15/06/2007
lot 4	5 454	FILAB	109 080	130 459,68	20/11/2009
lot 5	3 287	FILAB	65 740	72 819,88	05/03/2013
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 SUL	77 060	85 358,99	16/06/2011
lot 8	2 464	CMIC Lease	49 280	54 695,53	10/11/2015
lot 9	3 762	SCCV Mazen Sully	75 240	83 508,35	25/11/2015
lot 10	3 595	CEN Nutriment	71 900	85 992,40	27/06/2011
TOTAUX	46 944		938 880,00 €	1 076 379,70 €	

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%	61 813,02	11 878,94	73 691,96	CESSIONS	25%	938 880,00	137 499,70	1 076 379,70
FONCIER	24%	888 510,06	932,05	889 442,11	Locatif Social		0,00	0,00	0,00
AMENAGEMENT DES SOLS	1%	23 595,65	4 624,75	28 220,40	Accession Sociale		0,00	0,00	0,00
TRAVAUX	54%	2 035 187,37	399 506,10	2 434 693,47	Accession Libre		0,00	0,00	0,00
HONORAIRES TECHNIQUES	3%	101 625,03	20 030,08	121 655,11	Autre		0,00	0,00	0,00
FRAIS FINANCIERS	4%	167 913,29	1,44	167 914,73	Sous - Total Habitat		0,00	0,00	0,00
REMUNERATION SEM	7%	261 017,25	0,00	261 017,25	Activités Économiques -		938 880,00	137 499,70	1 076 379,70
études	0%	45 000,00	0,00	45 000,00	Sous - Total Activités Économiques		938 880,00	137 499,70	1 076 379,70
acquisition	1%	8 894,42	0,00	8 894,42	Stationnement en surface				
réalisation	4%	121 681,82	0,00	121 681,82	Stationnement en ouvrage				
commercialisation	6%	64 582,78	0,00	64 582,78	Sous - Total Stationnement		0,00	0,00	0,00
liquidation	0%	20 858,23	0,00	20 858,23	SUBVENTIONS	0%	0,00	0,00	0,00
FRAIS ANNEXES	5%	196 102,57	8 354,48	204 457,05	Féder		0,00	0,00	0,00
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	9 849,18	1 895,33	11 744,51	Région		0,00	0,00	0,00
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0%	0,00	0,00	0,00	Département et autres		0,00	0,00	0,00
SOLDE TVA	0%			0,00	PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1%	20 413,99	536,37	20 950,36
TOTAL DES DEPENSES	100%	3 745 613,42	447 223,17	4 192 836,59	RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	74%	2 786 319,43	216 533,50	3 002 852,93
		3 484 596,17	447 223,17	3 931 819,34	Subvention globale		1 699 451,93	0,00	1 699 451,93
					Cession équipements généraux		1 086 867,50	216 533,50	1 303 401,00
					Participation complément de prix		0,00	0,00	0,00
					Participation acquisition foncière		0,00	0,00	0,00
					TOTAL DES RECETTES	25%	3 745 613,42	354 569,57	4 100 183,00
					SOLDE RECETTES - DEPENSES		0,00	-92 653,59	-92 653,59

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	61 813,02	61 293,00	520,02	CESSIONS	938 880,00	938 880,00	0,00
FONCIER	888 510,06	888 510,00	0,06	Locatif Social	0,00	0,00	0,00
AMENAGEMENT DES SOLS	23 595,65	23 596,00	-0,35	Accession Sociale	0,00	0,00	0,00
TRAVAUX	2 035 187,37	2 132 020,68	-96 833,31	Accession Libre	0,00	0,00	0,00
HONORAIRES TECHNIQUES	101 625,03	109 979,85	-8 354,82	Autre	0,00	0,00	0,00
FRAIS FINANCIERS	167 913,29	272 941,00	-105 027,71	Sous - Total Habitat	0,00	0,00	0,00
REMUNERATION SEM	261 017,25	271 990,00	-10 972,75	Activités Économiques -	938 880,00	938 880,00	0,00
FRAIS ANNEXES	196 102,57	207 236,05	-11 133,48	Sous - Total Activités Économiques	938 880,00	938 880,00	0,00
FRAIS DE COMMERCIALISATION	9 849,18	9 849,00	0,18	Stationnement en surface			0,00
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0,00	0,00	0,00	Stationnement en ouvrage			0,00
SOLDE tva	0,00	0,00	0,00	Sous - Total Stationnement	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES DEPENSES	3 745 613,42	3 977 414,58	-231 801,16	SUBVENTIONS	0,00	0,00	0,00
				Féder	0,00	0,00	0,00
				Région	0,00	0,00	0,00
				Département et autres	0,00	0,00	0,00
				PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	20 413,99	17 677,00	2 736,99
							0,00
				RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	2 786 319,43	2 970 732,00	-184 412,57
				Subvention globale	1 699 451,43	1 883 864,00	-184 412,57
				Cession équipements généraux	1 086 868,00	1 086 868,00	0,00
				Participation complément de prix	0,00	0,00	0,00
				Participation acquisition foncière	0,00	0,00	0,00
				TOTAL DES RECETTES	3 745 613,42	3 927 289,00	-181 675,58
							0,00
				SOLDE RECETTES - DEPENSES	0,00	-50 125,58	50 125,58

4. État prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2016	2ème sem 2016	2017	2018	2019	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	<u>73 691,96</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>73 691,96</u>
Études générales	73 691,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73 691,96
FONCIER	<u>889 442,12</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>889 442,11</u>
Acquisitions	390 061,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	390 061,99
Frais annexes	6 629,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 629,12
Indemnités	492 751,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	492 751,00
LIBERATION DES SOLS	<u>28 220,40</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>28 220,40</u>
Libération des sols	28 220,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 220,40
TRAVAUX	<u>2 556 348,66</u>	<u>-0,43</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2 556 348,23</u>
Travaux	2 434 693,55	-0,43	0,00	0,00	0,00	0,00	2 434 693,12
Honoraires	121 655,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121 655,11
FRAIS FINANCIERS	<u>167 914,73</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>167 914,73</u>
Intérêts sur emprunts à L. T.	140 845,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140 845,33
Intérêts sur avances à C. T.	27 069,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27 069,40
Maîtrise d'ouvrage interne	<u>261 017,24</u>	<u>-0,02</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>261 017,23</u>
Maîtrise d'ouvrage interne	261 017,24	-0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	261 017,23
FRAIS ANNEXES	<u>204 470,38</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>204 470,38</u>
Impôts et taxes	141 682,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141 682,91
Autres frais non taxables	3 449,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 449,31
Autres frais taxables	59 338,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59 338,16
FRAIS DE COMMERCIALISATION	<u>11 744,51</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>11 744,51</u>
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Maison des projets	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
autres frais de communication	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	4 192 850,00	-0,45	0,00	0,00	0,00	0,00	4 192 849,54
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	4 192 850,00	4 192 849,55	0,00	0,00	0,00	0,00	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	<u>1 076 379,70</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1 076 379,70</u>
Locatif Social							0,00
Accession Sociale							0,00
Accession Libre							0,00
Autre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous - Total Habitat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Activités Économiques -	1 076 379,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 076 379,70
	0,00						0,00
	0,00						0,00
	0,00						0,00
Sous - Total Activités Économiques	1 076 379,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Stationnement en surface							0,00
Stationnement en ouvrage							0,00
Sous - Total Stationnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	<u>20 413,99</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>20 413,99</u>
Produits financiers	17 672,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 672,26
Produits divers	2 741,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 741,73
SUBVENTIONS	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Feder	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Région	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Département et autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	<u>1 303 401,00</u>	<u>1 699 451,93</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3 002 852,93</u>
Subvention globale	0,00	1 699 451,93	0,00	0,00	0,00	0,00	1 699 451,93
Cession équipements généraux	1 303 401,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 303 401,00
Participation complément de prix	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Participation acquisition foncière	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	2 400 194,69	1 699 451,93	0,00	0,00	0,00	0,00	4 099 646,62
TOTAL DES RECETTES CUMUL	2 400 194,69	4 099 646,62	0,00	0,00	0,00	0,00	
SOLDES ANNUELS avant financement	-1 792 655,31	1 699 452,38	0,00	0,00	0,00	0,00	-93 202,92
SOLDES CUMULES avant financement	-1 792 655,31	-93 202,93	0,00	0,00	0,00	0,00	

Amortissement d'emprunts	-1 600 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances bancaires	0,00	550 000,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement d'avances	0,00	-550 000,00	0,00	0,00	0,00
Avances collectivités	2 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement Avances collectivités	0,00	-2 000 000,00	0,00	0,00	0,00
T.V.A.					
T.V.A. sur les dépenses	447 236,57	-0,07	0,00	0,00	0,00
T.V.A. sur les recettes	354 033,20	0,00	0,00	0,00	0,00
T.V.A. réglée à l'Etat					
T.V.A. remboursée par l'Etat					
Solde de T.V.A.	93 203,37	-0,07	0,00	0,00	0,00
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	300 548,06	-300 547,69	0,00	0,00	0,00
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	300 548,06	0,37	0,37	0,37	0,37

5. ANNEXES

Liste des acquisitions réalisées au 30 juin 2016

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
VILLE DE DIJON	DIJON	BY	70	42	74			16/08/2005	publié le 18/08//05 sous le n° 2005 P N° 8165
		BX	427	41	50				
		BX	459	20	30				
				01	04	54	177 718,00 €		
GRAND-DIJON	DIJON	BX	393		02			09/09/2005	publié le 12/09/05 sous le n° 2005 P N° 9147
		BX	394	05	39				
		BX	397	10	34				
		BX	398	20	08				
		BX	258	24	62				
		BX	261	08	05				
		BX	290	04	16				
		BX	53	20	00				
		BX	278	14	40				
		BX	281	07	12				
		BX	277	08	10				
		BX	274	47	73				
		BY	71	35	18				
				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	29	71				publié le 09/12/05 sous le n° 2005 P N° 12561
		BX	417	04	34				
		BX	419	05	44				
		BX	460	03	39				
		BX	461	08	46				
		BX	463	12	37				
		BY	114	28	25				
		BY	115	13	20				
		BY	116	02	90				
				01	04	06	183 702,00 € 9 185,00 € 192 887,00 €	Remploi	
				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
							881 525,00 €		
INDEMNITES D'EVICION									
NOBLOT JEAN-PAUL	EVICION AGRICOLE	BX	427	41	50		144,00 €		Jugement TGI 28/11/05
		BY	70	42	74				
E.A.R.L. DUBUET		BY	104	02	22	60	1 144,00 €		
							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	DJON	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	DJON	BY	156		00	78			
		BY	161		00	82			
		BY	162		02	98			
		BY	164		00	62			
				00	05	20	0,00 €		



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE
D'AMENAGEMENT
DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

8 rue Marcel Dassault
CS 87972
21079 Dijon Cedex

Tél. : 03 80 72 18 71
Fax : 03 80 72 23 47

www.eplaad.com

