



GRAND DIJON

VILLE DE DIJON

ZAC PARC VALMY

**COMPTE DE RESULTAT DE LIQUIDATION
DEFINITIVE
ARRETÉ AU 30 OCTOBRE 2017**



**SOCIÉTÉ
EST
MÉTROPOLES**

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

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

PREAMBULE

Par décision de l'assemblée générale des actionnaires en date du 19 septembre 2016, la SEMAAD a changé de dénomination sociale et de siège sociale.

La SEMAAD est ainsi devenue la Société Est Métropoles (S.E.M) au capital de 600.000 € immatriculée au RCS de DIJON sous le n° B.016.150.419 dont le siège social est au Parc technologique – 8 rue Marcel Dassault, CS 87972 - 21079 DIJON CEDEX - Téléphone : 03.80.72.18.71 - Fax : 03.80.72.23.47

La Convention Publique d'Aménagement signée le 12 avril 2002 ayant été signée par la SEMAAD, il convient de prendre acte de ces modifications.

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 prorogée par avenant n°2 en date du 12 juillet 2010 jusqu'au 31 décembre 2014.

La convention publique d'aménagement a été prorogée par avenant n°3 en date du 23 janvier 2014 jusqu'au 31 décembre 2017.

Commercialement, l'opération est dénommée PARC VALMY.

1. Note de conjoncture

1.1. Réalisation

- Foncier

RAPPEL 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 a 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.

RAPPEL 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'avaient 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.

Octobre 2017

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

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.

Le 10 février 2012, la SEMAAD a acquis à l'euro symbolique, auprès de la Ville de Dijon, le chemin rural n°13 cadastré AE 733.

L'ensemble du foncier a été acquis.

Le montant global définitif des acquisitions (acquisitions et indemnités) est de 2 986 303.03 € HT.

- Travaux (PHASES I et II)

Entre le 30 juin 2016 et le 29 juin 2017, les travaux suivants ont été réalisés:

- Travaux de nettoyages et d'évacuation de déchets,
- Travaux de raccordement électrique basse tension,

Le montant global définitif des travaux est de 11 400 501.03 € HT.

1.2. Commercialisation

La SEMAAD a cédé à la SCCV Tertiaire VALMY, le 25 juillet 2016, le lot F2 pour un montant de 2 314 125 € HT.

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

Le montant global définitif des recettes de cessions est de 23 048 681.24 € HT.

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

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. »

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

1.3.1 – Les dépenses

	variation en €
ETUDES GENERALES	-1 076,76
FONCIER	-0,51
AMENAGEMENT DES SOLS	0,00
TRAVAUX	15 657,95
HONORAIRES TECHNIQUES	201,79
FRAIS FINANCIERS	-7 834,29
REMUNERATION SEM	-553,53
FRAIS ANNEXES	-21 543,69
FRAIS DE COMMERCIALISATION	-500,12
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0,00
SOLDE TVA	
VARIATION DES DEPENSES	-15 649,16

➤ **Etudes générales**

Ce poste est en diminution de 1 076.76 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Foncier**

Ce poste est en diminution de 0.51 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Aménagement des sols**

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

➤ **Travaux**

La charge attribuée à ce poste est en augmentation de 15 657.95 € par rapport au dernier bilan actualisé approuvé. Cette différence s'explique par les travaux d'aménagement suivants:

- Travaux de nettoyages et d'évacuation de déchets,
- Travaux de raccordement électrique basse tension,

Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Honoraires techniques**

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

Ce poste est en augmentation de 201.79 € par rapport à l'exercice précédent et correspond à des honoraires SPS. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Frais Financiers**

Ce poste est en diminution de 7 834.29 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Rémunération**

Ce poste est en diminution de – 553.53 € 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 21 543.95 € 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 500.12 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Frais de communication – Gouvernance**

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

Les dépenses définitives sont en diminution de 15 649.16 €HT par rapport à l'exercice précédent, et le cumul des dépenses réalisées au 29 juin 2017 est le suivant :

TOTAL DES CHARGES H.T. 18 544 545.56 €
TOTAL T.V.A. 2 264 043.63 €
TOTAL DES CHARGES T.T.C 20 808 589.19 €

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

1.3.2. Les Recettes

	<u>variation en €</u>
CESSIONS- Activités économiques	0,00
SUBVENTIONS	
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	-2 046,20
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	
VARIATION DES RECETTES	-2 046,20

➤ **Cessions**

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

➤ **Produits Financiers**

Ce poste est en diminution de 2 046.20 € par rapport à l'exercice précédent. Il constitue pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **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 :

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

➤ **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 prévu la cession des équipements publics à titre onéreux.

➤ **TRESORERIE :**

La trésorerie de l'opération a été assurée par :

- une avance du Grand Dijon de 1 500 000 Euros remboursée à la Collectivité en intégralité au 30 juin 2015.

Les recettes définitives font apparaître un cumul des recettes de :

TOTAL DES RECETTES H.T. 23 121 415.36 €

TOTAL T.V.A. 4 320 433.76 €

TOTAL DES RCETTES T.T.C 27 441 849.12 €

2. Programme Physique de l'opération

2.1. Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE 469 547 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 162 737 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

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

2.2. État de la commercialisation au 29 juin 2017

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	Courtepaille	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	7 953	AGATHE	596 475,00	702 028,00	12/04/2012
LOT C5	3 999	SCI DJON VALMY	299 925,00	353 849,00	29/05/2012
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	18 410,00	22 018,36	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	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 suppl.)	-	Seturec	73 050,00	87 367,80	23/07/2009
LOT E1/E4	16 791	SCCV Tertiaire Valmy	1 259 325,00	1 485 743,00	28/06/2013
LOT E2	8 788	Hôpital de jour	659 100,00	788 283,60	30/06/2011
LOT E3	3 625	PEP 21	271 875,00	314 757,00	21/06/2013
Bassin de rétention		GRAND DJON	1,00	1,00	
Révision prix attermyé D5			3 639,00	4 352,24	
Indexation Eole D1			9 339,00	11 169,44	
SHON compl D8			1,00	1,00	
Kellerman D5			11 202,00	13 397,59	
Parcelle transfo CARSAT	33	CARSAT	2 013,00	2 374,67	26/06/2015
Rétrocession voiries		GRAND DJON	5,00	5,00	03/11/2014
SDp Compl E2		PEP 21	5,00	5,00	01/04/2016
TOTAL PHASE 1	180 941		13 985 300	16 679 351	
Phase 2					
LOT F3	21 029	ICADE/ Mutualité	1 577 175,00	1 857 196,97	07/07/2011
TOTAL PHASE 2	21 029		1 577 175	1 857 197	
TOTAUX PHASES 1 et 2	201 970		15 562 475	18 536 552	
Phase 2					
LOT F1	68 961	GDS	5 172 075,00	6 094 811,00	23/07/2013
LOT F2	30 855	SCCV Tertiaire VALMY	2 314 125,00	2 731 657,05	25/07/2016
TOTAL PHASE 2	99 816		7 486 200	8 826 468	

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

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.)

DEPENSES	Euros HT	TVA	TTC	RECETTES	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	364 039,37	55 317,99	419 357,36	CESSIONS	23 048 681,24	4 314 344,41	27 363 025,65
FONCIER	2 986 303,03	6 887,82	2 993 190,85	Locatif Social	0,00	0,00	0,00
AMENAGEMENT DES SOLS	51 593,46	9 996,12	61 589,58	Accession Sociale	0,00	0,00	0,00
TRAVAUX	10 400 501,03	1 860 461,10	12 260 962,13	Accession Libre	0,00	0,00	0,00
PARTICIPATION ECHANGEUR GRAND NORD	1 000 000,00	200 000,00	1 200 000,00	Autre	0,00	0,00	0,00
HONORAIRES TECHNIQUES	586 011,94	114 963,83	700 975,77	Sous - Total Habitat	0,00	0,00	0,00
FRAIS FINANCIERS	267 063,80	3,77	267 067,57		0,00	0,00	0,00
REMUNERATION SEM	2 435 436,47	0,00	2 435 436,47	Activités Économiques	23 048 681,24	4 314 344,41	27 363 025,65
études	45 000,00	0,00	45 000,00	Sous - Total Activités Économiques	23 048 681,24	4 314 344,41	27 363 025,65
acquisition	29 931,91	0,00	29 931,91	Stationnement en surface	0,00	0,00	0,00
réalisation	615 198,48	0,00	615 198,48	Stationnement en ouvrage	0,00	0,00	0,00
commercialisation	1 641 780,76	0,00	1 641 780,76	Sous - Total Stationnement	0,00	0,00	0,00
liquidation	103 525,32	0,00	103 525,32	SUBVENTIONS	0,00	0,00	0,00
FRAIS ANNEXES	400 925,76	6 216,50	407 142,26	Féder	0,00	0,00	0,00
FRAIS DE COMMERCIALISATION	52 670,70	10 196,50	62 867,20	Région	0,00	0,00	0,00
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0,00	0,00	0,00	Département et autres	0,00	0,00	0,00
SOLDE TVA			0,00	PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	72 734,12	6 089,35	78 823,47
TOTAL DES DEPENSES	18 544 545,56	2 264 043,63	20 808 589,19	RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0,00	0,00	0,00
				Subvention globale	0,00	0,00	0,00
				Cession équipements généraux	0,00	0,00	0,00
				Participation complément de prix	0,00	0,00	0,00
				Participation acquisition foncière	0,00	0,00	0,00
				TOTAL DES RECETTES	23 121 415,36	4 320 433,76	27 441 849,12
				SOLDE RECETTES - DEPENSES	4 576 869,80	2 056 390,14	6 633 259,93

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

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	364 039,37	365 116,13	-1 076,76	CESSIONS	23 048 681,24	23 048 681,24	0,00
FONCIER	2 986 303,03	2 986 303,54	-0,51	Locatif Social	0,00		0,00
AMENAGEMENT DES SOLS	51 593,46	51 593,46	0,00	Accession Sociale	0,00		0,00
TRAVAUX	11 400 501,03	11 384 843,08	15 657,95	Accession Libre	0,00		0,00
HONORAIRES TECHNIQUES	586 011,94	585 810,15	201,79	Autre	0,00		0,00
FRAIS FINANCIERS	267 063,80	274 898,09	-7 834,29	Sous - Total Habitat	0,00		0,00
REMUNERATION SEM	2 435 436,47	2 435 990,00	-553,53	Activités Économiques	23 048 681,24	23 048 681,24	0,00
FRAIS ANNEXES	400 925,76	422 469,45	-21 543,69	Sous - Total Activités Économiques	23 048 681,24	23 048 681,24	0,00
FRAIS DE COMMERCIALISATION	52 670,70	53 170,82	-500,12	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	18 544 545,56	18 560 194,72	-15 649,16	SUBVENTIONS	0,00	0,00	0,00
				Féder	0,00		0,00
				Région	0,00		0,00
				Département et autres	0,00		0,00
				PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	72 734,12	74 780,32	-2 046,20
							0,00
				RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0,00	0,00	0,00
				Subvention globale	0,00	0,00	0,00
				Cession équipements généraux	0,00	0,00	0,00
				Participation complément de prix	0,00		0,00
				Participation acquisition foncière	0,00		0,00
				TOTAL DES RECETTES	23 121 415,36	23 123 461,56	-2 046,20
							0,00
				SOLDE RECETTES - DEPENSES	4 576 869,80	4 563 266,84	13 602,96

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

4.État prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie au 29/06/2017

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC					TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/05/2017	0,00	0,00	0,00	0,00	
DEPENSES EN TTC						
ETUDES	<u>419 357,36</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>419 357,36</u>
Etudes générales	419 357,36	0,00	0,00	0,00	0,00	419 357,36
FONCIER	<u>2 993 190,85</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2 993 190,85</u>
Acquisitions	2 864 746,06	0,00	0,00	0,00	0,00	2 864 746,06
Frais annexes	53 049,23	0,00	0,00	0,00	0,00	53 049,23
Indemnités	75 395,56	0,00	0,00	0,00	0,00	75 395,56
LIBERATION DES SOLS	<u>61 589,58</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>61 589,58</u>
Libération des sols	61 589,58	0,00	0,00	0,00	0,00	61 589,58
TRAVAUX	<u>14 161 937,89</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>14 161 937,89</u>
Travaux	13 460 962,14	0,00	0,00	0,00	0,00	13 460 962,14
Honoraires	700 975,76	0,00	0,00	0,00	0,00	700 975,76
FRAIS FINANCIERS	<u>267 067,57</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>267 067,57</u>
Intérêts sur emprunts à L. T.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts sur avances à C. T.	267 067,57	0,00	0,00	0,00	0,00	267 067,57
REMUNERATION SEM	<u>2 435 436,47</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2 435 436,47</u>
Rémunération SEMAAD	2 435 436,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2 435 436,47
FRAIS ANNEXES	<u>407 142,26</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>407 142,26</u>
Impôts et taxes	342 707,48	0,00	0,00	0,00	0,00	342 707,48
Autres frais non taxables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres frais taxables	64 434,78	0,00	0,00	0,00	0,00	64 434,78
FRAIS DE COMMERCIALISATION	<u>62 867,20</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>62 867,20</u>
GOUVERNANCE 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>
Maison des projets	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
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	20 808 589,19	0,00	0,00	0,00	0,00	20 808 589,19
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	20 808 589,19	20 808 589,19	20 808 589,19	20 808 589,19	20 808 589,19	
RECETTES EN TTC						
CESSIONS	<u>27 363 025,65</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>27 363 025,65</u>
Locatif Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accession Sociale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accession Libre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre	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	
Activités Économiques	27 363 025,65	0,00	0,00	0,00	0,00	27 363 025,65
Sous - Total Activités Économiques	27 363 025,65	0,00	0,00	0,00	0,00	
Stationnement en surface	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stationnement en ouvrage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous - Total Stationnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	<u>78 823,47</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>78 823,47</u>
Produits financiers	34 210,12	0,00	0,00	0,00	0,00	34 210,12
Produits divers	44 613,35	0,00	0,00	0,00	0,00	44 613,35
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>
Feder	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
Département et autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Subvention globale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cession équipements généraux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Participation complément de prix	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
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	27 441 849,12	0,00	0,00	0,00	0,00	27 441 849,12
TOTAL DES RECETTES CUMUL	27 441 849,12	27 441 849,12	27 441 849,12	27 441 849,12	27 441 849,12	
SOLDES ANNUELS avant financement	6 633 259,93	0,00	0,00	0,00	0,00	6 633 259,93
SOLDES CUMULES avant financement	6 633 259,93	6 633 259,93	6 633 259,93	6 633 259,93	6 633 259,93	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €					TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/05/2017	0,00	0,00	0,00	0,00	
MOYENS DE FINANCEMENT	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Mobilisation d'emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortissement d'emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances bancaires	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement d'avances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances collectivités	1 500 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 500 000,00
Remboursement Avances collectivités	-1 500 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 500 000,00
T.V.A.						
T.V.A. sur les dépenses	2 264 043,63	0,00	0,00	0,00	0,00	2 264 043,63
T.V.A. sur les recettes	4 320 433,76	0,00	0,00	0,00	0,00	4 320 433,76
T.V.A. réglée à l'Etat						0,00
T.V.A. remboursée par l'Etat						0,00
Solde de T.V.A.	-2 056 390,14	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 056 390,14
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	4 576 869,80	0,00	0,00	0,00	0,00	4 576 869,80
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	4 576 869,80	4 576 869,80	4 576 869,80	4 576 869,80	4 576 869,80	

VILLE DE DIJON – ZAC PARC VALMY
Compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

4. ANNEXES

ZAC PARC VALMY								
ACQUISITIONS REALISEES au 30/06/2015								
PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE		PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a			
ACQUISITIONS 1ère PHASE								
VILLE DIJON	DIJON	AC	2	00	16	28	15/12/2005	publié le 03/02/2006 sous le n° 2006 PN° 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 de liquidation définitive arrêté au 30 Octobre 2017

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE Sect. N°	SURFACE ha ca	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
Pierre STENMETZ	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		2 531,48 €		
EARL BRULARD	DUJON EVICTION AGRICOLE	AC 233 00 68 72		467,30 €		
				7 998,78 €		
				1 200,10 €		
Pierre STENMETZ	PERTE RECOLTES	Divers				
EARL BRULARD	PERTE RECOLTES	Divers		330,00 €		
				1 530,10 €		
ACQUISITIONS 26^{me} 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 MAURET	DUJON	AE 107 00 35 19		24 246,00 €	18/12/2009	publié le 11/02/10 sous le n°2010 P 1493
MAURET Louis Edmond	DUJON	F 1 00 53 50		5 885,00 €	18/12/2009	publié le 23/02/10 sous le n°2010 P 1865
VILLE DE DUJON	DUJON	AE 102 00 22 43		12 954,00 €	26/11/2009	publié le 26/11/09 sous le 2009 P 9681 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 OCCARDINI	DUJON	AE 175 00 08 70		65 000,00 €	02/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n° 2010 P 2727
		AE 88 00 08 50				
		AE 89 00 00 44				
T19 MAURET 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		79 255,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2695
		AE 201 01 15 24				
T15 BORDYDEBRE	DUJON	AE 83 00 15 25		23 939,00 €	05/02/2010	publié le 17/03/10 sous le n°2010 P 2705
		AE 104 00 19 00				
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		41 971,00 €	24/02/2010	publié le 23/03/10 sous le n°2010 P 2904
		AE 101 00 22 20				
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 POULLY	DUJON	AE 87 00 83 30		406 232,80 €	05/07/2010	publié le 18/08/10 sous le n°2010 P 7397
		AE 103 04 61 12				
T14 Indivision DAMERON	DUJON	AE 179 21 91		15 609,00 €	14/02/2011	décision de consignation - récépissé n°2518024351
T12 Indivision Creuzet	DUJON	AE 84 19 10				
		AE 85 40 68		105 606,00 €	01/02/2011	consignation sur compte CARPA
		AE 86 40 68				
T17 Indivision GUICHARD	DUJON	AE 99 40 10		25 064,00 €	11/03/2011	Quittance d'indemnité d'expropriation
		AE 99 40 10		19 829,00 €	11/03/2011	décision de consignation récépissé n°2518306531
T5 Indivision BRULARD	DUJON	AE 98 47 88		57 798,00 €	22/02/2011	Quittance d'indemnité d'expropriation
		AE 200 45 10		60 947,00 €	11/03/2011	décision de consignation récépissé n°2518307171
T10 Indivision COLLOT	DUJON	AE 252 01 23 25		74 963,00 €	11/03/2011	Quittance d'indemnité d'expropriation
		AE 252 01 23 25		60 947,00 €	11/03/2011	décision de consignation récépissé n°2518307171
T1 HEZYSZYH Michel	DUJON	AE 192 07 60		5 016,00 €	07/02/2011	décision de consignation récépissé n°2518012961
INDEMNITES 26^{me} PHASE						
PACOTTE Anne-Marie	DUJON EVICTION + trouble	AE 107 00 35 19		1 754,00 €		
		F 1 00 53 50		2 664,00 €		
		AE 106 00 39 40		1 964,00 €		
EURL OCCARDIN		AE 175 00 08 70		20 000,00 €		
		AE 88 00 08 50				
		AE 89 00 00 44				
PACOTTE Anne-Marie		AE 110 00 03 29		1 659,00 €		
PACOTTE Anne-Marie		AE 105 00 14 10		704,00 €		
ESTIVALET Françoise		AE 201 01 15 24		5 740,00 €		
VALLIOT Nadine		AE 83 00 15 25		1 707,00 €		
		AE 104 00 19 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		8 951,00 €		
T12 Indivision Creuzet		AE 84 85 86		3 000,00 €		2 x 1500€ - indemnité article 700
T17 Indivision Guichard		AE 99 199		1 500,00 €		indemnité article 700
T20 Joachim		AE 199		32 013,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS			43 1281 1834	2 933 492,81 €		



SOCIÉTÉ EST METROPOLES

8 rue Marcel Dassault
CS 87972
21079 Dijon Cedex

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



SOCIÉTÉ
EST
METROPOLES

RAPPORT DE PRESENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC PARC VALMY 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) Parc Valmy.

1- Historique

Par convention publique d'aménagement en date du 12 avril 2002, la Communauté de l'agglomération dijonnaise, devenue depuis Dijon Métropole, avait confié à la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD), devenue depuis Société Est Métropoles (SEM) l'aménagement et la commercialisation de l'opération dénommée « Parc Valmy ».

D'une surface d'environ 46 hectares, cette zone se situe entièrement sur le territoire de la commune de Dijon, à l'angle nord-est de l'intersection constituée par la voie Georges Pompidou (rocade-est) et la route de Langres (RD 974).

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc Valmy avait été créée par délibération du conseil communautaire du 22 novembre 2002.

Le dossier de réalisation avait quant à lui été approuvé par délibération du conseil communautaire du 24 novembre 2005.

2- Objectif(s) de l'opération

Le Parc Valmy constitue un parc d'activités tertiaires dont la vocation consiste essentiellement en l'accueil prioritaire des entreprises de ce secteur souhaitant s'implanter en périphérie de l'agglomération, afin de bénéficier à la fois :

- de l'effet vitrine de sa situation ;
- d'une réelle qualité paysagère ;
- d'une excellente desserte routière complétée en 2012 par le tram.

3- Programme des équipements publics

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

- de l'avenue Françoise Giroud, voie de desserte principale depuis le giratoire avec la RD 974. Au centre de cette voie s'est depuis installée la ligne T2 du tram.
- des voies de desserte que sont les rues Jeanne Barret, Elsa Triolet et Lounès Matoub ;
- de l'impasse aux Champs d'Asnières.

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

4- Commercialisation

Toutes les parcelles commercialisées dans le cadre de la ZAC ont désormais été vendues en vue de la construction de plus de 300 000 m² de surface de plancher.

La recette correspondante s'établit à 23 048 681,24 € hors taxes.

5- Bilan

Le compte de résultat de liquidation définitive arrêté au 30 octobre 2017 fait apparaître au profit de Dijon Métropole un boni d'opération de 4 576 869,80 € nets de taxes.

6- Motifs 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. Parc Valmy est justifiée par l'achèvement physique de cette opération et de 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.

7- 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, ainsi qu'à l'Hôtel de ville de Dijon. De plus, elle sera publiée au recueil des actes administratifs de Dijon Métropole.