



**VILLE DE DIJON**

**ZAC DE LA FONTAINE  
D'OUUCHE**

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL  
ARRETÉ AU 30 JUIN 2016**

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE  
« AMENAGEMENT DE  
L'AGGLOMERATION DIJONNAISE »

**AMENAGEURS DURABLES**



# ZAC DE LA FONTAINE D'OUICHE

## 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

### **Récapitulatif juridique de la concession**

La SPLAAD a été désignée aménageur de la ZAC de la Fontaine d'Ouche par décision du conseil municipal de Dijon en date du 29/06/2009, décision transmise au contrôle de légalité le 07/07/2009 ; le CA de la SPLAAD a délibéré favorablement le 22/07/2009.

La convention a été signée le 02/10/2009 et déposée en Préfecture le 07/10/2009 ; elle a été notifiée le 09/10/2009 et prendra fin le 09/10/2024.

Elle a fait l'objet de trois avenants :

- avenant n°1 du 13 avril 2010, transmis en Préfecture le 29 juillet 2010 et modifiant l'article 24.5 « Sort du boni d'opération »
- avenant n°2 du 25 juin 2013 transmis en Préfecture le 02 décembre 2013,
  - prenant acte de la transformation de la SPLA en SPL
  - modifiant l'article 20 "MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR"
- avenant n°3 du 20 juin 2014, transmis en Préfecture le 28 juillet 2014 et modifiant les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19/12/12.

### **Note sur la date d'arrêté du CRAC**

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD réunie le 19 décembre 2012, les actionnaires, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration, ont décidé de modifier les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable.

La SPLAAD, qui auparavant clôturait ses comptes au 31 décembre les présente désormais sur un exercice couvrant la période allant du 1er juillet au 30 juin.

De ce fait, l'exercice social en cours à la date de la décision de modification était un exercice de 18 mois allant du 1er janvier 2012 au 30 juin 2013.

Par dérogation aux stipulations des articles des conventions de concession d'aménagement signées avec les Collectivités Territoriales, il a été convenu, entre les contractants, que les Comptes Rendus Annuels aux Collectivités (C.R.A.C.) seront arrêtés à la date du 30 juin et donc diffusés courant du dernier trimestre civil.

L'établissement d'un CRAC par une SPL est obligatoire, même dans le cas où la collectivité contractante ne participe pas financièrement à l'opération. La SPL est responsable des informations adressées à la collectivité concédante. L'examen du CRAC doit être mis à l'ordre du jour de la réunion de l'assemblée délibérante de la collectivité, qui doit l'approuver par un vote.

Les prévisions étant désormais établies sur des exercices allant du 1er juillet au 30 juin de chaque année, il pourra y avoir une distorsion avec les engagements d'avances de trésorerie ou de versements de participations par rapport aux montants prévus au budget des collectivités territoriales qui, elles, présentent les comptes sur des exercices civils.

## 1. NOTE DE CONJONCTURE

### 1.1. Réalisation

#### - Foncier

Les acquisitions foncières concernent principalement :

- L'ensemble des lots de la copropriété commerciale
- L'ensemble des fonds de commerces présents (éviction ou transfert)
- Les parties d'espaces publics déclassées ou désaffectées (bd Bachelard, rue des Champs Perdrix et place de la Fontaine d'Ouche pour partie)
- L'ancienne station-service propriété de la Ville de Dijon
- Diverses petites parcelles

L'ensemble des 92 lots de la copropriété, y compris les parties communes dont les deux parkings silos Kir et Bachelard, a été acquis de 2010 à 2011.

Le tableau ci-dessous fait la synthèse des acquisitions :

Nom Propriétaire	Communes	Nb m <sup>2</sup> à acquérir	Prix au m <sup>2</sup>	<i>réalisé HT au 30/06/2016</i>
Acquisitions Murs commerciaux propriétaires privés	Dijon	9 867 m <sup>2</sup>	407 €	4 011 453 €
Acquisitions Murs de la Ville	Dijon	4 240 m <sup>2</sup>	369 €	1 566 703 €
Acquisitions Centre d'arts et loisirs et Centre Sportif La Source - Ville de Dijon	Dijon	2 654 m <sup>2</sup>	587 €	1 559 150 €
<b>Sous total murs</b>		<b>16 762 m<sup>2</sup></b>		<b>7 137 306 €</b>
Acquisitions Fonds de commerce propriétaires privés	Dijon	6 763 m <sup>2</sup>	413 €	2 756 053 €
<b>Sous total Fonds de commerces</b>		<b>6 763 m<sup>2</sup></b>		<b>2 756 053 €</b>

Auxquelles s'ajoutent les indemnités, honoraires et frais d'actes d'un montant de 353 731 € HT au 30/06/16.

Il reste à verser 91 230 € HT au titre des acquisitions et indemnités (murs et fonds). Ces dépenses correspondent à des indemnités et frais de relogement des commerçants transférés.

**Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 10 307 861 € TTC.**

### **Aménagement des sols**

Ce poste correspond à la préparation des sols suite aux acquisitions ; il est consacré aux importants travaux de désamiantage et de démolition totale ou partielle des locaux acquis.

#### **En 2012 et au premier semestre 2013, la SPLAAD a réalisé les travaux suivants :**

- La démolition partielle et le désamiantage du bâtiment Bachelard

#### **Fin 2013 et premier semestre 2014, la SPLAAD a réalisé les travaux suivants :**

- Le désamiantage total du parking Kir hors ascenceurs
- Le désamiantage du rez de chaussée du bâtiment Kir
- Le désamiantage des façades du bâtiment Kir

#### **Au second semestre 2014 et en 2015, la SPLAAD a réalisé les travaux suivants :**

- Démolition des deux niveaux supérieurs du parking Kir
- Le nettoyage des façades et toitures et la sécurisation des anciens locaux de la Fromenterie (avenue du lac)

A noter : le programme d'intervention de la ZAC prévoyait la démolition du niveau supérieur du parking Kir. Par courrier du 21 juillet 2014, la Ville de Dijon a demandé à la SPLAAD de supprimer les deux niveaux supérieurs et de créer un parking aérien (cf courrier en annexe).

**Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 5 242 991 € TTC.**

#### **Travaux**

##### **En 2011, la SPLAAD a réalisé :**

- les travaux préalables à la démolition en déviant l'ensemble des réseaux qui passaient par l'angle du bâtiment qui devait être démoli
- Le pôle provisoire de services publics en restructurant les 400 m<sup>2</sup> des anciens locaux de la CPAM
- Le village des commerçants (900 m<sup>2</sup>) destiné à recevoir la dizaine de commerçants ayant choisi le transfert dans le futur centre commercial



**En 2012 et au premier semestre 2013, la SPLAAD a réalisé les travaux suivants :**

- Le transfert de la sous station de chauffage
- Le transfert du Poste Moyenne Tension
- Une première phase des travaux d'aménagements
- Le dévoiement du réseau de chaleur situé sous la future emprise du sas d'Intermarché

**Fin 2013 et premier semestre 2014, la SPLAAD a réalisé les travaux suivants :**

- La livraison du parking aérien Bachelard
- La livraison de l'angle paysagé
- L'enlèvement de l'aile Sud du village des commerçants
- Divers travaux d'aménagement complémentaires

**Au second semestre 2014 et au premier semestre 2015, la SPLAAD a réalisé les travaux suivants :**

- L'enlèvement de l'aile Nord du Village des commerçants
- L'aménagement d'un parking dédié aux commerces en surface du parking Kir (livraison du parking en septembre 2015).

**Au second semestre 2015 et au premier semestre 2016, la SPLAAD a réalisé les travaux suivants :**

- L'aménagement de la Place de la Fontaine d'Ouche.  
Le programme d'aménagement consistant initialement en une simple remise en état des espaces publics a évolué vers un réaménagement total de la place comprenant l'enlèvement de la fontaine et l'aménagement d'un marché forain ainsi que la réalisation d'une liaison entre le parking Kir et l'avenue du Lac. Ces travaux, arrêtés avec la ville de Dijon, ont été entérinés dans le CRAC au 30 juin 2014.  
La place de la Fontaine d'Ouche a été livrée en mai 2016.

**Les dépenses constatées au 30/06/2016 pour le poste travaux s'élèvent à 6 269 760 €TTC.**

***Perspectives au 30/06/2017 :***

- Reprise de l'étanchéité de la dalle du théâtre de la Fontaine d'Ouche d'Ouche et achèvement des aménagements de surface correspondant à la partie supérieure de la dalle.

## 1.2. Commercialisation

La ZAC de la Fontaine d'Ouche comprend cinq lots commercialisables :

- Le lot « commerce Bachelard »
- Le lot « commerce Kir »
- Le lot Kir pour 60 logements
- Le lot Bachelard pour 60 logements
- Le lot Parking silo Kir

Au cours de l'année 2011, un protocole d'accord a été signé avec la Sci Immo Eiffel, promoteur du projet commercial, pour les deux lots commerce et pour la salle de sport.

En 2012, cession des volumes commerces et équipements publics du bâtiment Bachelard à la Sarl Immobilière Eiffel et à la Sci Immo Eiffel pour un montant total de 250 000 € HT.

En 2013, le théâtre a été revendu à la collectivité pour un montant de 669 000 € HT.

En 2014, le bâtiment Kir a été cédé à la Sci Immo Eiffel et à la Sarl Immobilière Eiffel, y compris la salle de sport, pour un montant de 1 040 000 € HT (890 000 euros HT pour le centre sportif de la Source et 150 000 € HT pour la surface commerces).

Au cours de l'exercice allant du 30 juin 2015 au 30 juin 2016, aucune vente n'est intervenue.

**Les recettes de commercialisation constatées au 30/06/2016 s'élèvent à 2 216 000 € TTC.**

### Perspectives au 30 juin 2016

Aucune cession de charge foncière n'est prévue sur cet exercice.

La création d'une ASL pour le réseau de chaleur urbain (réseau secondaire) est programmée.

La cession du parking Kir à la ville de Dijon interviendra au cours du premier semestre 2019 pour un montant de 1 050 000 € HT. Le parking Kir offre 60 places de stationnement sur le niveau le plus haut et potentiellement 120 autres places sur les deux niveaux inférieurs. Les travaux d'aménagement des niveaux N-1 et N-2 du parking n'ont pas été réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement conformément aux discussions menées avec le concédant et ne sont pas budgetés au présent CRAC.

## 1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges arrêtés au 30/06/2016 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des variations par rapport au compte de résultat prévisionnel approuvé au 30 juin 2015.

### 1.3.1 – Les dépenses

DEPENSES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	écart
ETUDES GENERALES	526 000	526 000	0
FONCIER	10 338 321	10 338 321	0
AMENAGEMENT DES SOLS	4 600 000	4 850 000	-250 000
TRAVAUX	5 752 900	5 502 922	249 978
HONORAIRES TECHNIQUES	996 000	996 000	0
FRAIS FINANCIERS	1 713 439	1 354 009	359 430
REMUNERATION SPL	1 124 268	1 123 375	893
FRAIS ANNEXES	1 491 000	1 491 000	0
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0	0	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	235 000	235 000	0
SOLDE TVA	0	0	0
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>26 776 928</b>	<b>26 416 627</b>	<b>360 301</b>

- **Postes Aménagement des sols et Travaux**

*Diminution de 250 K€ HT du poste Aménagement des sols et augmentation de 250 K€ du poste Travaux*

Réaffectation de certaines prestations initialement provisionnées dans le poste aménagement des sols dans le poste travaux pour un montant de 250 K€. Le montant total cumulé de ces deux postes est inchangé.

- **Frais Financiers**

*Augmentation de 359 K€ HT du poste Frais Financiers*

La mise en place de l'emprunt de 10 000 K€ contracté au cours de l'exercice précédent génère des frais financiers supérieurs au prévisionnel.

Le versement anticipé de la subvention d'équilibre permettrait de maîtriser les frais financiers, de même qu'un remboursement anticipé partiel ou total de ce prêt si la trésorerie de l'opération le permet.

- **Rémunération SPLAAD**

*Augmentation de 893 € HT du poste Rémunération*

Conformément à la convention de prestations intégrées, la rémunération de la SPL est calculée selon des montants forfaitaires et des pourcentages applicables aux postes de dépenses et de recettes de l'opération.

La diminution du montant de la rémunération est proportionnelle aux variations enregistrées au bilan.

### Synthèse des dépenses

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une augmentation des dépenses de 360 301 € et un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2016 de 26 612 772 € TTC.

#### 1.3.2. Les Recettes

RECETTES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	écart
<b>CESSIONS</b>	<b>3 219 000</b>	<b>3 219 000</b>	-
Locatif Social	-	-	-
Accession Sociale	-	-	-
Accession Libre	1 260 000	1 260 000	-
<b><u>Sous - Total Habitat</u></b>	<b><u>1 260 000</u></b>	<b><u>1 260 000</u></b>	-
Activités Économiques - Commerces	-	-	-
Activités Économiques - Activités tertiaires	400 000	400 000	-
<b><u>Sous - Total Activités Économiques</u></b>	<b><u>400 000</u></b>	<b><u>400 000</u></b>	-
Théâtre	669 000	669 000	-
Salle de sport	890 000	890 000	-
<b><u>Sous - Equipements existants</u></b>	<b><u>1 559 000</u></b>	<b><u>1 559 000</u></b>	-
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>8 725 822</b>	<b>7 855 862</b>	<b>869 960</b>
Feder	2 430 822	1 560 862	869 960
Ville	2 370 517	2 370 517	0
Région 1	1 062 000	1 062 000	0
Région 2	1 216 000	1 216 000	0
Anru	95 000	95 000	0
Grand Dijon	1 551 483	1 551 483	0
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>516 029</b>	<b>494 700</b>	<b>21 329</b>
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>14 316 077</b>	<b>14 847 065</b>	<b>-530 988</b>
Subvention globale	13 266 077	14 847 065	-1 580 988
Cession équipements généraux	1 050 000	0	1 050 000
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>26 776 928</b>	<b>26 416 627</b>	<b>360 301</b>

#### • Subventions

##### Augmentation de 870 K€ de la subvention FEDER

La ZAC bénéficie, au titre de sa localisation dans un périmètre ANRU de subventions importantes pour un montant global de 8 725 822 €

- Les subventions de la Région ont fait l'objet d'une convention de financement le 5 octobre 2011 et le 7 novembre 2011
- Les subventions du Grand Dijon et du Feder ont été contractualisées, la première les 3 et 23 octobre 2012 et la seconde les 4 et 15 mars 2013 (double date à chaque fois)
- Les subventions de la ville ont été octroyées en date du 18 novembre 2013
- La subvention ANRU a été sollicitée en novembre 2013 et attribuée en décembre 2013 pour le financement des travaux de la place de la Fontaine d'Ouche.

L'opération Fontaine d'Ouche a bénéficié de reliquats de fonds FEDER réattribués en fin de programme. L'avenant n°1 notifié en date du 15/12/2015 a porté à 2 430 822 € le montant total de la subvention FEDER allouée, soit une augmentation de 869 960 €.

- **Produits Financiers et divers**

*Augmentation de 21 K€*

L'augmentation des recettes prévisionnelles concerne la perception des charges locatives, les loyers et les produits financiers.

- **Recettes issues du concédant**

*Diminution de 531 K€*

La complément de subvention FEDER attribué à l'opération a permis de diminuer la subvention globale de la ville de Dijon.

Par ailleurs, la cession du parking Kir à la ville de Dijon a été valorisée à 1 050 K€.

**La subvention d'équilibre diminue de 1 581 K€ et s'élève désormais à 13 266 077 €**

Participation à l'opération d'aménagement

Pour mémoire, 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. Pour la ZAC de la Fontaine d'Ouche, les participations communales ne sont pas taxables.

### **Synthèse des recettes**

**L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une augmentation des recettes de 360 301 € et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2016 de 21 405 202 € TTC.**

#### **1.3.3 Etat de la trésorerie**

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- un emprunt bancaire de 10 000 000 d'euros contracté auprès de la Caisse d'Epargne pour une durée de 5 ans ;
- un découvert autorisé de trésorerie de 2,3 M€ au Crédit Agricole ;
- les différentes subventions octroyées à l'opération d'un montant total de 8 725 822 €. Le montant cumulé des sommes perçues au 30/06/2016 est de 7 182 616 €

#### **1.3.4. Perspectives : Avenant n°4 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement**

La convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement de la ZAC de la Fontaine d'Ouche a été signée le 02/10/2009 et notifiée à la SPLAAD le 09/10/2009. La durée de cette convention est de 15 ans, elle s'achèvera donc le 09/10/2024.

Conformément aux dispositions de l'avenant n°3 de la convention de prestations intégrées, l'Aménageur perçoit des forfaits de gestion dans le cadre de sa rémunération qui correspondent à 50% de sa rémunération totale (hors forfaits d'études) et qui sont étalés sur la durée de la convention.

Ces forfaits ont été fixés sur la base de la rémunération attachée au bilan prévisionnel approuvé dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation.

Or, depuis l'approbation du dossier de réalisation et des modalités financières de l'opération, les dépenses et recettes ont évolué, changeant la base de la rémunération globale sans toutefois changer l'assiette de calcul des forfaits de gestion. Une distorsion apparaît donc et mérite d'être périodiquement corrigée.

Il est en conséquence proposé d'établir un avenant n°4 ayant pour objet de recalculer les forfaits de gestion sur la base du CRAC qui sera dressé sur la base de l'arrêté des comptes au 30/06/2017 et d'appliquer ces nouveaux forfaits de gestion recalés à compter du 01/07/2017.

Afin également d'éviter que dans le temps un écart trop important entre forfaits de gestion et évolution de la rémunération globale n'apparaisse, il est proposé que tous les 5 ans à compter du 30/06/2017, les forfaits de gestion soit réajustés.

Il est bien précisé que ce réajustement des forfaits n'a pas pour effet d'augmenter ou de diminuer la rémunération globale de l'Aménageur approuvée dans son évolution chaque année au travers des CRAC mais de lisser les forfaits sur la durée de l'opération.

## 2. PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

### 2.1. Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE		36 100 m <sup>2</sup>
▣ Emprises publiques créées	13111 m <sup>2</sup>	
▣ Emprises publiques réhabilitées	7 445 m <sup>2</sup>	
▣ Emprises Privées		
▣ "Erreur cadastre"	6 m <sup>2</sup>	
▣ Surfaces cessibles	<b>15 538 m<sup>2</sup></b>	
Ilot Kir	4 000	
Ilot Bachelard (provisoire)	2 500	
Centre commercial	9038	
<b>TOTAL</b>		<b>36 100 m<sup>2</sup></b>

### 2.2. État de la commercialisation au 30 juin 2014

#### Année 2012

Cession des volumes commerces et équipements publics du bâtiment Bachelard à la Sarl Immobilière Eiffel et à la Sci Immo Eiffel pour un montant total de 250 000 € HT le 21 décembre 2012.

#### Année 2013

Cession du théâtre à la ville de Dijon pour un montant total de 669 000 € HT les 16 et 17 octobre 2013.

#### Année 2014

Cession des volumes commerces à la SCI Immo Eiffel pour 150 000 € HT le 20 juin 2014.

Cession du volume équipements publics (centre sportif de la Source) à la SARL Immobilière Eiffel le 20 juin 2014 pour un montant de 890 000 € HT.

#### Années ultérieures

Commercialisation des lots Bachelard et Kir (120 équivalents logements)  
Cession du parking Kir (1<sup>er</sup> semestre 2019)

### 3. ÉTAT DES DEPENSES ET DES RECETTES PREVISIONNELLES (EN HT) ET VARIATION PAR RAPPORT AU DERNIER BILAN APPROUVE

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

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC	RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	526 000	103 251	629 251	<b>CESSIONS</b>	12%	3 219 000	509 000	3 728 000
					Locatif Social		-	-	-
<b>FONCIER</b>	<b>39%</b>	<b>10 338 321</b>	<b>78 394</b>	<b>10 416 715</b>	Accession Sociale		-	-	-
					Accession Libre		1 260 000	252 000	1 512 000
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	<b>17%</b>	<b>4 600 000</b>	<b>907 664</b>	<b>5 507 664</b>	<b><i>Sous - Total Habitat</i></b>	<b>5%</b>	<b><i>1 260 000</i></b>	<b><i>252 000</i></b>	<b><i>1 512 000</i></b>
					Activités Économiques - Commerces		-	-	-
<b>TRAVAUX</b>	<b>21%</b>	<b>5 752 900</b>	<b>1 137 804</b>	<b>6 890 704</b>	Activités Économiques - Activités tertiaires		400 000	79 000	479 000
					<b><i>Sous - Total Activités Économiques</i></b>	<b>1%</b>	<b><i>400 000</i></b>	<b><i>79 000</i></b>	<b><i>479 000</i></b>
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	<b>4%</b>	<b>996 000</b>	<b>196 730</b>	<b>1 192 730</b>	Théâtre		669 000	-	669 000
					Salle de sport		890 000	178 000	1 068 000
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>6%</b>	<b>1 713 439</b>	<b>1 754</b>	<b>1 715 193</b>	<b><i>Sous - Equipements existants</i></b>		<b><i>1 559 000</i></b>	<b><i>178 000</i></b>	<b><i>1 737 000</i></b>
					<b>SUBVENTIONS</b>	<b>33%</b>	<b>8 725 822</b>	<b>-</b>	<b>8 725 822</b>
<b>REMUNERATION SPL</b>	<b>4%</b>	<b>1 124 268</b>	<b>0</b>	<b>1 124 268</b>	Feder		2 430 822	0	2 430 822
					Ville		2 370 517	0	2 370 517
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>6%</b>	<b>1 491 000</b>	<b>180 811</b>	<b>1 671 811</b>	Région 1		1 062 000	0	1 062 000
					Région 2		1 216 000	0	1 216 000
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	Anru		95 000	1	95 001
					Grand Dijon		1 551 483	0	1 551 483
<b>FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE</b>	<b>1%</b>	<b>235 000</b>	<b>38 695</b>	<b>273 695</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>2%</b>	<b>516 029</b>	<b>90 558</b>	<b>606 587</b>
<b>SOLDE TVA</b>	<b>0%</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>53%</b>	<b>14 316 077</b>	<b>0</b>	<b>14 316 077</b>
					Subvention globale		13 266 077	0	13 266 077
					Cession équipements généraux		1 050 000	0	1 050 000
					Participation complément de prix		0	0	0
					Participation acquisition foncière		0	0	0
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>50%</b>	<b>26 776 928</b>	<b>2 645 103</b>	<b>29 422 031</b>	<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>18%</b>	<b>26 776 928</b>	<b>599 558</b>	<b>27 376 486</b>
					<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>		<b>0</b>	<b>-2 045 545</b>	<b>-2 045 545</b>

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

DEPENSES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	écart	RECETTES	Bilan Actualisé N	Bilan Actualisé N-1	écart
<b>ETUDES GENERALES</b>	<b>526 000</b>	<b>526 000</b>	<b>0</b>	<b>CESSIONS</b>	<b>3 219 000</b>	<b>3 219 000</b>	<b>-</b>
				Locatif Social	-	-	-
<b>FONCIER</b>	<b>10 338 321</b>	<b>10 338 321</b>	<b>0</b>	Accession Sociale	-	-	-
				Accession Libre	1 260 000	1 260 000	-
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	<b>4 600 000</b>	<b>4 850 000</b>	<b>-250 000</b>	<b><i>Sous - Total Habitat</i></b>	<b><i>1 260 000</i></b>	<b><i>1 260 000</i></b>	<b>-</b>
				Activités Économiques - Commerces	-	-	-
<b>TRAVAUX</b>	<b>5 752 900</b>	<b>5 502 922</b>	<b>249 978</b>	Activités Économiques - Activités tertiaires	400 000	400 000	-
				<b><i>Sous - Total Activités Économiques</i></b>	<b><i>400 000</i></b>	<b><i>400 000</i></b>	<b>-</b>
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	<b>996 000</b>	<b>996 000</b>	<b>0</b>	Théâtre	669 000	669 000	-
				Salle de sport	890 000	890 000	-
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>1 713 439</b>	<b>1 354 009</b>	<b>359 430</b>	<b><i>Sous - Equipements existants</i></b>	<b><i>1 559 000</i></b>	<b><i>1 559 000</i></b>	<b>-</b>
				<b>SUBVENTIONS</b>	<b>8 725 822</b>	<b>7 855 862</b>	<b>869 960</b>
<b>REMUNERATION SPL</b>	<b>1 124 268</b>	<b>1 123 375</b>	<b>893</b>	Feder	2 430 822	1 560 862	869 960
				Ville	2 370 517	2 370 517	0
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>1 491 000</b>	<b>1 491 000</b>	<b>0</b>	Région 1	1 062 000	1 062 000	0
				Région 2	1 216 000	1 216 000	0
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	Anru	95 000	95 000	0
				Grand Dijon	1 551 483	1 551 483	0
<b>FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE</b>	<b>235 000</b>	<b>235 000</b>	<b>0</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>516 029</b>	<b>494 700</b>	<b>21 329</b>
<b>SOLDE TVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>14 316 077</b>	<b>14 847 065</b>	<b>-530 988</b>
				Subvention globale	13 266 077	14 847 065	-1 580 988
				Cession équipements généraux	1 050 000	0	1 050 000
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>26 776 928</b>	<b>26 416 627</b>	<b>360 301</b>	<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>26 776 928</b>	<b>26 416 627</b>	<b>360 301</b>
				<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4. État prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €TTC
	réalisé TTC au 30/06/2016	FIN JUIN 2017	FIN JUIN 2018	FIN JUIN 2019	FIN JUIN 2020	Années ult.	
<b>DEPENSES EN TTC</b>							
<b>ETUDES</b>	<b>558 928</b>	<b>30 789</b>	<b>21 482</b>	<b>8 857</b>	<b>0</b>	<b>9 194</b>	<b>629 250,54</b>
Etudes générales	558 928	30 789,15	21 482,24	8 857,24	0,00	9 194,36	629 250,54
<b>FONCIER</b>	<b>10 307 861</b>	<b>40 048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68 806</b>	<b>10 416 714,98</b>
Acquisitions et frais annexes	10 307 861	40 048	0	0	0	68 806	10 416 714,98
<b>LIBERATION DES SOLS</b>	<b>5 242 991</b>	<b>204 672</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>	<b>5 507 663,84</b>
Libération des sols	5 242 991	204 672	0	0	0	60 000	5 507 663,84
<b>TRAVAUX</b>	<b>7 320 777</b>	<b>649 792</b>	<b>34 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78 465</b>	<b>8 083 433,97</b>
Travaux	6 269 760	551 201	34 400	0	0	35 342	6 890 703,62
Honoraires	1 051 017	98 591	0	0	0	43 123	1 192 730,35
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>1 118 555</b>	<b>185 113</b>	<b>182 900</b>	<b>182 900</b>	<b>45 725</b>	<b>0</b>	<b>1 715 192,31</b>
Intérêts sur emprunts à L. T.	479 375	185 113	182 900	182 900	45 725	0	1 076 012,50
Intérêts sur avances à C. T.	639 180	0	0	0	0	0	639 179,81
<b>REMUNERATION SPL</b>	<b>700 162</b>	<b>52 042</b>	<b>31 340</b>	<b>30 480</b>	<b>30 480</b>	<b>279 766</b>	<b>1 124 268,17</b>
rémunération SPL	700 162	52 042	31 340	30 480	30 480	279 766	1 124 268,17
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>1 192 203</b>	<b>147 000</b>	<b>111 000</b>	<b>46 200</b>	<b>40 200</b>	<b>135 208</b>	<b>1 671 810,42</b>
Impôts et taxes	281 904	30 000	30 000	30 000	30 000	48 096	450 000,00
Autres frais	910 299	117 000	81 000	16 200	10 200	87 111	1 221 810,42
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>GOVERNANCE PARTICIPATIVE</b>	<b>171 296</b>	<b>36 000</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>7 200</b>	<b>35 199</b>	<b>273 695,38</b>
Maison des projets et autres frais gouvernance	171 296	36 000	12 000	12 000	7 200	35 199	273 695,38
<b>TOTAL DES DEPENSES ANNUEL</b>	<b>26 612 771,68</b>	<b>1 345 455,54</b>	<b>393 122,35</b>	<b>280 436,94</b>	<b>123 604,70</b>	<b>666 638,38</b>	<b>29 422 029,60</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES CUMUL</b>	<b>26 612 771,68</b>	<b>27 958 227,22</b>	<b>28 351 349,58</b>	<b>28 631 786,51</b>	<b>28 755 391,21</b>	<b>29 422 029,60</b>	
<b>RECETTES EN TTC</b>							
<b>CESSIONS</b>	<b>2 216 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 512 000</b>	<b>3 728 000,00</b>
Locatif Social	0	0	0	0	0	0	0,00
Accession Sociale	0	0	0	0	0	0	0,00
Accession Libre	0	0	0	0	0	1 512 000	1 512 000,00
<b>Sous - Total Habitat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 512 000</b>	<b>1 512 000,00</b>
Activités Économiques - Commerces	0	0	0	0	0	0	0,00
Activités Économiques - Activités tertiaires	479 000	0	0	0	0	0	479 000,00
<b>Sous - Total Activités Économiques</b>	<b>479 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>479 000,00</b>
Théâtre	669 000	0	0	0	0	0	669 000,00
Salle de sport	1 068 000	0	0	0	0	0	1 068 000,00
<b>Sous - Equipements existants</b>	<b>1 737 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 737 000,00</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS &amp; DIVERS</b>	<b>606 587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>606 586,85</b>
Produits financiers	53 541	0	0	0	0	0	53 540,67
Produits divers	553 046	0	0	0	0	0	553 046,18
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>7 182 616</b>	<b>157 377</b>	<b>1 385 830</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 725 822,00</b>
Feder	1 044 992	0	1 385 830	0	0	0	2 430 822,00
Ville	2 266 717	103 800	0	0	0	0	2 370 517,00
Région 1	1 062 000	0	0	0	0	0	1 062 000,00
Région 2	1 216 000	0	0	0	0	0	1 216 000,00
Anru	41 423	53 577	0	0	0	0	95 000,00
Grand Dijon	1 551 483	0	0	0	0	0	1 551 483,00
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>11 400 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>866 077</b>	<b>14 316 077,00</b>
Subvention globale	11 400 000	0	0	0	1 000 000	866 077	13 266 077,00
Cession équipements généraux	0	0	0	1 050 000	0	0	1 050 000,00
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0,00
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0	0,00
<b>TOTAL DES RECETTES ANNUEL</b>	<b>21 405 202,49</b>	<b>157 376,67</b>	<b>1 385 829,69</b>	<b>1 050 000,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>2 378 077,00</b>	<b>27 376 485,85</b>
<b>TOTAL DES RECETTES CUMUL</b>	<b>21 405 202,49</b>	<b>21 562 579,16</b>	<b>22 948 408,85</b>	<b>23 998 408,85</b>	<b>24 998 408,85</b>	<b>27 376 485,85</b>	
<b>SOLDES ANNUELS avant financement</b>	<b>-5 207 569</b>	<b>-1 188 079</b>	<b>992 707</b>	<b>769 563</b>	<b>876 395</b>	<b>1 711 439</b>	<b>-2 045 544</b>
<b>SOLDES CUMULES avant financement</b>	<b>-5 207 569</b>	<b>-6 395 648</b>	<b>-5 402 941</b>	<b>-4 633 378</b>	<b>-3 756 982</b>	<b>-2 045 544</b>	
<b>Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés</b>							
INTITULE	SIMULATION EN €HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €HT
	réalisé TTC au 30/06/2016	FIN JUIN 2017	FIN JUIN 2018	FIN JUIN 2019	FIN JUIN 2020	Années ultérieures	
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>	<b>8 800 000</b>	<b>-2 600 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 200 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Mobilisation d'emprunts	10 000 000	0	0	0	0	0	10 000 000
Amortissement d'emprunts	-3 500 000	-300 000	0	0	-6 200 000	0	-10 000 000
Avances bancaires	2 300 000	0	0	0	0	0	2 300 000
Remboursement d'avances	0	-2 300 000	0	0	0	0	-2 300 000
Avances collectivités	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	0	0
<b>T.V.A.</b>							
T.V.A. sur les dépenses	2 347 571	178 007	29 814	11 176	7 900	70 635	2 645 103
T.V.A. sur les recettes	347 558	0	0	0	0	252 000	599 558
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
<b>Solde de T.V.A.</b>	<b>2 000 013</b>	<b>178 007</b>	<b>29 814</b>	<b>11 176</b>	<b>7 900</b>	<b>-181 365</b>	<b>2 045 545</b>
<b>SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL</b>	<b>5 592 444</b>	<b>-3 610 072</b>	<b>1 022 521</b>	<b>780 739</b>	<b>-5 315 705</b>	<b>1 530 074</b>	
<b>SOLDE DE TRESORERIE CUMULE</b>	<b>5 592 444</b>	<b>1 982 372</b>	<b>3 004 893</b>	<b>3 785 632</b>	<b>-1 530 074</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 5. ANNEXES

### Liste des acquisitions « Murs » réalisées en 2010

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca					
<b>ACQUISITIONS DES MURS COMMERCIAUX</b>											
M Nazir MASRI et Mme Sanaa ALMAHAYRI épouse MASRI	DIJON	EM	433	02	29	60	75	103,58	60 000,00 €	14/01/2010	publié le 02/03/2010 sous le n°2010 P N° 2141
M Gaston Louis Edmé COLLINET et Mme Odette Marie FOUCHEYRAND épouse COLLINET	DIJON	EM	433	02	29	60	87	42,00	20 000,00 €	07/04/2010	publié le 28/05/2010 sous le numéro n° 2010 P N°4746 avec mention rectificative publiée le 23/06/2010 n° 2010 P N° 5656
SCI DAVIDANNE représentée par M Gérard HACMOUN	DIJON	EM	433	02	29	60	35	74,76	42 000,00 €	16/04/2010	publié le 04/05/2010 sous le n° 2010 P N° 4051
Mme Malika AMMOURI	DIJON	EM	433	02	29	60	51	34,34	18 500,00 €	20/04/2010	publié le 21/05/2010 sous le n° 2010 P N° 4601
M Jacques Paul HOF et Mme Anne Marie Charlotte BECOLLOGNE épouse HOF	DIJON	EM	433	02	29	60	05	72,24	36 000,00 €	20/04/2010	publié le 05/06/2010 sous le n° 2010 P N° 5378
CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE	DIJON	EM	433	02	29	60	61 84	140,73	57 600,00 €	20/04/2010	publié le 21/05/2010 sous le n° 2010 P N° 4596
CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DE LA COTE D'OR	DIJON	EM	433	02	29	60	96	399,43	184 000,00 €	26/04/2010	publié le 19/05/2010 sous le n° 2010 P N°4489
M Gilles LOURDAULT	DIJON	EM	433	02	29	60	50	72,00	34 900,00 €	01/06/2010	publié le 29/06/2010 sous le n° 2010 P N° 5866
SCI DU CHAPEAU ROUGE par M Christian MATHIEU	DIJON	EM	433	02	29	60	80	66,59	41 700,00 €	16/06/2010	publié le 20/07/2010 sous le n° 2010 P N° 6457
Consorts GOMET	DIJON	EM	433	02	29	60	09	144,48	70 000,00 €	17/06/2010	publié le 16/07/2010 sous le n° 2010 P N°6350
SCI DU LAC KIR représentée par M Philippe GUINCHARD	DIJON	EM	433	02	29	60	38 39 40 78	213,35	111 000,00 €	21/07/2010	publié le 30/08/2010 sous le n° 2010 P N° 7732
Mlle Claudie Marie CAUSERET	DIJON	EM	433	02	29	60	20	31,91	21 900,00 €	06/09/2010	publié le 24/09/2010 sous le n° 2010 P N° 8679
M Pierre Rémi BERNARD	DIJON	EM	433	02	29	60	46 47	178,54	69 600,00 €	15/09/2010	publié le 10/11/2010 sous le n° 2010 P N°10385
Mme Chantal Simone Lucienne CLERC	DIJON	EM	433	02	29	60	36	75,00	80 000,00 €	20/12/2010	publié le 09/02/2011 sous le n° 2010 P N° 1682

### Liste des acquisitions « Murs » réalisées en 2011

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca					
Mme Hélène Pauline Yvonne DURAND veuve de M LONGOBARDI	DIJON	EM	433	02	29	60	62	277,71	117 200,00 €	19/01/2011	publié le 11/02/2011 sous le n° 2011 P N° 1884
M Jacques Louis François SUNIER	DIJON	EM	433	02	29	60	23	66,38	40 000,00 €	01/03/2011	publié le 23/03/2011 sous le n° 2011 P N° 3324
CAISSE DE CREDIT MUNICIPAL DE DIJON	DIJON	EM	433	02	29	60	45	198,66	150 000,00 €	21/03/2011	publié le 15/04/2011 sous le n° 2011 P N° 4160
SCI FERRARA MARCUS représentée par M MARCUS	DIJON	EM	433	02	29	60	33 34 43	167,84	111 379,00 €	03/05/2011	publié le 27/06/2011 sous le n° 2011 P N° 6523
VILLE DE DIJON	DIJON	EM	433	02	29	60	6/7/63/65/66/67 8/85/86 52/54/55/56/82/90 95/92/94/91/93 31/37/76/77 18/19/16/17 81/12/48/74/88 10/68/	6064,23	2 864 850,00 €	29/06/2011	publié le 30/06/2011 et le 07/10/2011 sous les n° 2011 P N° 6640 et N° 18133
M Houssine LEFDOU	DIJON	EM	433	02	29	60	58 83	145,32	170 000,00 €	22/07/2011	publié le 17/08/2011 sous le n° 2011 P N° 8299

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca					
SCI LE RUISSEAU	DJON	EM	433	02	29	60	72 73	71,40	35 000,00 €	15/09/2011	publié les 27/10/2011 et 16/03/2012 sous les n° 2011 P et 2012 P N° 10942 et 3230
SCI LA FONTAINE	DJON	EM	433	02	29	60	1 11 28 30	5295,32	1 500 000,00 €	15/09/2011	publié le 27/10/2011 sous le n° 2011 P N° 10947
SCI KETCH	DJON	EM	433	02	29	60	79	72,66	25 000,00 €	15/09/2011	publié les 27/10/2011 et 16/03/2012 sous les n° 2011 P et 2012 P N° 10962 et 3235
SCI LAGUNE	DJON	EM	433	02	29	60	49	72,66	25 000,00 €	15/09/2011	publié le 08/11/2011 sous le n° 2011 P N° 11372
SCI LA SOURCE	DJON	EM	433	02	29	60	41	88,64	45 000,00 €	15/09/2011	publié le 27/10/2011 sous le n° 2011 P N° 10956
SCI CRISTAL	DJON	EM	433	02	29	60	02	145,77	44 000,00 €	15/09/2011	publié le 27/10/2011 sous le n° 2011 P N° 10943
Mme Marie France DANGUIS	DJON	EM	433	02	29	60	44	67,55	40 000,00 €	28/09/2011	publié le 27/10/2011 sous le n° 2011 P N° 11004
SARL SANUELEC	DJON	EM	433	02	29	60	42	165,30	200 004,00 €	28/09/2011	publié le 27/10/2011 sous le n° 2011 P N° 11001
M Driss LEFDOU et Mme Mennana BENT BENAÏSSA épouse LEFDOU	DJON	EM	433	02	29	60	89	36,33	25 000,00 €	28/09/2011	publié le 04/11/2011 sous le n° 2011 P N° 11284
M Driss WIAOUF et Mme Halima OUSSERHANE épouse WIAOUF	DJON	EM	433	02	29	60	53	51,00	30 000,00 €	28/09/2011	publié le 27/10/2011 sous le n° 2011 P N° 10994
SCI FORT DE France	DJON	EM	433	02	29	60	4 64	71,96	40 000,00 €	28/09/2011	publié le 04/11/2011 sous le n° 2011 P N° 11281
SCI HAMO	DJON	EM	433	02	29	60	25 69	144,48	80 000,00 €	28/09/2011	publié le 04/11/2011 sous le n° 2011 P N° 11279
SCI LES FONTENILLES	DJON	EM	433	02	29	60	21	34,84	25 000,00 €	07/10/2011	publié le 04/11/2011 sous le n° 2011 P N° 11292
SCI BP	DJON	EM	433	02	29	60	32	583,00	360 000,00 €	04/11/2011	publié le 24/11/2011 sous le n° 2011 P N° 11951
M Haydar CIMEN et Mme Semra LORT épouse CIMEN	DJON	EM	433	02	29	60	14	71,40	56 550,00 €	28/11/2011	publié le 20/12/2011 sous le n° 2011 P N° 12930
M Ahmed Zaim BAKHTAOUI et Mme Rahma MOUTAOUKIL épouse BAKHTAOUI	DJON	EM	433	02	29	60	03	68,05	43 680,00 €	28/11/2011	publié le 25/01/2012 sous le n° 2012 P N° 1147
CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE	DJON	EM	433	02	29	60	26	144,48	75 000,00 €	22 et 28/12/2011	publié le 26/01/2012 sous le n° 2012/22 case n°6
VILLE DE DIJON	DJON	EM EM	6 432					16 13	1613,00	26/12/2011	publié le 05/01/2012 sous le n° 2012 P N°115

Liste des acquisitions « Murs » réalisées en 2012

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca					
SCI FOO2 représentée par M Pascal BLARDONNE	DJON	EM	433	02	29	60	24	67,80	43 344,00 €	19/01/2012	publié les 15/02/2012 et 13/08/2012 sous le n°2012 P N°2114
SCI PCB représentée par M Pascal BLARDONNE	DJON	EM	433	02	29	60	13 15 70 71	109,62	87 696,00 €	19/01/2012	publié les 15/02/2012 et 13/08/2012 sous le n°2012 P N°2117

**Sous total Murs 7 137 303,00 €**

Liste des acquisitions « Commerces » réalisées en 2011

PROPRIETAIRES DE FONDS DE COMMERCE	COMMUNES	DASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca					
<b>ACQUISITIONS FONDS DE COMMERCE</b>											
SARL EPSILON MARIAGE représentée par M Nazir MASRI	DJON	EM	433,00	02	29	60	35	74,76	55 000,00	16/04/2010	Résiliation de droit au bail non publiée
M Gilles LOURDAULT	DJON	EM	433,00	02	29	60	50	72,00	91 743,00	01/06/2010	publié le 29/06/2010 sous le n° 2010 P N° 5866
Mme Maïka AMMOURI	DJON	EM	433,00	02	29	60	80	66,59	11 500,00	06/06/2010	Convention d'indemnisation non publiée
SARL JOPHI représentée par M Philippe GUINCHARD	DJON	EM	433,00	02	29	60	38 39	213,35	74 000,00	21/07/2010	Résiliation de bail commercial non publiée
Mme Chantal Simone Lucienne CLERC	DJON	EM	433,00	02	29	60	36	75,00	36 000,00	20/12/2010	publié le 09/02/2011 sous le n° 2010 P N° 1682
SARL VIDEO CLUB DJONNAIS représentée par M MARCUS	DJON	EM	433,00	02	29	60	33 34	105,84	30 000,00	31/05/2011	publié le 27/06/2011 sous le n° 2011 P N° 6523
M Houssine LEFDOU	DJON	EM	433,00	02	29	60	58 83	145,32	79 750,00	22/07/2011	En attente publication
Mme Marie France DANGUIS	DJON	EM	433,00	02	29	60	44	67,55	95 000,00	28/09/2011	En attente publication
SARL SANUELEC représentée par	DJON	EM	433,00	02	29	60	42	165,30	88 850,00	28/09/2011	En attente publication
SARL ST IMMO représentée par	DJON	EM	433,00	02	29	60	03	34,55	31 300,00	28/09/2011	En attente publication
SA BOURGOGNE INTERIM	DJON	EM	433,00	02	29	60	24	65,03	6 657,80	28/09/2011	constatation de la fin du bail commercial et convention d'indemnisation (non publiée)
SA LA POSTE	DJON	EM	433,00	02	29	60	32	554,70	16 722,41 246 722,41	04/11/2011	convention d'indemnisation dans le cadre d'une offre de logement (non publiée)
Mme Domingas PEDRO DE JESUS	DJON	EM	433,00	02	29	60	89	37,00	20 000,00	28/11/2011	constatation de la fin du bail commercial et convention d'indemnisation (non publiée)
SARL LISON représentée par Mme Marie-Pierre CHA PUIS et Mme Valérie FEVRE	DJON	EM	433,00	02	29	60	41	111,45	175 000,00	28/11/2011	constatation de la fin du bail commercial et convention d'indemnisation (non publiée)
M Abdurrahim YAGUZAY	DJON	EM	433,00	02	29	60	14	71,10	170 000,00	28/11/2011	constatation de la fin du bail commercial et convention d'indemnisation (non publiée)
SARL COLORS FASHION représentée par M Jean Michel MULLER	DJON	EM	433,00	02	29	60	23	66,38	1 651,20 13 000,00 8 000,00	28/11/2011	convention d'indemnisation dans le cadre d'une offre de logement (non publiée)
Association A.P.O.L.A.P.E. La Cadole représentée par Mme Nicole LEBOURG	DJON	EM	433,00	02	29	60	46 47	178,54	1 745,66 1 597,00	29/11/2011	convention d'indemnisation dans le cadre d'une offre de logement (non publiée)
SARL COIFPRO représentée par M Hamid AMEZZANE	DJON	EM	433,00	02	29	60	53	51,00	3 600,00	29/11/2011	convention d'indemnisation dans le cadre d'une offre de logement (non publiée)
CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE représentée par M ARBINET	DJON	EM	433,00	02	29	60	26	144,48	30 000,00 8 000,00 53 000,00	22 et 28/12/2011	convention d'indemnisation dans le cadre d'une offre de logement (non publiée)
SARL JARDIN SECRET représentée par Mme Catherine BRUET	DJON	EM	433,00	02	29	60	05	72,24	49 350,00 150,00	22 et 28/12/2011	résiliation de bail commercial (non publiée)
EUURL LES CLEMATITES représentée par Mme ANNA signard	DJON	EM	433,00	02	29	60	43	67,55	60 000,00	22 et 28/12/2011	constatation de la fin du bail commercial et convention d'indemnisation (non publiée)
SARL EXOTIQUE 21 représentée par Mme Aurélie MPASSI	DJON	EM	433,00	02	29	60	4 64	68,65	8 000,00 7 971,90 419,57	22 et 28/12/2011	convention d'indemnisation dans le cadre d'une offre de logement (non publiée)
M Mostafa LEFDOU	DJON	EM	433,00	02	29	60	83 58	30,00	80 000,00	22 et 28/12/2011	constatation de la fin du bail commercial et convention d'indemnisation
								<b>2538,38</b>	<b>1 554 730,95</b>		

Liste des acquisitions « Commerces » réalisées en 2012

PROPRIETAIRES DE FONDS DE COMMERCE	COMMUNES	DASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS	
		Sect.	N°	ha	a	ca						
ACQUISITIONS DES FONDS AU 31/12/2012												
SARL OPTIQUE BLARDONE	DJON	EM	433,00	02	29	60	13 15 70 71	146,16	155 000,00 €  112 940,00 € 25 000,00 € 45 035,48 €	19/01/2012	convention d'indemnisation	
SARL LA FONTAINE AUX CADEAUX	DJON	EM	433,00	02	29	60	09	144,48	18 190,00 €  18 190,00 € 15 628,00 €	19/01/2012	convention d'indemnisation	
SARL ATLAS VIANDE représentée par Hafid OUBELLA	DJON	EM	433,00	02	29	60	16 17	208,80	46 480,77 €	24/01/2012	quittance	
SARL LE COLMAR représentée par M Khalid BELLAMIK	DJON	EM	433,00	02	29	60	25 69	144,48	257 519,00 €	24/01/2012	quittance	
Nicey Bertrand Albert	DJON	EM	433,00	02	29	60	18 19	404,00	24 500,00 €	08/02/2012	quittance	
AKKUS Albert	DJON	EM	433,00	02	29	60	02	139,75	55 629,29 €	04/02/2012	quittance	
AU PETIT CORDONNIER représenté par M Jean-Michel ROGER	DJON	EM	433,00	02	29	60	03	34,55	95 000,00 €	16/03/2012	résiliation de bail commercial et convention d'indemnisation	
SARL FROM GRAND DELTA	DJON	EM EM	6 432		16	13		870,00	120 000,00 €	28/03/2012		
SARL IQRA NET	DJON	EM	433,00	02	29	60	79	72,66	23 799,32 €	21/02/2012	consignation cdc	
MEDRAOUA épouse BENALI Nadia	DJON	EM	433,00	02	29	60	21	34,84	4 077,77 €	21/02/2012	consignation cdc	
								Total surf m²	4738,10			
								<b>Sous total Fonds</b>		<b>1 016 989,63 €</b>		

Liste des acquisitions « Commerces » réalisées en 2013

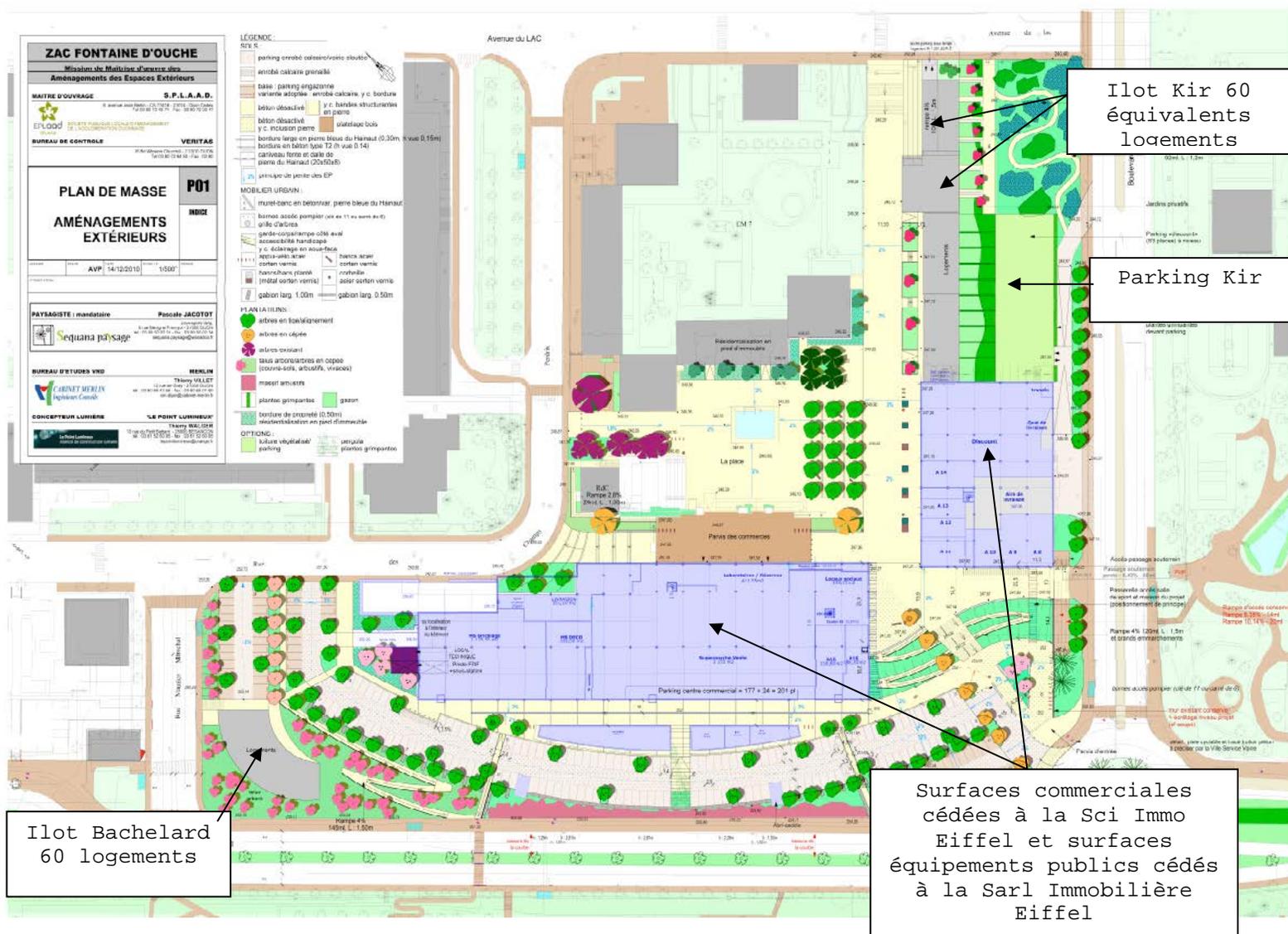
PROPRIETAIRES DE FONDS DE COMMERCE	COMMUNES	DASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca					
SAS TOLIMA et autres	DJON	EM	433,00	02	29	60	28	2024,70	161 589,00 €	14-févr-13	

**Sous total fonds** | **2 733 309,58 €**

## Tableau des ventes

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
Lot de Volume n° 2 Bibliothèque et maison de services publics Lot de volume n° 3 Accueil théâtre et Cadole		Sarl Immobilière Eiffel	35 750,00	42 757,00	21/12/2012
Lot de volume 1 commerces		Sci Immo Eiffel	214 250,00	256 243,00	21/12/2012
Centre d'art et de Loisirs (théâtre et salle polyvalente)		Ville de Dijon	669 000,00	669 000,00	16 et 17 octobre 2013
Volume 2 Salle de sport		Sarl Immobilière Eiffel	890 000,00	1 068 000,00	20/06/2014
Volume 1 centre commercial - Volume 3 Local Commercial - Volume 4 Tour Lumière - Volume 5 - Tour Lumière - Volume 6 Tour Lumière - Volume 7 Tour Lumière		Sci Immo Eiffel	150 000,00	180 000,00	20/06/2014
<b>TOTAUX</b>			<b>1 959 000</b>	<b>2 216 000</b>	

**Plan de commercialisation**





MAIRIE DE DIJON  
PALAIS DES ÉTATS DE BOURGOGNE

Dijon, le 21 JUIL, 2014



Monsieur Pierre PRIBETICH  
Président  
SPLAAD  
8 rue Marcel Dassault  
CS 87972  
21079 Dijon Cedex

O -> GP -> DF  
C -> JA + TC

Nos réf. : JPP/SB/n° 231

Objet : Centre-Commercial de la Fontaine  
d'Ouche – devenir du parking

Monsieur le Président,

Dans le cadre du projet de restructuration du centre-commercial de la Fontaine d'Ouche, la question du devenir du parking Kir était posée.

Au vu des projets présentés, la Ville de Dijon souhaite supprimer les deux niveaux supérieurs du parking et réaliser un parking aérien. Les niveaux N-1 et N-2 seront uniquement sécurisés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs,

Bien cordialement



Alain MILLOT

copie faite TC



MAIRIE DE DIJON  
PALAIS DES ÉTATS DE BOURGOGNE

Dijon, le 06 OCT. 2016

Monsieur Pierre PRIBETICH  
Président  
SPLAAD  
8 rue Marcel Dassault  
CS 87972  
21079 Dijon Cedex

*Nos réf. : JPP/SB/n°33*

*Objet : Centre-Commercial de la Fontaine  
d'Ouche – devenir du parking*

Monsieur le Président,

La transformation de la Place de la Fontaine d'Ouche est programmée dans le cadre de la ZAC de la Fontaine d'Ouche qui vous a été confiée.

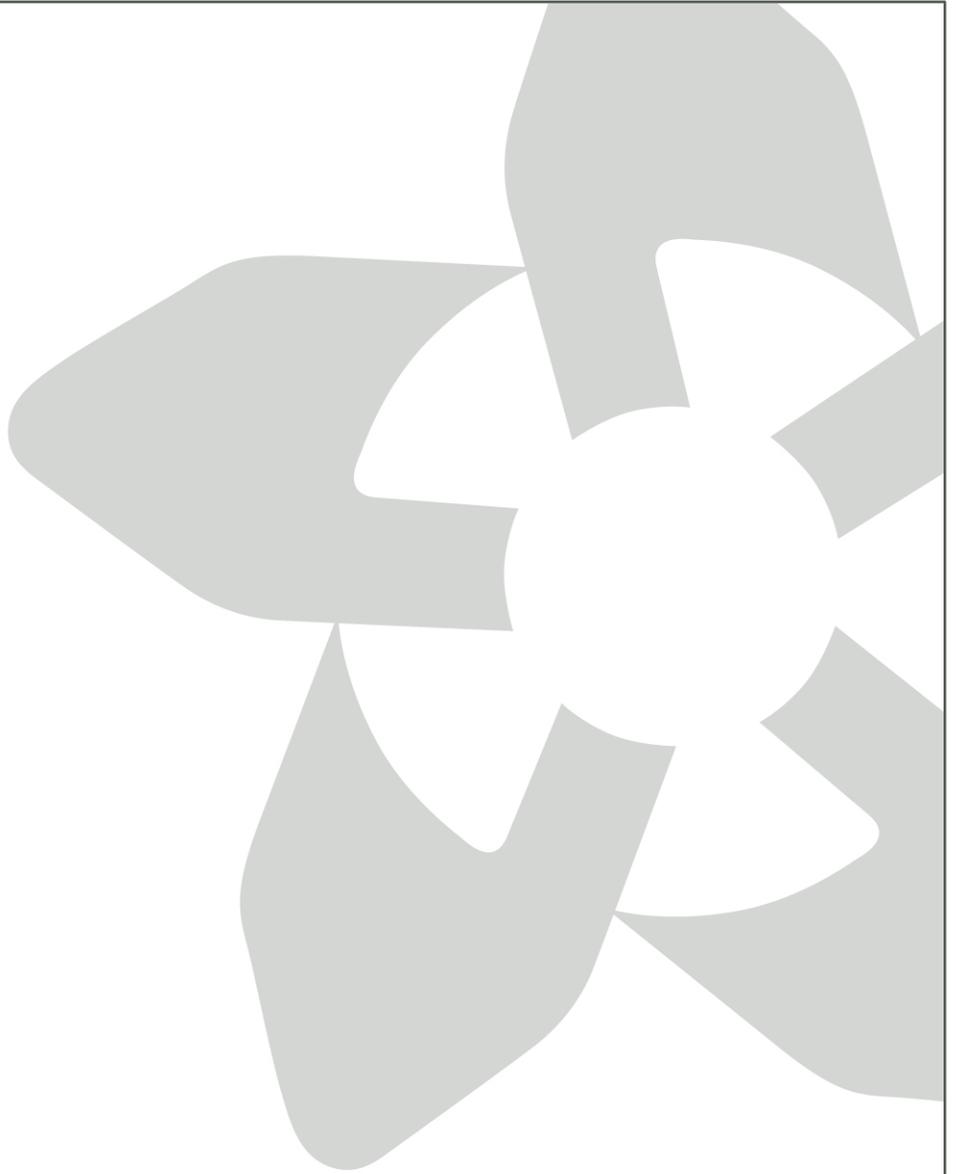
Au vu des esquisses présentées, la Ville de Dijon souhaite la mise en œuvre de la solution 4, intitulée « Place arborée, variante ». Ainsi, la fontaine sera supprimée pour permettre la réalisation d'un espace libre avec une accessibilité total de la place aux personnes à mobilité réduite. De plus, l'aménagement proposé devra permettre la réinstallation du marché sur la place. Enfin, le projet intégrera, en option, le traitement des abords de la salle Lucie Aubrac en prévoyant leur nettoyage ainsi que l'arasement du mur autour.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs,

Le Maire,



Alain MILLOT



SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE  
D'AMÉNAGEMENT  
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

8 avenue Jean Bertin  
CS 77418  
21074 Dijon Cedex

Tél. : 03 80 72 18 71  
Fax : 03 80 72 23 47  
[www.eplaad.com](http://www.eplaad.com)



CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES FIXANT LES CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA S.P.L. "AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE" POUR LA VILLE DE DIJON POUR LA MISE EN OEUVRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « Z.A.C. DE LA FONTAINE D'OUCHÉ »

## AVENANT N° 4 À la Concession d'Aménagement

**-SPLAAD-**

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE  
« AMÉNAGEMENT  
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

AMÉNAGEURS DURABLES

**CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES PORTANT CONCESSION  
D'AMENAGEMENT**

**Entre**

**La Ville de Dijon**, représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil ..... en date du .....

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

**D'une part,**

**Et**

**La Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD)**, Société Anonyme au capital de 2 740 000 €, dont le siège social et les bureaux sont situés au GRAND DIJON, Communauté d'Agglomération – 40, Avenue du Drapeau 21000 - DIJON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 514 021 856,

Représentée par sa Directrice générale, Madame Marion JOYEUX, habilitée aux fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 12 septembre 2016,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur » ,

**D'autre part.**

## PRÉAMBULE

### II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération en date du 29 juin 2009, la ville de Dijon a décidé de confier à la SPLAAD l'opération ZAC de la Fontaine d'Ouche par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

La durée de cette opération est de 15 années.

Par avenant n°2, il a été décidé de modifier les modalités d'imputation au bilan de l'opération de la rémunération de l'Aménageur, sans que cet avenant ne vienne modifier le calcul global de la rémunération. Cette imputation comprend :

- une part fixe annuelle appelée « Forfait de gestion » et représentant 50% de la rémunération globale
- une part variable assise sur la moitié des pourcentages appliqués pour le calcul de la rémunération globale.

Rappel article 20.2 de la convention de concession :

« La rémunération que l'Aménageur peut imputer à l'opération est calculée comme suit :

- Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2-2 a), 1% des dépenses d'acquisitions TTC, en ce compris les frais.
- Pour les tâches d'études et tâches administratives prévues à l'article 2-2 b), un montant forfaitaire égal à une somme de 90.000 €uros imputable à hauteur de 50% à la date de notification de la présente convention de concession, 20 % six mois après et à hauteur du solde soit 27.000 €uros à la fin de la phase études, constitué par l'approbation par le concédant du dossier de réalisation de Z.A.C (délibération du C.M.).
- Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, 5 % des dépenses TTC de travaux et honoraires techniques y afférents y compris aménagements des sols et démolitions.
- Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2-2 b), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 6 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, à l'exclusion des terrains cédés au concédant.
- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant de 0,5% du montant TTC de l'ensemble des dépenses de l'opération. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.»

Or, la part fixe, de laquelle découlent les forfaits de gestion annuels, est calculée sur la base du premier bilan prévisionnel approuvé par la collectivité et répartie sur la durée de la concession. Ce premier bilan prévisionnel est par nature provisoire et il fait l'objet chaque année d'un recadrage au travers des Compte-Rendu à la Collectivité (CRAC) en fonction des dépenses et recettes réellement constatées, des évolutions prévisibles des modalités financières et du programme de l'opération. Par

conséquent, en fonction de l'évolution des dépenses et recettes, la rémunération globale de l'Aménageur, assise sur des pourcentages, est appelée à évoluer proportionnellement à ces variations alors que la partie fixe est destinée à être figée dans la rédaction actuelle de la convention de concession.

Au fil de ces variations, un décalage peut donc s'opérer entre la rémunération actée au premier bilan prévisionnel approuvé par la collectivité et celle ressortant du bilan prévisionnel approuvé au 30 juin de chaque année.

Sans effet de rattrapage ou de recalcul de la part fixe de l'imputation de la rémunération, la distorsion peut conduire à une perception trop rapide de la rémunération qui conduira l'Aménageur à être privé à court ou moyen terme de cette partie fixe, voire à rembourser un trop perçu.

Le présent avenant a donc pour objet de lisser au mieux les forfaits de gestion afin que l'Aménageur ne perçoive pas de manière trop anticipée la moitié de sa rémunération et ce afin de pérenniser son fonctionnement.

Par ailleurs, suite à l'approbation du Compte Rendu Financier annuel présenté par l'Aménageur à la Collectivité concédante dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2016, et en application des dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), il est proposé de régulariser par le présent avenant l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV**

### **ARTICLE 1 – OBJETS**

Le présent avenant a pour objet :

- de modifier les modalités de détermination du forfait annuel de gestion instituées par l'avenant n°2 approuvé par délibération en date du 24 juin 2013 et notifié en date du 23 octobre 2013
- l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement suite à l'approbation du Compte Rendu Financier annuel pour l'exercice clos au 30 juin 2016.

### **ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 20.4 « MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR ».**

L'article 20.4.1 de la partie III de la convention est modifié comme suit :

#### ***Version actuelle :***

#### **« 20.4.1 : Forfait de Rémunération**

*Pour les rémunérations relatives aux acquisitions, au suivi technique relatif à la réalisation des travaux de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, de réhabilitation et de petit entretien, à la commercialisation, et à la liquidation de l'opération : sous forme d'un forfait de gestion annuel imputable à l'opération, égal à 50% de la rémunération totale à percevoir*

*par l'aménageur, telle qu'elle découle du premier bilan prévisionnel d'opération approuvé par le concédant.*

*Le forfait annuel est égal au total des rémunérations prévues au bilan prévisionnel approuvé (hors forfait d'études) divisé par le nombre d'années fixé pour la durée prévisionnelle du contrat. Il est perçu au 1er jour de chaque trimestre civil sur la base du ¼ de sa valeur. Pour les contrats en cours à la date de signature des présentes, il s'applique avec effet rétroactif à la date du 1er jour du 1er trimestre suivant la date de notification de la concession.*

*Il conduit à annuler la comptabilisation de la moitié des rémunérations jusque-là imputées aux comptes de l'opération et au compte de résultat de l'Aménageur, à sa date d'application, soit au 30 juin 2013. »*

**Nouvelle rédaction :**

**« 20.4.1 : Forfait de Rémunération**

*Pour les rémunérations relatives aux acquisitions, au suivi technique relatif à la réalisation des travaux de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, de réhabilitation et de petit entretien, à la commercialisation, et à la liquidation de l'opération : sous forme d'un forfait de gestion annuel imputable à l'opération, égal à 50% de la rémunération totale à percevoir par l'aménageur, telle qu'elle découle du bilan prévisionnel d'opération actualisé dans le cadre du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 30/06/2017.*

*Le forfait annuel est égal au total des rémunérations prévues au bilan prévisionnel approuvé (hors forfait d'études) divisé par le nombre d'années fixé pour la durée prévisionnelle du contrat.*

*Il est actualisé tous les 5 ans à compter du 01/07/2017 sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au 30 juin ou à l'occasion de tout avenant prolongeant la durée de la concession et sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au 30 juin de l'exercice comptable de signature de l'avenant. La partie de ce forfait de gestion restant à percevoir est alors étalée sur la durée restante de la convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement.*

*Le nouveau forfait de gestion sera applicable à compter du 01/07/2017 et par la suite tous les 5 ans au 1<sup>er</sup> juillet de chaque date anniversaire et sur la base des éléments arrêtés au 30 juin de cette même année.*

*Il est perçu au 1er jour de chaque trimestre civil sur la base du ¼ de sa valeur. »*

### ARTICLE 3 – PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COLLECTIVITE CONCEDANTE

Le compte de résultat prévisionnel arrêté au 30 juin 2016, fait ressortir une participation de la collectivité qui se répartit comme suit :

	Au 30 juin 2016	Bilan au 30 juin 2015	écart
Subvention globale (non imposable à la TVA)	13 266 077 €	14 847 065 €	- 1 580 988 €
Cession équipements généraux (imposable à la TVA)	1 050 000 € HT	0 € HT	+ 1 050 000 € HT

### ARTICLE 4 – VALIDITE DES CLAUSES INITIALES

Les autres articles de la convention de prestations intégrées fixant les conditions particulières d'intervention de la S.P.L. pour le Concédant, portant concession d'aménagement, demeurent inchangés, dans la mesure où leurs clauses ne sont pas déroguées par le présent avenant.

Fait à DIJON,

Le

En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante