

RCS : DIJON  
Code greffe : 2104

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de DIJON atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1961 B 00041  
Numéro SIREN : 016 150 419  
Nom ou dénomination : SOCIETE EST METROPOLES

Ce dépôt a été enregistré le 19/12/2018 sous le numéro de dépôt 8254

Déposé au Greffe

du Tribunal  
de Commerce  
de Dijonle 19 DEC 2018  
sous le n° B 8253

COMPTES ARRÊTÉS AU: 31/12/2017

BILAN

ACTIF	SOCIÉTÉ	PROGRAMMES	CUMUL	30/06/2016	VARIATIONS
<b>ACTIF IMMOBILISE - I -</b>					
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	133 163.33		133 163.33	99 837.72	33 325.61
(Moins) Amortissements	-110 614.70		-110 614.70	-98 888.48	-11 726.22
Total rubrique	22 548.63		22 548.63	949.24	21 599.39
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains aménagés		206 640.00	206 640.00	607 739.23	-401 099.23
Constructions-Construction en cours	30 538 685.95	1 327 349.91	31 866 035.86	31 002 990.24	863 045.62
(Moins) Amortissements	-8 810 458.38	-459 100.97	-9 269 559.35	-7 397 829.89	-1 871 729.46
Immobilisations autres	326 902.35		326 902.35	276 345.68	50 556.67
(Moins) Amortissements	-212 792.34		-212 792.34	-200 307.38	-12 484.96
Total rubrique	21 842 337.58	1 074 888.94	22 917 226.52	24 288 937.88	-1 371 711.36
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
Prêts et Dépôts cautions	32 154.22		32 154.22	7 177.57	24 976.65
Autres natures-Participations	42 350.50		42 350.50	32 547.50	9 803.00
Provision pour déprec. Immo Fin.					
Total rubrique	74 504.72		74 504.72	39 725.07	34 779.65
<b>TOTAL I</b>	<b>21 939 390.93</b>	<b>1 074 888.94</b>	<b>23 014 279.87</b>	<b>24 329 612.19</b>	<b>-1 315 332.32</b>
<b>ACTIF CIRCULANT - II -</b>					
<b>STOCKS ET EN COURS</b>					
Etudes préalables en cours					
Etudes générales	431 940.55	279 152.60	711 093.15	1 166 867.15	-455 774.00
Appropriation des sols et bâtiments	3 351 777.39	2 471 363.24	5 823 140.63	11 518 815.96	-5 695 675.33
Aménagement des sols	3 443 794.29		3 443 794.29	2 796 105.40	647 688.89
Constructions/Réhabilitation	400 864.00		400 864.00	400 864.00	
Infrastructures - travaux d'équipement		5 003 767.65	5 003 767.65	18 788 942.04	-13 785 174.39
Frais annexes-comm.-fin.-généraux		1 502 318.82	1 502 318.82	4 879 862.92	-3 377 544.10
Terrains Aménagés					
(Moins) Coût revient estimé lots vendus	-6 131 303.38	-7 233 676.64	-13 364 980.02	-31 946 918.03	18 581 938.01
(Moins) Provision dépréciation stock					
Total rubrique	1 497 072.85	2 022 925.67	3 519 998.52	7 604 539.44	-4 084 540.92
<b>AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES</b>	118 581.62	4 571.34	123 152.96	439 827.62	-316 674.66
<b>CREANCES</b>					
Clients et comptes rattachés	5 642 828.64	2 921 039.48	8 563 868.12	3 176 409.24	5 387 458.88
Personnel et comptes rattachés	304.90		304.90	9 040.57	-8 735.67
T.V.A. et autres impôts	959 988.68	128 340.40	1 088 329.08	1 372 656.37	-284 327.29
Autres créances	4 507 351.80	20 051.52	4 527 403.32	5 771 306.09	-1 243 902.77
Total rubrique	11 110 474.02	3 069 431.40	14 179 905.42	10 329 412.27	3 850 493.15
<b>Opérations pour compte (mandats)</b>				7 795 542.59	-7 795 542.59
<b>VALEURS MOBILIERES PLACEMENT DISPONIBILITES</b>				12 503.40	-12 503.40
	94 971.82	3 400 621.40	3 495 593.22	2 575 931.34	919 661.88
Total rubrique	94 971.82	3 400 621.40	3 495 593.22	2 588 434.74	907 158.48
<b>REGULARISATION</b>					
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>	307 123.00	3 054.12	310 177.12	89 130.97	221 046.15
<b>TOTAL II</b>	<b>13 128 223.31</b>	<b>8 500 603.93</b>	<b>21 628 827.24</b>	<b>28 846 887.63</b>	<b>-7 218 060.39</b>
<b>CHARGES A REPARTIR - III -</b>					
<b>COMPTES D'ORDRE - IV -</b>					
<b>NEUTRALISATION RESULTAT OPE V</b>		520 557.20	520 557.20	345 864.33	174 692.87
Total rubrique		520 557.20	520 557.20	345 864.33	174 692.87
<b>TOTAL I + II + III + IV</b>	<b>35 067 614.24</b>	<b>10 096 050.07</b>	<b>45 163 664.31</b>	<b>53 522 364.15</b>	<b>-8 358 699.84</b>

PASSIF	SOCIÉTÉ	PROGRAMMES	CUMUL	30/06/2016	VARIATIONS
<b>CAPITAUX PROPRES - I -</b>					
Capital appelé public	436 780.00		436 780.00	436 780.00	
Capital appelé privé	163 220.00		163 220.00	163 220.00	
Total rubrique	600 000.00		600 000.00	600 000.00	
Réserve légale	60 000.00		60 000.00	60 000.00	
Réserve statutaire	1 174.42		1 174.42	3 121 174.42	-3 120 000.00
Réserve réglementée					
Report à nouveau	-104 245.87		-104 245.87		-104 245.87
Total rubrique	-43 071.45		-43 071.45	3 181 174.42	-3 224 245.87
Résultat de l'exercice	91 819.24		91 819.24	-104 245.87	196 065.11
Provisions Réglementées - Amt Dérogatoire					
Subventions d'investissement	1 668 862.33	253 346.24	1 922 208.57	2 022 710.17	-100 501.60
<b>TOTAL I</b>	<b>2 317 610.12</b>	<b>253 346.24</b>	<b>2 570 956.36</b>	<b>5 699 638.72</b>	<b>-3 128 682.36</b>
<b>PROVISIONS - II -</b>					
Provisions pour risque /perte terminaison	80 159.00		80 159.00	99 553.00	-19 394.00
Provisions pour neutralisation boni ope.				316.67	-316.67
Provisions pour charges prévisionnelles					
Provision pour Impots					
<b>TOTAL II</b>	<b>80 159.00</b>		<b>80 159.00</b>	<b>99 869.67</b>	<b>-19 710.67</b>
<b>DETTES - III -</b>					
Emprunts obligataires					
Emprunts et dettes établissts crédit	9 737 610.14	5 527 840.69	15 265 450.83	16 672 638.80	-1 407 187.97
Emprunts et dettes financières div.	1 141 676.14		1 141 676.14		1 141 676.14
Intérêts courus non échus	42 053.46	4 006.04	46 059.50	50 636.93	-4 577.43
Dépôts et Cautionnement reçus	28 374.79	500.00	28 874.79	22 362.60	6 512.19
Total rubrique	10 949 714.53	5 532 346.73	16 482 061.26	16 745 638.33	-263 577.07
Avances et acomptes				48 105.00	-48 105.00
Banques	16 323 094.50		16 323 094.50	12 603 987.74	3 719 106.76
Fournisseurs et comptes rattachés	1 102 167.28	292 501.94	1 394 669.22	2 048 855.19	-654 185.97
Personnel et comptes rattachés	76 637.00		76 637.00	64 809.00	11 828.00
Dettes Fiscales et sociales	1 304 640.47	497 936.59	1 802 577.06	1 801 218.51	1 358.55
Autres dettes	4 186.80	4 761 350.56	4 765 537.36	49 574.01	4 715 963.35
Charges à Payer	52 764.87		52 764.87	82 422.03	-29 657.16
Total rubrique	2 540 396.42	5 551 789.09	8 092 185.51	4 046 878.74	4 045 306.77
Provision Dépréciation Cptes Clients					
Opérations pour compte (mandats)				7 878 450.63	-7 878 450.63
Produits constatés d'avance	1 610 707.68	4 500.00	1 615 207.68	2 108 793.69	-493 586.01
<b>TOTAL III</b>	<b>31 423 913.13</b>	<b>11 088 635.82</b>	<b>42 512 548.95</b>	<b>43 431 854.13</b>	<b>-919 305.18</b>
<b>COMPTES D'ORDRE - IV - NEUTRALISATION RESULTAT OPE V</b>					
Total rubrique				4 291 001.63	-4 291 001.63
<b>TOTAL I + II + III + IV</b>	<b>33 821 682.25</b>	<b>11 341 982.06</b>	<b>45 163 664.31</b>	<b>53 522 364.15</b>	<b>-8 358 699.84</b>

COMPTES ARRÊTÉS AU: 31/12/2017

CONSOLIDÉ	SOCIÉTÉ	PROGRAMMES	CUMUL	30/06/2016	VARIATIONS
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION -I-</b>					
Produits définitifs Concessions					
Vente de lots	2 979 121.96	4 620 000.82	7 599 122.78	1 051 564.17	6 547 558.61
Ventes d'immeubles/Loyers	2 852 246.14	79 833.33	2 932 079.47	3 591 119.48	-659 040.01
Subvention	556 098.22		556 098.22	502 562.50	53 535.72
Participation collectivités (estimative ou versée)		-295 587.37	-295 587.37	-3 258 642.68	2 963 055.31
Autres produits	151 156.76	134 263.83	285 420.59	26 511.42	258 909.17
Prestations de service	3 397 197.29		3 397 197.29	2 029 443.94	1 367 753.35
Rémunération mandat					
-(moins) TVA sur marge					
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>9 935 820.37</b>	<b>4 538 510.61</b>	<b>14 474 330.98</b>	<b>3 942 558.83</b>	<b>10 531 772.15</b>
Reprise / provisions et amortissts.	38 461.00	-78 020.19	-39 559.19	78 542.43	-118 101.62
Transferts de charges	544 252.78		544 252.78	346 953.18	197 299.60
Produits divers gestion	177.68		177.68	75.11	102.57
<b>TOTAL I</b>	<b>10 518 711.83</b>	<b>4 460 490.42</b>	<b>14 979 202.25</b>	<b>4 368 129.55</b>	<b>10 611 072.70</b>
<b>PRODUCTION STOCKEE</b>					
Variation en-cours Aménagt dépenses	-79 192.79	537 053.02	457 860.23	984 426.79	-526 566.56
Variation en-cours coût de revient	-628 532.21	-4 186 756.70	-4 815 288.91	432 708.88	-5 247 997.79
<b>PRODUCTION IMMOBILISEE</b>	<b>14 874.00</b>		<b>14 874.00</b>		<b>14 874.00</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>9 825 860.83</b>	<b>810 786.74</b>	<b>10 636 647.57</b>	<b>5 785 265.22</b>	<b>4 851 382.35</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION -II-</b>					
Aménagements et constructions					
(moins) Variation de stock					
Achat études		44 583.80	44 583.80	1 997.00	42 586.80
Achat appropriation des terrains à aménager		1 464.84	1 464.84	1 435.00	29.84
Achat travaux	2 097 697.11	144 895.59	2 242 592.70	1 891 100.33	351 492.37
Achat honoraires		9 149.14	9 149.14	25 222.50	-16 073.36
Achat Frais annexes		465 392.15	465 392.15	565 330.18	-99 938.03
<b>TOTAL ACHATS AMENAGEMENT</b>	<b>2 097 697.11</b>	<b>665 485.52</b>	<b>2 763 182.63</b>	<b>2 485 085.01</b>	<b>278 097.62</b>
<b>ACHATS D'APPROVISIONNEMENT</b>					
Achat d'études et services travaux					
Achat Fournitures énergie	94 969.22		94 969.22	46 331.19	48 638.03
Achat Fournitures bureaux-informatique	11 940.73		11 940.73	3 800.30	8 140.43
Achat Fournitures ent. petit matériel	2 674.39		2 674.39	1 417.01	1 257.38
Achat Fournitures diverses	7 393.59		7 393.59	6 112.85	1 280.74
Sous total	116 977.93		116 977.93	57 661.35	59 316.58
<b>AUTRES ACH. ET CHARGES EXT.</b>					
Sous-traitance	405 506.51		405 506.51	646 030.08	-240 523.57
Entretien/location Photocopieur	34 196.73		34 196.73	961.73	33 235.00
Loyer Immeubles	76 268.61		76 268.61	8 049.17	68 219.44
Loyers Véhicules	36 369.90		36 369.90	22 363.42	14 006.48
Charges locatives	97 035.50		97 035.50	53 600.29	43 435.21
Sous total	649 377.25		649 377.25	731 004.69	-81 627.44
Entretien Réparation immeubles	106 478.60		106 478.60	22 141.14	84 337.46
Entretien Réparation Véhicules	4 658.56		4 658.56	1 939.84	2 718.72
Entretien Réparation Installation	2 268.13		2 268.13		2 268.13
Entretien Réparation Matériels					
Assistance Mainten.Progiciel	40 954.59		40 954.59	23 764.06	17 190.53
Sous total	154 359.88		154 359.88	47 845.04	106 514.84

# COMPTES ANNUELS

Exercice

du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

AU 31 DECEMBRE 2017



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLES



# COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTES ARRÊTÉS AU: 31/12/2017

CONSOLIDÉ	SOCIÉTÉ	PROGRAMMES	CUMUL	30/06/2016	VARIATIONS
Assurances Multirisques prof.	32 075.00		32 075.00	41 882.02	-9 807.02
Assurances Bris de Machines	2 129.20		2 129.20	540.55	1 588.65
Assurances Véhicules Société	5 732.08		5 732.08		5 732.08
Assurances I.F.C	5 370.00		5 370.00	1 378.00	3 992.00
Assurances Responsabilité Civile + C.N.R	61 608.20		61 608.20	7 292.20	54 316.00
<b>Sous total</b>	<b>106 914.48</b>		<b>106 914.48</b>	<b>51 092.77</b>	<b>55 821.71</b>
Documentation Générale	6 066.45		6 066.45	1 822.60	4 243.85
Documentation Technique					
Frais de Congrès,sem.colloques	16 083.07		16 083.07	2 685.00	13 398.07
Frais annexes Formation					
<b>Sous total</b>	<b>22 149.52</b>		<b>22 149.52</b>	<b>4 507.60</b>	<b>17 641.92</b>
Honoraires Commissariat aux cptes	32 500.00		32 500.00	27 800.00	4 700.00
Honoraires divers	305 981.28		305 981.28	238 550.88	67 430.40
Personnel Intérimaire					
Rémunération de Gestion T.R.	1 757.02		1 757.02	822.30	934.72
Frais d'acte et de contentieux	1 722.31		1 722.31	1 314.25	408.06
<b>Sous total</b>	<b>341 960.61</b>		<b>341 960.61</b>	<b>268 487.43</b>	<b>73 473.18</b>
Publicités,Annonces,Insertions	121 916.01		121 916.01	21 574.36	100 341.65
Foires et expositions	64 812.43		64 812.43	3 495.00	61 317.43
Publications et frais tirages/Vidéos					
Cadeaux divers	677.12		677.12		677.12
<b>Sous total</b>	<b>187 405.56</b>		<b>187 405.56</b>	<b>25 069.36</b>	<b>162 336.20</b>
Voyages et Déplacements	16 432.45		16 432.45	22 404.32	-5 971.87
Frais de Déménagement					
Missions et Réceptions	67 276.22		67 276.22	37 550.59	29 725.63
<b>Sous total</b>	<b>83 708.67</b>		<b>83 708.67</b>	<b>59 954.91</b>	<b>23 753.76</b>
Frais Affranchisst,téléphone	69 494.87		69 494.87	24 809.34	44 685.53
Autres frais service bancaire	21 334.82		21 334.82	17 239.70	4 095.12
Cotisations et dons	623 053.16		623 053.16	72 994.17	550 058.99
Frais de recrutement Personnel					
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>4 474 433.86</b>	<b>665 485.52</b>	<b>5 139 919.38</b>	<b>3 845 751.37</b>	<b>1 294 168.01</b>
<b>IMPOTS TAXES VERSTS ASSIMILES</b>					
Taxes professionnelle	33 693.00		33 693.00	54 225.00	-20 532.00
Taxe sur les salaires					
Apprentissage-formation-constr.	47 134.77		47 134.77	24 771.36	22 363.41
Charges fiscales sur C.P.	206.00		206.00	40.00	166.00
Autres taxes fiscales- C3S				-1 146.00	1 146.00
Impots locaux	365 973.04		365 973.04	136 478.18	229 494.86
Taxes sur les Véhicules	2 832.25		2 832.25	2 200.75	631.50
T.V.A.non récup sur ABS					
Frais enregistrement et timbres					
Autres Droits Fiscaux	115.52		115.52	363.50	-247.98
<b>Sous total</b>	<b>449 954.58</b>		<b>449 954.58</b>	<b>216 932.79</b>	<b>233 021.79</b>

COMPTES ARRÊTÉS AU: 31/12/2017

CONSOLIDÉ	SOCIÉTÉ	PROGRAMMES	CUMUL	30/06/2016	VARIATIONS
<b>SALAIRES ET TRAITEMENTS</b>					
Appointements	1 691 071.39		1 691 071.39	661 688.84	1 029 382.55
Autres Charges de Personnel				867.00	-867.00
Avantages en Nature					
Congés Payés					
Sous total	1 691 071.39		1 691 071.39	662 555.84	1 028 515.55
<b>CHARGES SOCIALES</b>					
U.R.S.S.A.F.	466 520.49		466 520.49	189 467.40	277 053.09
Prévoyance - Maladie	48 503.69		48 503.69	21 517.98	26 985.71
Caisse Retraite Cadres	146 310.13		146 310.13	62 934.35	83 375.78
Caisse Retraite non Cadres	18 192.67		18 192.67	4 654.35	13 538.32
ASSEDIC	55 004.97		55 004.97	25 878.52	29 126.45
Sur Congés Payés	5 354.00		5 354.00	1 030.00	4 324.00
Autres Organismes Sociaux	109 756.67		109 756.67	26 611.53	83 145.14
Sous total	849 642.62		849 642.62	332 094.13	517 548.49
<b>DOTATIONS AMORT.ET PROV.</b>					
Dotation Amortisst / Immob.	1 807 380.89	88 559.48	1 895 940.37	1 217 610.46	678 329.91
Dotation Amortisst ch.à rep.					
Dotation aux provisions		66 629.30	66 629.30	66 478.42	150.88
Sous total	1 807 380.89	155 188.78	1 962 569.67	1 284 088.88	678 480.79
<b>AUTRES CHARGES DE GESTION</b>	204.11		204.11	8.33	195.78
<b>TOTAL III</b>	<b>9 272 687.45</b>	<b>820 674.30</b>	<b>10 093 361.75</b>	<b>6 341 431.34</b>	<b>3 751 930.41</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOIT.</b>	<b>553 173.38</b>	<b>-9 887.56</b>	<b>543 285.82</b>	<b>-556 166.12</b>	<b>1 099 451.94</b>
<b>OPERATION EN COMMUN</b>					
Perte attribuée					
bénéfice attribué	420 599.49		420 599.49	1 063 414.98	-642 815.49
<b>PRODUITS FINANCIERS - III -</b>					
Revenus valeurs mobilières	308.01		308.01	1.40	306.61
Autres produits financiers	55 793.97		55 793.97	10 250.90	45 543.07
Reprise /prov. risques/charges					
Transfert de produits financiers					
<b>TOTAL IV</b>	<b>56 101.98</b>		<b>56 101.98</b>	<b>10 252.30</b>	<b>45 849.68</b>
<b>CHARGES FINANCIERES - IV -</b>					
Dotations Amortissts, Provisions Fin.					
Intérêts des comptes Courants	464 135.12		464 135.12	200 657.73	263 477.39
Intérêts sur Emprunts	562 918.52		562 918.52	422 976.13	139 942.39
Intérêts sur autres dettes		15 428.60	15 428.60	4 452.90	10 975.70
<b>TOTAL V</b>	<b>1 027 053.64</b>	<b>15 428.60</b>	<b>1 042 482.24</b>	<b>628 086.76</b>	<b>414 395.48</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-970 951.66</b>	<b>-15 428.60</b>	<b>-986 380.26</b>	<b>-617 834.46</b>	<b>-368 545.80</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>2 821.21</b>	<b>-25 316.16</b>	<b>-22 494.95</b>	<b>-110 585.60</b>	<b>88 090.65</b>
<b>PRODUITS EXCEPTION. - VI -</b>					
Reprise Amortissts, Provisions Except.					
Produits except/operat.gestion.	103 203.87		103 203.87		103 203.87
Produits/exercices antérieurs	85 900.79		85 900.79	20 542.88	65 357.91
Produits/cessions éléments actifs				2 242.50	-2 242.50
Produits exceptionnels divers transfert ch.	219 395.44	25 316.16	244 711.60	69 859.88	174 851.72
<b>TOTAL VI</b>	<b>408 500.10</b>	<b>25 316.16</b>	<b>433 816.26</b>	<b>92 645.26</b>	<b>341 171.00</b>

COMPTES ARRÊTÉS AU: 31/12/2017

CONSOLIDÉ	SOCIÉTÉ	PROGRAMMES	CUMUL	30/06/2016	VARIATIONS
<b>CHARGES EXCEPTION. - VII -</b>					
Sur opérations de Gestion	33 605.37		33 605.37	19 568.55	14 036.82
Sur Opérations Exercice Antérieur	10 573.70		10 573.70	682.08	9 891.62
Valeur comptable des Actifs cédés				2 168.90	-2 168.90
Dotations Amortissements, Provisions Except.					
<b>TOTAL VII</b>	<b>44 179.07</b>		<b>44 179.07</b>	<b>22 419.53</b>	<b>21 759.54</b>
<b>RESULTAT EXCEPTION.</b>	<b>364 321.03</b>	<b>25 316.16</b>	<b>389 637.19</b>	<b>70 225.73</b>	<b>319 411.46</b>
<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b>	275 323.00		275 323.00	63 886.00	211 437.00
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>10 711 062.40</b>	<b>836 102.90</b>	<b>11 547 165.30</b>	<b>6 951 577.76</b>	<b>4 595 587.54</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10 619 243.16</b>	<b>836 102.90</b>	<b>11 455 346.06</b>	<b>7 055 823.63</b>	<b>4 399 522.43</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>91 819.24</b>	<b>0.00</b>	<b>91 819.24</b>	<b>-104 245.87</b>	<b>196 065.11</b>

# COMPTES ANNUELS

Exercice

du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017

BILAN CONSOLIDÉ PROGRAMMES

AU 31 DECEMBRE 2017



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLES

**BILAN CONSOLIDÉ PROGRAMMES**

<b>A C T I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b> Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances à la Société	2 462 643.68	3 764 239.08	-1 301 595.40
Avances aux programmes	150 000.00	599 983.01	-449 983.01
<b>Total rubrique</b>	<b>2 612 643.68</b>	<b>4 364 222.09</b>	<b>-1 751 578.41</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains aménagés	206 640.00	206 640.00	
Constructions réalisées	1 327 349.91	1 327 349.91	
(Moins) Amortissements	-459 100.97	-370 541.22	-88 559.75
Autres Immobilisations			
<b>Total rubrique</b>	<b>1 074 888.94</b>	<b>1 163 448.69</b>	<b>-88 559.75</b>
<b>STOCKS ET EN COURS</b> (En cours de concession d'aménagement)			
<b>ETUDES GENERALES</b>			
<b>Total rubrique</b>	<b>279 152.60</b>	<b>657 453.44</b>	<b>-378 300.84</b>
<b>APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>	<b>2 471 363.24</b>	<b>6 419 900.60</b>	<b>-3 948 537.36</b>
<b>CONSTRUCTIONS ET CONCESSION</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>	<b>5 003 767.65</b>	<b>18 788 942.04</b>	<b>-13 785 174.39</b>
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
Frais Financiers	720 618.44	951 570.69	-230 952.25
Frais annexes	338 223.86	840 268.06	-502 044.20
Frais Commerciaux	47 716.96	110 236.84	-62 519.88
<b>Total rubrique</b>	<b>1 106 559.26</b>	<b>1 902 075.59</b>	<b>-795 516.33</b>
<b>Affectation Frais Généraux:</b>			
Rémunérations études	70 000.00	160 000.00	-90 000.00
Rémunérations Acquisitions/Réalisation	161 056.12	914 122.56	-753 066.44
Rémunérations construction			
Rémunérations commercialisation	134 519.44	1 831 123.49	-1 696 604.05
Rémunération de liquidation	30 184.00	72 541.28	-42 357.28
<b>Total rubrique</b>	<b>395 759.56</b>	<b>2 977 787.33</b>	<b>-2 582 027.77</b>
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>1 502 318.82</b>	<b>4 879 862.92</b>	<b>-3 377 544.10</b>

**BILAN CONSOLIDÉ PROGRAMMES**

<b>A C T I F</b>		<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>TVA d'opération</b>	Total rubrique			
<b>Provision pour charges previsionnelles</b>	Total rubrique			
<b>- Ressources Annexes</b>				
Loyers immeubles				
Loyers emplacements publicitaires				
Autres ressources				
	Total rubrique			
<b>(moins ) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS</b>	Total rubrique	-7 233 676.64	-25 346 417.42	18 112 740.78
<b>TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS</b>		<b>2 022 925.67</b>	<b>5 399 741.58</b>	<b>-3 376 815.91</b>
<b>FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes</b>		4 571.34	6 696.89	-2 125.55
<b>CREANCES D' EXPLOITATION</b>				
Clients		2 921 039.48	20 427.63	2 900 611.85
Autres créances		16 569.60	52 469.84	-35 900.24
TVA récupérable		128 340.40	413 883.07	-285 542.67
Remboursement de TVA				
(moins) Dépréciation des comptes de tiers				
	<b>TOTAL DES CREANCES D' EXPLOITATION</b>	<b>3 065 949.48</b>	<b>486 780.54</b>	<b>2 579 168.94</b>
<b>CREANCES DIVERSES</b>				
Opérations pour compte (mandats et CCA)		3 054.12	7 795 542.59	-7 792 488.47
Autres comptes débiteurs		3 481.92	258 827.57	-255 345.65
	Total rubrique	6 536.04	8 054 370.16	-8 047 834.12
<b>DISPONIBILITES</b>				
Valeurs mobilières de placement			12 503.40	-12 503.40
Intérêts à recevoir				
Banques et chèques postaux		3 400 621.40	445 859.43	2 954 761.97
Comptes de dépôt ou à terme				
Intérêts à recevoir				
	<b>TOTAL DES DISPONIBILITES</b>	<b>3 400 621.40</b>	<b>458 362.83</b>	<b>2 942 258.57</b>
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>				
sur opération risque Concédant		520 557.20	345 864.33	174 692.87
	<b>TOTAL COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>520 557.20</b>	<b>345 864.33</b>	<b>174 692.87</b>
<b>TOTAL DE L' ACTIF</b>		<b>12 708 693.75</b>	<b>20 279 487.11</b>	<b>-7 570 793.36</b>

**BILAN CONSOLIDÉ PROGRAMMES**

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.	253 346.24	278 662.40	-25 316.16
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
Provision pour Neutralisation boni sur concession		316.67	-316.67
Provision pour charges prévisionnelles			
<b>TOTAL PROVISIONS</b>		<b>316.67</b>	<b>-316.67</b>
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances de la Société	1 216 711.69	1 313 459.17	-96 747.48
Avances des programmes	150 000.00	599 983.01	-449 983.01
<b>Total rubrique</b>	<b>1 366 711.69</b>	<b>1 913 442.18</b>	<b>-546 730.49</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts MT et LT	3 653 580.07	3 325 200.10	328 379.97
Emprunts CT	1 874 260.62	2 185 653.65	-311 393.03
Autres emprunts ou avances			
Intérêts courus non échus	4 006.04	4 505.14	-499.10
Dépôts de Garantie Locataires	500.00	500.00	
<b>TOTAL DETTES LT et MT</b>	<b>5 532 346.73</b>	<b>5 515 858.89</b>	<b>16 487.84</b>
<b>CAPITAUX PERMANENTS</b>	<b>7 152 404.66</b>	<b>7 708 280.14</b>	<b>-555 875.48</b>
<b>CLIENTS AVANCES ET ACOMPTEES</b>			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Banques			
Fournisseurs à payer au 31/12	31 638.47	217 429.62	-185 791.15
Factures non parvenues	258 919.40	4 449.27	254 470.13
Entr. retenues de garanties	1 944.07	2 372.11	-428.04
Etat autres impôts et taxes	497 936.59	160 314.52	337 622.07
Autres dettes	4 761 350.56	12 689.19	4 748 661.37
<b>TOTAL DETTES CT</b>	<b>5 551 789.09</b>	<b>397 254.71</b>	<b>5 154 534.38</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Opérations pour compte (mandats)		7 878 450.63	-7 878 450.63



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLES

COMPTES ARRÊTÉS AU: 31/12/2017

BILAN

### BILAN CONSOLIDÉ PROGRAMMES

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b><u>PRODUITS CONSTATES D' AVANCES</u></b>			
<u>Au titre de l'exploitation</u>	4 500.00	4 500.00	
<u>Au titre des ventes sur lots</u>			
<u>Au titre des opérations d'aménagement</u>			
<u>Autres produits</u>			
	4 500.00	4 500.00	
<b><u>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</u></b>			
<u>sur opération risque Concédant</u>		4 291 001.63	-4 291 001.63
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>12 708 693.75</b>	<b>20 279 487.11</b>	<b>-7 570 793.36</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ PROGRAMMES**

COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT</b>			
Ventes de terrains	4 620 000.82	1 051 564.17	3 568 436.65
Ventes d'immeubles/Loyers	79 833.33	30 193.55	49 639.78
Subvention			
Participation des collectivités (estimative ou versée)	-295 587.37	-3 258 642.68	2 963 055.31
Autres produits	134 263.83	26 511.42	107 752.41
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges	-78 020.19	4 701.43	-82 721.62
- TVA sur marge			
<b>TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS</b>	<b>4 460 490.42</b>	<b>-2 145 672.11</b>	<b>6 606 162.53</b>
<b>PRODUCTION STOCKEE</b>			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses	537 053.02	940 953.45	-403 900.43
Variation des en cours concession coût de revient	-4 186 756.70	2 289 884.14	-6 476 640.84
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>810 786.74</b>	<b>1 085 165.48</b>	<b>-274 378.74</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Aménagements et Constructions</b>			
Achat études	44 583.80	1 997.00	42 586.80
Achat appropriation des terrains à aménager	1 464.84	1 435.00	29.84
Achat travaux	144 895.59	427 467.43	-282 571.84
Achat honoraires	9 149.14	25 222.50	-16 073.36
Achat Frais annexes	465 392.15	565 330.18	-99 938.03
<b>TOTAL ACHATS</b>	<b>665 485.52</b>	<b>1 021 452.11</b>	<b>-355 966.59</b>
Dotations aux provisions/Amortissements	155 188.78	76 137.90	79 050.88
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>	<b>820 674.30</b>	<b>1 097 590.01</b>	<b>-276 915.71</b>
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>	<b>-9 887.56</b>	<b>-12 424.53</b>	<b>2 536.97</b>
<b>Produits financiers</b>			
<b>Charges financières</b>	15 428.60	4 452.90	10 975.70
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-15 428.60</b>	<b>-4 452.90</b>	<b>-10 975.70</b>
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels	25 316.16	16 877.43	8 438.73
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>25 316.16</b>	<b>16 877.43</b>	<b>8 438.73</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

# COMPTES ANNUELS

Exercice

du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

PROGRAMME AU 31 DECEMBRE 2017



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLES

# COMPTES ANNUELS

Exercice  
du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017

BILANS

COMPTES DE RÉSULTATS DES PROGRAMMES

AU 31 DECEMBRE 2017



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLES

"PARC VALMY"- Z.A.C. DIJON

<b>A C T I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances à la Société	1 355 577.73	2 210 432.31	-854 854.58
Avances aux programmes		399 227.32	-399 227.32
<b>Total rubrique</b>	<b>1 355 577.73</b>	<b>2 609 659.63</b>	<b>-1 254 081.90</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains aménagés			
Constructions réalisées			
(Moins) Amortissements			
Autres Immobilisations			
<b>Total rubrique</b>			
<b>STOCKS ET EN COURS</b>			
(En cours de concession d' aménagement)			
<b>ETUDES GENERALES</b>			
<b>Total rubrique</b>		362 779.37	-362 779.37
<b>APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>		3 037 896.49	-3 037 896.49
<b>CONSTRUCTIONS ET CONCESSION</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>		11 965 653.66	-11 965 653.66
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
Frais Financiers		273 397.67	-273 397.67
Frais annexes		399 969.98	-399 969.98
Frais Commerciaux		52 670.70	-52 670.70
<b>Total rubrique</b>		<b>726 038.35</b>	<b>-726 038.35</b>
<b>Affectation Frais Généraux:</b>			
Rémunérations études		45 000.00	-45 000.00
Rémunérations Acquisitions/Réalisation		643 908.64	-643 908.64
Rémunérations construction			
Rémunérations commercialisation		1 641 780.77	-1 641 780.77
Rémunération de liquidation		51 683.05	-51 683.05
<b>Total rubrique</b>		<b>2 382 372.46</b>	<b>-2 382 372.46</b>
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
<b>Total rubrique</b>		<b>3 108 410.81</b>	<b>-3 108 410.81</b>

"PARC VALMY"- Z.A.C. DIJON

A C T I F		31/12/2017	30/06/2016	Variation
<u>TVA d'opération</u>	Total rubrique			
<u>Provision pour charges previsionnelles</u>	Total rubrique			
<u>- Ressources Annexes</u>				
Loyers immeubles				
Loyers emplacements publicitaires				
Autres ressources				
	Total rubrique			
<u>(moins) COÛT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS</u>	Total rubrique		-16 702 747.00	16 702 747.00
<b>TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS</b>			<b>1 771 993.33</b>	<b>-1 771 993.33</b>
<u>FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes</u>		4 571.34		4 571.34
<b>CREANCES D' EXPLOITATION</b>				
Clients		-	2 576.92	-2 576.92
Autres créances		-	-	-
TVA récupérable	2 526.78		280 398.97	-277 872.19
Remboursement de TVA				
(moins) Dépréciation des comptes de tiers				
<b>TOTAL DES CREANCES D' EXPLOITATION</b>		<b>2 526.78</b>	<b>282 975.89</b>	<b>-280 449.11</b>
<b>CREANCES DIVERSES</b>				
Opérations pour compte (mandats)				
Autres comptes débiteurs	3 399.63		251 845.13	-248 445.50
	Total rubrique	<b>3 399.63</b>	<b>251 845.13</b>	<b>-248 445.50</b>
<b>DISPONIBILITES</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Intérêts à recevoir				
Banques et chèques postaux	3 219 936.99			3 219 936.99
Comptes de dépôt ou à terme				
Intérêts à recevoir				
<b>TOTAL DES DISPONIBILITES</b>		<b>3 219 936.99</b>		<b>3 219 936.99</b>
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>				
sur opération risque Concédant				
<b>TOTAL COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL DE L' ACTIF</b>		<b>4 586 012.47</b>	<b>4 916 473.98</b>	<b>-330 461.51</b>

"PARC VALMY"- Z.A.C. DIJON

<b>PASSIF</b>		<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>				
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provision pour Neutralisation boni sur concession				
Provision pour charges prévisionnelles				
<b>TOTAL PROVISIONS</b>				
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>				
Avances de la Société				
Avances des programmes			50 000.00	-50 000.00
<b>Total rubrique</b>			50 000.00	-50 000.00
<b>DETTES</b>				
Emprunts MT et LT				
Emprunts CT			554 626.73	-554 626.73
Autres emprunts ou avances				
Intérêts courus non échus				
Dépôts de Garantie Locataires				
<b>TOTAL DETTES LT et MT</b>			554 626.73	-554 626.73
<b>CAPITAUX PERMANENTS</b>				
			604 626.73	-604 626.73
<b>CLIENTS AVANCES ET ACOMPTES</b>				
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>				
Banques				
Fournisseurs à payer au 31/12			192 898.00	-192 898.00
Factures non parvenues		9 142.67		9 142.67
Entr. retenues de garanties			246.92	-246.92
Etat autres impôts et taxes			11 211.35	-11 211.35
Autres dettes		4 576 869.80	901.42	4 575 968.38
<b>TOTAL DETTES CT</b>		4 586 012.47	205 257.69	4 380 754.78
<b>DETTES DIVERSES</b>				
Opérations pour compte (mandats)				

**"PARC VALMY"- Z.A.C. DIJON**

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>PRODUITS CONSTATES D' AVANCES</b>			
<u>Au titre de l'exploitation</u>			
<u>Au titre des ventes sur lots</u>			
<u>Au titre des opérations d'aménagement</u>			
<u>Autres produits</u>			
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>			
<u>sur opération risque Concédant</u>		4 106 589.56	-4 106 589.56
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>4 586 012.47</b>	<b>4 916 473.98</b>	<b>-330 461.51</b>

"PARC VALMY"- Z.A.C. DIJON  
COMPTÉ DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ PROGRAMME

COMPTÉ DE RÉSULTAT	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT</b>			
Ventes de terrains	2 304 786.50	10.00	2 304 776.50
Ventes d'immeubles/Loyers			
Subvention			
Participation des collectivités (estimative ou versée)	-470 280.24	-4 106 589.56	3 636 309.32
Autres produits	7 292.30		7 292.30
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges	9 338.50		9 338.50
- TVA sur marge			
<b>TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS</b>	<b>1 851 137.06</b>	<b>-4 106 579.56</b>	<b>5 957 716.62</b>
<b>PRODUCTION STOCKEE</b>			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses	84 155.87	679 607.60	-595 451.73
Variation des en cours concession coût de revient	-1 851 137.06	4 106 579.56	-5 957 716.62
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>84 155.87</b>	<b>679 607.60</b>	<b>-595 451.73</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Aménagements et Constructions</b>			
Achat études	1 260.00	577.00	683.00
Achat appropriation des terrains à aménager			
Achat travaux	25 669.93	387 187.18	-361 517.25
Achat honoraires	202.00	20 889.50	-20 687.50
Achat Frais annexes	57 023.94	261 615.42	-204 591.48
<b>TOTAL ACHATS</b>	<b>84 155.87</b>	<b>670 269.10</b>	<b>-586 113.23</b>
Dotations aux provisions/Amortissements		9 338.50	-9 338.50
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>	<b>84 155.87</b>	<b>679 607.60</b>	<b>-595 451.73</b>
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>
<b>Produits financiers</b>			
<b>Charges financières</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
<b>RESULTAT NET</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>

"BATIMENT D.R. DIJON."- MANDAT C.N.F.P.T.

<b>A C T I F</b>	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>SUBVENTIONS</b> Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances à la Société		50 511.44	-50 511.44
Avances aux programmes			
<b>Total rubrique</b>		50 511.44	-50 511.44
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains aménagés			
Constructions réalisées			
(Moins) Amortissements			
Autres Immobilisations			
<b>Total rubrique</b>			
<b>STOCKS ET EN COURS</b> (En cours de concession d' aménagement)			
<b>ETUDES GENERALES</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>CONSTRUCTIONS ET CONCESSION</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
Frais Financiers			
Frais annexes			
Frais Commerciaux			
<b>Total rubrique</b>			
<b>Affectation Frais Généraux:</b>			
Rémunérations études			
Rémunérations Acquisitions/Réalisation			
Rémunérations construction			
Rémunérations commercialisation			
Rémunération de liquidation			
<b>Total rubrique</b>			
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>Total rubrique</b>		

"BATIMENT D.R. DIJON."- MANDAT C.N.F.P.T.

A C T I F		31/12/2017	30/06/2016	Variation
<u>TVA d'opération</u>	Total rubrique			
<u>Provision pour charges previsionnelles</u>	Total rubrique			
<u>- Ressources Annexes</u>				
Loyers immeubles				
Loyers emplacements publicitaires				
Autres ressources				
	Total rubrique			
<u>(moins) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS</u>	Total rubrique			
<b>TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS</b>				
<b>FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes</b>				
<b>CREANCES D' EXPLOITATION</b>				
Clients				
Autres créances				
TVA récupérable				
Remboursement de TVA				
(moins) Dépréciation des comptes de tiers				
	TOTAL DES CREANCES D' EXPLOITATION			
<b>CREANCES DIVERSES</b>				
Opérations pour compte (mandats)			4 404 899.28	-4 404 899.28
Autres comptes débiteurs				
	Total rubrique		4 404 899.28	-4 404 899.28
<b>DISPONIBILITES</b>				
Valeurs mobilières de placement			12 503.40	-12 503.40
Intérêts à recevoir				
Banques et chèques postaux			3 533.02	-3 533.02
Comptes de dépôt ou à terme				
Intérêts à recevoir				
	TOTAL DES DISPONIBILITES		16 036.42	-16 036.42
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>				
sur opération risque Concédant				
	TOTAL COMPTES DE REGULARISATION			
<b>TOTAL DE L' ACTIF</b>			<b>4 471 447.14</b>	<b>-4 471 447.14</b>

**"BATIMENT D.R. DIJON."- MANDAT C.N.F.P.T.**

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
Provision pour Neutralisation boni sur concession			
Provision pour charges prévisionnelles			
TOTAL PROVISIONS			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances de la Société			
Avances des programmes			
Total rubrique			
<b>DETTES</b>			
Emprunts MT et LT			
Emprunts CT			
Autres emprunts ou avances			
Intérêts courus non échus			
Dépôts de Garantie Locataires			
TOTAL DETTES LT et MT			
<b>CAPITAUX PERMANENTS</b>			
<b>CLIENTS AVANCES ET ACOMPTEES</b>			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Banques			
Fournisseurs à payer au 31/12			
Factures non parvenues			
Entr. retenues de garanties			
Etat autres impôts et taxes			
Autres dettes			
TOTAL DETTES CT			
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Opérations pour compte (mandats)		4 471 447.14	-4 471 447.14



COMPTES ARRETES AU: 31/12/2017

**BILAN**

**"BATIMENT D.R. DIJON."- MANDAT C.N.F.P.T.**

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>PRODUITS CONSTATES D' AVANCES</b>			
<u>Au titre de l'exploitation</u>			
<u>Au titre des ventes sur lots</u>			
<u>Au titre des opérations d'aménagement</u>			
<u>Autres produits</u>			
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>			
<u>sur opération risque Concédant</u>			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>4 471 447.14</b>	<b>-4 471 447.14</b>



COMPTES ARRETES AU: 31/12/2017

COMPTE DE RESULTAT

"BATIMENT D.R. DIJON."- MANDAT C.N.F.P.T.  
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ PROGRAMME

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT</b>			
Ventes de terrains			
Ventes d'immeubles/Loyers			
Subvention			
Participation des collectivités (estimative ou versée)			
Autres produits			
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges - TVA sur marge			
<b>TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS</b>			
<b>PRODUCTION STOCKEE</b>			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses			
Variation des en cours concession coût de revient			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Aménagements et Constructions</b>			
Achat études			
Achat appropriation des terrains à aménager			
Achat travaux			
Achat honoraires			
Achat Frais annexes			
<b>TOTAL ACHATS</b>			
Dotations aux provisions/Amortissements			
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>			
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>			
<b>Produits financiers</b>			
<b>Charges financières</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
<b>RESULTAT NET</b>			

"PARC CAPNORD EXTENSION"- Z.A.C. SAINT-APOLLINAIRE

A C T I F		31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>SUBVENTIONS</b>				
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.				
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>				
Avances à la Société				
Avances aux programmes				
Total rubrique				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains aménagés				
Constructions réalisées				
(Moins) Amortissements				
Autres Immobilisations				
Total rubrique				
<b>STOCKS ET EN COURS</b>				
(En cours de concession d' aménagement)				
<b>ETUDES GENERALES</b>				
Total rubrique				
<b>APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS</b>				
Total rubrique				
<b>CONSTRUCTIONS ET CONCESSION</b>				
Total rubrique				
<b>INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS</b>				
Total rubrique				
<b>FRAIS ANNEXES</b>				
Frais Financiers				
Frais annexes				
Frais Commerciaux				
Total rubrique				
<b>Affectation Frais Généraux:</b>				
Rémunérations études				
Rémunérations Acquisitions/Réalisation				
Rémunérations construction				
Rémunérations commercialisation				
Rémunération de liquidation				
Total rubrique				
<b>FRAIS ANNEXES</b>				
Total rubrique				

**"PARC CAPNORD EXTENSION"- Z.A.C. SAINT-APOLLINAIRE**

<b>A C T I F</b>		<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<u>TVA d'opération</u>	<u>Total rubrique</u>			
<b>Provision pour charges previsionnelles</b>	<u>Total rubrique</u>			
<b>- Ressources Annexes</b>				
Loyers immeubles				
Loyers emplacements publicitaires				
Autres ressources				
	<u>Total rubrique</u>			
<b>(moins ) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS</b>	<u>Total rubrique</u>			
<b>TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS</b>				
<b>FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes</b>				
<b>CREANCES D' EXPLOITATION</b>				
Clients				
Autres créances				
TVA récupérable		-	225.00	-225.00
Remboursement de TVA				
(moins) Dépréciation des comptes de tiers				
	<u>TOTAL DES CREANCES D' EXPLOITATION</u>	-	225.00	-225.00
<b>CREANCES DIVERSES</b>				
Opérations pour compte (mandats)				
Autres comptes débiteurs				
	<u>Total rubrique</u>			
<b>DISPONIBILITES</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Intérêts à recevoir				
Banques et chèques postaux				
Comptes de dépôt ou à terme				
Intérêts à recevoir				
	<u>TOTAL DES DISPONIBILITES</u>			
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>				
sur opération risque Concédant				
	<u>TOTAL COMPTES DE REGULARISATION</u>			
<b>TOTAL DE L' ACTIF</b>			<b>225.00</b>	<b>-225.00</b>

"PARC CAPNORD EXTENSION"- Z.A.C. SAINT-APOLLINAIRE

P A S S I F	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
Provision pour Neutralisation boni sur concession			
Provision pour charges prévisionnelles			
TOTAL PROVISIONS			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances de la Société		225.00	-225.00
Avances des programmes			
Total rubrique		225.00	-225.00
<b>DETTES</b>			
Emprunts MT et LT			
Emprunts CT			
Autres emprunts ou avances			
Intérêts courus non échus			
Dépôts de Garantie Locataires			
TOTAL DETTES LT et MT			
<b>CAPITAUX PERMANENTS</b>		225.00	-225.00
<b>CLIENTS AVANCES ET ACOMPTEES</b>			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Banques			
Fournisseurs à payer au 31/12			
Factures non parvenues			
Entr. retenues de garanties			
Etat autres impôts et taxes			
Autres dettes			
TOTAL DETTES CT			
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Opérations pour compte (mandats)			



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLIS

## "PARC CAPNORD EXTENSION"- Z.A.C. SAINT-APOLLINAIRE

P A S S I F	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>PRODUITS CONSTATES D' AVANCES</b>			
<u>Au titre de l'exploitation</u>			
<u>Au titre des ventes sur lots</u>			
<u>Au titre des opérations d'aménagement</u>			
<u>Autres produits</u>			
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>			
<u>sur opération risque Concédant</u>			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>225.00</b>	<b>-225.00</b>



COMPTES ARRETES AU: 31/12/2017

COMPTE DE RESULTAT

**"PARC CAPNORD EXTENSION"- Z.A.C. SAINT-APOLLINAIRE  
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ PROGRAMME**

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT</b>				
	Ventes de terrains			
	Ventes d'immeubles/Loyers			
	Subvention			
	Participation des collectivites (estimative ou versée)			
	Autres produits			
	Reprise amortissements et provisions, transfert de charges - TVA sur marge			
<b>TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS</b>				
<b>PRODUCTION STOCKEE</b>				
	Variation des en cours concession Aménagement dépenses			
	Variation des en cours concession coût de revient			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
<b>Aménagements et Constructions</b>				
	Achat études			
	Achat appropriation des terrains à aménager			
	Achat travaux			
	Achat honoraires			
	Achat Frais annexes			
<b>TOTAL ACHATS</b>				
	Dotations aux provisions/Amortissements			
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>				
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>				
<b>Produits financiers</b>				
<b>Charges financières</b>				
<b>RESULTAT FINANCIER</b>				
	Reprise sur provision			
	Produits exceptionnels			
	Charges exceptionnelles			
	Transfert de charges			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>				
<b>RESULTAT NET</b>				



SOCIÉTÉ  
DES  
MÉTROPOLIS

COMPTES ARRETES AU: 31/12/2017

BILAN

"PARC MAZEN-SULLY"- Z.A.C. DIJON

<b>A C T I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b> Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances à la Société	181 364.99	573 036.48	-391 671.49
Avances aux programmes			
<b>Total rubrique</b>	<b>181 364.99</b>	<b>573 036.48</b>	<b>-391 671.49</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b> Terrains aménagés Constructions réalisées (Moins) Amortissements Autres Immobilisations			
<b>Total rubrique</b>			
<b>STOCKS ET EN COURS</b> (En cours de concession d' aménagement)			
<b>ETUDES GENERALES</b>			
<b>Total rubrique</b>		61 813.02	-61 813.02
<b>APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>		912 105.71	-912 105.71
<b>CONSTRUCTIONS ET CONCESSION</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>		2 136 812.40	-2 136 812.40
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
Frais Financiers		167 913.29	-167 913.29
Frais annexes		196 102.57	-196 102.57
Frais Commerciaux		9 849.18	-9 849.18
<b>Total rubrique</b>		<b>373 865.04</b>	<b>-373 865.04</b>
<b>Affectation Frais Généraux:</b>			
Rémunérations études		45 000.00	-45 000.00
Rémunérations Acquisitions/Réalisation		130 576.24	-130 576.24
Rémunérations construction			
Rémunérations commercialisation		64 582.78	-64 582.78
Rémunération de liquidation		20 858.23	-20 858.23
<b>Total rubrique</b>		<b>261 017.25</b>	<b>-261 017.25</b>
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
<b>Total rubrique</b>		<b>634 882.29</b>	<b>-634 882.29</b>

"PARC MAZEN-SULLY"- Z.A.C. DIJON

A C T I F		31/12/2017	30/06/2016	Variation
<u>TVA d'opération</u>	Total rubrique			
<u>Provision pour charges previsionnelles</u>	Total rubrique			
<u>- Ressources Annexes</u>				
Loyers immeubles				
Loyers emplacements publicitaires				
Autres ressources				
	Total rubrique			
<u>(moins) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS</u>	Total rubrique		-3 745 613.42	3 745 613.42
<u>TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS</u>				
<u>FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes</u>				
<u>CREANCES D' EXPLOITATION</u>				
Clients		-	2 916.72	-2 916.72
Autres créances		2 411.14	4 321.95	-1 910.81
TVA récupérable		636.94	13 487.06	-12 850.12
Remboursement de TVA				
(moins) Dépréciation des comptes de tiers				
	TOTAL DES CREANCES D' EXPLOITATION	3 048.08	20 725.73	-17 677.65
<u>CREANCES DIVERSES</u>				
Opérations pour compte (mandats)				
Autres comptes débiteurs				
	Total rubrique			
<u>DISPONIBILITES</u>				
Valeurs mobilières de placement				
Intérêts à recevoir				
Banques et chèques postaux				
Comptes de dépôt ou à terme				
Intérêts à recevoir				
	TOTAL DES DISPONIBILITES			
<u>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</u>				
sur opération risque Concédant				
	TOTAL COMPTES DE REGULARISATION			
<b>TOTAL DE L' ACTIF</b>		<b>184 413.07</b>	<b>593 762.21</b>	<b>-409 349.14</b>



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLIS

## "PARC MAZEN-SULLY"- Z.A.C. DIJON

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
Provision pour Neutralisation boni sur concession			
Provision pour charges prévisionnelles			
<b>TOTAL PROVISIONS</b>			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances de la Société			
Avances des programmes		399 227.32	-399 227.32
<b>Total rubrique</b>		<b>399 227.32</b>	<b>-399 227.32</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts MT et LT			
Emprunts CT			
Autres emprunts ou avances			
Intérêts courus non échus			
Dépôts de Garantie Locataires			
<b>TOTAL DETTES LT et MT</b>			
<b>CAPITAUX PERMANENTS</b>		399 227.32	-399 227.32
<b>CLIENTS AVANCES ET ACOMPTE</b>			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Banques			
Fournisseurs à payer au 31/12	1.00	1.00	
Factures non parvenues		3 821.62	-3 821.62
Entr. retenues de garanties		691.75	-691.75
Etat autres impôts et taxes		5 608.45	-5 608.45
Autres dettes	184 412.07		184 412.07
<b>TOTAL DETTES CT</b>	<b>184 413.07</b>	<b>10 122.82</b>	<b>174 290.25</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Opérations pour compte (mandats)			

"PARC MAZEN-SULLY"- Z.A.C. DIJON

<b>P A S S I F</b>	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>PRODUITS CONSTATES D' AVANCES</b>			
<u>Au titre de l'exploitation</u>			
<u>Au titre des ventes sur lots</u>			
<u>Au titre des opérations d'aménagement</u>			
<u>Autres produits</u>			
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>			
<u>sur opération risque Concédant</u>		184 412.07	-184 412.07
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>184 413.07</b>	<b>593 762.21</b>	<b>-409 349.14</b>

"PARC MAZEN-SULLY"- Z.A.C. DIJON  
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ PROGRAMME

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT</b>			
Ventes de terrains		1 001 387.50	-1 001 387.50
Ventes d'immeubles/Loyers			
Subvention			
Participation des collectivités (estimative ou versée)		738 781.32	-738 781.32
Autres produits		2 736.60	-2 736.60
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges			
- TVA sur marge			
<b>TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS</b>		1 742 905.42	-1 742 905.42
<b>PRODUCTION STOCKEE</b>			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses		49 700.04	-49 700.04
Variation des en cours concession coût de revient		-1 742 905.42	1 742 905.42
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		49 700.04	-49 700.04
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Aménagements et Constructions</b>			
Achat études		520.00	-520.00
Achat appropriation des terrains à aménager			
Achat travaux		8 500.96	-8 500.96
Achat honoraires			
Achat Frais annexes		40 679.08	-40 679.08
<b>TOTAL ACHATS</b>		49 700.04	-49 700.04
Dotations aux provisions/Amortissements			
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>		49 700.04	-49 700.04
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>			
<b>Produits financiers</b>			
<b>Charges financières</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
<b>RESULTAT NET</b>			

"CONSTRUCTION BATIMENT COMMERCIAL"  
Z.A.C. CHAMPOLLION DIJON

A C T I F		31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>SUBVENTIONS</b>				
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.				
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>				
Avances à la Société				
Avances aux programmes				
Total rubrique				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains aménagés				
Constructions réalisées				
(Moins) Amortissements				
Autres Immobilisations				
Total rubrique		206 640.00	206 640.00	
		1 327 349.91	1 327 349.91	
		-459 100.97	-370 541.22	-88 559.75
Total rubrique		1 074 888.94	1 163 448.69	-88 559.75
<b>STOCKS ET EN COURS</b>				
(En cours de concession d'aménagement)				
<b>ETUDES GENERALES</b>				
Total rubrique				
<b>APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS</b>				
Total rubrique				
<b>CONSTRUCTIONS ET CONCESSION</b>				
Total rubrique				
<b>INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS</b>				
Total rubrique				
<b>FRAIS ANNEXES</b>				
Frais Financiers				
Frais annexes				
Frais Commerciaux				
Total rubrique				
<b>Affectation Frais Généraux:</b>				
Rémunérations études				
Rémunérations Acquisitions/Réalisation				
Rémunérations construction				
Rémunérations commercialisation				
Rémunération de liquidation				
Total rubrique				
<b>FRAIS ANNEXES</b>				
Total rubrique				

**"CONSTRUCTION BATIMENT COMMERCIAL"  
Z.A.C. CHAMPOLLION DIJON**

<b>A C T I F</b>		<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>TVA d'opération</b>	Total rubrique			
<b>Provision pour charges previsionnelles</b>	Total rubrique			
<b>- Ressources Annexes</b>				
Loyers immeubles				
Loyers emplacements publicitaires				
Autres ressources				
	Total rubrique			
<b>(moins ) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS</b>	Total rubrique			
<b>TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS</b>				
<b>FURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes</b>			3 702.85	-3 702.85
<b>CREANCES D' EXPLOITATION</b>				
Clients		18 725.81	3 835.99	14 889.82
Autres créances				
TVA récupérable		43 099.65	95 868.50	-52 768.85
Remboursement de TVA				
(moins) Dépréciation des comptes de tiers				
	<b>TOTAL DES CREANCES D' EXPLOITATION</b>	<b>61 825.46</b>	<b>99 704.49</b>	<b>-37 879.03</b>
<b>CREANCES DIVERSES</b>				
Charges constatées d'avance		3 054.12		3 054.12
Autres comptes débiteurs			6 900.00	-6 900.00
	<b>Total rubrique</b>	<b>3 054.12</b>	<b>6 900.00</b>	<b>-3 845.88</b>
<b>DISPONIBILITES</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Intérêts à recevoir				
Banques et chèques postaux		11 006.78	5 207.45	5 799.33
Comptes de dépôt ou à terme				
Intérêts à recevoir				
	<b>TOTAL DES DISPONIBILITES</b>	<b>11 006.78</b>	<b>5 207.45</b>	<b>5 799.33</b>
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>				
sur opération risque Concédant		520 557.20	345 863.96	174 693.24
	<b>TOTAL COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>520 557.20</b>	<b>345 863.96</b>	<b>174 693.24</b>
	<b>TOTAL DE L' ACTIF</b>	<b>1 671 332.50</b>	<b>1 624 827.44</b>	<b>46 505.06</b>

"CONSTRUCTION BATIMENT COMMERCIAL"  
Z.A.C. CHAMPOLLION DIJON

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.	253 346.24	278 662.40	-25 316.16
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
Provision pour Neutralisation boni sur concession			
Provision pour charges prévisionnelles			
<b>TOTAL PROVISIONS</b>			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances de la Société	730 850.73	985 408.76	-254 558.03
Avances des programmes			
<b>Total rubrique</b>	<b>730 850.73</b>	<b>985 408.76</b>	<b>-254 558.03</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts MT et LT	653 580.07	325 200.10	328 379.97
Emprunts CT			
Autres emprunts ou avances			
Intérêts courus non échus	2 606.04	3 150.30	-544.26
Dépôts de Garantie Locataires			
<b>TOTAL DETTES LT et MT</b>	<b>656 186.11</b>	<b>328 350.40</b>	<b>327 835.71</b>
<b>CAPITAUX PERMANENTS</b>	1 640 383.08	1 592 421.56	47 961.52
<b>CLIENTS AVANCES ET ACOMPTEES</b>			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Banques			
Fournisseurs à payer au 31/12	8 091.30	13 273.64	-5 182.34
Factures non parvenues	3 840.00		3 840.00
Entr. retenues de garanties			
Etat autres impôts et taxes	14 449.43	14 586.61	-137.18
Autres dettes	68.69	45.63	23.06
<b>TOTAL DETTES CT</b>	<b>26 449.42</b>	<b>27 905.88</b>	<b>-1 456.46</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Opérations pour compte (mandats)			



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLÉS

COMPTES ARRETES AU: 31/12/2017

**BILAN**

**"CONSTRUCTION BATIMENT COMMERCIAL"  
Z.A.C. CHAMPOLLION DIJON**

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>PRODUITS CONSTATES D' AVANCES</b>			
<u>Au titre de l'exploitation</u>	4 500.00	4 500.00	
<u>Au titre des ventes sur lots</u>			
<u>Au titre des opérations d'aménagement</u>			
<u>Autres produits</u>			
	4 500.00	4 500.00	
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>			
<u>sur opération risque Concédant</u>			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>1 671 332.50</b>	<b>1 624 827.44</b>	<b>46 505.06</b>

"CONSTRUCTION BATIMENT COMMERCIAL"  
Z.A.C. CHAMPOLLION DIJON  
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ PROGRAMME

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT</b>			
Ventes de terrains			
Ventes d'immeubles/Loyers	79 833.33	30 193.55	49 639.78
Subvention			
Participation des collectivités (estimative ou versée)	174 693.24	109 165.23	65 528.01
Autres produits	3.90	4 536.58	-4 532.68
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges	19 203.25		19 203.25
- TVA sur marge			
<b>TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS</b>	<b>273 733.72</b>	<b>143 895.36</b>	<b>129 838.36</b>
<b>PRODUCTION STOCKEE</b>			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses	-	-	
Variation des en cours concession coût de revient	-	-	
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>273 733.72</b>	<b>143 895.36</b>	<b>129 838.36</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Aménagements et Constructions</b>			
Achat études			
Achat appropriation des terrains à aménager			
Achat travaux			
Achat honoraires			
Achat Frais annexes	128 432.50	89 837.16	38 595.34
<b>TOTAL ACHATS</b>	<b>128 432.50</b>	<b>89 837.16</b>	<b>38 595.34</b>
Dotations aux provisions/Amortissements	155 188.78	66 482.73	88 706.05
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>	<b>283 621.28</b>	<b>156 319.89</b>	<b>127 301.39</b>
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>	<b>- 9 887.56</b>	<b>- 12 424.53</b>	<b>2 536.97</b>
<b>Produits financiers</b>			
<b>Charges financières</b>	15 428.60	4 452.90	10 975.70
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 15 428.60</b>	<b>- 4 452.90</b>	<b>-10 975.70</b>
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels	25 316.16	16 877.43	8 438.73
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>25 316.16</b>	<b>16 877.43</b>	<b>8 438.73</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>



**TRAVAUX AMÉNAGTS EXT. "ZÉNITH DIJON"  
MANDAT COMADI-VILLE DE DIJON**

<b>A C T I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b> Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances à la Société		261.00	-261.00
Avances aux programmes			
<b>Total rubrique</b>		261.00	-261.00
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b> Terrains aménagés Constructions réalisées (Moins) Amortissements Autres Immobilisations			
<b>Total rubrique</b>			
<b>STOCKS ET EN COURS</b> (En cours de concession d' aménagement)			
<b>ETUDES GENERALES</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>CONSTRUCTIONS ET CONCESSION</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
Frais Financiers			
Frais annexes			
Frais Commerciaux			
<b>Total rubrique</b>			
<b>Affectation Frais Généraux:</b>			
Rémunérations études			
Rémunérations Acquisitions/Réalisation			
Rémunérations construction			
Rémunérations commercialisation			
Rémunération de liquidation			
<b>Total rubrique</b>			
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
<b>Total rubrique</b>			

TRAVAUX AMÉNAGTS EXT. "ZÉNITH DIJON"  
MANDAT COMADI-VILLE DE DIJON

A C T I F		31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>TVA d'opération</b>	Total rubrique			
<b>Provision pour charges previsionnelles</b>	Total rubrique			
<b>- Ressources Annexes</b>				
Loyers immeubles				
Loyers emplacements publicitaires				
Autres ressources				
	Total rubrique			
<b>(moins) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS</b>	Total rubrique			
<b>TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS</b>				
<b>FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes</b>				
<b>CREANCES D' EXPLOITATION</b>				
Clients				
Autres créances				
TVA récupérable				
Remboursement de TVA				
(moins) Dépréciation des comptes de tiers				
	TOTAL DES CREANCES D' EXPLOITATION			
<b>CREANCES DIVERSES</b>				
Opérations pour compte (mandats)			2 667 280.54	-2 667 280.54
Autres comptes débiteurs				
	Total rubrique		2 667 280.54	-2 667 280.54
<b>DISPONIBILITES</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Intérêts à recevoir				
Banques et chèques postaux			15 371.23	-15 371.23
Comptes de dépôt ou à terme				
Intérêts à recevoir				
	TOTAL DES DISPONIBILITES		15 371.23	-15 371.23
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>				
sur opération risque Concédant				
	TOTAL COMPTES DE REGULARISATION			
<b>TOTAL DE L' ACTIF</b>			<b>2 682 912.77</b>	<b>-2 682 912.77</b>



**TRAVAUX AMÉNAGTS EXT. "ZÉNITH DIJON"  
MANDAT COMADI-VILLE DE DIJON**

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b><u>SUBVENTIONS</u></b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b><u>PROVISIONS REGLEMENTEES</u></b>			
Provision pour Neutralisation boni sur concession			
Provision pour charges prévisionnelles			
<b>TOTAL PROVISIONS</b>			
<b><u>COMPTES DE LIAISONS</u></b>			
Avances de la Société			
Avances des programmes			
<b>Total rubrique</b>			
<b><u>DETTES</u></b>			
Emprunts MT et LT			
Emprunts CT			
Autres emprunts ou avances			
Intérêts courus non échus			
Dépôts de Garantie Locataires			
<b>TOTAL DETTES LT et MT</b>			
<b>CAPITAUX PERMANENTS</b>			
<b>CLIENTS AVANCES ET ACOMPTEES</b>			
<b><u>DETTES D'EXPLOITATION</u></b>			
Banques			
Fournisseurs à payer au 31/12			
Factures non parvenues			
Entr. retenues de garanties			
Etat autres impôts et taxes			
Autres dettes		5 098.00	-5 098.00
<b>TOTAL DETTES CT</b>		<b>5 098.00</b>	<b>-5 098.00</b>
<b><u>DETTES DIVERSES</u></b>			
Opérations pour compte (mandats)		2 677 814.77	-2 677 814.77



COMPTES ARRETES AU: 31/12/2017

BILAN

**TRAVAUX AMÉNAGTS EXT. "ZÉNITH DIJON"**  
**MANDAT COMADI-VILLE DE DIJON**

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b><u>PRODUITS CONSTATES D' AVANCES</u></b>			
<u>Au titre de l'exploitation</u>			
<u>Au titre des ventes sur lots</u>			
<u>Au titre des opérations d'aménagement</u>			
<u>Autres produits</u>			
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>			
<u>sur opération risque Concédant</u>			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>2 682 912.77</b>	<b>-2 682 912.77</b>



COMPTES ARRETES AU: 31/12/2017

**COMPTE DE RESULTAT**

**TRAVAUX AMÉNAGTS EXT. "ZÉNITH DIJON"  
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ PROGRAMME**

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT</b>			
Ventes de terrains			
Ventes d'immeubles/Loyers			
Subvention			
Participation des collectivites (estimative ou versée)			
Autres produits			
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges			
- TVA sur marge			
<b>TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS</b>			
<b>PRODUCTION STOCKEE</b>			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses			
Variation des en cours concession coût de revient			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Aménagements et Constructions</b>			
Achat études			
Achat appropriation des terrains à aménager			
Achat travaux			
Achat honoraires			
Achat Frais annexes			
<b>TOTAL ACHATS</b>			
Dotations aux provisions/Amortissements			
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>			
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>			
<b>Produits financiers</b>			
<b>Charges financières</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
<b>RESULTAT NET</b>			



"CENTRE. DIJON NORD LOT 1- MANDAT S.D.I.S"

<b>A C T I F</b>	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances à la Société		1 040.06	-1 040.06
Avances aux programmes		755.69	-755.69
Total rubrique		1 795.75	-1 795.75
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains aménagés			
Constructions réalisées			
(Moins) Amortissements			
Autres Immobilisations			
Total rubrique			
<b>STOCKS ET EN COURS</b>			
(En cours de concession d'aménagement)			
<b>ETUDES GENERALES</b>			
Total rubrique			
<b>APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS</b>			
Total rubrique			
<b>CONSTRUCTIONS ET CONCESSION</b>			
Total rubrique			
<b>INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS</b>			
Total rubrique			
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
Frais Financiers			
Frais annexes			
Frais Commerciaux			
Total rubrique			
<b>Affectation Frais Généraux:</b>			
Rémunérations études			
Rémunérations Acquisitions/Réalisation			
Rémunérations construction			
Rémunérations commercialisation			
Rémunération de liquidation			
Total rubrique			
<b>FRAIS ANNEXES</b>	Total rubrique		

**"CENTRE. DIJON NORD LOT 1- MANDAT S.D.I.S"**

<b>A C T I F</b>		<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b><u>TVA d'opération</u></b>	<u>Total rubrique</u>			
<b><u>Provision pour charges previsionnelles</u></b>	<u>Total rubrique</u>			
<b><u>- Ressources Annexes</u></b>				
Loyers immeubles				
Loyers emplacements publicitaires				
Autres ressources				
	<u>Total rubrique</u>			
<b><u>(moins ) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS</u></b>	<u>Total rubrique</u>			
<b><u>TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS</u></b>				
<b><u>FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes</u></b>				
<b><u>CREANCES D' EXPLOITATION</u></b>				
Clients				
Autres créances				
TVA récupérable				
Remboursement de TVA				
(moins) Dépréciation des comptes de tiers				
	<u>TOTAL DES CREANCES D' EXPLOITATION</u>			
<b><u>CREANCES DIVERSES</u></b>				
Opérations pour compte (mandats)			263 248.62	-263 248.62
Autres comptes débiteurs				
	<u>Total rubrique</u>		263 248.62	-263 248.62
<b><u>DISPONIBILITES</u></b>				
Valeurs mobilières de placement				
Intérêts à recevoir				
Banques et chèques postaux			1 883.64	-1 883.64
Comptes de dépôt ou à terme				
Intérêts à recevoir				
	<u>TOTAL DES DISPONIBILITES</u>		1 883.64	-1 883.64
<b><u>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</u></b>				
sur opération risque Concédant				
	<u>TOTAL COMPTES DE REGULARISATION</u>			
<b><u>TOTAL DE L' ACTIF</u></b>			<b>266 928.01</b>	<b>-266 928.01</b>

"CENTRE. DIJON NORD LOT 1- MANDAT S.D.I.S"

<b>P A S S I F</b>	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
Provision pour Neutralisation boni sur concession			
Provision pour charges prévisionnelles			
TOTAL PROVISIONS			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances de la Société			
Avances des programmes			
Total rubrique			
<b>DETTES</b>			
Emprunts MT et LT			
Emprunts CT			
Autres emprunts ou avances			
Intérêts courus non échus			
Dépôts de Garantie Locataires			
TOTAL DETTES LT et MT			
<b>CAPITAUX PERMANENTS</b>			
<b>CLIENTS AVANCES ET ACOMPTES</b>			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Banques			
Fournisseurs à payer au 31/12			
Factures non parvenues			
Entr. retenues de garanties			
Etat autres impôts et taxes			
Autres dettes		43.00	-43.00
TOTAL DETTES CT		43.00	-43.00
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Opérations pour compte (mandats)		266 885.01	-266 885.01



SOCIÉTÉ  
EST  
METROPOLES

COMPTES ARRETES AU: 31/12/2017

**BILAN**

**"CENTRE. DIJON NORD LOT 1- MANDAT S.D.I.S"**

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b><u>PRODUITS CONSTATES D' AVANCÉS</u></b>			
<u>Au titre de l'exploitation</u>			
<u>Au titre des ventes sur lots</u>			
<u>Au titre des opérations d'aménagement</u>			
<u>Autres produits</u>			
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>			
<u>sur opération risque Concédant</u>			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>266 928.01</b>	<b>-266 928.01</b>

**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ PROGRAMMES  
"CENTRE. DIJON NORD LOT 1- MANDAT S.D.I.S"**

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT</b>			
Ventes de terrains			
Ventes d'immeubles/Loyers			
Subvention			
Participation des collectivités (estimative ou versée)			
Autres produits			
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges - TVA sur marge			
<b>TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS</b>			
<b>PRODUCTION STOCKEE</b>			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses			
Variation des en cours concession coût de revient			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Aménagements et Constructions</b>			
Achat études			
Achat appropriation des terrains à aménager			
Achat travaux			
Achat honoraires			
Achat Frais annexes			
<b>TOTAL ACHATS</b>			
Dotations aux provisions/Amortissements			
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>			
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>			
<b>Produits financiers</b>			
<b>Charges financières</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
<b>RESULTAT NET</b>			

"CENTRE. DIJON TRANSVAAL LOT 2- MANDAT S.D.I.S"

<b>A C T I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventionsde l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances à la Société			
Avances aux programmes			
<b>Total rubrique</b>			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains aménagés			
Constructions réalisées			
(Moins) Amortissements			
Autres immobilisations			
<b>Total rubrique</b>			
<b>STOCKS ET EN COURS</b>			
(En cours de concession d' aménagement)			
<b>ETUDES GENERALES</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>CONSTRUCTIONS ET CONCESSION</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
Frais Financiers			
Frais annexes			
Frais Commerciaux			
<b>Total rubrique</b>			
<b>Affectation Frais Généraux:</b>			
Rémunérations études			
Rémunérations Acquisitions/Réalisation			
Rémunérations construction			
Rémunérations commercialisation			
Rémunération de liquidation			
<b>Total rubrique</b>			
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>Total rubrique</b>		

**"CENTRE. DIJON TRANSVAAL LOT 2- MANDAT S.D.I.S"**

<b>A C T I F</b>		<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b><u>TVA d'opération</u></b>	<u>Total rubrique</u>			
<b>Provision pour charges previsionnelles</b>	<u>Total rubrique</u>			
<b><u>- Ressources Annexes</u></b>				
Loyers immeubles				
Loyers emplacements publicitaires				
Autres ressources				
	<u>Total rubrique</u>			
<b><u>(moins) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS</u></b>	<u>Total rubrique</u>			
<b><u>TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS</u></b>				
<b><u>FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes</u></b>			2 994.04	-2 994.04
<b><u>CREANCES D' EXPLOITATION</u></b>				
Clients				
Autres créances				
TVA récupérable				
Remboursement de TVA				
(moins) Dépréciation des comptes de tiers				
	<u>TOTAL DES CREANCES D' EXPLOITATION</u>			
<b><u>CREANCES DIVERSES</u></b>				
Opérations pour compte (mandats)			460 114.15	-460 114.15
Autres comptes débiteurs				
	<u>Total rubrique</u>		460 114.15	-460 114.15
<b><u>DISPONIBILITES</u></b>				
Valeurs mobilières de placement				
Intérêts à recevoir				
Banques et chèques postaux				
Comptes de dépôt ou à terme				
Intérêts à recevoir				
	<u>TOTAL DES DISPONIBILITES</u>			
<b><u>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</u></b>				
sur opération risque Concédant				
	<u>TOTAL COMPTES DE REGULARISATION</u>			
<b>TOTAL DE L' ACTIF</b>			<b>463 108.19</b>	<b>-463 108.19</b>

**"CENTRE. DIJON TRANSVAAL LOT 2- MANDAT S.D.I.S"**

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
Provision pour Neutralisation boni sur concession			
Provision pour charges prévisionnelles			
<b>TOTAL PROVISIONS</b>			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances de la Société			
Avances des programmes		755.69	-755.69
<b>Total rubrique</b>		<b>755.69</b>	<b>-755.69</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts MT et LT			
Emprunts CT			
Autres emprunts ou avances			
Intérêts courus non échus			
Dépôts de Garantie Locataires			
<b>TOTAL DETTES LT et MT</b>			
<b>CAPITAUX PERMANENTS</b>		755.69	-755.69
<b>CLIENTS AVANCES ET ACOMPTE</b>			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Banques			
Fournisseurs à payer au 31/12		6.88	-6.88
Factures non parvenues			
Entr. retenues de garanties		41.91	-41.91
Etat autres impôts et taxes			
Autres dettes			
<b>TOTAL DETTES CT</b>		<b>48.79</b>	<b>-48.79</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Opérations pour compte (mandats)		462 303.71	-462 303.71



**"CENTRE. DIJON TRANSVAAL LOT 2- MANDAT S.D.I.S"**

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>PRODUITS CONSTATES D' AVANCES</b>			
<u>Au titre de l'exploitation</u>			
<u>Au titre des ventes sur lots</u>			
<u>Au titre des opérations d'aménagement</u>			
<u>Autres produits</u>			
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>			
<u>sur opération risque Concédant</u>			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>463 108.19</b>	<b>-463 108.19</b>



COMPTES ARRETES AU: 31/12/2017

COMPTE DE RESULTAT

**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ PROGRAMMES  
"CENTRE. DIJON TRANSVAAL LOT 2- MANDAT S.D.I.S"**

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b><u>PRODUITS D'EXPLOITATION</u></b>			
<b><u>PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT</u></b>			
Ventes de terrains			
Ventes d'immeubles/Loyers			
Subvention			
Participation des collectivités (estimative ou versée)			
Autres produits			
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges			
- TVA sur marge			
<b>TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS</b>			
<b><u>PRODUCTION STOCKEE</u></b>			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses			
Variation des en cours concession coût de revient			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b><u>CHARGES D'EXPLOITATION</u></b>			
<b><u>Aménagements et Constructions</u></b>			
Achat études			
Achat appropriation des terrains à aménager			
Achat travaux			
Achat honoraires			
Achat Frais annexes			
<b>TOTAL ACHATS</b>			
Dotations aux provisions/Amortissements			
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>			
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>			
<b>Produits financiers</b>			
<b>Charges financières</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
<b>RESULTAT NET</b>			

"ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT"

<b>A C T I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances à la Société			
Avances aux programmes	150 000.00	200 000.00	-50 000.00
<b>Total rubrique</b>	<b>150 000.00</b>	<b>200 000.00</b>	<b>-50 000.00</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains aménagés			
Constructions réalisées			
(Moins) Amortissements			
Autres Immobilisations			
<b>Total rubrique</b>			
<b>STOCKS ET EN COURS</b>			
(En cours de concession d' aménagement)			
<b>ETUDES GENERALES</b>			
<b>Total rubrique</b>	<b>131 189.20</b>	<b>123 347.65</b>	<b>7 841.55</b>
<b>APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>	<b>1 639 484.71</b>	<b>1 639 484.71</b>	
<b>CONSTRUCTIONS ET CONCESSION</b>			
<b>Total rubrique</b>			
<b>INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS</b>			
<b>Total rubrique</b>	<b>4 115 308.47</b>	<b>3 843 915.99</b>	<b>271 392.48</b>
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
Frais Financiers	375 139.89	291 250.26	83 889.63
Frais annexes	325 215.36	238 396.85	86 818.51
Frais Commerciaux	38 483.38	38 483.38	
<b>Total rubrique</b>	<b>738 838.63</b>	<b>568 130.49</b>	<b>170 708.14</b>
<b>Affectation Frais Généraux:</b>			
Rémunérations études	45 000.00	45 000.00	
Rémunérations Acquisitions/Réalisation	110 000.00	90 810.00	19 190.00
Rémunérations construction			
Rémunérations commercialisation	114 816.00	105 056.50	9 759.50
Rémunération de liquidation	30 184.00		30 184.00
<b>Total rubrique</b>	<b>300 000.00</b>	<b>240 866.50</b>	<b>59 133.50</b>
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
<b>Total rubrique</b>	<b>1 038 838.63</b>	<b>808 996.99</b>	<b>229 841.64</b>

**"ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT"**

<b>A C T I F</b>		<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b><u>TVA d'opération</u></b>	<u>Total rubrique</u>			
<b><u>Provision pour charges previsionnelles</u></b>	<u>Total rubrique</u>			
<b><u>- Ressources Annexes</u></b>				
Loyers immeubles				
Loyers emplacements publicitaires				
Autres ressources				
	<u>Total rubrique</u>			
<b><u>(moins) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS</u></b>	<u>Total rubrique</u>	-6 924 821.01	-4 589 246.00	-2 335 575.01
<b><u>TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS</u></b>			<b>1 826 499.34</b>	<b>-1 826 499.34</b>
<b><u>FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes</u></b>				
<b><u>CREANCES D' EXPLOITATION</u></b>				
Clients		2 902 313.67	7 098.00	2 895 215.67
Autres créances			33989.43	-33 989.43
TVA récupérable		62 643.06	20 928.83	41 714.23
Remboursement de TVA				
(moins) Dépréciation des comptes de tiers				
	<u>TOTAL DES CREANCES D' EXPLOITATION</u>	<u>2 964 956.73</u>	<u>62 016.26</u>	<u>2 902 940.47</u>
<b><u>CREANCES DIVERSES</u></b>				
Opérations pour compte (mandats)				
Autres comptes débiteurs			0.15	-0.15
	<u>Total rubrique</u>		<u>0.15</u>	<u>-0.15</u>
<b><u>DISPONIBILITES</u></b>				
Valeurs mobilières de placement				
Intérêts à recevoir				
Banques et chèques postaux				
Comptes de dépôt ou à terme				
Intérêts à recevoir				
	<u>TOTAL DES DISPONIBILITES</u>			
<b><u>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</u></b>				
sur opération risque Concédant				
	<u>TOTAL COMPTES DE REGULARISATION</u>			
<b><u>TOTAL DE L' ACTIF</u></b>		<b>3 114 956.73</b>	<b>2 088 515.75</b>	<b>1 026 440.98</b>

"ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT"

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
Provision pour Neutralisation boni sur concession		316.67	-316.67
Provision pour charges prévisionnelles			
TOTAL PROVISIONS		316.67	-316.67
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances de la Société	485 860.96	327 825.41	158 035.55
Avances des programmes			
Total rubrique	485 860.96	327 825.41	158 035.55
<b>DETTES</b>			
Emprunts MT et LT			
Emprunts CT	1 874 260.62	1 631 026.92	243 233.70
Autres emprunts ou avances			
Intérêts courus non échus			
Dépôts de Garantie Locataires			
TOTAL DETTES LT et MT	1 874 260.62	1 631 026.92	243 233.70
<b>CAPITAUX PERMANENTS</b>	2 360 121.58	1 959 169.00	400 952.58
<b>CLIENTS AVANCES ET ACOMPTES</b>			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Banques			
Fournisseurs à payer au 31/12	23 467.19	1 610.30	21 856.89
Factures non parvenues	245 936.73	627.65	245 309.08
Entr. retenues de garanties	1 944.07	1 391.53	552.54
Etat autres impôts et taxes	483 487.16	119 181.13	364 306.03
Autres dettes		6 536.14	-6 536.14
TOTAL DETTES CT	754 835.15	129 346.75	625 488.40
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Opérations pour compte (mandats)			



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLITAINES

COMPTES ARRÊTÉS AU: 31/12/2017

**BILAN**

**"ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT"**

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>PRODUITS CONSTATES D' AVANCÉS</b>			
<u>Au titre de l'exploitation</u>			
<u>Au titre des ventes sur lots</u>			
<u>Au titre des opérations d'aménagement</u>			
<u>Autres produits</u>			
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>			
<u>sur opération risque Concédant</u>			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>3 114 956.73</b>	<b>2 088 515.75</b>	<b>1 026 440.98</b>



SOCIÉTÉ  
EST  
METROPOLITAINES

COMPTES ARRETES AU: 31/12/2017

COMPTE DE RESULTAT

**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ PROGRAMMES  
"ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT"**

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b><u>PRODUITS D'EXPLOITATION</u></b>			
<b><u>PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT</u></b>			
Ventes de terrains	2 315 214.32		2 315 214.32
Ventes d'immeubles/Loyers			
Subvention			
Participation des collectivites (estimative ou versée)			
Autres produits	126 922.63	19 238.24	107 684.39
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges	-106 561.94	4 701.43	-111 263.37
- TVA sur marge			
<b>TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS</b>	<b>2 335 575.01</b>	<b>23 939.67</b>	<b>2 311 635.34</b>
<b><u>PRODUCTION STOCKEE</u></b>			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses	231 175.76	89 137.16	142 038.60
Variation des en cours concession coût de revient	-2 335 575.01	-23 623.00	-2 311 952.01
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>231 175.76</b>	<b>89 453.83</b>	<b>141 721.93</b>
<b><u>CHARGES D'EXPLOITATION</u></b>			
<b><u>Aménagements et Constructions</u></b>			
Achat études	4 873.80		4 873.80
Achat appropriation des terrains à aménager			
Achat travaux	74 904.11		74 904.11
Achat honoraires	7 369.50	4 333.00	3 036.50
Achat Frais annexes	144 028.35	84 804.16	59 224.19
<b>TOTAL ACHATS</b>	<b>231 175.76</b>	<b>89 137.16</b>	<b>142 038.60</b>
Dotations aux provisions/Amortissements		316.67	-316.67
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>	<b>231 175.76</b>	<b>89 453.83</b>	<b>141 721.93</b>
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>			
<b>Produits financiers</b>			
<b>Charges financières</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
<b>RESULTAT NET</b>			

## Opération "ZAC DE LA REPUBLIQUE" - GENLIS

Convention n° 2002-06 du 13/12/2002

EXERCICE 2017

A	DONNEES DE BASE	Bilan N-1	Bilan actualisé	OBSERVATIONS
	1 Coûts globaux estimés en fin d'opération	6 392 688.00	6 392 688.00	
	Produits globaux estimés à fin d'opération :			
	2 . Produits de cession et divers	6 392 688.00	6 392 688.00	
	3 . Participation de la collectivité concédante	0.00	0.00	
2 + 3 - 1	4 Résultat prévisionnel de l'opération RISQUE CONCEDANT	0	0	

B	MONTANT CUMULE DES PRODUITS COMPTABILISES DEPUIS LE DEBUT DE L'OPERATION	Cumul N-1	Cumul N	Réalisation de l'exercice
	5 . Produits de cession et divers	308 810.63	308 855.63	45.00
	6 . Participation de la collectivité concédante	0.00	0.00	0.00

C	ELEMENTS COMPTABLES	Cumul N-1	Cumul N	Réalisation de l'exercice
5 : 2	7 Pourcentage d'avancement théorique recettes	4.83%	4.83%	
	Pourcentage d'avancement théorique dépenses	33.01%	34.92%	
1 x 7	8 Coût de revient théorique des éléments cédés	308 811.00	308 856.00	45.00
	9 Coût de revient cumulé comptabilisé depuis le début de l'opération	2 110 059.91	2 232 481.78	122 421.87
8 - 9	10 Provision pour charges à engager	0.00	0.00	0.00
5 - 8	11 Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice	-0.37	-0.37	0.00
11 - 6	12 Participation cumulée à la charge du concédant	-0.37	-0.37	0.00
12 - 6	13 Participation à recevoir	0.37	0.37	0.00
6 - 12	14 Participation reçue d'avance	0.00	0.00	0.00

"ZAC REPUBLIQUE"- GENLIS

<b>A C T I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances à la Société	925 700.96	928 957.79	-3 256.83
Avances aux programmes			
Total rubrique	925 700.96	928 957.79	-3 256.83
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains aménagés			
Constructions réalisées			
(Moins) Amortissements			
Autres Immobilisations			
Total rubrique			
<b>STOCKS ET EN COURS</b>			
(En cours de concession d'aménagement)			
<b>ETUDES GENERALES</b>			
Total rubrique	147 963.40	109 513.40	38 450.00
<b>APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS</b>			
Total rubrique	831 878.53	830 413.69	1 464.84
<b>CONSTRUCTIONS ET CONCESSION</b>			
Total rubrique			
<b>INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS</b>			
Total rubrique	888 459.18	842 559.99	45 899.19
<b>FRAIS ANNEXES</b>			
Frais Financiers	345 478.55	219 009.47	126 469.08
Frais annexes	13 008.50	5 798.66	7 209.84
Frais Commerciaux	9 233.58	9 233.58	
Total rubrique	367 720.63	234 041.71	133 678.92
<b>Affectation Frais Généraux:</b>			
Rémunérations études	25 000.00	25 000.00	
Rémunérations Acquisitions/Réalisation	51 056.12	48 827.68	2 228.44
Rémunérations construction			
Rémunérations commercialisation	19 703.44	19 703.44	
Rémunération de liquidation			
Total rubrique	95 759.56	93 531.12	2 228.44
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<b>Total rubrique</b>	<b>463 480.19</b>	<b>327 572.83</b>
			<b>135 907.36</b>

**"ZAC REPUBLIQUE"- GENLIS**

<b>A C T I F</b>		<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>TVA d'opération</b>	Total rubrique			
<b>Provision pour charges previsionnelles</b>	Total rubrique			
<b>- Ressources Annexes</b>				
Loyers immeubles				
Loyers emplacements publicitaires				
Autres ressources				
	Total rubrique			
<b>(moins ) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS</b>	Total rubrique	-308 855.63	-308 811.00	-44.63
<b>TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS</b>		<b>2 022 925.67</b>	<b>1 801 248.91</b>	<b>221 676.76</b>
<b>FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes</b>				
<b>CREANCES D' EXPLOITATION</b>				
Clients			4 000.00	-4 000.00
Autres créances	14 158.46		14158.46	
TVA récupérable	19 433.97		2 974.71	16 459.26
Remboursement de TVA				
(moins) Dépréciation des comptes de tiers				
	TOTAL DES CREANCES D' EXPLOITATION	33 592.43	21 133.17	12 459.26
<b>CREANCES DIVERSES</b>				
Opérations pour compte (mandats)				
Autres comptes débiteurs		82.29	82.29	
	Total rubrique	82.29	82.29	
<b>DISPONIBILITES</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Intérêts à recevoir				
Banques et chèques postaux	169 677.63		419 864.09	-250 186.46
Comptes de dépôt ou à terme				
Intérêts à recevoir				
	TOTAL DES DISPONIBILITES	169 677.63	419 864.09	-250 186.46
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>				
sur opération risque Concédant			0.37	-0.37
	TOTAL COMPTES DE REGULARISATION		0.37	-0.37
<b>TOTAL DE L' ACTIF</b>		<b>3 151 978.98</b>	<b>3 171 286.62</b>	<b>-19 307.64</b>

"ZAC REPUBLIQUE"- GENLIS

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>SUBVENTIONS</b>			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
Provision pour Neutralisation boni sur concession			
Provision pour charges prévisionnelles			
<b>TOTAL PROVISIONS</b>			
<b>COMPTES DE LIAISONS</b>			
Avances de la Société			
Avances des programmes	150 000.00	150 000.00	
<b>Total rubrique</b>	<b>150 000.00</b>	<b>150 000.00</b>	
<b>DETTES</b>			
Emprunts MT et LT	3 000 000.00	3 000 000.00	
Emprunts CT			
Autres emprunts ou avances			
Intérêts courus non échus	1 400.00	1 354.84	45.16
Dépôts de Garantie Locataires	500.00	500.00	
<b>TOTAL DETTES LT et MT</b>	<b>3 001 900.00</b>	<b>3 001 854.84</b>	<b>45.16</b>
<b>CAPITAUX PERMANENTS</b>	3 151 900.00	3 151 854.84	45.16
<b>CLIENTS AVANCES ET ACOMPTES</b>			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Banques			
Fournisseurs à payer au 31/12	78.98	9 639.80	-9 560.82
Factures non parvenues			
Entr. retenues de garanties			
Etat autres impôts et taxes		9 726.98	-9 726.98
Autres dettes		65.00	-65.00
<b>TOTAL DETTES CT</b>	<b>78.98</b>	<b>19 431.78</b>	<b>-19 352.80</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Opérations pour compte (mandats)			



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLES

## "ZAC REPUBLIQUE"- GENLIS

<b>P A S S I F</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>Variation</b>
<b>PRODUITS CONSTATES D' AVANCES</b>			
<u>Au titre de l'exploitation</u>			
<u>Au titre des ventes sur lots</u>			
<u>Au titre des opérations d'aménagement</u>			
<u>Autres produits</u>			
<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE</b>			
<u>sur opération risque Concédant</u>			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>3 151 978.98</b>	<b>3 171 286.62</b>	<b>-19 307.64</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ PROGRAMMES  
"ZAC REPUBLIQUE"- GENLIS

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2017	30/06/2016	Variation
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT</b>			
Ventes de terrains		50 166.67	-50 166.67
Ventes d'immeubles/Loyers			
Subvention			
Participation des collectivités (estimative ou versée)	-0.37	0.33	-0.70
Autres produits	45.00		45.00
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges - TVA sur marge			
<b>TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS</b>	44.63	50 167.00	-50 122.37
<b>PRODUCTION STOCKEE</b>			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses	221 721.39	122 508.65	99 212.74
Variation des en cours concession coût de revient	-44.63	-50 167.00	50 122.37
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	221 721.39	122 508.65	99 212.74
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Aménagements et Constructions</b>			
Achat études	38 450.00	900.00	37 550.00
Achat appropriation des terrains à aménager	1 464.84	1 435.00	29.84
Achat travaux	44 321.55	31 779.29	12 542.26
Achat honoraires	1 577.64		1 577.64
Achat Frais annexes	135 907.36	88 394.36	47 513.00
<b>TOTAL ACHATS</b>	221 721.39	122 508.65	99 212.74
Dotations aux provisions/Amortissements			
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>	221 721.39	122 508.65	99 212.74
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>			
<b>Produits financiers</b>			
<b>Charges financières</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
<b>RESULTAT NET</b>			

# COMPTES ANNUELS

Exercice

du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017

ANNEXE AUX

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

AU 31 DECEMBRE 2017



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLES



# Sommaire

## I – PRESENTATION DE LA SOCIÉTÉ

## II – ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ – FAITS CARACTÉRISTIQUES

### II-1 - OPERATIONS LANCÉES EN COURS D'EXERCICE

---

#### **A - AMÉNAGEMENT**

##### **PROJET D'AMÉNAGEMENT**

Néant

#### **B – CONSTRUCTION**

##### **PROJET DE CONSTRUCTION**

1- La Halle Saint Martin – Construction Vente à Vosne Romanée

#### **C - PRESTATIONS DE SERVICES**

- 1- SCCV HALLE 12
- 2- SCCV QUETIGNY IMMOBILIER COMMERCIAL
- 3- SCCV ECOPOLIS
- 4- SCCV IMMO NOVAREA

#### **D - GESTION PATRIMONIALE**

##### **OPÉRATIONS DE PORTAGE IMMOBILIER EN COOPÉRATION**

- 1- SCI LES HALLES DES CLIMATS
- 2- BAIL AVEC BOURGOGNE BATIMENT DURABLE LOCAL RDC BOURDONNERIE

##### **OPÉRATIONS PROPRES DE CONSTRUCTION EN COOPÉRATION EN COURS**

- 5- SCCV HALLE 12
- 6- SCCV QUETIGNY IMMOBILIER COMMERCIAL
- 7- SCCV ECOPOLIS
- 8- SCCV IMMO NOVAREA

### II-2 - CONTRATS ANTÉRIEURS À L'EXERCICE

---

#### **II-2-1 - OPÉRATIONS TERMINÉES ET REMISES EN COURS D'EXERCICE**

##### **OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT (concessions et Opérations propres)**

Parc Valmy

##### **PRESTATIONS DE SERVICES**

Néant

##### **OPÉRATIONS PROPRES DE CONSTRUCTION EN COOPÉRATION EN COURS**

Néant



**D - GESTION PATRIMONIALE**

- Néant

**II-2-2 - OPÉRATIONS EN COURS DE CLÔTURE**

1. RÉGION BOURGOGNE - ESPACE RÉGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT – ERIE
2. DIJON – **ORU DES GRÉSILLES** – ZAC ESPACE CHAMPOLLION – Ilot A – réalisation et gestion d'un **bâtiment commercial** et de ses annexes objet actuellement d'un bail commercial avec la Société COCCIMARKET

**II-2-3 – OPÉRATIONS EN COURS DE RÉALISATION**

**A - OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

**OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT CONCÉDÉE EN COURS**

3. GENLIS - ZAC DE LA REPUBLIQUE

**OPÉRATION PROPRE D'AMÉNAGEMENT EN COURS**

4. DIJON – ÉCOQUARTIER HEUDELET 26 - réalisation de l'opération d'aménagement

**PROJET D'AMÉNAGEMENT**

Néant

**B - CONSTRUCTION**

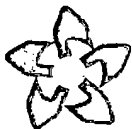
**OPÉRATIONS PROPRES DE CONSTRUCTION EN COURS**

Néant

**OPÉRATIONS PROPRES DE CONSTRUCTION EN COOPÉRATION**

5. **SCCV LE 26 BECQUEREL** – réalisation d'un programme immobilier « LES PLEIADES » de 58 logements dont 13 en VEFA, logements à loyer modéré au profit de DIJON HABITAT, 8 logements en accession abordable réglementée et 37 logements en accession libre
6. **SCCV TERTIAIRE VALMY** – réalisation d'un bâtiment tertiaire et d'un parking silo en VEFA au profit de la CAISSE D'ÉPARGNE BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ
7. **SCCV TERTIAIRE AGRONOV** – réalisation d'un immeuble tertiaire en copropriété situé sur le site du Pôle de Technologie Agro-Environnemental AGRONOV à BRETENIERE et destiné à être vendu aux Chambres d'Agriculture Départementale et Régionale
8. DIJON – **28 AVENUE DU DRAPEAU (DIJON)** – projet de construction de logements et de commerces
9. DIJON – Parc VALMY – Lot F1-2 – **SCCV Maison Médicale Valmy** – réalisation d'un bâtiment à vocation de maison médicale
10. DIJON – Parc MAZEN SULLY – lot 9 - **SCCV MAZEN SULLY** – Construction d'un bâtiment dans le cadre du projet d'implantation de la Société CROSSJECT

**C - PRESTATIONS DE SERVICES**



**CONVENTIONS DE MANDAT EN COURS**

11. Néant

**CONVENTIONS D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE EN COURS**

Néant

**D- GESTION PATRIMONIALE**

12. DIJON – ORU DES GRÉSILLES – **ZAC ESPACE CHAMPOLLION** – regroupement immobilier de la DRASS/DDASS/ARH devenues l'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ – construction et location d'un immeuble de bureaux « **LE DIAPASON** »
  - Bail locatif consenti à l'ARS pour une durée de 18 années entières et consécutives à compter du 03/11/2008
  - Bail emphytéotique consenti par l'État à la SEMAAD du terrain pour les besoins du Ministère des Solidarités, de la Santé et de la Famille
13. DIJON – ORU DES GRÉSILLES – **ZAC ESPACE CHAMPOLLION** – regroupement immobilier de la CPAM et de l'URCAM – construction et location d'un immeuble de bureaux « **L'ATRIUM** »
  - Bail locatif consenti à la CPAM pour une durée de 9 années entières et consécutives fermes et irrévocables à compter du 19/11/2007
14. DIJON – **11 RUE HENRI BECQUEREL** – transfert de bail professionnel par Dijon Céréales pour la requalification ou l'extension d'un bâtiment tertiaire
15. DIJON – **ÉCOQUARTIER HEUDELET 26** – construction et exploitation d'un **parking semi-enterré**
16. DIJON – **ERIE** – réalisation d'une **pépinière d'entreprises et un hôtel d'entreprises HOPE** avec la mise en place d'une convention de mandat SIEG (Service d'Intérêt Economique Général)
17. DIJON – **ÉCOQUARTIER HEUDELET 26 – LA BOURDONNERIE** – réalisation d'un immeuble de bureaux pour les associations RESERVES NATURELLES DE FRANCE (RNF) et ALTERRE BOURGOGNE

**OPÉRATION PROPRE DE GESTION PATRIMONIALE EN COOPÉRATION**

18. DIJON – SCI CDB CLUJ – Gestion de patrimoine d'un immeuble et usine sur le site de la Chocolaterie de Bourgogne

III – NOTE SUR LES PRINCIPES COMPTABLES

IV – MÉTHODES D'ÉVALUATIONS APPLIQUÉES AUX COMPTES

V – NOTE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

VI – ÉTAT DES ENGAGEMENTS



## I. PRESENTATION DE LA SOCIETE

La Société Anonyme d'Économie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (par abréviation S.E.M.A.A.D.), était une S.E.M.L. d'aménagement constituée il y a 57 ans essentiellement sur l'initiative de la Ville de DIJON.

Jusqu'en septembre 2016, elle agissait principalement en tant qu'opérateur des Collectivités territoriales et du GRAND-DIJON, Communauté de l'Agglomération Dijonnaise.

Les principales missions qui lui étaient confiées étaient l'étude, la réalisation et la commercialisation par voies de conventions de concession, conventions publiques d'aménagement, conventions de mandat ou de prestations de services, d'opérations d'aménagement ou de construction, au nombre de 18 à fin décembre 2017.

### Conséquences de la réforme du dispositif des Entreprises Publiques Locales de l'Agglomération Dijonnaise

Le repositionnement de la SEMAAD, faisant suite à la création fin 2009 de la SPLAAD, produit ses effets sur l'activité de la société. La difficulté à reconstituer un carnet de commandes d'opérations d'aménagement, en renouvellement d'un portefeuille déjà ancien, repose sur des éléments bien connus du Conseil d'Administration puisque plusieurs fois exposés au cours de ses réunions précédentes.

Ainsi, la société, concurrencée par la SPLAAD sur ce marché des opérations d'aménagement sous concession dévolues par les collectivités, a réorienté son portefeuille d'aménageur vers des opérations en propre, afin de rester dans le spectre des activités que son objet social lui assigne.

D'autre part, la société, forte de son savoir-faire de portage, conception, promotion, construction et exploitation de biens immobiliers tertiaires a continué d'étendre cette activité appliquée aussi bien à l'immobilier de bureaux que d'habitation.

Lors de la séance du Conseil d'Administration en date du 7 juillet 2016, les administrateurs de la SEMAAD ont délibéré en vue de céder les titres qu'ils détiennent dans le capital de la société.

Initiée en septembre 2015, cette réflexion stratégique a conduit le Maire de Dijon, Président du Grand-Dijon et les Élus des autres communes actionnaires, à décider du désengagement des Collectivités Territoriales, qu'ils dirigent, de la société d'économie mixte, compte tenu du fait que cette Société exerce désormais une activité purement immobilière et que le portefeuille d'opérations "publiques" qu'elle gère est en voie d'extinction, du fait que ces dernières sont désormais dévolues à l'outil SPL, régie externalisée réputée "In House" au sens du droit Européen, et à même de mettre en œuvre toutes les compétences exercées par ces mêmes Collectivités Territoriales ou leur Groupement.

La Ville de Dijon et la Communauté Urbaine du Grand-Dijon ont procédé au lancement d'un appel à manifestation d'intérêt dont le texte est paru dans la revue hebdomadaire du Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment du 15 avril 2016.

Le conseil d'Administration du 29 août 2016 a donc été sollicité pour accorder son agrément d'une part à l'entrée d'un nouvel actionnaire, CEBFC LT, et d'autre part à la cession des titres des Collectivités actionnaires et de Dijon Habitat.

La Caisse d'Épargne Bourgogne Franche Comté, qui a été retenue à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt, a mené les négociations avec les Collectivités actionnaires de la SEMAAD pour le rachat de leurs actions. Elle a choisi sa holding CEBFC LT, société détenue à 100 % par elle-même et dotée d'un capital de 1 million d'euros pour se porter acquéreur des titres pour son compte.



Le processus de privatisation de la SEMAAD initié en septembre 2015 et décrit ci-dessus trouve donc son aboutissement par la cession des actions publiques souhaitée par les Collectivités au profit de CEBFC LT. Ces ventes d'actions ont pour effet de modifier le régime juridique de la SEMAAD en lui faisant perdre son caractère d'économie mixte, formalisé par une modification statutaire.

Les cessions de titres ont été agréées et enregistrées en septembre 2016 après qu'une distribution exceptionnelle de dividendes correspondant à la quasi-totalité des réserves statutaires ait été réalisée.

La Société nouvellement privatisée assure son développement en s'appuyant sur des diversifications métier, client et géographique. L'adossé à un groupe bancaire de premier ordre lui permet d'accéder plus facilement au crédit et le levier issu de son nouvel actionariat lui permet de développer des synergies en vue d'accéder à des activités périphériques à son cœur de métier. L'acceptation par ses actionnaires de l'engagement de projets immobiliers comportant des risques lui permet d'exercer son métier de promoteur dans des conditions normales et efficaces.

### **IDENTIFICATION DE LA SOCIETE**

---

Dénomination	: S.E.M..
Forme juridique	: Société Anonyme
Registre de Commerce et des Sociétés	: Dijon 016 150 419-61B41
Date de constitution	: 3 Juillet 1961 après une Assemblée Générale Constitutive des Actionnaires en date du 30 Mai 1961.
Siège Social	: 8 rue Marcel Dassault
Exercice Social	: du 01 Janvier au 31 Décembre
Durée initiale	: 30 ans, portée à 60 ans par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 Juin 1986.
N° SIRET	: 016 150 419 000 89
CODE NAF	: 4 110 C

### **OBJET SOCIAL**

---

La Société a pour objet :

"Alinéa 1 : de procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés."

"Alinéa 2 : de procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location."

"Alinéa 3: de procéder à l'étude, la construction ou l'aménagement sur tout terrain, d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées précédemment aux alinéas 1 et 2. L'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés."

"La société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et notamment dans le cadre de conventions de mandat, de prestations de services, d'affermage ou de concessions de services publics à caractère industriel et commercial."

"D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation."



Commissaires aux Comptes : Titulaire : STE EXCO SOCODEC DIJON

Date de Mandat : Renouvelé pour 6 ans par décision de l'A.G.O. des actionnaires le 27 juin 2011 - fin du mandat sur les comptes clos en 2017 avec A.G.O. statuant sur ces comptes.

Faits exceptionnels et litiges : Il n'existe à la connaissance de la Société, aucun fait exceptionnel ou litige susceptible d'avoir une incidence significative sur l'activité, les résultats ou la situation financière de la Société.

Conformément au décret 2008-1487 du 30 décembre 2008 relatif aux commissaires aux comptes, nous vous informons que nous avons enregistré en charges au titre de l'exercice 2016-2017 les sommes de 30 000 € H.T. au titre du contrôle légal et 2500 € de missions spécifiques.

## II. ACTIVITES DE LA SOCIETE – FAITS CARACTERISTIQUES

### FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

---

#### CHANGEMENT DATE DE CLOTURE

A sa privatisation, la SEM a choisi de revenir à une date d'arrêté des comptes « classique » soit au 31 décembre de chaque année. A titre dérogatoire, il a été choisi de prolonger l'exercice de la privatisation de 12 à 18 mois.

**De ce fait, les données financières ne portent pas sur des durées d'exercice comparable et ne sont donc pas directement comparables à la lecture de ces dernières.**

#### GIE EPLAAD – LIQUIDATION AMIABLE

Par décision collective de ses membres, l'Assemblée Générale du GIE EPLAAD a décidé la dissolution anticipée du GIE et la mise en liquidation amiable de celui-ci, à effet du 31 décembre 2016, conformément aux dispositions légales et statutaires.

Pour mémoire, le siège de la liquidation a été fixé au siège social du GIE EPLAAD, sis 8, rue Marcel Dassault à Dijon et M. Jacques AGAUGUE a été désigné en qualité de liquidateur pour toute la durée de la mission qu'il avait à conduire jusqu'à la radiation du GIE auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de DIJON.

Les membres du GIE EPLAAD, représentés par leurs Contrôleurs de Gestion ont été réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 27 juin dernier, à l'effet de leur rendre compte de l'exécution du mandat du liquidateur et de leur demander d'approuver les comptes de liquidation et de prononcer la clôture de la liquidation du GIE. Le liquidateur a rappelé qu'à compter de cette date du 19 décembre 2016, jour de la dissolution, il a effectué, avec le concours de la Direction Administrative, Financière et Comptable de la SEM, les opérations nécessaires à la liquidation.

Conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2016, il est rappelé que le liquidateur, salarié de la Société Est Métropoles, n'a perçu aucune rémunération au titre de l'accomplissement de sa mission, tandis que les services de la SEM ont facturé au temps passés les prestations effectuées, de même la SEM a refacturé la reprise du passif social des salariés transférés à la SEM au 1<sup>er</sup> janvier 2017.



Le compte de liquidation présenté faisait ressortir un solde négatif de [2.215,50] euros, correspondant aux derniers frais juridiques et bancaires engagés pour les besoins de l'opération de liquidation.

Toutefois, et en accord avec chacun des adhérents du GIE, l'imputation de ce solde négatif s'est faite à parts égales entre eux, à due concurrence, sur les sommes disponibles figurant sur les comptes courants ouverts aux noms de la Société Est Métropoles et de la SPLAAD, dans les livres du GIE.

Les membres du GIE ont adopté l'ensemble des résolutions qui leur étaient proposées le 27 juin 2017, lesquelles découlaient des points inscrits à l'ordre du jour, ont approuvé les comptes de liquidation du GIE, ont donné quitus au liquidateur de sa gestion pendant la période de liquidation, ont donné quitus aux Contrôleurs de Gestion pour l'accomplissement de leurs missions au sein du GIE pendant sa période d'activité, et enfin ont constaté la clôture définitive de la liquidation du GIE. Ils ont par ailleurs donné pouvoir au liquidateur pour accomplir les formalités légales liées à la constatation de la liquidation et la radiation de ce dernier auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de DIJON.

Ainsi se termine définitivement le dispositif de mutualisation de fonctions supports d'entreprises, tel qu'il avait été conçu en 2009 et qui permettait au GIE de réaliser au profit exclusif de ses membres, et sous leur contrôle collectif, les prestations de services dont l'équilibre financier sur une seule société était difficile à atteindre.

#### **SOCIETES CIVILES DE CONSTRUCTION VENTE – AFFECTATION DES ACOMPTES SUR RESULTATS**

Au titre de l'exercice, les assemblées délibérantes des SCCV MAISON MEDICALE ET MAZEN SULLY ont attribué des acomptes sur dividendes 2017 respectivement à hauteur de 104 040 € et 58 800 €.

#### **SOCIETES CIVILES DE CONSTRUCTION VENTE – PROVISION DES DEFICITS**

En ce qui concerne la SCCV le 26 BECQUEREL, la SEM a signé une cession de parts sociales le 20 novembre 2014 la rendant propriétaire à compter rétroactivement du 30 mars 2014 des parts cédées avec tous droits et obligations y attachés.

En conséquence à compter rétroactivement du même jour, la SEM a eu seule vocation à exercer la qualité d'associé et faire son profit ou sa perte des résultats de ladite société pour l'ensemble de l'exercice en cours à ladite date. La présente cession a été consentie sans garantie de passif ni d'actif.

De ce fait, au 31/12/2017, la SEM a fiscalement intégré 100 % des pertes fiscales de la SCCV le 26 BECQUEREL. Compte tenu du bilan de l'opération arrêté au 31/12/2017, la SEM a constaté une provision pour perte à terminaison à hauteur de 80 K€, provision non déductible fiscalement. Cette provision avait été dotée au 30/06/2015 pour 81 K€ et complétée de 19K€ au 30/06/2016 et donc reprise pour 20 K€.

Il a été décidé en conseil d'administration du 6 avril 2018 de faire les formalités pour clôturer cette SCCV.

#### **Point sur le dossier Dexia Crédit Local – Relations prêteur-emprunteur-garant**

Pour mémoire, par contrats du 22 décembre 2006, DEXIA CRÉDIT LOCAL a consenti à la SEMAAD, devenue la SEM :

- un prêt n°MIN243414EUR d'un montant de 6.150.000,00 € destiné à financer la construction d'un immeuble de bureaux dénommé DIAPASON, sis 2 place des Savoirs et 8 rue François Bugnon à Dijon, au taux fixe de 4,94 %, avec une dernière échéance fixée le 01/11/2026 suite à la demande de passage à taux fixe de la SEMAAD en date du 2 octobre 2008 ;
- un prêt n°MIN243459EUR d'un montant de 3.000.000,00 € destiné à financer la construction d'un immeuble de bureaux dénommé ATRIUM, sis 1 rue François Bugnon à Dijon, au taux Euribor 3 mois + 0,09 %, pour une durée de 25 ans.



Ces deux prêts (les « Contrats de Prêt » ou les « Prêts ») étant garantis par la Communauté Urbaine du GRAND DIJON, devenue DIJON MÉTROPOLE, à hauteur de 50 % des sommes dues.

Le 27 février 2017, DEXIA CREDIT LOCAL a informé la SEM qu'en conséquence de la cession des actions détenues jusqu'alors par les collectivités locales au sein du capital de la SEM, la totalité des sommes dues au titre des Contrats de Prêt était exigible de manière anticipée et serait prélevée le 27 mars 2017.

Par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 24 mars 2017, la SEM a informé DEXIA CREDIT LOCAL qu'elle s'opposait au prélèvement des sommes dues au titre de l'exigibilité anticipée des Prêts.

Reprenant en outre l'argument de modification du statut juridique de la SEM, DEXIA CRÉDIT LOCAL, a, par LRAR du 24 octobre 2017, mis en demeure la SEM de lui régler les sommes dues au titre de l'exigibilité anticipée des prêts, ces montants devant être majorés des intérêts de retard, se décomposant comme suit :

N° contrat de prêt	Index	Capital restant dû au 27/03/2017	Intérêts courus non échus	Indemnité de remboursement anticipé	Rompus au 10/02/2017	Indemnité d'exigibilité anticipée
MIN243414EUR	Taux fixe	3 987 127,90 €	30 638,87 €	1 088 194,05 €	-	199 356,40 €
MIN243459EUR	Euribor	457 175,45 €	0,00 €	-	436,68 €	22 858,77 €

Pour respecter nos obligations contractuelles, nous avons fait adresser à DEXIA CREDIT LOCAL, par LRAR du 31 octobre 2017, et par l'intermédiaire de nos avocats, les chèques en règlement des échéances d'emprunt conventionnelles du fait de la contestation de l'exigibilité anticipée prononcée.

Parallèlement, et par LRAR du 24 octobre 2017, DEXIA CRÉDIT LOCAL a informé DIJON MÉTROPOLE, en sa qualité de caution des prêts, que la SEM n'avait pas honoré ses engagements, à savoir le remboursement anticipé intégral des deux prêts, cette exigibilité étant due en raison du changement de statut juridique de la SEM à la suite de la cession de par les collectivités locales de l'intégralité des actions qu'elles détenaient dans le capital de la société.

Par courrier en date du 2 novembre 2017, DIJON MÉTROPOLE, reprenant les arguments avancés par DEXIA CRÉDIT LOCAL, a demandé à la SEM de bien vouloir régulariser sa situation et de respecter ses engagements contractuels à l'égard de DEXIA.

Notre réponse apportée par courrier en date du 7 novembre 2017 à la Collectivité s'est attachée, en premier lieu, à réfuter les arguments de DEXIA CREDIT LOCAL dont l'exigibilité anticipée des prêts n'est pas fondée en droit, en soutenant que la nature juridique de la Société n'a pas été modifiée et que les garanties apportées correspondent à l'engagement contractuel des prêts, et, en second lieu à préciser qu'une recherche d'issue amiable à ce différend a été recherchée. Il a également été précisé à la Collectivité qu'à défaut pour DEXIA CREDIT LOCAL de revenir sur sa position, notre avocat porterait cette affaire sur le plan judiciaire pour rupture abusive de contrat avec demande de dommages-intérêts.

Au final, la voie amiable a été privilégiée et a été régularisée le 12 décembre 2017.



Les conditions de la transaction qui sont fixées aux termes d'un protocole d'accord sont les suivantes :

- la SEM a remboursé avant le 31/12/2017 le capital restant dû au 27/03/2017 du prêt MIN243459EUR d'un montant de 457 175,45 € ;
- la SEM et DEXIA CREDIT LOCAL a conclu avant le 31/12/2017 un avenant au contrat de prêt MIN243414EUR dont les principales caractéristiques consistent dans la fixation d'un taux d'intérêt à 4,69 % à compter du 01/02/2018. La SEM a réglé à son prêteur les échéances de mai, août et novembre 2017 pour le 31/12/2017, soit la somme de 388 324,23 €, et l'échéance de février 2018 pour le 01/02/2018, soit la somme de 129 441,41 €.
- la CEBFC a remis à DEXIA CREDIT LOCAL concomitamment à la signature du protocole un acte de cautionnement au profit de la SEM à hauteur de 100 % des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires au titre du prêt MIN243414EUR

**CONSTRUCTION DU BATIMENT DE LA BOURDONNERIE – IMMOBILISATION DU REZ DE CHAUSSEE  
MIS EN LOCATION ET TRANSFERT DU COUT DES MURS INCLUS EN STOCK INTIALEMENT**

La SEM a mis en location au 1<sup>er</sup> juillet 2017, pour une durée de 6 ans, le local qui lui restait à vendre.

Ce dernier est loué à BOURGOGNE BÂTIMENT DURABLE – CENTRE DE RESSOURCES RÉGIONAL QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS, association de loi 1901, pour un montant annuel de loyer de 24.945,40 € HT.

La cession des murs a été inscrite en produit exceptionnel soit 144 210 € conformément au bilan d'opération initial sans constatation de marge finale sur cette dernière au global.

**DIJON – ECOQUARTIER HEUDELET 26 - AMÉNAGEMENT – comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement**

**DIJON – Écoquartier HEUDELET 26 : Approbation du bilan prévisionnel d'opération –  
Constatation de la marge prévisionnelle de l'opération d'aménagement.**

Cette opération d'aménagement est portée par la SEM dont l'objet est la réalisation d'un éco-quartier d'habitat, d'activités tertiaires et de commerces. La superficie de ce quartier est d'environ 5 ha. Le nombre de logements à réaliser dans le cadre de cette opération est de l'ordre de 400, en augmentation compte tenu de la présence de la résidence étudiante.

L'année 2017 a été marquée par l'engagement des travaux de réalisation de la résidence étudiante FIMINCO et du programme en accession par SOPIRIM ainsi que par une bonne commercialisation ayant abouti à la signature :

- d'un compromis de vente avec la société Cofipari Voisin Promotion, le 23 mars 2017, pour le lot 8.3 moyennant un prix HT de 539 600 €, afin de réaliser un immeuble de logements, et dont la réitération était prévue avant le 31 janvier 2018, étant précisé que la condition suspensive relative à la pré-commercialisation a été atteinte ;
- d'un compromis de vente avec la SCCV Le Colisée (filiale de Bourgogne Habitat), le 23 mars 2017, pour les lots 6.1 et 8.2 moyennant un prix HT de 341 200 €, afin de réaliser un immeuble de logements, et dont la réitération était prévue avant le 31 mars 2018 ;



- d'un compromis de vente avec la société ATIK, le 20 avril 2017, pour les lots 5.1, 5.2 et 8.1 moyennant un prix HT de 390 339 €, afin de réaliser un immeuble de logements, et dont la réitération était prévue avant le 30 avril 2018.

Tous ces compromis ont été réitérés par acte authentique début 2018. De ce fait, excepté les lots entourant le bâtiment du Grand DIJON, le quartier est commercialisé à 100%.

Les 2 tènements restants ont été réservés par la SEM pour y faire via 2 sociétés de construction-vente deux immeubles en qualité de promoteur pour la transformation de la Halle 12 et la construction du bâtiment Ecopolis.

Pour mémoire, le permis d'aménager qui a été délivré le 12/08/2011 a toujours fait état de la totalité des droits à construire de la zone y compris :

- Le tènement du parking Dijon Métropole pour 17 844 m<sup>2</sup> SDP,
- Le tènement autour du siège de Dijon Métropole pour 16 560 m<sup>2</sup>.

Ce permis a donné lieu depuis 2011 à 7 demandes de modifications, toutes acceptées en réitérant à chaque fois les droits à construire inscrits sur le tènement du parking et autour du Siège du Grand DIJON. Ces droits à construire ont été évoqués en conseil d'administration à plusieurs reprises et notamment du comité d'investissement de février 2018.

Compte tenu de son statut de société d'économie mixte, ces droits à construire n'avaient jusqu'à présent jamais donné lieu à valorisation dans les produits du bilan opérationnel H26 Aménagement et lors des précédents conseils d'administration, le bilan de l'opération était présenté à l'équilibre. Lors de son conseil d'administration de décembre 2017, le bilan présenté compte tenu des évolutions positives de la commercialisation faisait état d'une marge prévisionnelle à hauteur de 443 K€.

Désormais acteur du secteur privé et fort d'un regain du marché ayant induit une commercialisation quasi-achevée, la société a révisé son bilan d'opération début 2018 en valorisant une partie de ces surfaces constructibles commercialisables.

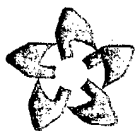
La SEM a donc estimé que les cessions des seuls droits à construire réalisables au regard des règles d'urbanisme, s'élevaient à 6 500 m<sup>2</sup> SDP sur le parking à 175 € (prix inchangé de vente depuis le début de l'opération) auxquelles s'ajoute la rétrocession du tènement autour du bâtiment métropolitain à la valeur d'achat, soit un produit potentiel à venir de l'ordre de 1.5 M€ (dont 401 K€ de prix d'achat du foncier hors aménagement) et se ventile comme suit :

- Tènement foncier 401 K€
- Droit à construire sur le parking 1 137 K€

La SEM envisage compte tenu de la commercialisation par sa filiale la SCCV ECOPOLIS de programme de bureaux, de proposer ces droits à construire :

- D'une part à DIJON METROPOLE afin qu'elle puisse constituer d'éventuelles réserves foncières pouvant servir d'éventuelles extensions de son bâtiment actuel dans le cadre des regroupements de pôles de compétences au sein de la Métropole,
- Et simultanément de proposer à la SCCV ECOPOLIS de racheter ces droits à construire sur un quartier pour lequel elle va commercialiser des bureaux afin de limiter la concurrence d'autres opérateurs en tertiaire sur le quartier. La SCCV pourra donc acquérir les droits et ne pas construire de suite le programme et ainsi privilégier la commercialisation de son premier objet ECOPOLIS sans avoir de concurrence par un projet de sa « société mère ».

Comptablement il est rappelé que cette opération a toujours été traitée comme un contrat long terme et que la méthode de la marge à l'avancement lui était appliquée. Or comme le bilan avait jusqu'à présent fait l'objet d'un équilibre précaire financièrement, la méthode à l'avancement avait conduit jusqu'ici à ne pas comptabiliser de marge sur cette opération.



## Annexe aux bilan et compte de résultat du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 Décembre 2017

Lors du conseil d'administration du 7 décembre 2017, la SEM compte tenu de l'avancement de l'opération et à l'appui d'un bilan avec une marge prévisionnelle arrêtée à 443 K€, avait inscrit dans son budget la constatation d'une quote part de marge à hauteur de 337 K€.

Compte tenu de la revalorisation des droits à construire sur le tènement du parking DIJON METROPOLE à hauteur de 1.5 M€, la marge prévisionnelle de l'opération est estimée de manière fiable à 1 122 K€ et conduit à constater une marge à l'avancement de 928 K€ dans les comptes clos de la SEM au 31/12/2017.

Nature	Budget	Bilan Réactualisé 2018	Variation
Résultat prévisionnel	443 K€	1 122K€	+679 K€
Taux d'avancement au 31/12/17	76%	83%	+7%
Marge à l'avancement constatée au 31/12/2017	337K€	928K€	+591 K€

### **EVENEMENTS POST CLOTURE**

#### **Signature des cessions de parts SCCV TERTIAIRE VALMY et GPA**

La Caisse d'Épargne Bourgogne Franche-Comté a, pour des raisons juridiques et par crainte de se retrouver à la fois client/promoteur/constructeur au travers de ses différentes participations, dans le cadre de l'opération de construction de son siège social, décidé de céder les parts qu'elle détient dans le capital de la SCCV TERTIAIRE VALMY et demandé à la SEM d'en faire de même.

Le capital de la SCCV TERTIAIRE VALMY s'élève à 2000 €, soit 2000 parts d'un montant nominal de 1 € chacune, réparti de la façon suivante 55% SEM et 45 % BDR IMMO :

Aux termes du protocole d'accord conclu notamment entre la SEM et la CEBFC le 29 décembre 2017, la SEM s'est engagée à céder à la société LCDP la totalité des 1100 parts qu'elle détient dans le capital de la SCCV TERTIAIRE VALMY.

Cette cession est intervenue en date du 27 avril 2018 pour un prix correspondant à la valeur nominale des titres, soit 2 000 €, corrigée de la valeur du résultat de l'exercice 2017 s'élevant à - 243,82 €, soit un prix total de 1 756,18 € à répartir entre les actionnaires au prorata de leur participation dans le capital de la société, à savoir :

- SEM à hauteur de 55 %, soit 965,90 €
- BDR IMMO SAS à hauteur de 45 %, soit 790,28 €

Etant précisé que le remboursement des comptes courants des cessionnaires a été opéré sans la mise en place du financement de la Caisse d'Épargne prévue initialement à hauteur de 5,3 M€.

Pour information, une garantie d'actif et de passif a été approuvée par le Conseil d'Administration et consentie par BDR IMMO et la SEM à LCDP dans le cadre de la cession de ses titres. Ces garanties sont plafonnées au montant des dividendes distribués, soit un montant total de 3.631.059,52 € décomposé entre les Associés de la façon suivante :

- SEM à hauteur de 55 %, soit 1.997.082,74 €
- BDR IMMO à hauteur de 45 %, soit 1.633.976,78 €.



## **II-1 - OPERATIONS LANCÉES EN COURS D'EXERCICE**

### **A – PROJET D'AMÉNAGEMENT**

**Néant**

### **B - CONSTRUCTION**

#### **PROJET DE CONSTRUCTION en PROMOTION VENTE**

##### **HOTEL DE VITICULTEURS -LES HALLES SAINT MARTIN – VOSNE ROMANEE**

Cette opération porte sur la construction de deux bâtiments à usage agricole sur la Commune de Vosne Romanée destiné à l'entrepôt de matériel agricole pour une surface totale de 1356 m<sup>2</sup>. Le Comité d'engagement du 21 mars 2017 a donné un avis favorable à l'engagement de ce dossier.

Le 29 mai 2017, des promesses de bail représentant 100 % de la commercialisation ont été conclues avec 10 Preneurs exploitants viticoles se répartissant les 16 cellules composant les deux bâtiments à usage agricole à construire. D'après les termes desdites promesses de bail, les baux définitifs seront conclus pour une durée de 10 années renouvelable une fois à compter de la livraison des bâtiments prévues à la fin mars 2018 et moyennant un loyer annuel fixé à 5.760 € HT pour une cellule louée et à 11.400 € HT pour deux cellules louées, avec revalorisation du montant du loyer chaque année en fonction d'un taux fixe de 1 %.

Le 11 juillet 2017, un bail emphytéotique a été conclu entre la Commune de Vosne Romanée et la SOCIETE EST METROPOLES pour une durée de 20 années (prenant effet au 1<sup>er</sup> avril 2018 pour se finir le 31 mars 2038), moyennant une redevance annuelle de 1€ et portant sur un terrain destiné à la construction d'un hôtel d'entreprises viticoles. Le permis de construire des deux bâtiments à usage agricole composant l'hôtel d'entreprises viticoles a été accordé le 18 août 2017 par la Commune de Vosne Romanée.

Un contrat de conception réalisation a été régularisé avec la société LCR qui s'est engagée à livrer l'immeuble décrit ci-dessus pour le 31 mars 2018 pour un montant de 1 016 K€ HT. La SEM a exercé pour sa part son rôle de promoteur en lien avec la Commune et les locataires.

Fin 2017, la Sem et LCDP ont créé la SCCV LES HALLES DES CLIMATS qui a acheté le bâtiment clé en main à la SEM et assure le portage immobilier et son financement dans une société dédiée.

Cette opération, tout comme Heudelet, a été traitée comme un contrat à long terme avec un calcul de la marge à l'avancement. La SEM a inscrit dans ses comptes 31/12/2017, une quote part de la marge prévisionnelle sur la vente à hauteur de 165 K€.

### **C – PRESTATIONS DE SERVICES**

#### **Convention cadre LCDP**

La Société LCDP et la Société Est Métropoles ont signé le 7 septembre 2017 une convention cadre de prestations de services permettant à la SEM d'être prestataire de LCDP pour assurer notamment, globalement ou séparément, les missions ci-dessous indiquées :

- Études d'opportunité, de faisabilité ou de "préfiguration",
- Conduite d'opération,
- Mandat de délégation de Maitrise d'Ouvrage,
- Assistance à Maitre d'Ouvrage,
- Mandat de Commercialisation,
- Assistance à la commercialisation,



## Annexe aux bilan et compte de résultat du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 Décembre 2017

- Gestion des assurances de la construction et de l'aménagement,
- Gestion administrative et représentation auprès de tiers,
- Gestion comptable et financière.

Cette convention cadre a pour objet de fixer la nature et les conditions générales des missions confiées par LCDP à la SEM pour l'étude et la réalisation de programmes immobiliers.

### Convention particulière Parking Silo

En vue de la réalisation du programme du parking Silo de 563 places pour véhicules et locaux annexes sur le Parc Valmy, LCDP a donné mission à la S.E.M via la signature d'une convention particulière de prestation valant mission de conduite d'opération :

- D'exercer le rôle de conducteur d'opération, suivant précisions apportées par le présent contrat,
- D'assister LCDP dans l'exercice de son rôle propre de promoteur, dans la limite des attributions définies au présent contrat.

La rémunération de la SEM pour les prestations dues au titre de cette convention est fixée au prix global et forfaitaire de 80.000 € HT. Au 31/12/2017, la SEM a facturé 24 000 € HT.

### Convention d'application pour le GOLF LEVERNOIS : étude de valorisation des terrains dits « les Curtilles » à Levernois et la réhabilitation du club-house.

Dans le cadre de la mission d'étude de valorisation des terrains de la zone dite « les Curtilles » à Levernois, LCDP confie les missions suivantes pour son compte et sous son contrôle:

- Mission d'assistance aux opérations d'études, de conception, de réalisation et de suivi ;
- Mission d'assistance pour la commercialisation ;
- Mission de gestion administrative ;
- Mission de gestion comptable et financière.

Au 31/12/2017, la SEM a inscrit en facture à établir 15 000 € HT au titre de cette mission.

### **Autres conventions avec ses filiales**

La Sem a dupliqué le principe jusqu'ici utilisé avec ses premières filiales qui ne sont pas dotées de personnel pour fonctionner. N'étant pas structurées par définition pour mener l'ensemble des tâches relatives à leur objet, les SCCV confient par conventions de prestations de services la gestion administrative, juridique, financière et comptable, la réalisation de l'opération de construction ainsi que la commercialisation à un professionnel de l'immobilier, la SOCIÉTÉ EST MÉTROPOLES.

Le principe est quasi identique selon les opérations menées et donne lieu dans le compte de résultat au 31/12/2017 à l'enregistrement des facturations suivantes :

<u>Nom de la filiale</u>	<u>Rémunération Administrative</u>	<u>Rémunération Réalisation</u>	<u>Rémunération Commercialisation</u>	<u>Forfait Création</u>
SCCV ECOPOLIS	/	37 500 € HT	/	10 000 € HT
SCCV HALLE 12	/	63 000 € HT	/	10 000 € HT
SCCV IMMO NOVAREA	/	166 000 € HT	171 322 € HT	20 000 € HT
SCCV QUETIGNY IMMOBILIER COMMERCIAL	18 000 € HT	54 000 € HT	/	/



## **D – GESTION PATRIMONIALE**

### **OPERATION DE PORTAGE IMMOBILIER EN COOPERATION**

#### **SCI "LES HALLES DES CLIMATS"**

Pour rappel, cette opération porte sur la construction de deux bâtiments à usage agricole dénommés « Halle Saint Martin » sur la Commune de Vosne Romanée destinés à l'entrepôt de matériel agricole pour une surface totale de 1 356 m<sup>2</sup> et devant accueillir 10 preneurs exploitants viticoles se répartissant les 16 cellules.

Les travaux de construction réalisés par la société LCR ont débuté le 25 septembre 2017 et ont été livrés à fin mars 2018 comme prévu.

La SCI Les Halles des Climats ayant été constituée entre la SEM et LCDP pour porter et gérer les bâtiments agricoles constituant la Halle Saint Martin, la Société Est Métropoles s'engageant à lui céder, à l'achèvement de la construction des deux bâtiments agricoles prévue le 31 mars 2018.

Pour cette opération, le montage juridique est le suivant :

- création d'une Société Civile Immobilière « Les Halles des Climats » dont le capital est réparti à 90% SEM et 10 % LCDP dont la gérance est assurée par la SEM
- cession par la SEM des bâtiments agricoles « Halle Saint Martin », et par voie de conséquence des baux, à la SCI à créer pour un prix de 1.380.000,00 € HT ; Cette vente a été réalisée le 31/03/2018 par acte authentique.
- transfert du bail emphytéotique conclu par la SEM avec la Commune de Vosne Romanée à la SCI « Les Halles des Climats »;

Pour mémoire, les statuts ont été signés le 14 décembre 2017 et la société a été immatriculée au RCS de Dijon le 29 décembre 2017.

### **PROJET DE CONSTRUCTION EN COOPERATION**

#### **SCCV "HALLE 12"**

Cette opération porte sur la réhabilitation/restructuration de la Halle 12 située sur le lot 2 de l'Ecoquartier Heudelet 26 à DIJON en vue de réaliser un immeuble de logements. Ce programme, issu d'une étude de faisabilité réalisée par l'Agence Guillaume Viry Architectes (AGVA), porte sur la réalisation de 32 logements, de locaux communs et de locaux extérieurs jusqu'au niveau R+2 dans le volume existant avec une extension verticale en R+3 attique d'une surface de plancher de 2 232 m<sup>2</sup> environ et d'une surface habitable de 1 854 m<sup>2</sup> environ.

Ce projet intègre la conservation des murs extérieurs et la volumétrie du bâtiment existant. Les logements feront l'objet d'une vente en accession à la propriété avec constitution d'une copropriété.

Un permis d'aménager modificatif n°7 de l'Ecoquartier Heudelet 26 intégrant les caractéristiques de ce programme a été déposé par la SEM le 13 juillet 2017, complété le 1<sup>er</sup> septembre 2017, auprès des services de DIJON METROPOLE qui ont donné leur accord le 28 novembre 2017.

La pré-commercialisation débutera sur le premier semestre 2018.

La SCCV HALLE 12 a été constituée entre la SEM pour 90 % et LCDP pour 10% pour construire et vendre ce programme. La Gérance est confiée à la SEM, représentée par Thierry COURSIN ;



Le bilan prévisionnel de l'opération est basé sur une enveloppe financière estimée à 5 055 000 € HT en coût de réalisation, dont 3 133 000 € HT de coût travaux.

Pour mémoire, les statuts ont été signés le 14 décembre 2017 et la société a été immatriculée au RCS de Dijon le 29 décembre 2017.

### **SCCV "QUETIGNY IMMOBILIER COMMERCIAL"**

La SOCIÉTÉ EST MÉTROPOLES a été sollicitée par la société KHEPHREN DÉVELOPPEMENT pour réaliser en co-promotion un Retail Park commercial d'environ 2100 m<sup>2</sup> à Quétigny.

En amont de la création de la SCCV, une convention de partenariat a été conclue entre les associés le 18 septembre 2017 avec pour objet de définir les modalités du partenariat entre KHEPHREN DÉVELOPPEMENT et la SOCIÉTÉ EST MÉTROPOLES au travers de la création d'une société civile de construction-vente pour développer un projet immobilier de construction d'un Retail Park à Quétigny.

Les missions confiées aux associés dans le cadre de cette convention de partenariat portent sur les volets suivants :

- foncier,
- commercialisation,
- gestion administrative, comptable, juridique, technique et financière,
- conduite de l'opération de construction.

Les honoraires des associés sont récapitulés dans un tableau annexé à la convention de partenariat.

Conformément à l'autorisation donnée par le Conseil d'Administration du 7 septembre 2017, une SCCV à 50-50 entre la SEM et KHEPHREN DEVELOPPEMENT, dont la Gérance est confiée à la SEM, a été créée le 29 décembre 2017 (date immatriculation), les statuts ayant été signés le 14 décembre 2017.

Compte-tenu de la création de la SCCV QUÉTIGNY IMMOBILIER COMMERCIAL et comme précisé ci-après, une convention de prestations de services a été conclue avec chacun des associés pour actualiser les modalités de réalisation des missions dont ils ont la charge dans le cadre du développement de l'opération de construction.

Réalisé en résorption de friche commerciale, le projet développe un programme de 5 cellules de 200 à 600 m<sup>2</sup> destiné à des activités commerciales non alimentaires. La CDAC et le PC ont été déposés respectivement le 31 août 2017 et le 6 novembre 2017 et ont donné lieu à un arrêté délivré en date du 1<sup>er</sup> mars 2018.

La livraison du bâtiment est fixée au plus tard avril 2019, avec un début de travaux pour septembre 2018 et porte à ce stade sur la première tranche du projet. La pré-commercialisation est encourageante avec des contacts bien avancés pour une cellule de 600m<sup>2</sup> et 2 cellules de 300m<sup>2</sup> représentant 1 200m<sup>2</sup> sur les 2100m<sup>2</sup> au total. Les contrats de réservation sont en cours de signature.

Cette opération permet de dégager une marge significative autour de 10% selon les premières estimations.

### **SCCV "ECOPOLIS"**

La SEM a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'ADIVBOIS à l'automne 2016 pour son projet de construction d'un immeuble structure bois démonstrateur de moyenne ou grande hauteur, au sein de l'Ecoquartier Heudelet 26 à DIJON.



Comme annoncé lors du 1<sup>er</sup> congrès international sur les immeubles bois au cœur de la Ville Durable et de la Transition Énergétique qui s'est tenu à BORDEAUX du 12 au 15 septembre 2017, le lauréat de la consultation lancée par la SEM pour une étude de faisabilité architecturale, technique et financière est l'agence d'architecture spécialisée GRAAM.

Une SCCV à 90% SEM et 10% LCDP, dont la Gérance est confiée à la SEM, a été créée le 29 décembre 2017 (date immatriculation), les statuts ayant été signés le 14 décembre 2017. L'objet de la SCCV Ecopolis est d'étudier, réaliser et commercialiser un « immeuble à Vivre Bois » à vocation tertiaire au sein de l'Ecoquartier Heudelet 26 à Dijon.

Le lot 1.2 de l'Ecoquartier Heudelet 26 a été sélectionné pour l'implantation de « l'immeuble à Vivre Bois » à vocation tertiaire.

Le programme de cette opération est la construction d'un bâtiment tertiaire structure bois en R+6 d'une superficie de 3 147 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le lot 1.2 de l'Ecoquartier Heudelet 26 a été sélectionné pour l'implantation de « l'immeuble à Vivre Bois » à vocation tertiaire.

A l'issue de la consultation réalisée auprès de plusieurs agences d'architecture spécialisée dans la construction bois, l'agence d'architecture GRAAM ARCHITECTURE située à Montreuil a été choisie pour avoir présenté le projet répondant le mieux aux attentes du cahier des charges sans négliger les réalités économiques d'un immeuble devant trouver une sortie commerciale rapide.

Sur la base de l'étude de faisabilité réalisée par l'agence d'architecture GRAAM, un permis de construire portant sur la réalisation d'un immeuble tertiaire d'une surface de plancher de 3 147 m<sup>2</sup> et de 3 086 m<sup>2</sup> de Surface Utile.

Le bilan prévisionnel de l'opération est en cours d'élaboration avec la MOE sur cette phase d'APS.

### **SCCV "IMMO NOVAREA " – Projet 1 NOVACENTER**

Une SCCV à 30% SEM et 70% LCDP, dont la Gérance est confiée à la SEM, a été créée le 29 décembre 2017 (date immatriculation), les statuts ayant été signés le 14 décembre 2017.

L'objet social de la SCCV IMMO NOAVREA consiste en la construction d'un bâtiment d'activités et de bureaux en R+5 dénommé Novacenter, d'une surface de plancher totale d'environ 6 500 m<sup>2</sup> et d'une surface utile brute locative d'environ 6 460 m<sup>2</sup>, édifié sur l'ilot 2 du Parc Novaréa, 64B rue Sully à Dijon.

Cet immeuble est destiné à accueillir :

- Au RDC : une crèche et un restaurant,
- Au R+1 : une salle de sport,
- Au R+2 : des bureaux et 1/3 salle de sport,
- Au R+3 à R+5 : des bureaux,
- Au sous-sol : des places de stationnement et des locaux annexes et des locaux techniques.

La Maîtrise d'œuvre est assurée par le groupement composé du cabinet d'architecture Art & Fact Architecture, du bureau d'études tous corps d'état Archimen et du bureau d'études acoustiques Acoustique France.



## Annexe aux bilan et compte de résultat du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 Décembre 2017

Le Permis de construire a été obtenu par la Société Est Métropoles le 10 juillet 2017 sous le numéro 021 231 16 R0276. L'arrêté de transfert du permis de construire au profit de la SCCV IMMO NOVAREA a été obtenu le 19 mars 2018. Aucun recours de tiers n'a été intenté.

L'immeuble est destiné in fine à la location selon la grille tarifaire suivante :

- Restaurant : 150 € HT/m<sup>2</sup>
- Crèche : 110 € HT/m<sup>2</sup>
- Salle de sport : 110 € HT/m<sup>2</sup>
- Bureaux tertiaires : 150 € HT/m<sup>2</sup>

Préalablement à la construction de l'immeuble, la SCCV IMMO NOVAREA devra se rendre acquéreur du foncier d'emprise du bâtiment auprès de la Société Est Métropoles, pour un prix fixé à 175 € HT / m<sup>2</sup> et du droit d'usage de 80 places de stationnement pour un prix de 4 241,46 € HT / emplacement.

- Commercialisation

### Promesses de bail signées au 31/12/2017

- ✓ La salle de sport aux R+1 & R+2 (1/3) pour 1 527.84 m<sup>2</sup> de surface utile brute locative corrigée
- ✓ Société Est Métropoles au R+5 pour 713.53 m<sup>2</sup> de surface utile brute locative corrigée

**Ces signatures représentent environ 35 % de pré commercialisation de l'immeuble.**

Ces signatures de promesses ont donné lieu pour la SEM à perception d'une partie de la rémunération de commercialisation et ce conformément à la convention de prestation de services et en lien avec le bilan d'opération de la SCCV. La SEM a enregistré au 31/12/2017 un produit de 171 K€ sur un rémunération de commercialisation prévisionnelle totale de 412K€.

### Accord avec les locataires et signatures programmées

- ✓ Le restaurant au RDC pour 518.09 m<sup>2</sup> de surface utile brute locative corrigée (+ terrasse 104 m<sup>2</sup>)
- ✓ Un espace tertiaire au R+3 pour 429.36 m<sup>2</sup> de surface utile brute locative corrigée

**Ces signatures représentent environ 15 % de la surface utile brute locative de l'immeuble.**

**Soit un total de 50 % de pré commercialisation à intervenir rapidement.**

### Discussions engagées restant à concrétiser

- ✓ Crèche Babilou au RDC pour 548.00 m<sup>2</sup> de surface utile brute locative corrigée
- ✓ Un espace tertiaire de 900 m<sup>2</sup> environ de surface utile brute locative corrigée
- ✓ Un espace de salles de réunion et bureaux en location très courte durée pour 350 m<sup>2</sup> environ de surface utile brute locative corrigée
- ✓ Un espace tertiaire de 60 m<sup>2</sup> environ de surface utile brute locative corrigée

**Ces signatures représentent environ 29 % de la surface utile brute locative de l'immeuble.**

**Ce qui représente au total 79 % environ de pré commercialisation engagée.**

La SCCV Immo Novarée a également pour objet social l'acquisition de l'ilot 3 du Parc Novarée moyennant un prix fixé à 175 € HT/m<sup>2</sup>, auquel est assorti un droit d'usage pour 12 emplacements de stationnement pour un prix de 4 241,46 € HT / emplacement.



## **II-2- CONTRATS ANTÉRIEURS À L'EXERCICE**

### **II-2-1 - OPÉRATIONS TERMINÉES ET REMISES EN COURS D'EXERCICE**

#### **OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT**

##### **GRAND DIJON – DIJON – Z.A.C Parc d'activités VALMY**

Par Convention Publique d'Aménagement en date du 12 avril 2002, la Communauté Urbaine du GRAND DIJON, devenue DIJON MÉTROPOLE, a confié à la SEMAAD, devenue la SEM, l'aménagement et la commercialisation de la ZAC Parc Valmy, d'une surface d'environ 46 hectares.

L'objectif était de renforcer l'attractivité de l'agglomération en matière d'immobilier tertiaire d'entreprises, de dynamiser son image et de favoriser la création de nouveaux emplois, alors que plus aucune offre de terrain n'était présente sur le périmètre de la Ville de DIJON.

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

La Convention Publique d'Aménagement a été prorogée par avenant n°2 en date du 12 juillet 2010 jusqu'au 31 décembre 2014 puis par avenant n°3 en date du 23 janvier 2014 jusqu'au 31 décembre 2017.

Le Conseil d'Administration de la SEM en date du 7 septembre 2017 a approuvé le bilan de liquidation comprenant un boni revenant à DIJON MÉTROPOLE à hauteur de 4 563 267 € HT, après soustraction notamment des travaux d'enlèvement des 18 000 m<sup>3</sup> de déblais grevant le terrain F2 pour un montant estimé à 180 000 € HT, et ce en dérogation des clauses de la Convention Publique d'Aménagement, afin de conserver les meilleures relations entre la SEM et la Collectivité.

Par courrier en date du 31 octobre 2017, le bilan de liquidation a été adressé à M. le Président de DIJON METROPOLE pour délibération par l'assemblée de la Métropole, cette délibération valant quitus pour la SEM et reprise par la Collectivité de l'ensemble des engagements attachés à la convention afin de permettre à cette dernière d'inscrire avant le 31 décembre 2017 un boni définitif de 4.576.869,80 € HT à son profit.

La Collectivité a accepté tacitement un échancier de remboursement de ce boni sous forme de trois échéances équivalentes donnant lieu chacune à l'émission d'un titre recettes, à savoir :

- Validation du bilan de clôture par le conseil communautaire : 1.525.000,00 € ;
- Fin mars 2018 : 1.525.000,00 € ;
- Fin mai 2018 : le solde de 1.526.869,80 €.

Une présentation au Conseil de la Métropole a eu lieu le 30 novembre 2017 au cours duquel la Collectivité a notamment :

- Approuvé le compte de résultat de liquidation définitive de la ZAC arrêté au 30 octobre 2017,
- Approuvé le versement d'un boni d'opération à DIJON MÉTROPOLE d'un montant de 4 576 869,80€ nets de taxes,
- Décidé de supprimer la ZAC.



## II-2-2 - OPÉRATIONS EN COURS DE CLÔTURE

### VILLE DE DIJON – ZAC ESPACE CHAMPOLLION : Construction et gestion d'un bâtiment à usage commercial – Supermarché

La réalisation-gestion de cet équipement commercial, dont le coût global de construction représentait un montant de 1.116.000,00 €, a été dévolue à la SEMAAD, devenue la SEM, par convention conclue avec la Ville de DIJON le 27 avril 2004, et a été financée par des subventions (469.972,00 € au total) ANRU, Région et Ville (45%) ainsi que par des emprunts. Ces subventions ont été amorties annuellement.

Le supermarché a été exploité sous l'enseigne SHOPI Groupe CARREFOUR, de novembre 2004 à juin 2008 puis, sous l'enseigne LIDL de novembre 2008 à mai 2014 avec échéance des loyers jusqu'au 18 novembre 2014, et enfin sous l'enseigne COCCIMARKET depuis le 20 octobre 2015 au titre d'un bail commercial de 12 années consécutives.

Pour mémoire, le Conseil d'Administration du 7 juillet 2016 a :

- pris acte de la demande faite par la Ville de DIJON de voir mis en œuvre le transfert de la Convention Publique d'Aménagement la liant à la SEMAAD, à la SPLAAD (selon l'article 30 du cahier des charges de ladite convention, ce dispositif nécessite la signature d'un avenant) ;
- Décidé que cette procédure ne suppose pas que le Conseil d'Administration approuve à cette date le compte de clôture de l'opération arrêté au 30 juin 2016 puisque l'avenant à approuver sera établi sur la base desdits comptes qui lui seront présentés selon le calendrier présenté ;
- Autorisé le Conseil d'Administration à saisir tant la Collectivité concédante que le Président du CA de la SPLAAD en vue de leur demander de bien vouloir inscrire à l'ordre du jour de leur plus prochaine assemblée délibérante l'approbation de l'avenant tripartite à intervenir entre eux, en vue de matérialiser le transfert de la CPA du 27 avril 2004 liant la Ville de DIJON et la SEMAAD ;
- Demandé à la Direction Générale que l'approbation du compte de résultat de transfert définitif de l'opération et de constatation de la fin de la CPA fasse l'objet d'un paragraphe indiquant dans les délibérations à prendre par l'ensemble des parties que, du seul fait de l'expiration de la concession, la SEMAAD se trouve subrogée par la SPLAAD dans tous les droits et obligations lui incombant au titre du contrat qu'elle exécutait.

La Ville a demandé à la SEM de préparer le bilan de préliquidation arrêté au 31/12/2017 et validé par les commissaires aux comptes de la SEM.

Par délibération du 20 mars 2017, le conseil municipal de la Ville de Dijon a donné son accord à la résiliation anticipée de la Convention. Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 7 septembre 2017, la S.E.M a également accepté de procéder à cette résiliation anticipée dans les conditions prévues par le présent protocole.

C'est dans ce cadre que la procédure actuelle de pré liquidation de l'opération est devenue active, celle-ci supposant que les étapes suivantes soient respectées :

- Rédaction définitive du protocole de résiliation de la Convention Publique d'Aménagement,
- Délibération du Conseil municipal de la Ville de Dijon approuvant le protocole,
- Délibération du Conseil d'administration du Concessionnaire approuvant le protocole,
- Approbation du Compte de résultat de préliquidation de l'opération,
- Cession des biens immobiliers et mobiliers à la Ville de Dijon,
- Remboursement des avances de trésorerie consenties par la SEM pour financer le déficit de l'opération,



- Transfert de l'ensemble des contrats de prêts en cours à la Collectivité concédante,
- Approbation du compte de résultat de clôture d'opération et quitus à donner à la SEM pour l'accomplissement de ses missions,
- Constatation de la Substitution en droits et obligations du Concédant au Concessionnaire.

Dans le cadre du bilan de préliquidation, la Ville a demandé expressément à ce que les subventions, le financement et l'immeuble lui soient transférés de par la résiliation anticipée.

Le financement de cette opération a été réalisé moyennant le recours aux emprunts et un financement en propre de la SEM, faute de reconduction des ouvertures de crédit mis en place initialement pour préfinancer l'exploitation du bâtiment. Le solde des financements au 31/12/2017 est composé par le capital restant dû sur les emprunts CDC et Crédit Agricole pour 653 580,07 € et la part financée par la SEM pour 730 580,73 €.

Dans le cadre de la préliquidation, est inscrite dans les comptes clos au 31 décembre 2017 en Participation de la Collectivité une subvention globale pour l'opération du montant du déficit d'exploitation soit 520 557,20 €.

A ce stade, il n'a pas été considéré que la participation relève d'une subvention dite complément de prix pour notamment la minoration des loyers appliqués, cette participation est donc hors champ de la TVA, celle-ci n'ayant pas été délibérée comme telle par la collectivité.

En sus de cette participation, il conviendra de rajouter à cette subvention globale le prix de transfert ou de vente du bien immobilier correspondant à la valeur nette comptable (valeur brute diminuée des amortissements) soit au 31/12/17 une somme 1 074 888,94 €. Cette participation restera à définir selon les modalités de transfert retenues par la collectivité (acte notarié ou acte administratif).

De même ce bilan de préliquidation ne tient pas compte des frais qui seront engendrés par le transfert des emprunts et autres contrats, la Ville faisant son affaire de ses modalités selon les choix retenus.

Les comptes tels que présentés sont arrêtés au 31/12/2017 et ne tiennent pas compte des dépenses de l'exercice 2018. A compter de cette date, est ouvert dans la comptabilité de la SEM un compte d'attente correspondant aux factures et dépenses postérieures au 31/12/2017. Ces frais viendront en sus des éléments relatés ci-dessus et devront être remboursés à l'euro par la collectivité après validation du bilan de liquidation définitif.

### **RÉGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ – Parc d'activités ERIE-NOVAREA**

Pour mémoire, la Convention Publique d'Aménagement du parc d'activités NOVAREA arrive à son échéance contractuelle le 17 décembre 2017. Cette convention est réalisée aux risques et périls de la SEM.

En préparation de la fin de la Concession, le compte de pré-liquidation actualisé au 30 septembre 2017 a été adressé au Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté le 18 octobre 2017 et faisait ressortir une marge revenant à la SEM pour 80 369 €. Il est précisé que la SEM assumera la fin des travaux d'aménagement du Parc NOVAREA postérieurement à la fin de la période conventionnelle dès lors que l'ensemble des lots seront bâtis.

Par courrier en date du 28/11/2017, le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté a :

- validé le principe de cette fin de concession,
- autorisé la cession à la SEM des ilots 2 et 3 au prix de 175 € HT / m<sup>2</sup> afin de réaliser des opérations de promotion immobilière et ce, conformément aux cahiers des charges de cession de terrains qui lui ont été transmis,
- demandé à la SEM aménageur de lui adresser le compte de résultat de liquidation pour validation et quitus.



Le compte de liquidation revu au 31/12/2017 fait apparaître une marge de 106 878,61 € revenant à la SEM et inscrite à ce titre dans les produits de l'exercice 2016/2017 en totalité compte tenu de la fin juridique de la concession.

Concernant l'exploitation du parc, la fin de la concession va enclencher l'activation de l'ASL constituée en 2010 et dont l'objet est l'entretien et l'exploitation des espaces à usage collectif du parc NOVAREA. L'ASL est gérée par la SEM, représentée par Monsieur Thierry COURSIN.

### **II-2-3 - OPÉRATIONS EN COURS DE RÉALISATION**

a) **Opérations menées par la société en Convention Publique d'Aménagement pour les collectivités**

Voir fiches descriptives

**A1 – CONCESSIONS ET CONVENTIONS PUBLIQUES D'AMENAGEMENT****FICHE DE SYNTHESE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT****Données de base**

Coûts globaux estimés à fin d'opération :	14 851 498.92 €	Coût interne SEM :	1 108 462.33 €
Produits globaux estimés à fin d'opération			
a) produits de cession et divers	13 898 400.62 €	b) participation du co-contractant	236 698.73 €
Apport en nature Conseil Régional:	1 574 639.00 €	Résultat revenant à la collectivité :	0.00 €
Résultat revenant à la SEM :	106 878.61 €		

**Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération**

Charges cumulées	10 790 592.22 €	Coûts internes de la SEM	509 164.90 €
Produits de cession et divers	7 814 568.00 €	Participation reçue du co-contractant	0.00 €

**Traduction comptable dans l'exercice**

Coût de revient théorique des lots vendus	-7 233 676.64 €	Provisions pour charges à engager	0.00 €
Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice	-520 557.20 €	Participation à la charge du co-contractant	520 557.20 €
Neutralisation des résultats intermédiaires	520 557.20 €	Coûts internes imputés à l'opération	63 107.85 €
Stock à la clôture de l'exercice	2 022 925.67 €		

**Financement**

Emprunt n° 1			
Montant	3 296 000.00 €	Capital Restant dû fin 12/17	3 170 303.69 €
Emprunt n° 2			
Montant	620 000.00 €	Capital Restant dû fin 12/17	483 276.38 €
Ouverture de Crédit			
Montant	2 000 000.00 €	Utilisation fin 12/17	1 874 260.62 €
Avance de trésorerie			
de la Collectivité	0.00 €	de la Société	1 216 711.69 €
à la Société	925 700.96 €	aux Programmes	150 000.00 €
des Programmes	150 000.00 €		



## DIJON – ESPACE CHAMPOLLION

### ILOT A – REALISATION-GESTION BATIMENT COMMERCIAL ET SES ANNEXES

#### 1 - Désignation de l'opération

Collectivité co-contractante	Ville de DIJON	Risque opération	Ville de DIJON
Date de signature de la convention	27/04/2004	Date de fin de la convention	27/04/2035
Durée initiale de la convention	31 ans	Durée effective de la convention	31 ans

#### 2 - Données de base

Coûts globaux estimés à fin d'opération :	1 533 989.91 €	Coût interne SEM :	113 405.33 €
Produits globaux estimés à fin d'opération a) produits de cession et divers	474 013.00 €	b) participation du co-contractant	236 698.73 €
Résultat revenant à la SEM :	0.00 €	Résultat revenant à la collectivité :	0.00 €

#### 3 - Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération

Charges cumulées	1 533 989.91 €	Coûts internes de la SEM	113 405.33 €
Produits de cession et divers	474 012.75 €	Participation reçue du co-contractant	0.00 €

#### 4 - Traduction comptable dans l'exercice

Coût de revient théorique des lots vendus	0.00 €	Provisions pour charges à engager	0.00 €
Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice	-520 557.20 €	Participation à la charge du co-contractant	520 557.20 €
Neutralisation des résultats intermédiaires	520 557.20 €	Coûts internes imputés à l'opération	19 176.90 €
Stock à la clôture de l'exercice	0.00 €		

#### 5 - Autres données

Destination	Construction-Gestion d'un supermarché		
Superficie	960 m <sup>2</sup>		
Avenants			
Date de signature de l'avenant n° 1	/	Date de délibération de la Collectivité	
Objet de l'avenant n° 1			

#### 6 - Financement

Emprunt n° 1	Montant	296 000.00 €	Échéance	01/08/2030
	Taux	LEP +0,2%	Capital Restant dû fin 12/17	170 303.69 €
Emprunt n° 2	Montant	200 000.00 €	Échéance	01/02/2030
	Taux	Livret A +0,25%	Capital Restant dû fin 12/17	118 650.02 €
Emprunt n° 3	Montant	420 000.00 €	Échéance	07/07/2026
	Taux	taux fixe 1.65%	Capital Restant dû fin 12/17	364 626.36
Ouverture de Crédit	Montant		Échéance	
	Taux		Capital Restant dû fin 12/17	0.00 €
Avancé de trésorerie				
	de la Collectivité	0.00 €	de la Société	730 850.73 €
	à la Société	0.00 €	aux Programmes	0.00 €
	des Programmes	0.00 €		

#### 7 - Coût de fonctionnement de la S.E.M.A.A.D.

Majoration du coût de revient de l'opération d'une rémunération calculée sur montants :		hors taxes	toutes taxes
un mois après la signature de la convention	8 000.00 €	autres dépenses	4%
appels de fonds	4%	ventes	4%
frais de liquidation	0.5%		



## DIJON – ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT (ERIE)

### 1 - Désignation de l'opération

Collectivité co-contractante	<b>Conseil Régional</b>	Risque opération	<b>SEMAAD</b>
Date de signature de la convention	<b>15/12/2007</b>	Date de fin de la convention	<b>15/12/2017</b>
Durée initiale de la convention	<b>10 ans</b>	Durée effective de la convention	<b>10 ans</b>

### 2 - Données de base

Coûts globaux estimés à fin d'opération :	<b>6 924 821.01 €</b>	Coût interne SEM :	<b>300 000.00 €</b>
Produits globaux estimés à fin d'opération a) produits de cession et divers	<b>7 031 699.62 €</b>	b) participation du co-contractant	<b>0.00 €</b>
Apport en nature Conseil Régional:	<b>1 574 639.00 €</b>	Résultat revenant à la collectivité :	<b>0.00 €</b>
Résultat revenant à la SEM:	<b>106 878.61 €</b>		

### 3 - Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération

Charges cumulées	<b>6 924 821.01 €</b>	Coûts internes de la SEM	<b>300 000.00 €</b>
Produits de cession et divers	<b>7 031 699.62 €</b>	Participation reçue du co-contractant	<b>0.00 €</b>

### 4 - Traduction comptable dans l'exercice

Coût de revient théorique des lots vendus	<b>-6 924 821.01 €</b>	Provisions pour charges à engager	<b>0.00 €</b>
Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice	<b>0.00 €</b>	Participation à la charge du co-contractant	<b>0.00 €</b>
Neutralisation des résultats intermédiaires	<b>0.00 €</b>	Coûts internes imputés à l'opération	<b>41 702.50 €</b>
Stock à la clôture de l'exercice	<b>0.00 €</b>		

### 5 - Autres données

Destination	<b>Activités économiques</b>	
Superficie	<b>environ 3 ha</b>	
Avenants		
Date de signature de l'avenant n° 1	/	Date de délibération de la Collectivité
Objet de l'avenant n° 1		

### 6 - Financement

Emprunt n° 1	Montant	<b>0.00 €</b>	Echéance	/
	Taux	/	Capital Restant dû fin 12/17	<b>0.00 €</b>
Ouverture de Crédit	Montant	<b>2 000 000.00 €</b>	Echéance	<b>28/02/19</b>
	Taux	<b>EURIBOR 3 +1,6%</b>	Capital Restant dû fin 12/17	<b>1 874 260.62 €</b>
Avance de trésorerie	de la Collectivité	<b>0.00 €</b>	de la Société	<b>485 860.96 €</b>
	à la Société	<b>0.00 €</b>	aux Programmes	<b>150 000.00 €</b>
	des Programmes	<b>0.00 €</b>		

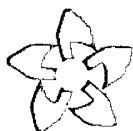


## DIJON – ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT (ERIE)

(suite)

### 7 - Coût de fonctionnement de la S.E.M.A.A.D.

Majoration du coût de revient de l'opération d'une rémunération calculée sur montants :		hors taxes	toutes taxes
acquisitions	0%		
études préopérationnelles et opérationnelles	53 820,00 €	soit 45 000 € H.T.	année 2008 : 25 000,00 € année 2009 : 20 000,00 €
travaux d'aménagement et construction	131 560,00 €	soit 110 000 € H.T.	année 2008 : 23 443,00 € année 2009 : 42 821,00 € année 2010 : 8 855,00 € année 2011 : 4 935,00 € année 2012 : 2 032,00 € année 2014 : 363,00 € année 2014 : 508,00 € année 2015 : 363,00 € année 2016 : 14 980,00 € année 2017 : 11 700,00 €
commercialisation (6 % des montants TTC fixés dans les actes de cession de terrains)	137 319,94 €	soit 114 816 € H.T.	année 2008 : 0,00 € année 2009 : 17 079,00 € année 2010 : 24 398,00 € année 2011 : 28 130,00 € année 2012 : 17 079,00 € année 2014 : 0,00 € année 2014 : 8 611,00 € année 2015 : 0,00 € année 2016 : 19 519,00 € année 2017 : 0,00 €
frais de liquidation (2% sur le montant total TTC des dépenses de l'opération)	36 100,06 €	soit 30 184 € H.T.	année 2017 : 30 184,00 €

**GENLIS – ZAC DE LA REPUBLIQUE****1 - Désignation de l'opération**

Collectivité	<b>GENLIS</b>	Risque opération	<b>SEMAAD</b>
Date de notification de la convention	<b>04/03/2009</b>	Date de fin de la convention	<b>04/03/2021</b>
Durée initiale de la convention	<b>12 ans</b>	Durée effective de la convention	<b>12 ans</b>

**2 - Données de base**

Coûts globaux estimés à fin d'opération :	<b>6 392 688.00 €</b>	Coût interne SEM :	<b>695 057.00 €</b>
Produits globaux estimés à fin d'opération			
a) produits de cession et divers	<b>6 392 688.00 €</b>	b) participation du co-contractant	<b>0.00 €</b>
Résultat revenant à la SEM :	<b>0.00 €</b>	Résultat revenant à la collectivité :	<b>0.00 €</b>

**3 - Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération**

Charges cumulées	<b>2 331 781.30 €</b>	Coûts internes de la SEM	<b>95 759.57 €</b>
Produits de cession et divers	<b>308 855.63 €</b>	Participation reçue du co-contractant	<b>0.00 €</b>

**4 - Traduction comptable dans l'exercice**

Coût de revient théorique des lots vendus	<b>-308 855.63 €</b>	Provisions pour charges à engager	<b>0.00 €</b>
Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice	<b>0.00 €</b>	Participation à la charge du co-contractant	<b>0.00 €</b>
Neutralisation des résultats intermédiaires	<b>0.00 €</b>	Coûts internes imputés à l'opération	<b>2 228.45 €</b>
Stock à la clôture de l'exercice	<b>2 022 925.67 €</b>		

**5 - Autres données**

Réalisation d'un nouveau quartier (250 logements, dont 30 % de logements sociaux répartis entre collectifs et pavillons individuels et intermédiaires) :

- 21 terrains à bâtir pour de la construction libre,
- 10 pavillons groupés jumelés en accession sociale,
- 4 pavillons jumelés en accession sociale,
- 60 logements collectifs en locatif et accession sociale,
- 155 logements collectifs en accession libre.

Destination		
Superficie	<b>6 hectares environ</b>	
Avenant n° 1	Date de signature Objet	Date de délibération de la Collectivité

**6 - Financement**

Emprunt n° 1	Montant	<b>3 000 000.00 €</b>	Échéance	
	Taux	<b>FIXE 2,8%</b>	Capital Restant dû fin 12/17	<b>3 000 000.00 €</b>
Ouverture de Crédit	Montant		Échéance	
	Taux		Utilisation fin 12/17	
Avance de trésorerie	de la Collectivité	<b>0.00 €</b>	de la Société	<b>0.00 €</b>
	à la Société	<b>925 700.96 €</b>	aux Programmes	<b>0.00 €</b>
	des Programmes	<b>150 000.00 €</b>		

**7 - Coût de fonctionnement de la S.E.M.A.A.D.**

Majoration du coût de revient de l'opération d'une rémunération calculée sur montants :		<b>hors taxes</b>	<b>toutes taxes</b>
acquisitions	<b>1%</b>	autres dépenses	<b>0%</b>
études	<b>25 000.00 €</b>	soit 15 000 € six mois après la signature de la convention et 10 000 € à la fin de la phase études	
réalisations	<b>4%</b>	frais de liquidation	<b>15 000.00 €</b>
ventes	<b>6%</b>		



## B - OPERATIONS PROPRES

### FICHE DE SYNTHESE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT

#### 1 - Données de base

Coûts globaux estimés à fin d'opération	40 966 091.51 €
dont rémunération ou coûts internes affectés	919 572.08 €
Produits globaux estimés à fin d'opération	13 566 585.85 €
Résultat prévisionnel de l'opération	1 400 494.34 €

#### 2 - Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération

Charges cumulées	37 934 701.70 €
dont rémunération ou coûts internes affectés	1 359 403.68 €
Produits de cession et divers	12 067 855.82 €

#### 3 - Traduction comptable dans l'exercice

Coût de revient théorique des lots vendus	-6 131 303.38 €
Rémunération ou coûts internes affectés	0.00 €
Provision pour charges à engager	0.00 €
Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice	1 093 107.00 €
Neutralisation des résultats intermédiaires	0.00 €

#### 4 - Autres données

Destination

#### 5 - Financement

Emprunt n° 1	Montant maxi	6 470 000.00 €
	Mobilisation ou CRD fin 06/2016	3 877 911.79 €
Emprunt n° 2	Montant maxi	9 150 000.00 €
	Mobilisation ou CRD fin 06/2016	5 859 698.35 €
Ouverture de Crédit	Montant	16 969 000.00 €
	Utilisation fin 06/2016	15 369 504.55 €
Avance de trésorerie		0.00 €

**DIJON – ECOQUARTIER HEUDELET 26****AMÉNAGEMENT****1 - Données de base**

<i>Coûts globaux estimés à fin d'opération</i>	8 064 061.51
<i>dont rémunération ou coûts internes affectés</i>	457 572.08 €
<i>Produits globaux estimés à fin d'opération</i>	9 185 847.85
<i>Résultat prévisionnel de l'opération</i>	1 121 786.34

**2 - Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération**

<i>Charges cumulées</i>	6 673 372.68 €
<i>dont rémunération ou coûts internes affectés</i>	457 572.08 €
<i>Produits de cession et divers</i>	5 479 758.42 €

**3 - Traduction comptable dans l'exercice**

<i>Coût de revient théorique des lots vendus</i>	-5 479 758.42 €
<i>Rémunération ou coûts internes affectés</i>	0.00 €
<i>Provision pour charges à engager</i>	0.00 €
<i>Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice</i>	928 328.55 €
<i>Neutralisation des résultats intermédiaires</i>	0.00 €

**4 - Autres données**

<i>Destination</i>	Aménagement de la partie arrière en Eco-quartier
--------------------	--

**5 - Financement**

<i>Emprunt</i>	
<i>Ouverture de Crédit</i>	3 000 000.00 €
<i>échéance</i>	07/12/2018
<i>taux</i>	EURIBOR 3 M +1,47 %
<i>utilisation fin 12/17</i>	2 675 728.68 €
<i>Avance de trésorerie</i>	



### **DIJON – ECOQUARTIER HEUDELET 26 - AMÉNAGEMENT**

La Semaad a engagé, selon l'accord qui lui avait été donné lors de la séance du 29 mai 2009, les premières études pour la réalisation de l'écoquartier dénommé "Heudelet 26".

Le site de l'écoquartier « HEUDELET 26 » à Dijon est la dernière friche militaire des quartiers nord, après la reconversion du quartier Junot et du siège du Grand Dijon. Situé à 600 mètres du centre-ville, à 500 mètres du palais des congrès et au droit de l'une des lignes du Transport en Commun en Site Propre (tramway), il est au cœur d'un territoire dynamique en pleine mutation.

L'emprise s'étend sur une surface de 5 hectares dont 2 ont déjà été partiellement réaménagés pour accueillir le siège du Grand Dijon, importante opération de réhabilitation au cours de laquelle le bâtiment principal a été rénové (7115 m<sup>2</sup>) et agrandi (1277 m<sup>2</sup>) par la SEMAAD pour accueillir les locaux de la communauté de l'agglomération dijonnaise.

La deuxième tranche, d'une surface de 2,8 hectares, constitue le cœur de l'écoquartier. Si l'essentiel des propositions portent sur cette seconde tranche, l'aménagement sera le fruit d'une réflexion globale portant sur l'ensemble du territoire se déployant depuis l'avenue du Drapeau jusqu'à la rue du 26ème Dragon.

L'écoquartier « HEUDELET 26 » constitue une opération d'aménagement pilote et ambitieuse de la SEMAAD en matière d'écologie urbaine, d'aménagement durable et qualité architecturale.

S'appuyant sur le Plan d'Orientations Stratégiques d'Aménagement Durable, Économe et Responsable (POSADER) dont elle s'est dotée en octobre 2008, et sur son Système de Management Environnemental Vert3 qui lui est attaché, la SEMAAD a en effet choisi de réaliser un quartier durable exemplaire, aménagé selon les critères urbains, sociaux, environnementaux, énergétiques, fonctionnels, économiques et de gouvernance les plus novateurs et les plus performants.

Pour satisfaire cette ambition, la SEMAAD a organisé, sur la base d'un cahier des charges définissant à la fois le programme et quelques 83 actions durables au travers de son Programme d'Actions Environnementales, une consultation destinée à retenir le meilleur projet d'aménagement urbain et d'architecture paysagère pour l'écoquartier « HEUDELET 26 ».

L'écoquartier « HEUDELET 26 » est ouvert sur la ville et conçu selon des critères urbains, sociaux, techniques, énergétiques et économiques innovants, favorisant la mixité et la biodiversité, dans le respect du patrimoine naturel et du bâti existant.

Entièrement piéton, il est accessible par le tramway et favorise les modes de déplacements « doux » (parcours cyclable, cheminement piétons, station vélo...).)

Un parking semi enterré, véritable support d'espace public, légèrement surélevé, offre au quartier aires de jeux et de loisirs, promenade verte, potagers, prés communaux, gradins et forum urbain. S'étendant en ruban d'ouest en est, il offre un double accès depuis les deux axes principaux situés de part et d'autre du site, favorise la transversalité et l'ouverture.

Les constructions seront BBC (Bâtiments Basse Consommation), éco orientées, passives voire à énergie positive et réuniront 292 logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux et privés, 6000 à 7000m<sup>2</sup> de bureaux, des commerces en pieds d'immeubles, un équipement culturel, des ateliers d'artistes, des kiosques....



## Annexe aux bilan et compte de résultat du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 Décembre 2017

Le Permis d'Aménager HEUDELET 26 comprend 23 lots à construire dont 4 sont occupés par des anciens bâtiments militaires à réhabiliter. Il s'agit des lots 1, 2, 15 et 16.

La programmation de réhabilitation figurant au Permis d'Aménager initial se décompose comme suit :

- Halle 038 - LOT 1 : projet de bureaux ECOPOLIS
- Halle 012 - LOT 2 : projet de résidence culturelle pour l'association 26000 COUVERTS
- Bâtiment 023 - LOT 15 : projet de commerces – services
- Bâtiments 024 à 029 - LOT 16 : projet d'ateliers d'artistes

### **État des lieux sur le foncier cédé :**

L'année 2017 a été marquée par l'engagement des travaux de réalisation de la résidence étudiante FIMENCO et du programme en accession par SOPIRIM ainsi que par une bonne commercialisation ayant abouti à la signature :

- d'un compromis de vente avec la société Cofipari Voisin Promotion, le 23 mars 2017, pour le lot 8.3 moyennant un prix HT de 539 600 €, afin de réaliser un immeuble de logements, et dont la réitération est prévue avant le 31 janvier 2018, étant précisé que la condition suspensive relative à la pré-commercialisation a été atteinte ;
- d'un compromis de vente avec la SCCV Le Colisée (filiale de Bourgogne Habitat), le 23 mars 2017, pour les lots 6.1 et 8.2 moyennant un prix HT de 341 200 €, afin de réaliser un immeuble de logements, et dont la réitération est prévue avant le 31 mars 2018 ;
- d'un compromis de vente avec la société ATIK, le 20 avril 2017, pour les lots 5.1, 5.2 et 8.1 moyennant un prix HT de 390 339 €, afin de réaliser un immeuble de logements, et dont la réitération est prévue avant le 30 avril 2018.

Tous les compromis ont donné lieu à réitération par acte authentique sur début 2018.

Le compte de résultat prévisionnel d'opérations d'aménagement (hors programmes constructions bureaux tertiaires, réhabilitation bâtiments culturels et parking) approuvé par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 12 novembre 2013 représente en dépenses et en recettes un peu plus de 6.5 M€ était présenté à l'équilibre.

Comptablement il est rappelé que cette opération a toujours été traitée comme un contrat long terme et que la méthode de la marge à l'avancement lui était appliquée. Or comme le bilan avait jusqu'à présent fait l'objet d'un équilibre précaire financièrement, la méthode à l'avancement avait conduit jusqu'ici à ne pas comptabiliser de marge sur cette opération.

Lors du Conseil d'Administration du 7 décembre 2017, la SEM compte tenu de l'avancement de l'opération et à l'appui d'un bilan avec une marge prévisionnelle arrêtée à 443 K€, avait inscrit dans son budget la constatation d'une quote part de marge à hauteur de 337 K€.

Compte tenu de la revalorisation des droits à construire sur le tènement du parking DIJON METROPOLE à hauteur de 1.5 M€, la marge prévisionnelle de l'opération est estimée de manière fiable à 1 122 K€ et conduit à constater une marge à l'avancement de 928 K€ dans les comptes clos de la SEM au 31/12/2017.



**DIJON – ÉCOQUARTIER HEUDELET 26**

**PARKING MUTUALISÉ**

**1 - Données de base**

<i>Coûts globaux estimés à fin d'opération</i>	<b>7 000 000.00 €</b>
<i>dont rémunération ou coûts internes affectés</i>	<b>250 000.00 €</b>
<i>Produits globaux estimés à fin d'opération</i>	<b>0.00 €</b>
<i>Résultat prévisionnel de l'opération</i>	<b>0.00 €</b>

**2 - Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération**

<i>Charges cumulées</i>	<b>6 471 096.94 €</b>
<i>dont rémunération ou coûts internes affectés</i>	<b>129 924.18 €</b>
<i>Produits de cession et divers</i>	<b>1 834 824.29 €</b>

**3 - Traduction comptable dans l'exercice**

<i>Coût de revient théorique des lots vendus</i>	<b>0.00 €</b>
<i>Rémunération ou coûts internes affectés</i>	<b>0.00 €</b>
<i>Provision pour charges à engager</i>	<b>0.00 €</b>
<i>Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice</i>	<b>0.00 €</b>
<i>Neutralisation des résultats intermédiaires</i>	<b>0.00 €</b>

**4 - Autres données**

Destination **Parking mutualisé dénommé Heudelet, ouvrage semi-enterré en ruban  
- 323 Places**

**5 - Financement**

<i>Emprunt n° 1</i>	<i>Montant maxi</i>	
	<i>Mobilisation ou CRD fin 12/17</i>	
<i>Emprunt n° 2</i>	<i>Montant maxi</i>	
	<i>Mobilisation ou CRD fin 12/17</i>	
<i>Ouverture de Crédit</i>	<i>Montant</i>	<b>7 000 000.00 €</b>
	<i>échéance</i>	<b>28/02/2019</b>
	<i>taux</i>	<b>Euribor 3 mois + 2 % de marge</b>
	<i>Utilisation fin 12/17</i>	<b>7 000 000.00 €</b>
<i>Avance de trésorerie</i>		



**DIJON – ÉCOQUARTIER HEUDELET 26 – CONSTRUCTION ET EXPLOITATION D'UN PARKING SEMI-ENTERRÉ**

Le parking mutualisé dénommé « HEUDELET », ouvrage semi-enterré en ruban entre l'avenue du Drapeau et la rue du 26ème Dragons, développe une SHOB de 8 154 m<sup>2</sup>. L'ouvrage comprend 323 places dont 17 PMR réparties sur 2 niveaux et 61 places 2 roues.

La SEM est propriétaire de ce parc de stationnement privé dont l'ouverture au public a été réalisé en octobre 2013, et dont l'adresse est 15, bis rue du 26ème Dragons à DIJON.

Le cout définitif de revient du bâtiment s'établit à 6.471.096,94 €HT pour un cout prévisionnel initial de 7 M€.

La réception de l'ouvrage a été prononcée le 1er mars 2013.

L'exploitation a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission de Sécurité en date du 26 juin 2013.

En surface du parking se situe une promenade plantée, objet d'une rétrocession à la Ville de Dijon, suivant la décision prise en Conseil Municipal du 30 septembre 2013.

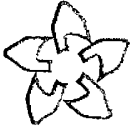
La SEM a confié la gestion du parc de stationnement « HEUDELET » à la Société URBISPARK, prestataire au savoir-faire reconnu lequel lui apporte également une assistance administrative, financière et technique dans le cadre de l'exercice de son activité.

Un contrat de prestations de services a été signé avec les mentions principales suivantes :

- Missions administratives et commerciales confiées au prestataire :
- Durée du contrat : trois ans fermes à compter du 14 octobre 2013, renouvelable par tacite reconduction par périodes successives d'une année
- Forfait de rémunération du prestataire URBISPARK négocié à 120K€ HT annuel

À ce jour, 21 contrats de location longue durée sont signés (sur une durée de 15 ans pour les particuliers et de 30 ans pour les professionnels de l'habitat social) pour un total de produits de 1.169 K€. Les produits sont comptabilisés sur la durée de location à compter de la date de prise de possession des appartements. Aussi à ce jour, 72 K€ ont été enregistrés en produits de l'exercice. Le reste des produits sont actuellement comptabilisés en produit constatés d'avance.





**DIJON – ÉCOQUARTIER HEUDELET 26 – lot 13- OPERATION « LA BOURDONNERIE »**

Le projet de construction de l'immeuble tertiaire LA BOURDONNERIE situé sur l'écoquartier HEUDELET 26 à Dijon (lot n°13 du lotissement) a été présenté en Conseil d'Administration du 31 mai 2013 et à la vue du bilan prévisionnel de l'opération, les Administrateurs ont autorisé la signature de VEFA avec les associations RNF et ALTERRE BOURGOGNE, sous réserve du respect de l'équilibre du bilan.

Pour mémoire, il s'agit d'un projet de construction d'un immeuble tertiaire soumis au régime de la copropriété d'une surface utile de 1 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie sur 5 niveaux.

Le 5 novembre 2014, la SEMAAD a vendu en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) :

- 519 m<sup>2</sup> de surface utile pour RESERVES NATURELLES DE France pour un montant de 1 130 000 € HT ;
- 358 m<sup>2</sup> de surface utile pour ALTERRE BOURGOGNE pour un montant de 830 000€ HT.

L'échéancier VEFA était le suivant :

- 25% achèvement des fondations
- 10% à l'achèvement du 3<sup>ème</sup> étage ;
- 25% à l'achèvement du 5<sup>ème</sup> étage ;
- 15% à la mise hors d'eau ;
- 15% à la mise hors d'air ;
- 5% à la livraison.

La livraison du bâtiment a eu lieu le 17 juillet 2015.

En l'absence de commercialisation du local situé en rez-de-chaussée d'environ 138 m<sup>2</sup> surface utile et destiné à l'implantation de surface tertiaire, la SEM en est restée propriétaire.

La SEM a mis en location au 1<sup>er</sup> juillet 2017, pour une durée de 6 ans le local qui lui restait à vendre. L'immeuble a été immobilisé pour un cout total de 267 129 €

Ce dernier est loué à BOURGOGNE BÂTIMENT DURABLE – CENTRE DE RESSOURCES RÉGIONAL QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS, association de loi 1901, pour un montant annuel de loyer de 24.945,40 € HT.

L'ouverture de crédit qui était en place fin 2017 a été transformée en emprunt long terme début 2018.



**DIJON**  
**ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENEURIAT –**

**Réalisation d'une pépinière d'entreprises et un hôtel d'entreprises**

**1 - Données de base**

<i>Coûts globaux estimés à fin d'opération</i>	6 500 000.00 €
<i>dont rémunération ou coûts internes affectés</i>	212 000.00 €
<i>Produits globaux estimés à fin d'opération</i>	3 000 000.00 €
<i>Résultat prévisionnel de l'opération</i>	0.00 €

**2 - Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération**

<i>Charges cumulée</i>	6 581 091.10 €
<i>dont rémunération ou coûts internes affectés</i>	122 919.60 €
<i>Produits de cession et divers</i>	3 152 938.67 €

**3 - Traduction comptable dans l'exercice**

<i>Coût de revient théorique des lots vendus</i>	
<i>Rémunération ou coûts internes affectés</i>	0.00 €
<i>Provision pour charges à engager</i>	
<i>Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice</i>	
<i>Neutralisation des résultats intermédiaires</i>	

**4 - Autres données**

*Destination* **Réalisation d'une pépinière d'entreprises et d'un hôtel d'entreprises**

**5 - Financement**

<i>Emprunt</i>	
<i>Ouverture de Crédit</i>	5 000 000.00 € 07/12/2018 EURIBOR 3M +1,47% 4 247 458.33 €
<i>Avance de trésorerie</i>	



**DIJON – ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT – réalisation d'une pépinière d'entreprises et un hôtel d'entreprises**

Le Conseil d'Administration de la SEMAAD lors de sa séance du 2 octobre 2009 avait autorisé que soit réalisée une étude de faisabilité pour la construction d'un immeuble de 4.150 m<sup>2</sup> de SHON édifié sur l'îlot 5 - lot "7" compris dans le périmètre de l'Espace régional de l'innovation et de l'entrepreneuriat dont l'aménagement a été concédé par la Région Bourgogne à la société et destiné à constituer les locaux d'une Pépinière-Hôtel d'Entreprises.

Le ratio sur lequel la Région avait demandé à la SEMAAD de faire reposer ses hypothèses, à savoir 75 % d'occupants se situant entre la pépinière et l'activité en développement (3 100 m<sup>2</sup> de SHON) et 25 % d'occupants en vraie pépinière (1 050 m<sup>2</sup> de SHON), s'est trouvé conforté, mais le budget global du projet ressortant à plus de 9 millions d'euros a dû être revu.

Ce programme immobilier constituant pour Dijon l'un des dispositifs d'accueil de la Technopole Régionale de l'Innovation en Bourgogne, a été proposé dans les conditions suivantes :

- le budget global toutes dépenses confondues de l'opération est estimé à 6,5 M€ pour la réalisation d'un bâtiment de 2 901 m<sup>2</sup> de SP (prix de revient calculé pour plateaux nus à cloisonner à la demande avec équipements techniques de base, sans salle blanche qui resterait à la charge des utilisateurs),
- la partie Pépinière représente 1.033 m<sup>2</sup> de SP (708 m<sup>2</sup> de surface utile avec locaux labos) et la part affectée à l'hôtel d'entreprises représente 1.868 m<sup>2</sup> de SP (1281 m<sup>2</sup> de surface utile avec locaux labos),
- 38 emplacements de stationnement extérieurs,
- il reste une capacité d'extension de 1 249 m<sup>2</sup> de SP constructible pour l'îlot,
- les loyers proposés en pépinière seraient de 40 € HT du m<sup>2</sup> de SP soit 52 € HT du m<sup>2</sup> utile et de 110 € le m<sup>2</sup> de SP soit environ 150 € le m<sup>2</sup> utile en Hôtel d'Entreprise, ces prix n'étant pas directement comparable à ceux du marché classique des immeubles tertiaires, un certain nombre de m<sup>2</sup> correspondant à des surfaces d'accueil ou de mutualisation,
- l'animation de la pépinière et de l'hôtel d'entreprises pourrait être confiée à une structure tierce – en charge également de l'organisation des moyens généraux de fonctionnement des espaces mutualisés,
- le porteur de projet n'ayant pas vocation à se « sédentariser » dans ce bâtiment, il pourrait être envisagé que ce soit la structure d'animation qui assure « la commercialisation » des modules disponibles,

L'Immeuble d'Activité d'Entreprises Innovantes – Pépinière d'Entreprises, situé 64 rue SULLY à DIJON, est un ensemble immobilier à vocation de Pépinière – Hôtel d'Entreprises construit puis géré par la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise, par abréviation S.E.M.A.A.D, représentée par son Directeur Général, dans le cadre d'une convention de mandatement avec la Région Bourgogne.

La gestion locative et la mise en œuvre de services aux résidents ont été également confiées en mandat à la SEMAAD par la Région Bourgogne, dans le cadre d'un Service d'Intérêt Économique Général (S.I.E.G.) signé en date du 10 février 2014.

Le coût d'investissement retenu au titre de la procédure s'élève à 4 502 000 € HT pour un montant subventionné plafonné à 1 200 000 €.

Le Conseil Régional de Bourgogne, en sa séance du 25 novembre 2013, a décidé d'accorder à la SEMAAD une aide au titre des fonds européens qui s'élève à 1 800 000 € sous forme de subvention sur une dépense subventionnable de 4 502 000 € HT.

La convention attributive a été notifiée à la SEMAAD le 2 juin 2014.



## Annexe aux bilan et compte de résultat du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 Décembre 2017

À ce jour, la SEM a perçu 1080 K€ au titre de la subvention Région et 1 440 K€ au titre de la subvention FEDER. Le solde des subventions sera perçu sur l'exercice 2018.

Compte tenu des difficultés rencontrées pour établir la nature exacte des dites subventions, dont la base retenue ne comporte que des éléments d'investissement mais pour laquelle la SEM s'est engagée à livrer des locaux avec un loyer réduit, il a été retenu deux options pour arrêter les comptes au 30 juin 2016.

- La subvention FEDER (1.8M€) étant basée sur un compte de résultat prévisionnel et une assiette de travaux, elle a été considérée comme une subvention d'investissement . La subvention est donc inscrite en compte 131 et une quote part de subvention est affectée sur chaque exercice au même rythme que les amortissements comptabilisés sur le bâtiment.
- Tandis que la région ayant la même assiette, il était sous-entendu que cela ne portait que sur de l'exploitation (1.2 M€ TTC soit 1M€ HT), elle a donc été analysée comme une subvention d'exploitation et enregistrée en produits d'exploitation (compte 740). Après analyse, il a été comptabilisé un produit de 262 K€ au titre de l'exercice 2015/2016 correspondant à la perte d'exploitation constatée avant prise en compte des dites subventions. Le reste des produits non rattachables à l'exercice sont enregistrés en compte de produits constatés d'avance. En conclusion, chaque année et tant que les subventions ne seront pas entièrement consommées, le résultat de cette opération sera équilibré. Sur l'exercice 2016/2017, le produit comptabilisé au titre de cette subvention s'élève à 552 K€.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la SEM a décidé de fiscalement considérer que cette subvention ne s'entendait pas HT mais bien TTC étant donné que des compléments de subvention sont à venir et qu'elles portent sur les compléments de travaux notamment (aménagement des cellules) et sur la sous- occupation plus longue que prévu et les charges locatives plus importantes. La TVA initialement inscrite en collectée à reverser a donc été comptabilisée en produits constatés d'avance pour 200 K€ et sera utilisée en fonction du résultat d'exploitation 2018.

Le budget global toutes dépenses confondues de l'opération reste établi à 6,5 M€ pour la réalisation de la première tranche des travaux.

Le cout de revient arrêté dans les comptes au 31 décembre 2017 s'élève à 6.581.091 €.



**DIJON – ORU DES GRÉSILLES**  
**REGROUPEMENT IMMOBILIER DRASS/DDASS/ARH DEVENUES L'ARS**  
**CONSTRUCTION ET LOCATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX**  
**DÉNOMMÉ "LE DIAPASON"**

**1 - Données de base**

<i>Coûts globaux estimés à fin d'opération</i>	12 300 000.00 €
<i>dont rémunération ou coûts internes affectés</i>	
<i>Produits globaux estimés à fin d'opération</i>	
<i>Résultat prévisionnel de l'opération</i>	

**2 - Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération**

<i>Charges cumulée</i>	12 322 223.99 €
<i>dont rémunération ou coûts internes affectés</i>	415 257.45 €
<i>Produits de cession et divers</i>	

**3 - Traduction comptable dans l'exercice**

<i>Coût de revient théorique des lots vendus</i>	
<i>Rémunération ou coûts internes affectés</i>	0.00 €
<i>Provision pour charges à engager</i>	
<i>Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice</i>	
<i>Neutralisation des résultats intermédiaires</i>	

**4 - Autres données**

*Destination* : Construction et location d'un immeuble de bureaux

**5 - Financement**

<i>Emprunt n° 1</i>	6 150 000.00 € 20 ans fixe 4,94% 3 557 911.79 €
<i>Emprunt n° 2</i>	6 150 000.00 € 14 ans + 6 ans fixe 2,81 % 3 743 543.07 €
<i>Ouverture de Crédit</i>	
<i>Avance de trésorerie</i>	



**DIJON – O.R.U. des Grésilles – regroupement immobilier D.R.A.S.S./ D.D.A.S.S. / A.R.H devenues  
"construction et location d'un immeuble de bureaux dénommé "LE DIAPASON"**

Par délibération de son Conseil d'administration en date du 6 novembre 2002, la SEMAAD s'est vue autorisée à réaliser le bâtiment destiné au regroupement des trois structures que sont la D.R.A.S.S, la D.D.A.S.S. et l'A.R.H., dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain des Grésilles à DIJON. La SEMAAD s'est rendue propriétaire des terrains par acquisition sur l'O.P.A.C. et sur la Ville de DIJON. Le terrain destiné à l'opération immobilière a été cédé à l'État qui l'a mis à la disposition de la SEMAAD pour une durée de 20 ans dans le cadre d'un bail emphytéotique signé en date du 15 septembre 2006. La Société construit les bâtiments et les loue à l'État par bail locatif d'une durée de 18 ans, les bâtiments revenant gratuitement en pleine propriété à l'État à la fin du bail.

Le 15 septembre 2006, la SEMAAD et l'ETAT ont signé un bail d'une durée de 18 années sous condition suspensive au profit de l'ETAT d'un immeuble bâti dénommé LE DIAPASON à usage de bureaux d'une superficie de 7 050 m<sup>2</sup> de SHON comprenant également un parking souterrain de 130 places et 20 places de stationnements en surface. Le loyer annuel étant de 961 602 € HT (valeur 3e trimestre 2005), la prise de possession des locaux ayant été réalisée à compter du 3 novembre 2008.

Un avenant a été signé le 25 novembre 2008 afin de modifier la périodicité de paiement des loyers. Ces derniers seront payables trimestriellement et d'avance.

Le montant des dépenses effectuées par la SEM au 30 juin 2016 représente 12 322 224 € HT. Une acquisition de 12 K€ a été faite sur l'exercice pour conforter les éléments de chauffage, qui s'avéraient être déjà « défectueux ».

Tous les travaux suite au sinistre ont été réalisés à fin 2009. Pour mémoire, le sinistre avait eu lieu dans la nuit du 3 au 4 décembre 2008.

Au total, les travaux réalisés sur 2008 et 2009 et pris en charge en totalité par l'assurance s'élèvent à 90 745,47 € (dont réalisés en 2008 pour 5 465,52 €). Les frais de réparation sont inscrits en entretien tandis que le remboursement de l'assurance est inscrit en transfert de charges.

Compte tenu des attentes de référentiel comptable sur les PPP (partenariat public privé et les baux emphytéotiques au jour de notre clôture, la SEMAAD avait décidé de confier une étude spécifique au cabinet ADEXI (spécialisé dans les SEM) concernant les modèles comptables qui pouvaient s'appliquer sur le montage opéré avec l'État sur la DRASS.

Fort de cette étude de 2010, la société a décidé qu'à compter de cet exercice, tous les contrats conclus sous forme d'un bail emphytéotique devront être traités comme des contrats à long terme et donc que la marge globale devra être dégagée selon la méthode à l'avancement (méthode préférentielle selon le PCG pour les contrats à long terme).

Conformément à la doctrine comptable et fiscale en vigueur, la société respecte le champ des contraintes suivantes :

- inscription de l'actif en immobilisations corporelles
- maintien de l'amortissement comptable sur la durée du contrat de location (conformément aux demandes de nos commissaires aux comptes)
- enregistrement des loyers en produits et maintien de la présentation des intérêts d'emprunt en charges financières

Le pourcentage d'avancement des produits (et donc de la marge) a été calculé sur la base du ratio charges réalisées par rapport aux charges prévisionnelles. Ces dernières ont fait l'objet d'une estimation avec un modèle très prudent d'actualisation des flux.

**À ce titre, 1 495 435 € de loyers à recevoir ont été constatés sur l'exercice compte tenu de l'avancement de l'opération.**



**DIJON – ORU DES GRESILLES  
REGROUPEMENT IMMOBILIER CPAM/URCAM  
CONSTRUCTION ET LOCATION  
D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX DÉNOMMÉ "L'ATRIUM"**

**1 - Données de base**

Coûts globaux estimés à fin d'opération	6 000 000.00 €
dont rémunération ou coûts internes affectés	
Produits globaux estimés à fin d'opération	
Résultat prévisionnel de l'opération	

**2 - Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération**

Charges cumulées	4 324 684.07 €
dont rémunération ou coûts internes affectés	218 856.37 €
Produits de cession et divers	1 600 334.44 €

**3 - Traduction comptable dans l'exercice**

Coût de revient théorique des lots vendus	
Rémunération ou coûts internes affectés	0.00 €
Provision pour charges à engager	
Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice	
Neutralisation des résultats intermédiaires	

**4 - Autres données**

Destination **Construction et location d'un immeuble de bureaux**

**5 - Financement**

Emprunt n° 1	320 000.00 €
	8 ANS
	TAUX FIXE 1.75*%
	320 000.00 €
Emprunt n° 2	3 000 000.00 €
	9 ans + 16 ans
	fixe 3,20 %
	2 116 155.28 €



**DIJON – ORU DES GRÉSILLES – ZAC ESPACE CHAMPOLLION – regroupement immobilier de la CPAM et de l'URCAM – construction et location d'un immeuble de bureaux « L'ATRIUM »**

Par délibération de son Conseil d'administration en date du 23 octobre 2003, la SEMAAD s'est vue autorisée à poursuivre les études et le montage du dossier nécessaire à la construction et à la location à la C.P.A.M. et à l'U.R.C.A.M. d'un immeuble de bureaux dénommé L'ATRIUM, de 3.009 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., réalisé sur le terrain constituant l'îlot C2 de la Z.A.C. ESPACE CHAMPOLLION à DIJON.

Le 23 octobre 2006, la SEMAAD et la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Côte d'Or ont signé un bail locatif d'une durée de 9 années pour l'occupation de divers locaux d'une superficie d'environ 1 730 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., le loyer annuel étant de 244 030,10 € H.T. (valeur 4<sup>ème</sup> trimestre 2005).

Le 23 octobre 2006, la SEMAAD et l'Union Régionale des Caisses d'Assurance Maladie ont signé un bail d'une durée de 9 ans pour l'occupation de divers locaux d'une superficie d'environ 407 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., le loyer annuel étant de 57 241,63 € HT (valeur 4<sup>ème</sup> trimestre 2005). Le bien a été livré le 19 novembre 2007.

Le montant des dépenses de construction effectuées par la SEM au 31 décembre 2009 représente un coût définitif de 5 911 055,64 € HT. La partie inscrite en stock pour 1 589 821,57 € H.T. a été cédée le 4 avril 2008 pour un prix de vente de 1 600 334,44€ HT, la SEMAAD a donc inscrit le reliquat à l'actif de son bilan 4 321 234,07 € HT.

On peut noter qu'en 2009, un nouveau composant a été rajouté pour une valeur de 3 450 € (climatisation local serveur). Au 31 décembre 2010, le bâtiment « L'Atrium » est inscrit à l'actif pour une valeur de 4 324 684,07 € H.T.

Par courrier avec accusé réception, en date du 18 mars 2010, l'URCAM a informé la Semaad de la fusion de l'URCAM de Bourgogne avec les services de l'ARH de Bourgogne, la DRASS de Bourgogne et les DDASS de Bourgogne afin de créer l'Agence Régionale de Santé de Bourgogne. Cette fusion ayant eu lieu à compter du 1<sup>er</sup> avril 2010.

Un avenant de substitution a été signé le 7 octobre 2010 et notifié le 12 octobre 2010 afin de substituer au preneur initial la CPAM de Côte d'Or comme nouveau locataire et preneur à bail.

La CPAM a décidé de regrouper l'ensemble de ses services sur un seul et même site. Ce regroupement sera effectif en avril 2018. En conséquence, la CPAM a mis en vente ses 4 immeubles situés dans l'agglomération dijonnaise pour une surface totale d'environ 12 000 m<sup>2</sup> :

- rue du Docteur Maret à DIJON,
- place des Savoirs à DIJON,
- rue Nodot à DIJON,
- rue Henri Bazin à CHENOVE.

Une première manifestation d'intérêts a été signifiée par la SEM par courrier fin 2016 pour une acquisition du lot complet et courant février 2017 une offre sous condition a été formalisée pour un montant global et forfaitaire de 9 213 K € basée sur la valeur de l'estimation des Domaines.

Par courrier du 8 juin 2017, la Caisse Nationale de l'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés (CNAMTS) a autorisé la CPAM de la Côte d'Or à vendre à la SEM les immeubles qu'elle possède dans l'agglomération Dijonnaise au 30 boulevard Bazin à Chenôve, place des Savoirs, rue du Docteur Maret et rue Nodot à Dijon pour un prix total de 9.213.659 € net vendeur. L'urgence pour la SEM réside dans la reconstitution d'une propriété unique pour l'immeuble Atrium à échéance du mois de mars 2018.

A ce stade, une étude de reconfiguration en résidence mixte tertiaire et hébergement est engagée. La CPAM a quitté les locaux de l'Atrium le 31/03/2018. Cette opération devrait donc être transférée en stock sur 2018, ne devant plus générer de produits patrimoniaux. En parallèle, la mise en vente de l'immeuble a été engagée auprès de commercialisateurs de la place pour une vente globale.



## DIJON – 11 RUE HENRI BECQUEREL

### TRANSFERT DE BAIL PROFESSIONNEL PAR DIJON CÉRÉALES

#### 1 - Données de base

Coûts globaux estimés à fin d'opération	
dont rémunération ou coûts internes affectés	0.00 €
Produits globaux estimés à fin d'opération	0.00 €
Résultat prévisionnel de l'opération	0.00 €

#### 2 - Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération

Charges cumulées	643 558.62 €
dont rémunération ou coûts internes affectés	0.00 €
Produits de cession et divers	0.00 €

#### 3 - Traduction comptable dans l'exercice

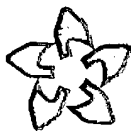
Coût de revient théorique des lots vendus	0.00 €
Rémunération ou coûts internes affectés	0.00 €
Provision pour charges à engager	0.00 €
Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice	0.00 €
Neutralisation des résultats intermédiaires	0.00 €

#### 4 - Autres données

Destination **Requalification ou extension d'un bâtiment tertiaire**

#### 5 - Financement

Emprunt	0.00 €
Ouverture de Crédit	500 000.00 €
	28/02/2019
	EURIBOR 1M +1,6%
	499 894.34 €
Avance de trésorerie	



**DIJON – 11 RUE HENRI BECQUEREL – Transfert de bail professionnel par Dijon Céréales pour la requalification / Réhabilitation ou l'extension d'un bâtiment tertiaire**

En dehors du cadre juridique de la SCCV LE 26 BECQUEREL, la SEMAAD est restée propriétaire d'un bâtiment tertiaire existant en front de voie ferrée actuellement occupé par des services de la Chambre d'Agriculture et riverain du programme immobilier des Pléiades. Après le départ des locataires, la SEMAAD prévoit de désamianter et démolir ce bâtiment aux fins d'aménagement de jardins et d'espaces paysagers pour favoriser la commercialisation du programme de la SCCV. Il a été convenu lors du conseil d'administration du 15 juin 2015 soit de débiter la déconstruction de l'immeuble tertiaire "BECQUEREL", en sachant que cette opération constituera une charge nette pour la société, non couverte par des recettes ultérieures, soit d'engager une commercialisation active en vue de céder le bâtiment à un ou des tiers, la déconstruction étant reportée en fonction du résultat de cette phase de recherche, au plus tard à 1 an, le bâtiment devant entre temps être sécurisé.

Au 31 décembre 2017, le cout de revient du bâtiment est arrêté à 643 559 €.

Lors des derniers conseils d'administration, il a été acté de faire encore 6 mois de recherche pour trouver une finalité à ce bâtiment.

La SEM a missionné dans le cadre d'une commande portée à risque par le prestataire, une étude de transformation de l'immeuble tertiaire Becquerel en résidence pour l'hébergement des jeunes sportifs de la JDA Dijon Basket.

CG BAT, en qualité de concepteur – réalisateur en réhabilitation, a rendu son étude permettant de réaliser 39 logements et 9 stationnements en sous-sol, et a levé les incertitudes pesant sur le dossier en termes de structure, de phonie et d'accessibilité.

Le dossier a été adressé au preneur potentiel qui a fait un retour favorable à cette phase en vue de poursuivre l'étude et le montage vers la création d'un véhicule immobilier à détenir majoritairement par la JDA, afin de porter l'immobilier et le faire exploiter par un bailleur (VILLEO pressenti), pour y regrouper l'ensemble des jeunes joueurs du club actuellement logés dans le parc social réparti sur le périmètre de l'agglomération.

Les premières esquisses des bilans permettent d'absorber l'intégralité du coût de l'immeuble actuellement en stock et laisse espérer, au regard des chiffrages travaux réalisés par CG BAT, un prix de vente de l'ordre de 2 536 € TTC / m<sup>2</sup> de surface de plancher soit 2 113 € HT / m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des rendez-vous techniques destinés à rapprocher le coût de revient du logement actuel de l'ensemble des jeunes, avec la proposition Becquerel, sont programmés courant mai 2018 pour avancer sur ce dossier. A cet effet, aucune dépréciation n'est constatée sur cette opération.

Un rendez-vous de présentation du projet s'est déroulé le 24 mai 2018 avec les responsables de la JDA et du banquier financeur potentiel du projet. L'intérêt marqué par les clients sportifs est important, le programme est en cours d'ajustement et une proposition de montage est en cours de préparation.



## VOSNE ROMANEE

### LA HALLE SAINT MARTIN

#### 1 - Données de base

<i>Coûts globaux estimés à fin d'opération</i>	<b>1 102 030.00 €</b>
<i>dont rémunération ou coûts internes affectés</i>	<b>0.00 €</b>
<i>Produits globaux estimés à fin d'opération</i>	<b>1 380 738.00 €</b>
<i>Résultat prévisionnel de l'opération</i>	<b>278 708.00 €</b>

#### 2 - Montant des charges et produits cumulés depuis le début de l'opération

<i>Charges cumulées</i>	<b>651 544.96 €</b>
<i>dont rémunération ou coûts internes affectés</i>	<b>0.00 €</b>
<i>Produits de cession et divers</i>	<b>0.00 €</b>

#### 3 - Traduction comptable dans l'exercice

<i>Coût de revient théorique des lots vendus</i>	<b>-651 544.96 €</b>
<i>Rémunération ou coûts internes affectés</i>	<b>0.00 €</b>
<i>Provision pour charges à engager</i>	<b>0.00 €</b>
<i>Résultat théorique de l'opération en fin d'exercice</i>	<b>164 778.45 €</b>
<i>Neutralisation des résultats intermédiaires</i>	<b>0.00 €</b>

#### 4 - Autres données

*Destination* **Requalification ou extension d'un bâtiment tertiaire**

#### 5 - Financement

<i>Emprunt</i>	<b>0.00 €</b>
<i>Ouverture de Crédit</i>	<b>1 200 000.00 €</b>
	<b>01/12/2018</b>
	<b>EURIBOR 3M +1,5%</b>
<i>Avance de trésorerie</i>	<b>679 650.26 €</b>



**VOSNE ROMANÉE – Construction**

Cette opération porte sur la construction de deux bâtiments à usage agricole sur la Commune de Vosne Romanée destinés à l'entrepôt de matériel agricole pour une surface totale de 1356 m<sup>2</sup>. Le Comité d'engagement du 21 mars 2017 a donné un avis favorable à l'engagement de ce dossier.

Le 29 mai 2017, des promesses de bail représentant 100 % de la commercialisation ont été conclues avec 10 Preneurs exploitants viticoles se répartissant les 16 cellules composant les deux bâtiments à usage agricole à construire. D'après les termes desdites promesses de bail, les baux définitifs, s'ils se réalisent, seront conclus pour une durée de 10 années renouvelable une fois à compter de la livraison des bâtiments prévues à la fin mars 2018 et moyennant un loyer annuel fixé à 5.760 € HT pour une cellule louée et à 11.400 € HT pour deux cellules louées, avec revalorisation du montant du loyer chaque année en fonction d'un taux fixe de 1 %.

Le 11 juillet 2017, un bail emphytéotique a été conclu entre la Commune de Vosne Romanée et la SEM pour une durée de 20 années (prenant effet au 1<sup>er</sup> avril 2018 pour se finir le 31 mars 2038), moyennant une redevance annuelle de 1€ et portant sur un terrain destiné à la construction d'un hôtel d'entreprises viticoles. Le permis de construire des deux bâtiments à usage agricole composant l'hôtel d'entreprises viticoles a été accordé le 18 août 2017 par la Commune de Vosne Romanée.

Un contrat de conception réalisation a été régularisé avec la société LCR qui s'engage à livrer l'immeuble décrit ci-dessus pour le 31 mars 2018 pour un montant de 1 016 K€ HT. La SEM exerce pour sa part son rôle de promoteur en lien avec la Commune et les locataires.

Fin 2017, la Sem et LCDP ont créé la SCCV LES HALLES DES CLIMATS qui a acheté le bâtiment clé en main à la SEM et assure le portage immobilier et son financement dans une société dédiée.

Cette opération, tout comme Heudelet, a été traitée comme un contrat à long terme avec un calcul de la marge à l'avancement. La Sem a inscrit dans ses comptes 31/12/2017, une quote part de la marge prévisionnelle sur la vente à hauteur de 165 K€.

**b) Opérations menées par la société en mandat pour les collectivités**

Néant, ce n'est plus dans l'objet social de la SEM.



## SCI CDB CLUJ

Le Conseil d'Administration du 6 février 2015 a autorisé la SEMAAD à participer à une Société Civile Immobilière pour porter l'actif immobilier industriel de la Chocolaterie Bourgogne et les terrains attenants.

Les caractéristiques de la SCI CDB CLUJ sont les suivantes :

Signature des Statuts	28 mai 2015
Immatriculation le 24/06/2014	RCS Dijon n°811 922 517
Capital social	2000 euros (2000 parts de 1 euro de valeur nominale)
Associés	SEMAAD (1 020 parts / 51% du capital) BDR IMMO 2 SAS (filiale de la Caisse d'Epargne) (980 parts / 49% du capital)
Gérance	SEM
Objet social : propriété, administration et gestion de tous immeubles ou droits immobiliers, et plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la Société.	

La SAS Chocolaterie de Bourgogne a été placée en procédure de redressement judiciaire le 28 octobre 2014 par le Tribunal de Commerce de Dijon.

Dans le cadre de cette procédure, une offre de reprise en plan de cession a été déposée par deux structures d'investissement entrepreneurial néerlandaises dénommées NIMBUS et VAROVA.

L'État, au travers de l'intervention de Madame la Commissaire au Redressement Productif de Côte d'Or, a cherché à trouver le maximum de solutions permettant à ce projet de reprise d'aboutir et une rencontre s'est organisée avec la SEMAAD et la Caisse d'Epargne BFC pour examiner une solution de portage immobilier. La SCI CDB CLUJ a ainsi été constituée.

Les enjeux du dossier de reprise portaient sur le maintien de cette activité industrielle sur le territoire de la Ville de Dijon, ainsi que sur la préservation de 185 emplois sur les 310 en place auparavant.

Détail du bâti : pour un total de 59 390 m<sup>2</sup>

- Bâtiment de production : 56 200 m<sup>2</sup>
- Bâtiment industrialisation (R&D) : 860 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 2 070 m<sup>2</sup>
- Logements : 260 m<sup>2</sup>

L'investissement est financé par les apports des associés à hauteur de 1,3M€ (à répartir en capital et compte courant d'associés) suivant la détention ci-dessus et par un financement bancaire à hauteur de 5 400 000 € sur une durée de 15 ans et un second emprunt de 520 K€.

**Le bail commercial signé le 29 janvier 2015 par le repreneur de l'activité industrielle a les caractéristiques suivantes :**

- Loyer net de charges (hors art 606 du Code Civil) de 520 K€ annuel
- Durée ferme de neuf ans reconductible pour une même période
- Indexation annuelle du loyer sur l'indice des loyers commerciaux
- Garantie bancaire à fournir par le preneur à bail sur le paiement de 2 années de loyer



Une étude d'aménagement est en cours afin d'évaluer les conditions techniques et financières permettant de dissocier les bâtiments logements et Recherche & Développement et les terrains liés en vue de leur valorisation. Par ailleurs, la SCI CDB CLUJ a mis en place le réaménagement d'une zone de production de l'usine en bureaux afin de libérer le bâtiment administratif des bureaux actuellement en place. Le montant de ces aménagements s'élève à 500 K€ HT dont le coût est répercuté sur le loyer.

La SCI CDB CLUJ après étude du réaménagement d'une zone de production de l'usine en bureaux afin de libérer le bâtiment administratif des bureaux actuellement en place, a réalisé les travaux nécessaires (livré en juin 2016). A ce titre, le 23 décembre 2016 a été signé un avenant au bail commercial faisant mention qu'aucun loyer n'est dû au titre de l'année 2016. Le montant du loyer de l'année 2017 est perçu conformément au terme du bail commercial. La créance correspondante a été convertie en obligations convertibles en actions de la SAS CDB.

De ce fait, afin de protéger la trésorerie de la SCI, l'emprunt de 5.400 K€ contracté le 22 juin 2015 a fait l'objet d'un avenant signé le 4 juillet 2016 qui a modifié certaines caractéristiques du crédit à savoir le gel en capital des échéances comprises entre le 05/07/2016 et le 05/04/2017 soit 4 échéances trimestrielles, avec lissage de ces échéances sur la durée résiduelle du crédit. Ce gel a engendré des intérêts compensatoires reportables qui sont comptabilisés au 31/12/2016 en intérêts d'emprunt.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2023 le montant des loyers sera de 600 000 € HT annuel. Le montant du loyer de l'année 2024 sera majoré de 40 000 € HT.

Le bailleur a réalisé dans les locaux loués des travaux d'aménagement de bureaux et y a fourni et installé des biens et équipements mobiliers. Ceux-ci seront refacturés au preneur sous la forme d'un surloyer correspondant à un montant total de 520.000 € HT.

### **Impôts fonciers**

La S.A.S Chocolaterie de Bourgogne a bénéficié, au cours de l'exercice 2016 de la mise à disposition de la totalité du site, dédié à son exploitation.

Toutefois, la reprise de cette entreprise industrielle et commerciale a été sujette à des fluctuations économiques et financières plus difficiles que prévues, non en termes de reconstitution du carnet de commandes, mais plus en termes de capacité à mobiliser une trésorerie disponible pour financer l'activité, avec, de surcroît, un retour moins rapide que prévu à la profitabilité de l'entreprise.

En accord avec les partenaires publics et privés, la S.C.I a, de son côté, consenti un effort très particulier en annulant le loyer dû par son locataire au titre de l'exercice 2016.

Par contre en matière de charges, les termes du bail prévoient que les "contributions, impôts et taxes sont à la charge du preneur à bail au prorata des surfaces/tantièmes affectés aux locaux loués".

Dans ce contexte et afin de favoriser au mieux le confort des équilibres économiques et financiers de notre preneur à bail, la SCI a sollicité l'Administration Fiscale en vue de l'obtention d'un dégrèvement exceptionnel de taxe foncière pour les années 2016 et 2017 à hauteur de 50% du montant de l'imposition.

Le dispositif, pour être optimal, a été complété d'une remise gracieuse sur les 50% restants pour 2016 uniquement et n'a pas été reporté sur 2017.

Ces sommes dont le paiement avait été suspendu ont fait l'objet d'un plan d'étalement accordé par l'administration fiscale dans un courrier de notification du 23 octobre 2017 sur la mise en œuvre des échéanciers relatifs au paiement des Taxes Foncières 2016 et 2017 dont la S.C.I. CDB-CLUJ est redevable.



La SCI a formalisé une réponse d'accord exprès en date du 21 novembre 2017 quant au plan d'étalement proposé pour le paiement de l'impôt.

### **Protocole d'accord et mesure d'aide à la CHOCOLATERIE**

Par requête du 14 juin 2017, la SAS CB Chocolaterie, a demandé au tribunal de commerce de Chalon sur Saône d'homologuer l'accord conclu le 07 juin 2017 entre les parties prenantes, sous l'égide de Maître Bourtourault, désigné en qualité de conciliateur par ordonnance du tribunal de commerce de Dijon en date du 17 mars 2017.

Ce protocole d'accord a pour objectif de favoriser la poursuite d'activité dans un environnement économique et financier plus favorable.

Concernant la SCI, le protocole prévoyait la compensation de sa créance de loyer 2017 à hauteur de 520 000 € HT sous forme d'une souscription d'obligations convertibles en actions.

Cette souscription était assortie d'une sureté, de type contrat de FIDUCIE « cacao II ». Le mécanisme de la FIDUCIE permet de transférer la propriété des biens à un garant qui viendra répondre en garantie le cas échéant. La Chocolaterie a donc produit en garantie 2 lignes de production, actifs fiduciaires valorisés pour un montant de 8 921 000 €.

Le contrat de FIDUCIE a été signé entre les parties en date du 26 juillet 2017, concomitamment à la signature du bulletin de souscription d'obligations.

La SCI CDB CLUJ a donc souscrit en date du 26 juillet 2017 un contrat d'émission et de souscriptions d'obligations convertibles en actions, 5 200 OCA sur la totalité des 34 200 obligations à 100 €. La prime de non conversion est de 7 % valeur nominale des OCA.

### **Créance**

La SCI CDB CLUJ n'a encaissé aucun paiement sur l'exercice 2017, que ce soit au titre du loyer ou des accessoires (refacturation de taxes foncières notamment).

Par jugement en date du 31/10/2017, le Tribunal de Commerce de DIJON a ouvert une procédure de Redressement judiciaire à l'encontre de la SAS CB- CHOCOLATERIE.

Par la même décision, la SCP Véronique THIEBAUT a été désignée en qualité de Mandataire Judiciaire.

La publication au BODACC a été réalisée au 09/11/2017, date à compter de laquelle tous les créanciers de la société CB-CHOCOLATERIE sont invités à adresser leur déclaration de créance au mandataire dans le délai légal de 2 mois, soit au plus tard le 09/01/2018.

A cet effet, le mandataire a fait parvenir à la SEM une « invitation » à déclarer sa créance, au lieu de la faire parvenir à la SCI CDB CLUJ, bailleur de la société.

La créance dans les comptes de la SCI s'élève à 642 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Refacturation taxe foncière 2016 et 2017 = 439 K€
- Facturation du surloyer 2017 = 78 K€
- Loyer sur les bâtiments Recherche et Développement (bail Courte durée) = 21 K€



- Solde loyer 2017 = 104 K€

Cette déclaration de créance a été faite fin décembre 2017.

### **Mise en jeu de la caution**

Lors de l'acquisition du bâtiment et de la mise en place du bail commercial en date du 22 juin 2015, il a été annexé un acte de caution solidaire. Préalablement à cette caution, la société devait fournir dans le mois suivant la signature du contrat de bail une caution solidaire émise par une entité juridique agréée par la Caisse d'Epargne, aux termes de laquelle sera garanti au Bailleur le paiement d'une somme correspondant à deux ans de loyer soit 1 248 000€. Cette caution n'a pas été apportée sur le compte séquestre prévu à cet effet.

La société NIMBUS INVESTMENTS LXIII B.V. s'est portée caution solidaire et indivisible sur tous les biens meubles et immeubles, pour garantir la CHOCOLATERIE. Cet engagement est limité à 2 ans de loyers soit 520 000€ HT et donc une caution à hauteur de 1 248 000€.

Cette caution est valable durant la totalité du bail. Le courrier de mise en jeu de la caution n'a pas eu d'effet à ce jour.

### **Ratification du protocole d'accord signé le 24/01/2018 :**

Le 24 janvier 2018, CEBFC LT, la SCI CDB CLUJ et la société IBERCACAO, repreneur de la Chocolaterie de Bourgogne, ont signé un protocole d'accord, en accompagnement du projet de reprise des actifs de la Chocolaterie, portant sur les principaux termes d'engagements au titre de :

- la location avec transfert de propriété à une filiale de la société IBERCACAO de deux lignes de production « LION 1 » et « LION 2 »,
- l'acquisition par une filiale de la société IBERCACAO d'une partie de l'actif immobilier (décrite ci-après).

Aux termes du protocole d'accord, il a été convenu de l'acquisition par la SCI DU CACAO DE BOURGOGNE (filiale de la société IBERCACAO) auprès de la SCI CDB CLUJ des bâtiments industriels et R&D, dans lesquels est exploitée l'activité de la société CB-CHOCOLATERIE DE BOURGOGNE, sous la condition de l'adoption par le Tribunal de commerce de Dijon du plan de cession présenté par la société IBERCACAO en vue de la reprise des actifs de la société CB-CHOCOLATERIE DE BOURGOGNE, et moyennant un prix de 5.500.000 € HT et hors frais. Cette acquisition devant être financée en majeure partie au moyen d'un prêt bancaire accordé par la CEBFC à la SCI DU CACAO DE BOURGOGNE.

Par jugement du 5 février 2018, le Tribunal de commerce de Dijon a retenu et arrêté le plan de cession proposé par la société IBERCACAO et autorisé la cession de la société CB-CHOCOLATERIE DE BOURGOGNE à celle-ci. Etant précisé que l'activité industrielle de la Chocolaterie a repris.

Parallèlement, la société IBERCACAO a fait savoir qu'elle souhaitait également acquérir le bâtiment de logements du site de la Chocolaterie de Bourgogne pour un prix de 90.000 € HT et hors frais. En outre, un droit d'usage précaire pour 50 places de stationnement sur le parking du site de la Chocolaterie de Bourgogne lui serait consenti.

Enfin, la société IBERCACAO souhaitant pouvoir conserver l'espace d'accueil du bâtiment administratif et du magasin d'usine, il est proposé de lui donner à bail précaire 250 m<sup>2</sup> du bâtiment administratif correspondant à ces espaces. Afin de ne pas se créer de contrainte dans la commercialisation du bâtiment administratif, le bail consenti à la société IBERCACAO sera un bail précaire avec la possibilité de lui céder une partie du tènement parking afin de lui permettre d'édifier un bâtiment destiné à accueillir l'espace d'accueil et le magasin d'usine.



En parallèle, un projet de développement d'un programme immobilier sur le tènement parking du site de la Chocolaterie est en cours d'étude afin de mesurer les possibilités de construction sur ce tènement. Deux clients sont intéressés sur ce tènement et des premiers rendez-vous techniques ont déjà eu lieu afin de voir si cela correspond bien aux besoins potentiels.

La recherche active est donc lancée afin de valoriser les tènements fonciers disponibles sur site en les commercialisant auprès de tiers intéressés et ce afin de maintenir l'équilibre des comptes de la SCI et rattraper les pertes faites sur l'exploitation avec la CHOCOLATERIE. A ce jour, les premières estimations montrent qu'in fine, cette opération ne devrait pas générer de perte. A cet effet, la SEM n'a donc pas constaté de provision sur son compte courant d'associés au 31/12/2017 soit sur 695 K€, ni sur les titres qu'elle détient soit 2 000 €.

La SEM a enregistré au titre de la convention de prestations de services qui la lie avec la SCI un produits de 30 K€ sur l'exercice 2016/2017.



## SCCV TERTIAIRE VALMY OPÉRATION DE CONSTRUCTION DU SIEGE SOCIAL CAISSE D'ÉPARGNE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

Le Conseil d'Administration du 31 mai 2013 a autorisé la SEMAAD à participer à une Société Civile de Construction Vente, dans le cadre de l'opération de construction d'un bâtiment tertiaire – Lots E1 et E4 Parc VALMY.

Les caractéristiques de la SCCV TERTIAIRE VALMY sont les suivantes :

Signature des Statuts	12 juin 2013
Immatriculation le 12/06/2013	RCS Dijon n°793 660 465
Capital social	2000 euros (2000 parts de 1 euro de valeur nominale)
Associés au 31/12/17	SEM (1 100 parts / 55% du capital) BDR IMMO SAS (filiale de la Caisse d'Épargne) (900 parts / 45% du capital)
Gérance	SEM
Objet social	L'acquisition de divers terrains sis à DIJON (21000), Parc Valmy : - rue Elsa Triolet, cadastré section AC numéros 468, 466,463, 462, 431, 367, 390, 373, 433, 362 et 375, et éventuellement de toutes autres. parcelles adjacentes et tous biens et droits pouvant constituer l'annexe ou l'accessoire de cette propriété, - avenue Françoise Giroud, cadastré section AE numéros 631, 659, 660, 664, 665, 668, 677, 680, 681 et 683, et éventuellement de toutes autres. parcelles adjacentes et tous biens et droits pouvant constituer l'annexe ou l'accessoire de cette propriété ; La construction sur ces propriétés acquises ; La vente en totalité ou par fractions, des immeubles construits, avant ou après leur achèvement ; Accessoirement la location totale ou partielle des immeubles ; Et généralement toutes opérations mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, pourvu qu'elles ne modifient en rien le caractère civil de la société.

### Opération CARSAT :

Aux termes d'une VEFA signée le 25 juillet 2013, la SCCV TERTIAIRE VALMY a vendu à la CARSAT BFC un immeuble de bureaux d'une surface de plancher de 13 654 m<sup>2</sup> situé sur un terrain sis rue Elsa Triolet – Parc Valmy à Dijon pour un montant de 28.957.590 € HT.

Le bâtiment a été réceptionné avec des réserves le 15 octobre 2015.



La livraison avec remise des clés à la CARSAT BFC a eu lieu le 19 octobre 2015 et l'entrée effective de l'acquéreur dans les locaux a eu lieu le 1er octobre 2016.

Des désordres ont été signalés par la SCCV Tertiaire Valmy et la CARSAT BFC à l'entreprise générale, à savoir EIFFAGE, pendant la période de garantie de parfait achèvement et d'autres l'ont été postérieurement. Ces désordres sont en cours de reprise.

### **Opération CEBFC :**

La SEM a vendu à la SCCV Tertiaire Valmy le 25 juillet 2016, un terrain situé avenue Françoise Giroud – Parc Valmy à Dijon d'une surface totale de 30 855 m<sup>2</sup> pour un montant de 2.314.125 € HT.

Deux VEFA ont été signées le 27 avril 2018 entre la SCCV Tertiaire Valmy et la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche Comté :

La 1<sup>ère</sup> portant sur la réalisation d'un ensemble immobilier à destination de bureaux et équipements annexes d'accompagnement d'une surface de plancher totale de 9 559,40 m<sup>2</sup> pour un montant de 29.000.000 € HT, destiné à accueillir le siège social de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche Comté ;

La 2<sup>ème</sup> portant sur la réalisation d'un parking silo, compris voirie d'accès audit parking, d'une surface totale créée de 14 245 m<sup>2</sup> et d'une capacité de 563 places de stationnement véhicules légers et 16 places de stationnement pour 2-roues motorisées, pour un montant de 9.000.000 € HT.

Le planning de ces deux opérations est le suivant :

- Dépôt du permis de construire valant division le 26 juillet 2017 sous le n°02123117R0137,
- Obtention du PC le 12 décembre 2017,
- Signature du protocole d'accord le 29 décembre 2017,
- Fin de la purge du délai de recours des tiers sur le PC le 15 mars 2018,
- Signature des VEFA le 27 avril 2018,
- Démarrage des travaux en juillet 2018,
- Livraison du Siège prévue au 31/05/2020,
- Livraison du Parking prévue au 31/03/2019.



## SCCV MAZEN SULLY OPÉRATION DE CONSTRUCTION DES LABORATOIRES ET DES BUREAUX DE CROSSJECT

Le Conseil d'Administration du 3 décembre 2014 a autorisé la SEMAAD à participer à une Société Civile de Construction Vente, dans le cadre du projet d'implantation de la Société CROSSJECT sur le parc d'activité Mazen Sully (lot 9), dont la SEMAAD est aménageur.

Les caractéristiques de la SCCV MAZEN SULLY sont les suivantes :

Signature des Statuts	8 septembre 2015
Immatriculation le 09/10/2015	RCS Dijon n°813 970 415
Capital social	2000 euros (2000 parts de 1 euro de valeur nominale)
Associés	SEMAAD (1 200 parts / 60% du capital) BDR IMMO SAS (filiale de la Caisse d'Epargne) (800 parts / 40% du capital)
Gérance	SEM
Objet social	Acquisition d'un terrain à bâtir à Dijon, 6-8 rue Pauline Kergomard, cadastré section BY182 et 183, formant le lot 9 de la ZAC Parc Mazen Sully, construction sur ledit terrain, vente en totalité ou par fractions des immeubles construits avant ou après leur achèvement.

La société CROSSJECT, installée à Chenôve, dispose actuellement de laboratoires pour réaliser des essais biopharmaceutiques et de bureaux sur un plateau de 300 m<sup>2</sup>. La construction de nouveaux locaux doit permettre à la société de se doter d'espaces de travail adaptés au passage de la société de la phase R&D à la phase production. Le terrain proposé à la Société CROSSJECT forme le lot n°9 de la ZAC pour une surface de 3 762 m<sup>2</sup> environ, affecté d'une surface de plancher constructible (SDP) de 2 257 m<sup>2</sup>. Le Grand Dijon a déjà délibéré le 12 février 2015 pour autoriser la vente du foncier au prix de 20 € HT/m<sup>2</sup> soit une cession pour 75 240 € HT.

La SCCV MAZEN SULLY est missionnée par la société CROSSJECT pour réaliser la construction de ses laboratoires et bureaux avec un montage de type VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ou vente à terme. Après avoir envisagé un montage locatif avec option d'achat au bout de 3 ans, puis un montage "location-vente" sur la même période, les acteurs du dossier envisagent désormais une cession de l'ensemble immobilier dès son achèvement avec paiement du prix échelonné sur trois ans, conformément aux objectifs et capacités contributives que CROSSJECT se fixe. Les parties payables à terme verraient leurs montants bien entendu indexés et une garantie de paiement bancaire ou réelle sur les biens, serait demandée. Le permis de construire déposé le 19 décembre 2014 a été délivré le 09 mars 2015.

La société CROSSJECT a déjà matérialisé son engagement avec la SEMAAD en signant avec elle un compromis de VEFA pour le bâtiment et le terrain d'assiette d'une valeur de 3,6M € HT le 11 décembre 2014. La signature de la vente entre la SCCV MAZEN SULLY et la SCCV CROSSJECT s'est faite le 25 novembre 2015 pour un montant forfaitaire de 3.774.000 € HT.

La livraison et la remise des clés du bâtiment a eu lieu le 8 novembre 2016.



## Annexe aux bilan et compte de résultat du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 Décembre 2017

A ce jour, le client a respecté son engagement et a effectué le règlement conformément à l'échéancier mis en place. Aucun élément de risque majeur n'est apparu dans l'analyse de cette opération d'immobilier d'entreprises.

Dans le cadre de la convention de prestation de services entre la SCCV et la SEM, cette dernière a enregistré 45 K€ HT sur l'exercice 2016/2017.

La SEM a enregistré 87 k€ de dividendes au titre de l'exercice 2016 et un acompte sur dividendes pour l'exercice 2017 de 59K€.



## SCCV MAISON MEDICALE VALMY – OPERATION DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON MEDICALE

Le Conseil d'Administration du 3 décembre 2014 a autorisé la SEMAAD à participer à une société civile de construction vente dans le cadre de l'opération de construction d'un bâtiment à vocation de maison médicale – Lot F1-2 PARC VALMY à Dijon.

Les caractéristiques de la SCCV MAISON MEDICALE VALMY sont les suivantes :

Signature des Statuts	8 septembre 2015
Immatriculation le 09/10/2015	RCS Dijon n°813 988 771
Capital social	2000 euros (2000 parts de 1 euro de valeur nominale)
Associés	SEMAAD (1 200 parts / 60% du capital) BDR IMMO SAS (filiale de la Caisse d'Epargne) (800 parts / 40% du capital)
Gérance	SEM
Objet social	Acquisition d'un terrain à bâtir à Dijon, constituant le lot F1-2 de la ZAC Parc Valmy, construction sur la propriété acquise, vente en totalité ou par fractions des immeubles construits avant ou après leur achèvement.

L'association « Centre Médical Valmy » s'est rapprochée de la SEM pour obtenir une proposition visant à réaliser un projet de construction d'un bâtiment à vocation de maison médicale visant à accueillir une vingtaine de praticiens (généraliste, kinésithérapeute, pédiatre, radiologue, laboratoire de biologie médicale, etc...). L'intérêt de cette association s'est porté sur le lot F1-2 du Parc Valmy à Dijon, parcelle de terrain de 6 217 m<sup>2</sup>, propriété SEMAAD jouxtant le tènement foncier qui accueillera d'ici 2018 la Clinique de Bourgogne, opération sous maîtrise d'ouvrage Générale de Santé et conduite en qualité de maître d'œuvre par l'agence d'architecture lyonnaise AIA.

Outre cette proximité, la situation du terrain correspond aux attentes de l'association « Centre Médical Valmy » en termes d'infrastructure routière, tramway, commerces de proximité et parking relais. Pour répondre à cette consultation, la SEM a constitué une équipe projet intégrant l'agence d'architecture AIA en considération des interfaces qui seront à anticiper en phase conception et à gérer en phase chantier sur les deux opérations.

Après une mise en concurrence, l'association « Centre Médical Valmy » a fait part de sa décision par courrier en date du 15 décembre 2014, de confier à la SEM une étude de programmation technique et financière visant à la réalisation d'un bâtiment de type ERP d'une surface utile de l'ordre de 4 000m<sup>2</sup> ainsi que l'ingénierie juridique du montage de l'opération.

Ce projet de construction est donc porté par la SCCV MAISON MEDICALE VALMY assurant la réalisation du projet et la conservation patrimoniale pour une période à définir. Cette SCCV a donné mandat à la SEM pour la construction, à l'instar des autres opérations du même type conduites par la SEM.

Tous les lots ont été vendus en 2016 et livrés au 30 septembre 2017.

Dans le cadre de la convention de prestation de services entre la SCCV et la SEM, cette dernière a enregistré 292 K€ HT sur l'exercice 2016/2017.



## SCCV 26-38 DRAPEAU – OPERATION DE CONSTRUCTION

Les caractéristiques de la SCCV 26-38 DRAPEAU sont les suivantes :

Signature des Statuts	14 décembre 2015
Immatriculation le 14/12/2015	RCS Dijon n°813 365 986
Capital social	2000 euros (2000 parts de 1 euro de valeur nominale)
Associés	SEMAAD (1 200 parts / 60% du capital) BDR IMMO SAS (filiale de la Caisse d'Epargne) (800 parts / 40% du capital)
Gérance	SEM
Objet social	Acquisition d'un terrain à bâtir à Dijon, construction et vente en totalité ou par fractions des immeubles construits avant ou après leur achèvement.

Il est rappelé que 500 personnes par an quittent DIJON pour se loger en dehors de l'agglomération dijonnaise. Il est rappelé également combien sont nombreuses les difficultés que rencontrent les seniors pour accéder à la propriété ou trouver des logements à loyer modéré, et qu'un des enjeux des années à venir est le traitement d'une offre adaptée pour les seniors dépendant ou non.

Dans ce contexte, la SEMAAD a proposé au Grand Dijon de se positionner comme opérateur immobilier d'un programme comportant :

-une résidence seniors, acquise en VEFA par une société d'investissement (société LGM) et exploitée par le Groupe MAJORD HOME, 1 AV DES CITES UNIES DE L EUROPE - 41100 VENDOME,

-un ensemble de commerces en pieds d'immeubles,

-des logements répondant aux règles de mixité sociale conformes aux dispositions prévues par le PLU pour le terrain identifié, avenue du DRAPEAU.

Cette opération a été autorisée par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 3 décembre 2014, sous les réserves habituelles de respect, au minimum, de l'équilibre des comptes de l'opération, et a autorisé notamment la prise de participation de la SEMAAD dans une SCCV ayant la qualité de Maître d'ouvrage du projet.

Initialement présenté avec une cession en VEFA auprès du bailleur DIJON HABITAT pour environ 47 logements locatifs à loyer modéré, la Direction Générale de la SEMAAD s'est ensuite proposée de mettre en œuvre, pour ce programme, la 1<sup>ère</sup> concrétisation d'un dispositif novateur d'accession progressive à la propriété qui a été étudié en recherche et développement depuis septembre 2013, et qui vise à faciliter la commercialisation des programmes immobiliers en permettant d'offrir sur le marché des produits à prix maîtrisé, donc inférieurs à ceux du marché accession libre, et qui s'adressent à une catégorie sociale qui ne peut, à l'heure actuelle, imaginer pouvoir être propriétaire d'un logement.

Ce dispositif repose sur la technique du démembrement de propriété, qui suppose la séparation de cette dernière en un usufruit et une nue-propriété. Cette dernière est acquise par les futurs accédants, lesquels sont dans le même temps locataire de leurs logements, dont l'usufruit a été vendu à un bailleur social pour une durée de 15 ans.



A l'issue de cette période, la nue-propriété "aimante" l'usufruit qui disparaît pour donner à l'occupant la qualité de plein propriétaire.

Le dispositif repose sur la prise en compte de ce type de programme dans le quota fixé par la loi SRU en matière de mixité sociale, que le logement est donc vendu pour sa part nue-propriété, avec un taux de TVA à 5,5 % et que d'autres avantages liés à ce statut en découlent pour le futur propriétaire.

Les conditions d'éligibilité des acquéreurs locataires sont bien entendu régies par le régime applicable au financement des acquisitions de logements à vocation sociale (plafond de ressources notamment).

S'agissant du bailleur social, celui-ci achète l'usufruit du programme pour une durée de 15 ans, a en charge le maintien en parfait état des logements qui lui sont remis, assure la location selon les règles applicables au logement social, se finance dans les mêmes conditions que ces autres opérations, à l'exception du fait qu'aucune aide à la pierre n'est sollicitée auprès des Collectivités Territoriales et que l'apport en fonds propres n'est pas rendu nécessaire dès lors que l'emplacement du programme permet une location à prix usuel en matière de loyers PLS.

Le preneur agréé actuel de cet usufruit locatif social est le Groupe Immobilière 3F, au travers de sa filiale agréée pour la Région Bourgogne Immobilière Rhône-Alpes.

Si l'aboutissement de la mise en œuvre de l'accession sociale progressive ne pouvait être constaté, la partie logements serait alors proposée, sans problème, à un bailleur social qui en ferait l'acquisition dans le cadre d'une vente en bloc en VEFA. (VILLEO ou SCIC Habitat-Bourgogne ou Orvitis).

Le dossier de permis de construire a été déposé le 22 décembre 2014 par la SEMAAD, a fait l'objet d'un arrêté de délivrance par le Maire de DIJON le 18 juin 2015, d'un arrêté de transfert au profit de la SCCV "26-38 DRAPEAU" le 27 janvier 2016.

Il devra faire l'objet d'un permis modificatif afin d'intégrer en partie le cahier des charges des preneurs et la nouvelle décomposition du programme qui en ressort.

Le programme d'origine du PC délivré représentait 8 407 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) répartis de la manière suivante :

- Résidence sénior : 4 675 m<sup>2</sup> de SP correspondant à 88 logements et locaux services (bâtiments A et B + jardins terrasses sur le C + locaux vélos sous C-D)
- Logements locatifs à loyer modéré : 3 087 m<sup>2</sup> de SP correspondant à 42 logements (bâtiments C, D et E)
- RDC commerciaux : 645 m<sup>2</sup> de SP divisibles en deux cellules ou plus

Le programme actuel résultant de la prise en compte des cahiers des charges des preneurs représente 8249 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) répartis de la manière suivante :

- Résidence sénior : 4.441 m<sup>2</sup> de SP correspondant à 68 logements et locaux services (bâtiments A et B + jardins terrasses sur le C + locaux vélos sous C-D)
- Logements locatifs à loyer modéré : 3 079 m<sup>2</sup> de SP correspondant à 42 logements (bâtiments C, D et E)
- RDC commerciaux : 728 m<sup>2</sup> de SP divisibles en deux cellules ou plus

Ce dispositif prévu initialement a largement évolué.



- **Bâtiments A et B : construction d'une résidence services séniors**

Les bâtiments A et B ont une destination de résidence services pour séniors d'une capacité de 68 logements et dont la surface de plancher est de 4 723 m<sup>2</sup>.

Suite à la rétractation de la société Swiss Life qui n'a pas donné suite à sa lettre d'intention d'acquérir les bâtiments A et B, l'acquéreur de ces bâtiments est désormais la société MAJORD'HOME dans l'attente du bouclage complet de l'opération avec l'investisseur final.

La résidence services séniors sera exploitée par la société MAJORD'HOME.

La contractualisation de la vente en l'état futur d'achèvement des bâtiments A et B à la société MAJORD'HOME ou toute société s'y substituant doit intervenir sur le premier semestre 2018.

Les travaux seront engagés dès la signature de l'engagement de cession des bâtiments A et B.

- **Bâtiments C et D : construction d'un ensemble immobilier de logements à loyer modéré**

Les bâtiments C et D ont une vocation d'habitat locatif social d'une capacité de 33 logements allant du T1 au T4 et pour une surface de plancher de 2 237,60 m<sup>2</sup> et une surface habitable de 1 996,29 m<sup>2</sup>.

L'acte de vente avec GRAND DIJON HABITAT a été signé le 14 décembre 2017 pour un prix de 3.892.765.50 € HT.

Le démarrage des travaux de construction des bâtiments C, D et E par EIFFAGE CONSTRUCTION en qualité d'entreprise générale a débuté le 20 novembre 2017 pour une livraison estimée en juin 2019 (durée des travaux : 18 mois environ).

- **Bâtiment E : construction d'un immeuble de logements à vendre avec financement en PSLA**

Le bâtiment E, composé de 16 logements allant du T1 au T3 en R+3, est pressenti pour être commercialisé à la découpe en vente en l'état futur d'achèvement avec financement en PSLA (prêt social en location-accession). Les garanties imposées au vendeur par ce dispositif sont apportées par GRAND DIJON HABITAT. La SEM a commencé de travailler sur le dossier de demande d'agrément mais à ce jour cela n'est pas finalisé.

Les éléments financiers n'étant pas encore arrêtés entre les associés, suite aux modifications de programme et planning, ces éléments ne sont pas relatés ici.

Dans le cadre de la convention de prestation de services entre la SCCV 26-38 DRAPEAU et la SEMAAD, la SEM a facturé 120 K€ HT sur l'exercice 2016/2017 au titre de la partie commercialisation, ainsi que la facturation afférente à la partie à la réalisation pour 229 K€ HT et 40 K€ au titre des prestations administratives.

**Les nouvelles SCCV ont été décrites dans les événements significatifs de l'annexe.**

**PRINCIPAUX CHIFFRES CLES :**

Comparés sur les cinq derniers exercices, les principaux chiffres clés sont les suivants :

*(En milliers d'Euros)*

	N	N-1	N-2	N-3	N-4
Capital social	600	600	600	600	600
Capitaux propres	-43	3 182	2 947	2 844	2 119
Résultats	92	-104	234	103	725
Chiffre d'opération* (investissements)					
Concession aux risques du concédant	0	729	1 264	4 728	3 072
Concession aux risques du concessionnaire	730	212	351	1 466	959
Mandats	0	0	0	0	-24
Conduite d'opérations (volume de travaux)	/	/	/	/	/
Autres opérations liées à l'aménagement	929	/	/	/	/
Autres opérations propres	982	661	1 846	4.596	12.344
Rémunération des mandats	0	0	0	0	11
Rémunération sur prestations services	3 397	1.979	671	1 201	1 871
Affectations de coûts internes aménagement	134	313	77	110	850
Rémunération sur autres opérations propres	/	/	/	/	/
Production immobilisée – coûts internes	15	0	47	125	159

Définition : Le chiffre d'opération correspond au montant des investissements réalisés dans le cadre des conventions. Il se distingue en cela du chiffre d'affaires et des coûts engagés.

**EVALUATION PHYSIQUE DES STOCKS :**

<b>Stock de terrains en m<sup>2</sup> terrain à vendre et durée d'écoulement</b>				
AU 31/12/2017	Exercice N		Exercice N-1	
	M <sup>2</sup>	Nb d'années	M <sup>2</sup>	Nb d'années
Habitat (1)	73.724	2 ans	35.931	3 ans
Activités économiques (2)	0		34.237	1 an
Équipements publics	/	/	/	/

(1) Stock GENLIS : 28 183 - HEUDELET :45 541

(2) Stock ERIE

AU 31/12/2017	PERSONNEL SALARIE			EFFECTIF MOYEN 2017	PERSONNEL A DISPOSITION
	Total	H	F		
Direction Générale	2	2	0	2	NEANT
Pole Ressources	7	1	6	6	NEANT
Pole Commercial	3	1	2	3	NEANT
Agents chargés d'opérations	4	1	3	4	NEANT
Assistantes A.C.O.	0	0	0	1	NEANT
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>NEANT</b>



### III. NOTE SUR LES PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le Plan comptable général et par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement du Comité de Réglementation Comptable N° 99-05 du 23 juin 1999 relatif au traitement comptable des opérations d'aménagement dans les sociétés d'économie mixte locales. Les recommandations énoncées par le guide comptable professionnel des Sociétés d'économie mixte (opérations d'aménagement) ont également été respectées.

Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels des exercices ouverts à compter du 1er janvier 1984.

Au cours de l'exercice, aucun changement de méthode comptable n'a été apporté mais néanmoins il est rappelé ci-dessous celui décidé en matière de comptabilisation des Actifs, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **APPLICATION DES NOUVELLES NORMES COMPTABLES SUR LES IMMOBILISATIONS**

Les travaux de convergence des règles comptables françaises vers les normes internationales (IFRS) se sont concrétisés par l'entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005 de deux principaux règlements du C.R.C. :

Le règlement 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Le règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et aux dépréciations d'actifs.

Ces deux avis conduisent à une refonte du mode de comptabilisation et d'amortissement des immobilisations qui doivent désormais être ventilées par composants. En effet, on peut appliquer à ces derniers des durées de vie ou des rythmes d'utilisation différents de ceux de la structure proprement dite de l'immobilisation prise dans son ensemble.

C'est désormais aux caractéristiques propres de l'entreprise qu'il convient de se référer pour déterminer cette durée et ce rythme d'amortissement et non plus aux usages et règles en vigueur jusque là.

Pour traduire comptablement les incidences de la première application du principe des composants, deux méthodes ont été envisagées par le Conseil National de la Comptabilité :

- ↳ Méthode de reconstitution historique du coût : cette méthode consiste à faire comme si les nouvelles règles avaient toujours été appliquées, ce qui a pour conséquence, le cas échéant, un impact sur les capitaux propres.
- ↳ Méthode de réallocation des valeurs nettes comptables, plus simple car les modifications ne s'appliquent que pour « l'avenir » c'est-à-dire à compter de l'exercice 2005.

***Compte tenu de la structure des immobilisations de la Société (hors programme immobilier) c'est cette dernière méthode qui a été retenue, en accord avec les Commissaires aux Comptes, pour la présentation des comptes annuels 2005.***



En ce qui concerne les programmes immobiliers, il a été retenu comme composants les éléments suivants avec leur rythme d'amortissement correspondant :

COMPOSANT 1	⇒	STRUCTURE	50 ans
COMPOSANT 2	⇒	MENUISERIES EXTERIEURES	25 ans
COMPOSANT 3	⇒	CHAUFFAGE-VENTILCLIM	15 ans
COMPOSANT 4	⇒	COUVERTURE – ETANCHEITE	15 ans
COMPOSANT 5	⇒	RAVALEMENT	15 ans
COMPOSANT 6	⇒	ELECTRICITE	25 ans
COMPOSANT 7	⇒	PLOMBERIE SANITAIRE	25 ans
COMPOSANT 8	⇒	ASCENSEURS	15 ans
COMPOSANT 9	⇒	AUTRES COMPOSANTS	25 ans

Cette décomposition a été utilisée en intégralité ou partiellement selon la nature des bâtiments pour l'amortissement :

- ⇒ du Bâtiment Commercial Supermarché réalisé dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, ventilé selon la Méthode de réallocation des valeurs nettes comptables.
- ⇒ du Bâtiment Administratif de la S.E.M.A.A.D ventilé selon la Méthode de réallocation des valeurs nettes comptables.
- ⇒ Du Bâtiment CPAM, patrimoine de la société et mis en location au profit de la CPAM et de l'URCAM

Au 31 décembre 2010, le bâtiment 12 du Quartier Heudelet, réhabilité partiellement afin d'accueillir les ateliers d'artistes, est comptabilisé en stock, dans la mesure où l'occupation locative est faite sous le régime de l'occupation précaire, et que le bâti n'a pas vocation à être conservé durablement dans le patrimoine de la société.

Nous attirons votre attention sur le fait que la DRASS est enregistrée en tant que « Construction sur sol d'autrui » et donc que l'immobilisation afférente ne suit pas le régime d'amortissement « normal ». En effet, la durée d'amortissement retenue comptablement correspond à la durée de location soit 18 ans.

Il faut rappeler que cette opération avait été élaborée avant le passage aux nouvelles règles comptables sur les immobilisations (CRC 2002-10) et donc que cette immobilisation aurait dû être traitée conformément au régime général en vigueur : méthode des composants.

L'étude ADEXI a mis en avant que la société pouvait retenir fiscalement la durée normale d'utilisation, conformément au rescrit fiscale obtenu et non pas la durée de location comme durée d'amortissement fiscal. La société a retenu à compter de 2009 la durée tolérée par l'administration soit 25 ans pour un bâtiment de ce type.

De ce fait, la durée d'amortissement comptable est différente de celle déductible fiscalement. En 2016-2017, 421 167 € d'amortissement non déductible ont été réintégrés, soit un impôt supplémentaire à payer de 140 389 €.

### **Etudes sur les projets d'opération**

Compte tenu du nombre important d'études lancées depuis 2009 concernant des opérations nouvelles pour lesquelles aucune rémunération n'a été perçue à ce jour, certains coûts ont été stockés.

Au 31/12/2017, le montant total stocké s'élève à 264 817 € HT.

Déposé au Greffe  
du Tribunal  
de Commerce  
de Dijon  
le 19 DEC. 2018  
sous le n° B 8253

**SOCIETE EST METROPOLES (SEM)  
(SEMAAD jusqu'au 19 septembre 2016)**

Société anonyme

8 Rue Marcel Dassault  
21000 DIJON

---

**Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels**

---

Exercice clos le 31 décembre 2017

**SOCIETE EST METROPOLES (SEM)  
(SEMAAD jusqu'au 19 septembre 2016)**

Société anonyme  
8 rue Marcel Dassault  
21079 DIJON

---

**Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels**

---

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux Actionnaires,

**OPINION AVEC RESERVE**

---

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SOCIETE EST METROPOLES (SEM) relatifs à l'exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

**FONDEMENT DE L'OPINION AVEC RESERVE**

---

**Motivation de la réserve**

Comme le mentionne la page 108 de l'annexe, l'Etat a confié le soin à la Semaad (devenue SEM), dans le cadre du regroupement DRASS-DDASS-ARH, de construire, financer et leur mettre à disposition un immeuble situé sur la ZAC Champolion.

Le montage retenu repose sur un bail emphytéotique.

La Semaad (devenue SEM) a décidé de traiter ce contrat conclu sous forme de bail emphytéotique comme un contrat à long terme, ce qui a pour conséquence de dégager une marge à l'avancement.

A ce titre, 1 495 K€ de loyers à recevoir ont été constatés en 2016/2017 compte tenu de l'avancement de l'opération.



Ce schéma de comptabilisation avait été retenu dans les comptes 2010 et est appliqué dans les comptes depuis cette date, ce qui justifie la formulation d'une réserve dans notre rapport chaque année sur ce point.

L'impact net d'impôt du traitement comptable appliqué est ainsi de 7 K€ sur le résultat de l'exercice 2016/2017 et de 996 K€ en cumul sur les capitaux propres de la société.

Le Conseil National de la Comptabilité (CNC), remplacé par l'ANC (Autorité des Normes Comptables), classe les contrats de baux emphytéotiques dans la famille des contrats de partenariat publics privés.

A ce jour, le modèle comptable de ce type de contrat complexe n'est pas stabilisé en référentiel comptable français applicable aux comptes individuels.

La comptabilisation retenue par la Semaad (devenue SEM) s'inspire de la norme comptable qui s'applique en référentiel IFRS relative aux concessions et aux partenariats publics privés qui s'applique aux groupes français qui publient des comptes consolidés.

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2016 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **OBSERVATION**

---

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans l'annexe des comptes annuels.

- Page 75 de l'annexe, il est précisé que l'exercice est d'une durée de 18 mois et que par conséquent les données financières ne sont pas comparables à l'exercice précédent.
- Page 132 de l'annexe, il est précisé qu'une somme de 120 K€ est inscrite en stock au titre de la mise en œuvre d'un nouveau modèle d'accession à la propriété, ces études devant être cédées en 2018/2019 à LCDP.
- Page 105/106 de l'annexe, il est précisé les modalités de reprise de la subvention d'exploitation perçue dans le cadre de l'opération ERIE-Réalisation d'une pépinière d'entreprise et d'un hôtel d'entreprise, conduisant à comptabiliser en produit de l'exercice une somme de 552 K€.

### JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- La note page 112 de l'annexe, précise qu'il est enregistré à l'actif du bilan une somme de 643 K€ au titre d'un immeuble sis 11 rue Becquerel. A ce jour, la destination finale de l'immeuble n'est pas tranchée mais les dernières évolutions concernant ce dossier justifient l'absence de dépréciation de cet actif.

- La note page 119 de l'annexe, expose que les actifs détenus par la SCI CDB CLUJ couvriront les dettes et les pertes et que de ce fait, la SEM n'a pas constaté de provision sur son compte courant d'associés au 31 décembre 2017 qui s'élève à 695 K€.

- La note pages 78 à 80 de l'annexe, expose que la SEM a procédé à une révision d'estimation de l'opération Dijon-Ecoquartier HEUDELET 26 et que le nouveau prévisionnel de l'opération a un impact de +591 K€ sur la marge à l'avancement constatée dans les comptes clos le 31 décembre 2017.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et les évaluations des résultats à terminaison des contrats à long terme et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par les organes d'administration.

### VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ACTIONNAIRES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

A l'exception de l'incidence du point décrit dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

#### RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude



significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Dijon, le 13 juin 2018

Le Commissaire aux Comptes

Exco Socodec

Olivier PERROUD



Ce stock se décompose de la manière suivante :

- Temps passé par les opérationnels : la valorisation des heures a été calculée sur la base des coûts variables (rémunération chargée) et d'un coût fixe. Au cours de l'exercice, le stockage des heures produites pour les nouvelles opérations représente 209 395 €, un déstockage de 108 416 € soit un total cumulé au 31/12/17 pour les opérations à venir de 144 451 €
- Axe recherche et développement pour 120 366 €

La recherche et développement concerne la modélisation d'accèsion à la propriété face à la difficulté rencontrée par les aménageurs pour commercialiser les terrains de leurs opérations aux promoteurs immobiliers. L'ex SEMAAD, structure placée dans le champ concurrentiel de l'aménagement, s'est très vite interrogée sur la possibilité de faire baisser le prix de vente des logements, puisque tous les acteurs économiques reconnaissent que compte tenu de ces prix, une bonne partie de la clientèle acquéreur n'est plus solvable, empêchant ainsi les promoteurs de développer à bon rythme leur production et donc d'acheter des terrains en période de crise.

L'axe "recherche et développement" ainsi exploré part de la technique de l'Usufruit Locatif Social. Il repose sur le principe du démembrement temporaire du droit de propriété. Dans le programme étudié en recherche et développement par la SEMAAD le démembrement de propriété consiste à séparer de manière temporaire la pleine propriété d'un bien en deux droits distincts : l'usufruit et la nue-propriété et, ce pour une durée contractuelle de 15 ans minimum (conformément à l'article L.253-1 du CCH). L'usufruit (autrement dit l'usage des logements, le droit de se servir du bien et d'en tirer profit) est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien du bien (paye la taxe foncière) et la nue-propriété (le fait de posséder un bien) appartient à des particuliers qui achètent, en même temps qu'ils signent un bail locatif avec l'usufruitier bailleur social.

Ce modèle en cours d'élaboration a été initié par la Direction Générale de la SEM, mais il s'avère désormais, que même s'il devient un facteur d'accélération de la commercialisation des logements et donc un élément de détente de la position prudentielle des opérateurs immobiliers pour acheter des terrains aux aménageurs, la société ne pourra directement en tirer profit pour ses activités propres, la production de logements n'étant qu'une activité accessoire pour la société et un secteur où la carence des initiatives privées n'est pas avérée. Ainsi différents acteurs du logement social et privé ont été approchés en vue de proposer le rachat des études précitées, mais uniquement dans le cadre d'une structure opérationnelle qui réaliserait un programme de cette nature et non pas dans un cadre d'achat général d'un "concept". Lors de la cession des titres de la SEM, il a été inscrit dans le pacte d'associés, que le champ de l'accèsion progressive à la propriété demeurerait un domaine attribué à la Holding LCDP, aussi il est prévu sur 2018/2019 de revendre ces études à cette dernière pour qu'elle puisse continuer de mener à bien les recherches dans ce domaine. Sur l'exercice, aucune dépense supplémentaire d'honoraires n'a été enregistrée.

#### **IV. METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES AUX COMPTES**

##### **IV.1. ACTIF IMMOBILISE (tableau 1 – 2 – 3 – 5)**

###### **IV.1.1. VARIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

Les immobilisations incorporelles figurent au Bilan pour leurs coûts historiques (coût d'acquisition). En matière d'immobilisations corporelles en cours, constituées notamment par les opérations ATRIUM et DRASS-DDASS-ARH, les charges financières ont été incorporées au coût de production selon les règles en vigueur, dès lors qu'elles se rapportent directement et sans ambiguïté aux opérations qui les génèrent. Il en sera ainsi des frais de crédits spécifiques, des frais de caution et autres garanties, des frais de découvert bancaires et autres commissions sur les comptes spécialement ouverts au nom du



programme immobilier. En ce qui concerne le programme Construction Supermarché, le prix de revient définitif de l'immobilisation a été calculé et inscrit en immobilisation "programme" en 2004. Un complément a été inscrit définitivement suite au remplacement de l'enseigne SHOPI par LIDL, des travaux complémentaires ont été réalisés en 2013/2014 pour un montant de 144 836,21 € (dont 6 612,62€ de rémunération).

En 2009, le coût définitif de réalisation des bâtiments loués au Grand-Dijon a été déterminé après parfait achèvement et ressort à 14.433.179,66 € HT. Ce bâtiment a été cédé au 1er octobre 2009 comme selon les modalités citées ci-dessus. Une partie du terrain afférent a été conservé et demeure toujours en stock au 31/12/2017.

Valorisation des droits à construire.

Le bâtiment DRASS a été livré le 3 novembre 2008. Le coût de l'immobilisation après provision pour parfait achèvement s'élève à 12 283 857,59 € HT, complété de nouveaux composants pour un total de 12.322.223,99 € HT.

Le coût définitif de réalisation des bâtiments loués à la CPAM et à l'URCAM a été déterminé après parfait achèvement et ressort à 4 324 684,07 € HT.

Le cout définitif de HEUDELET PARKING pour un cout de 6 471 097 €.

Le bâtiment HOPE a été livré en mai 2015 pour une valeur brute de 5 748 689 € au 30 juin 2015, complété par la mise en service les aménagements intérieurs sur HOPE pour 226.477 €. **Sur l'exercice 2016/2017, la SEM a achevé le dispositif d'aménagement des cellules, toutes les cellules étant désormais louées, les acquisitions complémentaires de l'exercice à 742 K€. Le coût définitif du projet s'élève à 6 581 091 €.**

**Le bâtiment Supermarché des Grésilles en concessions a un coût définitif de 1 533 990 € (nouveau locataire COCCIMARKET).**

**La SEM a également mis en location le local qu'il lui restait en stock sur le projet de la Boudronnerie, le coût de ce local est de 267 129 €.**

**Soit un total des immobilisations louées égal à 31 428 519 HT.**

Les immobilisations en cours s'élèvent à 644 157 €, qui se décomposent essentiellement de la manière suivante :

- Becquerel bâtiment tertiaire à réhabiliter ou vendre
- Projet Hope 2 (étude)

#### **IV.1.2. IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Les immobilisations financières figurent au Bilan pour leurs valeurs d'acquisition.

Le poste "Prêts et Dépôts-Cautions" d'un montant de 7.177,57 € correspond à la participation des Employeurs à l'effort de construction (prêt à 20 ans – Organismes Collecteurs) pour 7.177,57 €.

Le poste "Autres natures-Participations" est composé de titres immobilisés correspondant à la souscription de 400 parts à 20 € de la Société Locale Caisse d'Épargne de Bourgogne-Franche Comté et des parts sociales du Crédit Coopératif pour 17.091 €. L'augmentation de 283 € correspond à la souscription des titres bancaires (Crédit Agricole, Caisse d'Épargne).

Le poste de dépôt correspond à celui versé lors du transfert du contrat de location des locaux servant de siège social, qui était auparavant loué par le GIE EPLAAD soit 24 K€.



Le poste « Participation et créances rattachées » se décompose de la manière suivante :

- 1 000 €, titres de la SCCV Le 26 becquerel, acquis en 2012 pour 510 € et complétés sur 2014/2015 pour acquérir la totalité des parts.
- 1 100 €, titres de la SCV Tertiaire Valmy, acquis en 06/2013
- 1 200 €, titres de la SCCV TERTIAIRE AGRONOV, acquis en 06/2014
- 8 000 €, actions de PS le nord Côte-d'Or.
- 1020 €, titres de la SCI CDB Cluj acquis en mai 2015
- 1 200€, titres de la SCCV MAZEN SULLY acquis en 09/2015
- 1 020€, titres de la SCCV Maison Médicale VALMY acquis en 09/2015
- 1 200€, titres de la SCCV 28-48 DRAPÉAU acquis en 12/2015
- 1 800€, titres de la SCI LES HALLES DES CLIMATS acquis en 12/2017
- 500€, titres de la SCCV QUETIGNY IMMOBILIER COMMERCIAL acquis en 12/2017
- 1800€, titres de la SCCV HALLE 12 acquis en 12/2017
- 1800€, titres de la SCCV ECOPOLIS acquis en 12/2017
- 600€, titres de la SCCV IMMO NOVAREA acquis en 12/2017
- 1800€, titres de la SCCV AVENUE 1 , fonds déposés mais opération annulée par le conseil en début d'année
- 100€, titres de la SAS FORESTARIUS acquis en 09/2017
- 1120 €, titres des DOCKS NUMERIQUES acquis en 01/2017

#### IV.1.3. AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

La décomposition d'une immobilisation en plusieurs composants a eu pour conséquence la nécessité d'établir un plan d'amortissement séparé pour chaque composant. Pour une même immobilisation, les plans d'amortissement diffèrent en raison de la durée d'utilisation et du mode d'amortissement retenu pour les différents composants de celle-ci.

Les amortissements pratiqués sont respectivement de :

##### BATIMENTS

COMPOSANT 1	⇒	STRUCTURE	2 %
COMPOSANT 2	⇒	MENUISERIES EXTÉRIEURES	4 %
COMPOSANT 3	⇒	CHAUFFAGE-VENTIL-CLIM	6,66 %
COMPOSANT 4	⇒	COUVERTURE-ETANCHEITÉ	6,66 %
COMPOSANT 5	⇒	RAVALEMENT	6,66 %
COMPOSANT 6	⇒	ELECTRICITÉ	4 %
COMPOSANT 7	⇒	PLOMBERIE SANITAIRE	4 %
COMPOSANT 8	⇒	ASCENSEURS	6,66 %
COMPOSANT 9	⇒	AUTRES COMPOSANTS	4 %

##### AUTRES IMMOBILISATIONS

- 33,33 % sur les logiciels et ordinateurs portables,
- 10 % ou 20 % sur Installations-agencements,
- 20 % sur les véhicules, le matériel de bureau et le matériel informatique, 10 % sur les autres matériels.
- 10 % sur le mobilier de bureau

La dotation aux amortissements sur soi d'autrui s'élève à 1 029 031, 55 € pour l'exercice.



**TABLEAU 1 : MOUVEMENT DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

IMMOBILISATIONS	Valeur brute début d'exercice	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		Valeur brute fin d'exercice
		Acquisitions, création, apport	Virements de poste à poste	Par virement de poste à poste	Par cessions ou mise hors service	
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
Baux emphyt., à construction et à réhabilitation	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	99 638	33 326	-	-	-	133 163
<b>Total 1.....</b>	<b>99 638</b>	<b>33 326</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133 163</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<i>Terrains</i>						
Terrains nus	607 739	-	-	-	401 099	206 640
Terrains bâtis et aménagés	-	-	-	-	-	-
Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-	-	-
<b>Total 2.....</b>	<b>607 739</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>401 099</b>	<b>206 640</b>
<i>Constructions</i>						
Bâtiments administratifs	-	-	-	-	-	-
Constructions	16 709 858	862 447	-	-	-	17 572 305
Constructions sur sol d'autrui	12 322 224	-	-	-	-	12 322 224
Constructions en Convention	1 327 350	-	-	-	-	1 327 350
Installations générales, agencements	-	-	-	-	-	-
<b>Total 3.....</b>	<b>30 359 432</b>	<b>862 447</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 221 879</b>
<i>Installations techniques et matériel</i> Total 4.....						
<i>Matériel et Mobilier</i>						
Matériel de transport	-	-	-	-	-	-
Matériel de bureau et informatique	149 874	25 319	-	-	-	175 192
Mobilier	126 472	25 238	-	-	-	151 710
Divers	-	-	-	-	-	-
<b>Total 5.....</b>	<b>276 346</b>	<b>50 557</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>326 902</b>
<b>Immobilisations mises en cõnces Total 6.....</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EN COURS</b>						
<i>Terrains</i>						
Constructions et frais annexes	643 559	598	-	-	-	644 157
VRD et aménagements	-	-	-	-	-	-
<i>Travaux d'amélioration</i>						
Autres immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-	-
Coût de production des immobilisations	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
<b>Total 7.....</b>	<b>643 559</b>	<b>598</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>644 157</b>
<b>Total 8.(T2 à T7)</b>	<b>31 887 075</b>	<b>913 602</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>401 099</b>	<b>32 389 578</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations et créances rattachées	15 740	9 520	-	-	-	25 260
Titres immobilisés	16 808	283	-	-	-	17 091
<i>Prêts aux acquéreurs</i>						
Autres prêts	7 178	-	-	-	-	7 178
Dépôts et cautionnements	-	24 977	-	-	-	24 977
Autres immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-
Subventions reprises C.R.	-	-	-	-	-	-
<b>Total 9.....</b>	<b>39 725</b>	<b>34 780</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74 505</b>
<b>TOTAL GENERAL (1.+8.+9)</b>	<b>32 026 638</b>	<b>981 708</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>401 099</b>	<b>32 607 246</b>



**TABLEAU 2 : AMORTISSEMENTS  
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS	Amortissements début d'exercice	Augmentations		Diminutions amortissements des éléments sortis de l'actif ou reprises	Amortissements fin d'exercice
		Amortissements Linéaires	Autres méthodes		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
Autres immobilisations incorporelles	98 888	11 726			110 615
<b>Total 1.....</b>	<b>98 888</b>	<b>11 726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>110 615</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Terrains bâtis et aménagés					
Agencements et aménagements de terrains					
<b>Total 2.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Constructions</b>					
Bâtiments administratifs					
Immeubles de Placement	1 798 923	754 138			2 553 062
Constructions en Convention	370 541	88 560			459 101
Constructions sur sol d'autrui	5 228 365	1 029 032			6 257 397
Installations générales, agencements					
<b>Total 3.....</b>	<b>7 397 830</b>	<b>1 871 729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 269 559</b>
<b>Installations techniques et matériel</b>					
<b>Total 4.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Matériel et Mobilier</b>					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique	130 111	9 202			139 312
Mobilier	70 197	3 283			73 480
Divers					
<b>Total 5.....</b>	<b>200 307</b>	<b>12 485</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>212 792</b>
<b>Immobilisations mises en concession</b>					
<b>Total 6.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total 7 (2+3+4+5+6)</b>	<b>7 598 137</b>	<b>1 884 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 482 352</b>
<b>TOTAL GENERAL (1+7)</b>	<b>7 697 026</b>	<b>1 895 941</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 592 966</b>

**TABLEAU 3 : AMORTISSEMENTS**  
**VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE**

<b>IMMOBILISATIONS</b>	<b>Eléments transférés à l'actif circulant</b>	<b>Eléments cédés</b>	<b>Eléments mis hors service</b>	<b>Amortissements exceptionnels non repris</b>	<b>Total des diminutions</b>
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					0
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
Autres immobilisations incorporelles			0		0
<b>Total1.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Terrains bâtis et aménagés					0
Agencements et aménagements de terrains					
<b>Total2.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Constructions</b>					
Bâtiments administratifs		0			0
Constructions					
Constructions sur sol d'autrui					0
Installations générales, agencements					
<b>Total3.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Installations techniques et matériel</b>	<b>Total4.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Matériel et Mobilier</b>					
Matériel de transport		0	0		0
Matériel de bureau et informatique					
Mobilier			0		0
Divers					
<b>Total5.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations mises en concession</b>	<b>Total6.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total7(2+3+4+5+6)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL (1+7)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**TABLEAU 4 : INCORPORATION DES COÛTS INTERNES, DES FRAIS FINANCIERS,  
DES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MÊME DE L'EXERCICE DANS LE COUT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS**

OPERATIONS	COÛTS INTERNES (1) (compte 722.1)		FRAIS FINANCIERS (2)		AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MÊME (Compte 722.3) (3)	TOTAL
	Conduite d'opérations	Autres coûts	Imputation directe	Compte 722.2		
RNF - Bourdronnerie		0			14 874	14 874
		0				0
		0				0
		0				0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 874</b>	<b>14 874</b>

(1) Les coûts imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul:

Affectation du coût salarial du personnel opérationnel + coût fixe de fonctionnement ( nombre d'heures opérationnelles affectées x coût fixe horaire )

(2) Justifier l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé:

(3) Indiquer la nature des travaux et prestations dont il s'agit:



**TABLEAU 5 : FILIALES ET PARTICIPATIONS**

	Forme juridique	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en n-1	Quote-part du capital détenue au 31/12/n	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires hors taxe dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés
						Brut	Net					
<b>FILIALES (1)</b>												
SCCV TERTIAIRE VALMY	SCCV	2 000	-	55%	55%	1 100	1 100	831 717	-	786 825	244	39 761
SCCV Le 26 BECQUEREL	SCCV	1 000	-	100%	100%	1 000	1 000	71 802	-	8 074	3 236	-
SCCV TERTIAIRE AGRONOV	SCCV	2 000	-	60%	60%	1 200	1 200	365 316	-	6 077	47 197	-
SCI ODB CLUJ	SCI	2 000	-	51%	51%	1 020	1 020	695 351	-	682 586	697 667	-
SCCV MAZEN SULLY	SCCV	2 000	-	60%	60%	1 200	1 200	58 800	-	191 165	100 545	145 988
SCCV MAISON MEDICALE VALM	SCCV	2 000	-	51%	51%	1 020	1 020	104 624	-	6 629 698	216 059	127 972
SCCV 28-48 DRAPÉAU	SCCV	2 000	-	60%	60%	1 200	1 200	267 858	-	-	454	-
SCI HALLES DES CLIMATS	SCI	2 000	-	NA	90%	1 800	1 800	377	-	NA	NA	-
SCCV QUETIGNY IMMOBILIER	SCCV	1 000	-	NA	50%	500	500	314	-	NA	NA	-
SCCV HALLE 12	SCCV	2 000	-	NA	90%	1 800	1 800	307	-	NA	NA	-
SCCV ECOPOLIS	SCCV	2 000	-	NA	90%	1 800	1 800	296	-	NA	NA	-
SCCV IMMO NOVAREA	SCCV	2 000	-	NA	30%	600	600	296	-	NA	NA	-
SCCV AVENUE 1	SCCV	2 000	-	NA	NA	1 800	1 800	NA	-	NA	NA	-
<b>PARTICIPATIONS (2)</b>												
FORESTARIUS	SAS	1 000	-	NA	10%	100	100	403	-	NA	NA	NA
DOCKS NUMERIQUES	SARL	9 100	-	NA	10%	1 120	1 120	-	-	18 155	5 545	-



## IV.2. STOCKS ET EN COURS (tableaux 6 – 7)

### IV.2.1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Conformément à la norme comptable applicable aux Sociétés d'Économie Mixte, les charges engagées en cours de contrat sont imputées directement au compte de stock "38" intitulé "En-cours de concession d'aménagement". En fin d'exercice, ces charges sont inscrites au compte de charges concerné par le crédit du compte de variation d'en-cours. Les produits réalisés en cours de contrat sont comptabilisés en produits de l'exercice. Les coûts de revient cumulés des éléments cédés sont estimés en fin d'exercice de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte-rendu financier défini à l'article L 1523-3 du Code Général des Collectivités territoriales de la fraction établie comme suit :

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir du concédant pour équilibrer l'opération,  
Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte-rendu financier hors participations reçues ou à recevoir du concédant pour équilibrer l'opération.

La comptabilité traduit les Conventions (Concessions ou Publiques) d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

#### A - stocks :

↳ pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés.

#### B - Comptes de régularisation actifs ou passifs :

↳ pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant.

#### C - Comptes de provisions pour risques et charges :

↳ pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice.

#### D - Comptes de provisions pour risques et charges :

↳ pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient théorique des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées pour une opération, il sera doté d'une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté.

En conséquence, et dans ce cas, la valeur du stock relative à l'opération concernée sera nulle.

### IV.2.2. INCORPORATION DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT AUX EN COURS DE CONCESSION

En application des conventions de concession, le montant des frais de fonctionnement de la Société imputé en coût de revient des en-cours de concession d'aménagement s'est élevé à :

**133 602,63 €**

Cette imputation a été faite selon lesdites conventions dans les conditions relatées dans le tableau n° 7.

Elle apparaît au compte de résultat Société en transfert de charges et est comprise dans la rubrique variation de stock et en cours des programmes. Elle peut être occasionnellement perçue par acomptes semestriels représentant une partie des rémunérations provisionnelles de l'année découlant des Bilans Actualisés des opérations. Lorsque la trésorerie des opérations ne permettait pas ce prélèvement aucun règlement n'a été effectué.



#### **IV.2.3. INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS/PRODUITS FINANCIERS AUX EN COURS DE CONCESSION**

Les frais et produits financiers sont incorporés au coût de revient des en cours. Le coût de financement des opérations est inclus dans la valorisation du stock selon les conditions édictées par le plan comptable à savoir :

- cycle de production supérieur à 12 mois.
- limitation aux seuls intérêts spécifiques des opérations en cours.

Les frais et produits financiers inter-programmes sont calculés en fonction des besoins et des excédents de chacune des opérations, déterminés mensuellement et empruntés ou avancés à d'autres opérations. La compensation des frais et produits financiers d'opérations ayant le même Concédant a été appliquée à compter de l'exercice 1993 (pour les avances ou prêts à d'autres programmes ou pour les mouvements avec la Société elle-même).

Le taux des intérêts calculés est négatif sur 2016/2017 (- 0.1505% contre -0.2183% en 2015/2016) correspondant à la moyenne arithmétique des T4M mensuels de l'année N majorée d'une marge de 0.20 %, conformément aux décisions du Conseil d'administration en date du 14 novembre 2000.

Pour imputer en coût de revient des opérations les frais ou produits financiers résultant de ces calculs, la Société a utilisé un compte de transfert de charges.



**TABLEAU 6 : VARIATIONS DES STOCKS**

Nature des Stocks	Montant brut Début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut fin d'exercice
Approvisionnements	Total 1	0	0	0
Terrains à aménager	Total 2	0	0	0
<i>En-cours de production de biens</i>				
- Terrains	4 176 319	539	2 245 796	1 931 062
- Constructions	4 465 141	2 075 220	1 107 864	5 432 497
- VRD				
- Coût de prod. produits achevés ( en moins)	6 600 501	2 356 707	1 887 508	6 131 303
Total 3	2 040 959	4 432 466	5 241 168	1 232 257
Immeubles achevés disponibles à la vente				
Immeubles achevés temporairement loués				
Coût des produits finis vendus ou immobilisés (en moins)				
Autres stocks	163 839	182 053	81 075	264 817
Total 4	163 839	182 053	81 075	264 817
<i>En-cours de conventions d'aménagement</i>				
- Etudes	657 453	44 584	422 885	279 153
- Terrains	6 419 901	1 465	3 950 002	2 471 363
- Constructions				
- VRD	18 788 942	154 045	13 939 219	5 003 768
- Frais annexes	4 879 863	465 392	3 842 936	1 502 319
- Coût de revient estimé des cessions définitives (à déduire)	25 346 417		18 112 741	7 233 677
Total 5	5 399 742	665 486	4 042 301	2 022 926
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4+5)</b>	<b>7 604 539</b>	<b>5 280 004</b>	<b>9 364 544</b>	<b>3 519 999</b>



**TABLEAU 7 : INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES  
DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS**

NATURE DES STOCKS	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE OPERATION (1)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
	Frais financiers sur emprunts	Frais financiers sur avances Société aux programmes		
Immeubles en cours (opérations de promotion)				
Conventions d'aménagement aux risques du contractant	-441 311	0	72 241	-369 070
Conventions d'aménagement aux risques du co-contractant	210 359		61 362	271 721
Conventions d'aménagement aux risques partagés	0	0	0	0
Autres travaux en cours (3)				
Moins montant affectés aux opérations remises en cours d'exercice	0	0	0	0
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>-230 952</b>	<b>0</b>	<b>133 603</b>	<b>-97 350</b>

(1) Pour les frais financiers afférents à des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers.

Au cas particulier des concessions d'aménagement convenues aux risques du concédant, indiquer la part de produits financiers internes générés par les imputations conventionnelles de frais financiers.

(2) Les coûts internes sont imputés aux opérations selon les dispositions conventionnelles.

Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes:

FORFAITAIREMENT : -

- en % du montant des acquisitions T.T.C. : 13 -

- en % du montant des dépenses T.T.C. hors acquisitions : 28 164 -

- en % des ventes T.T.C. 12 953-

- Forfait études : - €

- en % mission liquidation opération T.T.C. : 92 473

(3) Indiquer la nature des travaux dont il s'agit:

Les frais financiers négatifs proviennent de la remise d'opérations en cours d'exercice.



#### IV.3. CREANCES (tableau 8)

Le montant en fin d'exercice représente 14.687.740 € en très nette baisse par rapport à l'exercice précédent (soit -4 005 899 €).

Le poste se décompose essentiellement de la manière suivante :

- ✓ Créances clients pour 8.563.868 €, en forte augmentation +5 387 K€ :
  - 5 643 K€ de solde au 31/12/2017 (dont 1.9 M€ de créances clients et 3.8 M€ de factures à établir). Ce poste se compose des créances essentiellement envers les SCCV nouvellement créées pour lesquels la refacturation des engagements n'a pas encore été effectué.
  - Et 2 921 K€ de solde pour les programmes, qui correspond :
    - aux créances sur SHOPI et non réglées à ce jour qui ont fait l'objet d'une provision à 100 % sur l'exercice (montant de 85 K€ TTC)
    - aux factures à établir sur le parc NOVAREA pour les 2 lots restant à vendre à la SCCV IMMO NOVAREA qui a matérialisé son accord pour l'acquisition pour un total de 2.9 M€. Les ventes doivent être actées par acte notarié au plus tard sur le premier semestre 2018.

Créances fiscales société et programmes pour un solde de 1.088.329 €, soit une baisse de -284 K€. La variation s'explique notamment par les remboursements de crédit de TVA en cours d'exercice et les programmes qui ont pris fin sur l'exercice.

- ✓ Créances associés pour 2 403 307 € soit une baisse de 591 K€, générée par les paiements effectifs des soldes de compte courant (dividendes) pour SCCV MAISON MEDICALE ET MAZEN.
- ✓ Autres créances pour 2.124 096 € soit une baisse de 652 K€ dont 1.5 M€ de produit à recevoir portant sur l'immeuble DRASS DIAPASON.
- ✓ Opérations pour compte de tiers (mandats) pour 0 € contre 7.795.543 €, ce poste a été sorti de l'actif, suite à la privatisation, tous les anciens mandats ont été clôturés.
- ✓ acomptes fournisseurs (123.153€), soit -316 K€

#### IV.4. CHARGES A REPARTIR OU DIFFEREES

Aucune comptabilisation au titre de l'exercice.



#### IV.5. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2017, le portefeuille de parts d'O.P.C.V.M. représentait une valeur d'acquisition de 0 € répartie de la façon suivante:

##### Valeur Comptable :

<b>SOCIETE :</b>	<b>0 €</b>
<b>PROGRAMMES :</b>	<b>0 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0 €</b>

##### Plus-values latentes de :

<b>SOCIETE :</b>	<b>0 €</b>
<b>PROGRAMMES :</b>	<b>0 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0 €</b>

#### IV.6. NEUTRALISATION DES RESULTATS D'OPERATIONS

Au titre de l'exercice, les engagements prévisionnels des Collectivités Territoriales et E.P.C.I. calculés conformément aux dispositions de l'avis de C.R.C. n° 99-05 du 23/06/99 a conduit à la comptabilisation des soldes suivants :

<b>Opérations</b>	<b>Charge du Concédant</b>	<b>Profit du concédant</b>
DIJON- SUPERMARCHÉ SHOPI	520.557	/
<b>TOTAUX</b>	<b>520.557</b>	<b>0</b>



**TABLEAU 8 : ETAT DES CRÉANCES**

	Montant net au bilan	À un an au plus	À plus d'un an
<b>CRÉANCES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts aux acquéreurs			
Autres prêts	32 154		32 154
Autres créances immobilisées	42 351	0	42 351
<b>Total 1.....</b>	<b>74 505</b>	<b>0</b>	<b>74 505</b>
<b>CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Fournisseurs débiteurs			
Clients douteux ou litigieux	123 153	123 153	
Locataires et organisme payeurs d' APL			
Créances sur acquéreurs aménagement			
Créances sur acquéreurs autres			
Autres créances clients	8 563 868	8 563 868	
Personnel et comptes rattachés	305	305	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat - opérations particulières			
Autres créances liées à l'aménagement - T.V.A.	128 340	128 340	
Etat TVA Sté et autres créances	959 989	959 989	
<i>Groupe et associés</i>			
Groupe			
Associés			
	2 403 307	2 403 307	
Créances diverses			
Capital souscrit appelé non versé			
Opération pour le compte de tiers			
Autres créances	2 124 096	2 124 096	0
<b>Total 2.....</b>	<b>14 303 058</b>	<b>14 303 058</b>	<b>0</b>
Charges constatées d'avance	310 177	310 177	
<b>TOTAL GENERAL (1+2+3)</b>	<b>14 687 740</b>	<b>14 613 236</b>	<b>74 505</b>
	Réalisés par la SEM au cours de l'exercice	Remboursements Obtenus au cours de l'exercice	
Prêts aux acquéreurs	/	/	
Autres prêts	/	/	

**TABLEAU 9 : VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

Capitaux propres	Montant Début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Capital	600 000			600 000
Primes d'émission, de fusion et d'apport				
Ecart de réévaluation				
<b>Réserves</b>				
Réserve légale	60 000			60 000
Réserves statutaires ou contractuelles	3 121 175		3 120 000	1 175
Autres	0			0
Report à nouveau		-104 246		-104 246
Résultat de l'exercice	-104 246	91 819	-104 246	91 819
Subventions d'équipement	2 022 710		100 502	1 922 209
Provisions réglementées	0			0
<b>TOTAL</b>	<b>5 699 639</b>	<b>-12 427</b>	<b>3 116 256</b>	<b>2 570 957</b>
Capital souscrit non appelé				





#### IV.7. État des provisions et commentaire (tableau 11)

##### PROVISION POUR RISQUES DE PERTES A TERMINAISON (RISQUE DE PERTE GLOBALE SUR CONCESSION D'AMENAGEMENT)

Dès que les prévisionnels relatifs à des opérations concédées aux risques du concessionnaire ou à risques partagés font apparaître des pertes à terminaison, celles-ci doivent être provisionnées intégralement.

Une provision pour perte au titre de la SCCV le 26 BECQUEREL pour 81 K€ a été constituée sur l'exercice N-2. Cette provision sera reprise en 2018 suite à la décision du conseil de liquider la SCCV qui a terminé son objet social.

##### PROVISION POUR LIQUIDATION DEFINITIVE D'OPERATION

Les opérations d'aménagement conduites en mandat ou en concession, s'achèveront pour la SEM par l'approbation du bilan de liquidation. Les travaux nécessités pour la préparation de ce bilan n'étaient généralement pas prévus par les conventions anciennes, la SEM devra supporter, en conséquence sans être « rémunérée », des charges d'exploitation.

Au titre de l'exercice aucune provision de cette nature n'a été constituée.

##### PROVISION POUR CHARGES PREVISIONNELLES

Lorsqu'à la fin d'un exercice, le coût de revient calculé des éléments cédés dans le cadre d'une opération concédée aux risques du concédant est supérieur aux coûts comptabilisés, une provision pour charges prévisionnelles est dotée conformément aux prescriptions du règlement du CRC.

Au titre de l'exercice aucune provision n'a été constituée.

##### PROVISION POUR NEUTRALISATION DU BONI SUR CONCESSION D'AMENAGEMENT AUX RISQUES DU CONCESSIONNAIRE

Les opérations d'aménagement concédées aux risques du concessionnaire (ou à risques partagés) peuvent faire apparaître à la fin d'un exercice un excédent provisoire.

Conformément aux prescriptions du règlement du CRC, cet excédent, compte tenu de la nature des contrats et des obligations d'ordre public qui pèsent sur le concessionnaire, et en vertu du principe de prudence, est « neutralisé » par la dotation d'une provision.

Au titre de l'exercice aucune provision n'a été constituée.

Il convient de noter que la SEM a provisionné sur l'exercice pour 66 K€ de créances clients sur la concession GRESILLES SUPERMARCHE.



PROVISION POUR IMPOTS

NEANT



**TABLEAU 11 : PROVISIONS**

NATURE DES PROVISIONS	Montant début de l'exercice	Augmentations: Dotations de l'exercice	Diminutions: Reprises de l'exercice	Montant Fin d'exercice
<b>PROVISIONS RÈGLEMENTÉES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provisions spéciales de réévaluation				
Provisions pour Investissement				
Autres provisions réglementées				
<b>Total 1.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Provisions pour litige				
Provisions pour garanties données au client				
Provisions pour pertes sur marché à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour risques sur opérations Immobilières				
Provision pour neutralisation du boni sur concessions d'aménagement aux risques du	317		317	
Provisions pour risque de perte globale sur les concessions d'aménagement				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour Impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer	99 553		19 394	80 159
Provisions pour charges sur opérations Immobilières				
Provisions pour charges provisionnelles sur concessions d'aménagement				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total 2.....</b>	<b>99 870</b>		<b>19 711</b>	<b>60 159</b>
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>				
<b>Provisions pour dépréciation sur immobilisations</b>				
<b>Incorporelles</b>				
<b>Corporelles achevées (hors immobilisations mises en concession)</b>				
<b>Mises en concession</b>				
<b>Corporelles en cours</b>				
<b>Financières</b>				
<b>Total 3.....</b>				
<b>Provisions pour dépréciation des stocks et encours</b>				
<b>Approvisionnement</b>				
<b>Terrains à aménager</b>				
<b>Terrains en cours</b>				
<b>Constructions et trais annexes en cours</b>				
<b>VRD aménagements et travaux en cours</b>				
<b>Immeubles achevés disponibles à la vente</b>				
<b>Immeubles achevés temporairement loués</b>				
<b>Autres stocks</b>				
<b>En-cours de concession d'aménagement</b>				
<b>Total 4.....</b>				
<b>Provisions pour dépréciation des créances de l'actif circulant</b>				
<b>Locataires</b>				
	19 203	66 629	19 203	66 629
<b>Acquéreurs</b>				
	9 339		9 339	
<b>Emprunteurs</b>				
<b>Autres clients</b>				
<b>Créances diverses et valeurs mobilières de placement</b>				
	19 067		19 067	
<b>Total 5.....</b>	<b>47 609</b>	<b>66 629</b>	<b>47 609</b>	<b>66 629</b>
<b>Total 6 (3+4+5)</b>	<b>47 609</b>	<b>66 629</b>	<b>47 609</b>	<b>66 629</b>
<b>TOTAL GENERAL (1+2+6)</b>	<b>147 479</b>	<b>66 629</b>	<b>47 319</b>	<b>166 789</b>
<b>(1) dont dotations et reprises:</b>				
		- d'exploitation	66 629	19 711
		- financières	0	0
		- exceptionnelles	0	0



Annexe aux bilan et compte de résultat du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017

**TABLEAU 12 : ETAT DE LA DETTE**

NATURE DES DETTES	Montant net du bilan	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>					
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (a)	31 588 545	19 092 876	6 948 410	5 547 259	
Dépôts et cautionnements reçus (b)					
Dettes rattachées à des participations					
Emprunts et dettes assortis de conditions particulières					
Autres emprunts et dettes assimilées (c)	28 875	28 875			
Droits sur immobilisations					
Intérêts Courus non Échus	46 060	46 060			
<b>Total 1<sup>er</sup> juillet</b>	<b>31 663 480</b>	<b>19 167 811</b>	<b>6 948 410</b>	<b>5 547 259</b>	
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>					
Clients créditeurs					
Fournisseurs					
Fournisseurs et comptes rattachés - exploitation, gestion	232 482	232 482			
Fournisseurs et comptes rattachés - mandats					
Fournisseurs et comptes rattachés - Promotion	637 942	637 942			
Fournisseurs et comptes rattachés - Aménagement	292 502	292 502			
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	231 743	231 743			
Personnel et comptes rattachés	76 637	76 637			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	145 119	145 119			
Etats et autres collectivités publiques - opérations particulières					
Etats et autres collectivités publiques - autres	1 657 458	1 657 458			
Groupe et associés					
Groupe	1 141 676	21 676	1 120 000		
Associés					
Opérations faites en commun et en GIE					
Créditeurs divers					
Opérations pour le compte de tiers en mandat					
Opérations pour le compte de tiers autres					
Versements restant à effectuer sur titres					
Autres dettes	4 818 302	4 818 302			
<b>Total 2<sup>er</sup> décembre</b>	<b>9 233 862</b>	<b>8 113 862</b>	<b>1 120 000</b>	<b>5 547 259</b>	
<b>TOTAL DES DETTES (1+2)</b>	<b>40 897 341</b>	<b>27 281 672</b>	<b>8 068 410</b>	<b>5 547 259</b>	
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>					
Sur exploitation					
Sur vente de lots en cours					
Sur opérations d'aménagement					
Autres produits constatés d'avance	1 615 208	1 615 208			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>42 512 549</b>	<b>28 896 880</b>	<b>8 068 410</b>	<b>5 547 259</b>	

(a) incluant concours bancaires et soldes créditeurs de banques pour 16 323 094.5

(b) à inscrire dans la rubrique dettes à plus de cinq ans

(c) dont intérêts courus proprement dits:

dont intérêts compensateurs:



**TABLEAU 13 : EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES**  
**MOUVEMENT DE LA PERIODE**

NATURE DES DETTES	Montant net début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant net en fin d'exercice
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (a)	29 327 263	18 983 415	16 676 073	31 634 605
Dépôts et cautionnements reçus (b)	22 363	6 512		28 875
<b>Dettes rattachées à des participations</b>				
Emprunts et dettes assortis de conditions particulières				
Autres emprunts et dettes assimilées (c)	0			0
Droits sur immobilisations				
<b>Total 1.....</b>	<b>29 349 626</b>	<b>18 989 927</b>	<b>16 676 073</b>	<b>31 663 480</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>				
Clients créditeurs				
	48 105		48 105	
<b>Fournisseurs</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés - exploitation, gestion	1 185 087	232 482	1 165 087	232 482
Fournisseurs et comptes rattachés - mandats	49	0	49	
Fournisseurs et comptes rattachés - Promotion	547 405	637 942	547 405	637 942
Fournisseurs et comptes rattachés - Aménagement	224 202	292 502	224 202	292 502
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	92 112	231 743	92 112	231 743
Personnel et comptes rattachés	64 809	76 637	64 809	76 637
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	126 969	145 119	126 969	145 119
Etats et autres collectivités publiques - opérations particulières				
Etats et autres collectivités publiques - autres	1 674 249	1 657 458	1 674 249	1 657 458
Groupe et associés				
Groupe		1 141 676		1 141 676
Associés				
Opérations faites en commun et en GIE				
<b>Créditeurs divers</b>				
Opérations pour le compte de tiers en mandats	7 878 451		7 878 451	
Opérations pour le compte de tiers autres				
Virements restant à effectuer sur titres				
Autres dettes	4 422 998	4 818 302	4 422 998	4 818 302
<b>Total 2.....</b>	<b>16 264 438</b>	<b>17 283 851</b>	<b>16 264 438</b>	<b>17 283 851</b>
<b>TOTAL DES DETTES (1)</b>	<b>45 614 064</b>	<b>36 223 788</b>	<b>32 940 509</b>	<b>48 947 331</b>
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>				
Sur exploitation				
Sur vente de lots en cours				
	0	0	0	0
Sur opérations d'aménagement				
Autres produits constatés d'avance	2 108 794	1 615 208	2 108 794	1 615 208
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>47 722 858</b>	<b>37 838 996</b>	<b>35 049 303</b>	<b>50 562 539</b>

(a) Incluant concours bancaires et soldes créditeurs de banques pour 16 323 094,5 euros

(b) à inscrire dans la rubrique dettes à plus de cinq ans

(c) dont intérêts courus proprement dits:                      dont intérêts compensateurs:



**TABLEAU 14 : ETAT DES EMPRUNTS PAR ACTIVITES**

OPERATIONS PAR NATURE	MONTANTS CUMULES DEPUIS L'ORIGINE			AU COURS DE L'EXERCICE	
	MONTANTS BRUTS (réalisés à l'origine)	REMBOURSEMENTS (cumulés depuis l'origine)	MONTANTS NETS (en fin d'exercice)	REALISES	REMBOURSEES
	1	2	3 = 1-2	4	5
<b>A- SUR OPERATIONS LOCATIVES(1)</b> (opérations neuves, acq/am., réhabilitation)					
Caisse des Dépôts et Consignations					
Crédit Foncier de France					
Caisse d'Épargne					
Crédit Local de France					
Caisse de Garantie du Logement Social					
1% - collecte directe					
C.I.L.:					
Autres établissements (à préciser):					
Emprunts indexés: part indexée (capital)					
Remboursements anticipés(2)					
Emprunts-relais en cours(3)					
<b>B- SUR BATIMENTS ADMINISTRATIFS</b> (Immobilisations de structure)					
<b>C- SUR GESTION DES PRETS</b> (emprunts consolidés en prêts)					
Crédit Foncier de France					
<b>D- SUR RESERVES FONCIERES</b>					
<b>E- SUR PROMOTION IMMOBILIERE</b> (comptes 31, 33 & 35)	22 300 000	12 562 390	9 737 610	320 000	1 744 175
Comptoir des Entrepreneurs					
Crédit Foncier de France					
Autres:	22 300 000	12 562 390	9 737 610	320 000	1 744 175
<b>F- S/ CONCESSIONS D'AMENAGEMENT</b> (Compte 38)	75 504 000	69 976 159	5 527 841	420 000	436 987
<b>G- SUR AUTRES OPERATIONS</b> (à préciser)	394 276 152	77 953 057	16 323 095	16 323 095	15 711 990
<b>H- EMPRUNTS NON AFFECTES(4)</b>					
<b>TOTAUX (A+B+C+D+E+F+G+H)</b>	30 302 691	160 491 606	31 588 546	17 063 095	17 893 152
INTERETS COURUS NON ECHUS .....			46 060	46 060	56 092
<b>TOTAL BILAN EN FIN D'EXERCICE</b>			31 634 605	17 109 154	17 949 244

- (1): Tous les emprunts finançant les immobilisations locatives doivent être portés sur cet état y compris les emprunts totalement amortis.  
- Les emprunts-relais, les emprunts remboursés par anticipation doivent figurer dans les rubriques les concernant.  
- Les emprunts conservés par la SEM sur du patrimoine locatif vendu doivent être inscrits sous la rubrique H "emprunts non affectés", sauf s'il a été décidé de les affecter sur une opération locative.  
(2): Les emprunts remboursés par anticipation ne devraient plus figurer dans l'état des dettes. Dans le cas contraire, il y a lieu de servir intégralement cette ligne.  
(3): Les emprunts-relais sur des opérations locatives doivent être isolés de manière à déterminer la couverture des investissements ainsi que l'amortissement financier.  
(4): Ce poste concerne tous les emprunts qui n'ont plus de contrepartie à l'actif du bilan (classes 2 & 3)



**TABLEAU 15 : ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN**

POSTES CONCERNES	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la structure a un lien de participation	Créances et dettes représentées par des effets de commerce
<b>BILAN</b>			
- Immobilisations financières			
- Créances Clients		5 365 518	
SCCV TERTIAIRE AGRONOV		48 147	
SCI CDB CLUJ		120 692	
SCCV MAZEN SULLY		14 160	
SCI HALLES DES CLIMATS		979 588	
SCCV OULETIGNY IMMOBILIER		124 584	
SCCV HALLE 12		102 120	
SCCV IMO NOVAREA		1 190 767	
SCCV MAISON MEDICALE		12 000	
SCCV TERTIAIRE VALMY		1 055 821	
SCCV ECOPOLES		1 204 114	
SCCV 26-38 DRAPEAU		513 525	
- Créances diverses		2 397 461	
SCCV TERTIAIRE AGRONOV		365 316	
SCI CDB CLUJ		695 351	
SCCV MAZEN SULLY		58 880	
SCI HALLES DES CLIMATS		377	
SCCV OULETIGNY IMMOBILIER		314	
SCCV HALLE 12		307	
SCCV IMO NOVAREA		296	
SCCV MAISON MEDICALE		104 624	
SCCV TERTIAIRE VALMY		831 717	
SCCV ECOPOLES		296	
SCCV 26-38 DRAPEAU		267 858	
SCCV BECQUEREL		71 802	
FORESTARIUS		403	
- Dettes Fournisseurs			
- Dettes financières			
- Dettes diverses			
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>			
- Charges financières			
- Produits financiers			

**TABLEAU 16 : DETAIL DES CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR**

POSTES CONCERNES	Montant au bilan de l'exercice	Montant au bilan précédent
<b>PASSIF</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	46 060	50 637
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et rattachés	399 444	769 213
Dettes fiscales et sociales	171 533	200 781
Autres dettes d'exploitation	0	0
Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du	0	4 291 002
Autres dettes diverses	52 765	82 422
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>669 801</b>	<b>5 334 054</b>
<b>ACTIF</b>		
Créances rattachées à une participation		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	3 759 239	2 058 197
Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du	0	345 864
Autres créances	1 803 473	1 727 067
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>5 562 712</b>	<b>4 131 128</b>



**TABLEAU 17: RECAPITULATIF PAR NATURE  
DES CHARGES ET DES PRODUITS EXCEPTIONNELS**

1-CHARGES		
NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
Sur opérations de gestion (1)		33 605
Mali liquidation GIE EPLAAD	1 108	
Fournisseur	19 067	
Divers : montants non significatifs	116	
Pénalités Impots	13 314	
Divers : montants non significatifs		
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés		0
	0	
	0	
	0	
	0	
Autres (1)		10 574
Factures ex art	10 574	
Divers : montants non significatifs		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
provision litige prudhomal	0	
<b>TOTAL</b>	<b>44 179</b>	<b>44 179</b>
2-PRODUITS		
NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
Subventions d'équilibre		
Sur opérations de gestion (1)		103 204
SOLDE OPERATIONS AMENAGEMENT REMISES		
Retenues de Garantie	69 017	
Dégrèvement Taxe Aménagement	34 052	
Divers : montants non significatifs	135	
Produits des cessions d'éléments d'actif		0
11 rue hopital	0	
cyclotron	0	
Heudelet parking		
titres SCCV RICHEL	0	
Subventions d'investissement virées au résultat		100 502
PG Cyclotron - Subvention construction Imeuble	0	
PG HOPE I	75 185	
PG SHOPI Subventions construction immeuble	25 316	
Autres (1)		230 021
Exercice antérieur - Solde mandat	84 891	
Prix Mur local Boudronnerie	144 210	
Divers : montants non significatifs	920	
Reprises sur provisions		0
reprise provision impots		
Transferts de charges exceptionnelles		
<b>TOTAL</b>	<b>433 726</b>	<b>433 726</b>



**TABLEAU 18 : ELEMENTS SUR EXERCICES ANTERIEURS**

NATURE	MONTANTS
<b>DETAIL DES PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS</b>	
cloture Mandat Ex SEMAAD somme non réclamée	84 981
Remboursement Ticket Resto périmé	920
<b>TOTAL</b>	<b>85 901</b>
<b>DETAIL DES CHARGES SUR EXERCICES ANTERIEURS</b>	
Congrés USH	3 984
régularisation orange	1 770
acompte fournisseur non imputé	2 691
trop versé non récupéré	2 129
<b>TOTAL</b>	<b>10 574</b>



**TABLEAU 19 : VENTILATION DES TRANSFERTS DE CHARGES ET PRESTATIONS DE SERVICES**

N° PG	TRANSFERT DE CHARGES	ETUDES	CONSTRUCTION	ACQUISITIONS	REALISATION	COMMERCIAL	LIQUIDATION	GESTION	TOTAL
PG109	DIJON-ZAC PARC VALMY				1 222	-	51 842		53 064
PG117	DIJON-SHOPI				5 537	3 193	10 447		19 177
PG 123	ERIE				19 190	9 760	30 184		59 134
PG 124	GENLIS - ZAC REPUBLIQUE			13	2 215	-			2 228
	<b>SOUS TOTAL CONCESSIONS/CPA</b>	-	-	13	28 164	12 953	92 473	-	133 603
	transfert charges Personnel / Rembourse							208 520	208 520
	Remboursement Sinistre Opérations							1 235	1 235
	Stockage des temps passés sur R&D							200 895	200 895
									-
	<b>SOUS TOTAL MANDAT</b>	-	-	-	-	-	-	410 650	410 650
	<b>TOTAL I</b>	0	0	13	28 164	12 953	92 473	410 650	540 259



**TABLEAU 20 : VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

	Montant de l'exercice	Montant de l'exercice précédent
<b>Répartition par nature d'opérations ou autres critères:</b>		
VENTES DE TERRAINS	7 599 123	1 051 564
VENTES D'IMMEUBLES	0	0
LOYERS IMMEUBLES	2 932 079	3 591 119
SUBVENTIONS	556 098	502 563
PARTICIPATION DES COLLECTIVITES - OPE AMENAGT	-295 587	-3 258 643
REFACTURATION TRAVAUX-AUTRES PRODUITS	285 421	26 511
PRESTATIONS DE SERVICES	3 397 197	2 029 444
REMUNERATION MANDATS	0	0
<b>TOTAUX</b>	<b>14 74 831</b>	<b>3 942 559</b>



**TABLEAU 21 : ENGAGEMENTS HORS BILAN**

<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	
<b>Catégorie d'engagement</b>	<b>Montant</b>
<b>ENGAGEMENTS</b>	
Effets escomptés non échus	
Avais, cautions, garanties donnés	
<b>Octroi de prêts:</b>	
- Contrats signés de prêts principaux	
- Contrats de prêts complémentaires	
- Autres contrats-part non garantie des Emprunts	24 243 727.25
Redevance de crédit-bail restant à courir	
Engagements en matière de pensions (1)	25 048
<b>Autres engagements donnés:</b>	
- Reste à payer sur :	
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accessions)	
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accessions)	
- Compromis de vente	
- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
- Reste à payer sur marchés signés (aménagement)	
- Autres (à préciser)	
<b>TOTAL</b>	<b>24 268 775</b>
dont engagements assortis de sûretés réelles	
<b>COMMERCIALISATION</b>	
- Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu	
<b>TOTAL</b>	<b>24 268 775</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	
<b>Catégorie d'engagement</b>	<b>Montant</b>
<b>ENGAGEMENTS</b>	
Avais, cautions, garanties reçus	7 748 095
Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
Avenants en cours	
Emprunts locatifs et autres	
Créances escomptées non échues	
Engagement reçus pour utilisation en crédit bail	
Autres engagements reçus	
<b>TOTAL</b>	<b>7 748 095</b>
<b>COMMERCIALISATION</b>	
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
Dépôts de garantie bloqués - location accession	
<b>TOTAL</b>	
<b>ENGAGEMENTS RECIPROQUES</b>	
<b>Catégorie d'engagement</b>	<b>Montant</b>
Contrats d'emprunts signés-part non mobilisée	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>
(1) Engagement droits totaux avec charges sociales 34.804 € moins placement externalisé 9.756 € (prime unique)	



**TABLEAU 22 : DETAIL DES IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROITS**

<b>NATURE</b>	<b>MONTANTS</b>	<b>TOTAUX PARTIELS</b>
<b>Terrains</b>		
Divers (Montants non significatifs)		
<b>Constructions achevées</b>		
Divers (Montants non significatifs)		
<b>Constructions en cours</b>		
Divers (Montants non significatifs)		
<b>Autres immobilisations corporelles</b>		
Divers (Montants non significatifs)		
<b>Autres immobilisations corporelles en cours</b>		
Divers (Montants non significatifs)		

La SEM peut conférer sur ses immobilisations des droits à des tiers et ainsi "grever" une partie de ses biens.

Il en est notamment ainsi lorsque des conventions prévoient à leur terme une dévolution du patrimoine.



**TABLEAU 23 : IMMOBILISATIONS FINANCEES PAR CREDIT BAIL**

NATURE	Valeur d'origine	Amortissements		Redevances payées		Redevances restant à payer	
		Cumulés à la clôture N-1	Au titre de l'exercice	Cumulés à la clôture	Au titre de l'exercice	A un an au plus	A plus d'un an
Constructions							
Matériel et outillage							
Matériel de transport							
Autres immobilisations corporelles							
<b>TOTAL</b>							

NEANT



**TABLEAU 24 : INFORMATIONS RELATIVES AUX DIRIGEANTS**

	Montant
<b>Rémunérations allouées aux membres :</b>	
- Des organes d'administration	0
- Des organes de direction	0
- Des organes de surveillance	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>

Contrairement à la déclaration des rémunérations des 5 ou 10 personnes les mieux rémunérées qui porte sur les rémunérations versées au cours de l'exercice, cette information, prévue par la loi de 1982, concerne les rémunérations directes et indirectes allouées au cours de l'exercice qui sont constatées en charges.



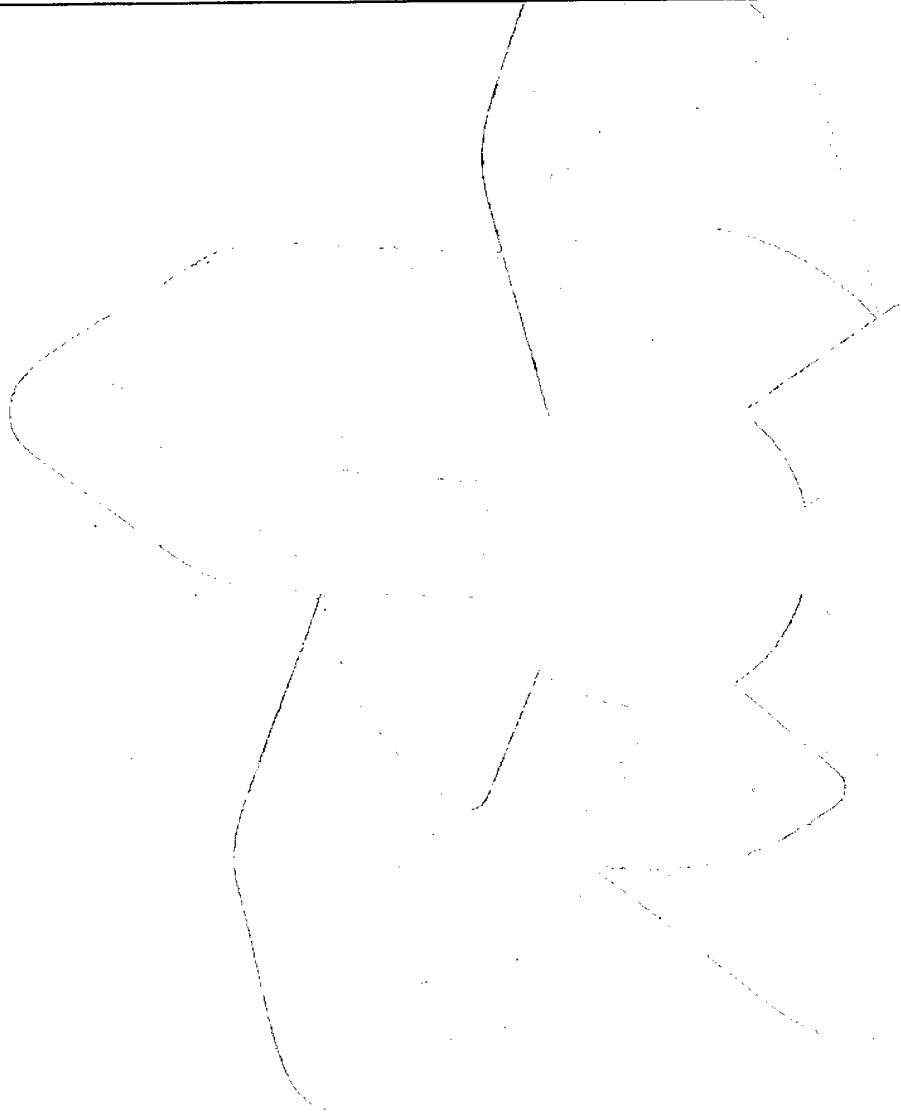
**TABLEAU 25 : SITUATION FISCALE DIFFEREE OU LATENTE**

	<b>MONTANTS</b>
<b>Accroissement de la dette future d'impôts :</b>	
- Provisions réglementées	
- Intérêts compensateurs	
- Subventions d'investissement	
- Produits temporairement non taxables	
<b>Allègement de la dette future d'impôt :</b>	<b>25 546</b>
- Charges temporairement non déductibles	25 546
- Produits taxés non comptabilisés	-
<b>Pertes fiscales reportables:</b>	
- Déficits ordinaires	
- Amortissements réputés différés	
- Moins values à long terme	

L'information à fournir porte sur le montant des impôts différés et non pas sur le montant de l'assiette de l'impôt

**TABLEAU 26 : TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social:	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Nombre d'actions existantes:	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Nombre maximal d'actions futures à créer :	0	0	0	0	0
<b>Opérations et résultat de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	8 017 061	5 557 942	6 238 346	6 092 932	9 007 492
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotat. aux amort.et provisions	2 622 962	1 820 589	1 843 934	1 167 591	2 174 523
Impôts sur les bénéfices	502 424	178 391	308 119	63 886	275 323
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotat. aux amort.et provisions	725 082	103 060	234 120	-104 246	91 819
Résultat distribué					
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, avant dotat. aux amort.et provisior.	70.68	54.74	51.19	36.79	63.31
Résultat net	24.17	3.44	7.80	-3.47	3.06
Dividende attribué à chaque action					
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	9.01	9.42	10.08	11.29	15.59
Montant de la masse salariale de l'exercice (DADS)	825 874	583 827	593 528	662 556	1 691 071
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice	415 659	307 572	308 850	332 094	849 643



## Société Est Métropoles

8 rue Marcel Dassault  
CS 87 972  
21079 DIJON Cedex

Tel : 03 80 72 18 71  
Fax : 03 80 72 23 47

[www.sem.fr](http://www.sem.fr)



SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLES



**SOCIÉTÉ  
EST  
MÉTROPOLES**

Société Anonyme au capital de 600 000 €  
Siège social : 8 rue Marcel Dassault - Dijon (21000)  
RCS : DIJON 016 150 419

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE  
(ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE)  
DU 25 JUN 2018**

**EXTRAIT DES RÉSOLUTIONS  
APPROBATION DES COMPTES DU 01/07/2016 – 31/12/2017**

**L'an deux mille dix-huit, le lundi vingt-cinq juin à dix heures,**

les Actionnaires de la **SOCIÉTÉ EST MÉTROPOLES (SEM)** Société Anonyme au capital de 600.000 euros divisé en 30.000 actions de 20 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte (Ordinaire et Extraordinaire) dans les bureaux de la société situés 8 rue Marcel Dassault à Dijon (21000), sur convocation du Conseil d'Administration réuni le 6 juin 2018, adressée à chaque actionnaire suivant lettre recommandée avec demande d'accusé de réception datée du 11 juin 2018, contenant l'ordre du jour suivant :

**AU TITRE DE L'ORDRE DU JOUR ORDINAIRE**

- Lecture du rapport de gestion sur l'activité de la Société et présentation des comptes de l'exercice
- Lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur l'exécution de sa mission et sur les conventions visées à l'article L 225-28 du code de commerce
- Approbation desdits rapports ainsi que desdits comptes et opérations de l'exercice et quitus aux administrateurs
- Affectation du résultat de l'exercice
- Mandat du Commissaire aux comptes
- Vote des résolutions
- Pouvoirs à donner au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale pour l'accomplissement des formalités

**AU TITRE DE L'ORDRE DU JOUR EXTRAORDINAIRE**

- Lecture du rapport du Conseil d'Administration portant sur la proposition d'augmentation de capital réservée aux salariés
- Pouvoirs à déléguer au Conseil d'Administration
- Vote des résolutions
- Pouvoirs à donner au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale pour l'accomplissement des formalités

Il a été établi une feuille de présence à laquelle ont été annexés les pouvoirs des actionnaires représentés par des mandataires et qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée entrant en séance.



**SONT PRESENTS, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE OU AYANT DONNE POUVOIR :**

**LCDP,**

Représentée par Monsieur Thierry COURSIN,  
Détenant 12 000 actions, soit 12 000 voix.

**CEBFC LT,**

Représentée par Monsieur Mathieu PERROT,  
Détenant 11 470 actions, soit 11 470 voix.

**SIME,**

Représentée par Monsieur Marcel ELIAS,  
Détenant 3 000 actions, soit 3 000 voix.

**S2I**

Représentée par Monsieur Patrick LAFORET  
Détenant 3 000 actions, soit 3 000 voix.

**DEXIA CREDIT LOCAL,**

Représentée par Madame Emmanuelle VAULEON-BLOT,  
Détenant 530 actions, soit 530 voix.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Thierry COURSIN, Président-Directeur Général.

Conformément à l'article 35 des statuts, Monsieur Mathieu PERROT représentant CEBFC LT et Monsieur Marcel ELIAS, représentant SIME, sont appelés à être scrutateurs parmi les actionnaires présents qui disposent du plus grand nombre de voix et acceptent cette fonction.

Monsieur Dominique MESNIER, Directeur Général Délégué de la SEM, est désigné comme secrétaire de séance.

Le Président-Directeur Général constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres du bureau ainsi constitué, que les actionnaires présents ou représentés possèdent 30 000 actions soit au moins le tiers des 30 000 actions qui composent le capital social et qu'en conséquence l'Assemblée Générale, régulièrement constituée peut valablement délibérer.

Il constate également la présence de Monsieur Olivier PERROUD, représentant le Cabinet EXCO SOCODEC, commissaire aux comptes, régulièrement convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Président-Directeur Général dépose sur le bureau de l'Assemblée Générale et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- Les copies et les récépissés postaux des lettres recommandées de convocation adressées à tous les actionnaires ainsi qu'au commissaire aux comptes,
- La feuille de présence de l'Assemblée, signée des membres du bureau, à laquelle sont annexés les pouvoirs des actionnaires représentés,



- Les rapports du Conseil d'Administration,
- Les projets des résolutions soumises à l'Assemblée,

Le Président-Directeur Général déclare que tous les documents devant, d'après la législation, être communiqués aux actionnaires, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'assemblée et que la société a satisfait, dans les délais légaux, aux demandes d'envoi de documents dont elle a été saisie.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président-Directeur Général déclare la discussion ouverte et laisse la parole aux actionnaires.

Puis, le Président-Directeur Général donne lecture des rapports du Conseil d'Administration du 7 juin 2018 à l'Assemblée.

L'ensemble des questions relatives aux comptes annuels ayant fait l'objet d'une réponse et personne ne demandant plus la parole, Monsieur le Président-Directeur Général, met aux voix les résolutions à l'ordre du jour.

#### **PREMIÈRE RÉSOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'activité de la Société pendant l'exercice allant du 01/07/2016 au 31/12/2017 et sur les comptes dudit exercice,
- et la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur l'exécution de sa mission au cours de cet exercice,

approuve les comptes et le bilan dudit exercice, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs quitus de leur gestion pour ledit exercice.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des voix des actionnaires présents, ayant voté par correspondance et ayant donné pouvoir soit 29 470 voix, DEXIA CREDIT LOCAL, détenant 530 voix, s'abstenant.**

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration qui a examiné en séance l'ensemble des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice et après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve le Conseil d'Administration d'avoir autorisé la conclusion des



conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et la poursuite de l'exécution des conventions.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des voix des actionnaires présents, ayant voté par correspondance et ayant donné pouvoir, soit 29 470 voix, DEXIA CREDIT LOCAL, détenant 530 voix, s'abstenant.**

**TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, constate que les comptes font apparaître un bénéfice de 91.819,24 € après impôts, approuve la proposition du Conseil d'Administration relative à l'affectation de ce résultat et décide, en conséquence, de l'affecter en totalité en report à nouveau qui s'élevait au 30 juin 2016 à -104.245,87 €.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des voix des actionnaires présents, ayant voté par correspondance et ayant donné pouvoir soit 29 470 voix, DEXIA CREDIT LOCAL, détenant 530 voix, s'abstenant.**

[...]

**SEPTIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales ou réglementaires qui pourraient être nécessaires.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des voix des actionnaires présents, ayant voté par correspondance et ayant donné pouvoir soit 29 470 voix, DEXIA CREDIT LOCAL, détenant 530 voix, s'abstenant.**

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui a été signé par les membres du bureau.

La séance est levée à 11h15.

**EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME**

**A Dijon, le 07/09/2018**

  
**Thierry COURSIN**  
**Président-Directeur Général**