



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 24 juin 2010

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. MELOTTE

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participants au vote : 61

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 16

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Didier MARTIN	M. Jean-Yves PIAN
M. Pierre PRIBETICH	M. Jean-Pierre SOUMIER	Mlle Stéphanie MODDE
M. Jean ESMONIN	M. André GERVAIS	M. Alain LINGER
Mme Colette POPARD	M. Alain MILLOT	M. Franck MELOTTE
M. Rémi DETANG	M. Benoît BORDAT	M. Louis LAURENT
M. Jean-Patrick MASSON	M. Joël MEKHANTAR	M. Michel ROTGER
M. José ALMEIDA	M. Christophe BERTHIER	M. François NOWOTNY
M. Jean-François DODET	Mme Anne DILLENSEGER	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. François DESEILLE	M. Georges MAGLICA	M. Claude PICARD
M. Patrick CHAPUIS	Mme Christine DURNERIN	M. Pierre PETITJEAN
M. Michel JULIEN	Mme Nelly METGE	Mme Claude DARCIAUX
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE	M. Nicolas BOURNY
M. Gérard DUPIRE	Mme Elisabeth BIOT	M. Pierre-Olivier LEFEVRE
Mme Catherine HERVIEU	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Gilles MATHEY
M. François-André ALLAERT	M. Alain MARCHAND	M. Jean-Claude GIRARD
M. Jean-Claude DOUHAIT	M. Mohammed IZIMER	Mme Françoise EHRE
M. Jean-Paul HESSE	Mme Hélène ROY	M. Patrick BAUDEMONT
Mlle Badiââ MASLOUHI	M. Mohamed BEKHTAOUI	Mme Geneviève BILLAUT
M. Yves BERTELOOT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Michel BACHELARD
M. Patrick MOREAU	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Philippe BELLEVILLE.

Membres absents :

M. Jean-François GONDELLIER	M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Patrick CHAPUIS
M. Roland PONSAA	M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à Mme Elisabeth BIOT
M. Philippe GUYARD	M. Philippe DELVALEE pouvoir à Mlle Stéphanie MODDE
M. Gilles TRAHARD	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Gérard DUPIRE
Mme Noëlle CABBILLARD	Mlle Christine MARTIN pouvoir à M. Didier MARTIN
	Mlle Nathalie KOENDERS pouvoir à Mme Anne DILLENSEGER
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Mohammed IZIMER
	M. Philippe CARBONNEL pouvoir à M. Michel JULIEN
	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER
	Mme Christine MASSU pouvoir à M. François NOWOTNY
	M. Michel FORQUET pouvoir à Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
	M. Gaston FOUCHERES pouvoir à M. Jean-Pierre SOUMIER
	M. Jean-Philippe SCHMITT pouvoir à M. Nicolas BOURNY
	M. Murat BAYAM pouvoir à M. Jean-Paul HESSE
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET
	M. Norbert CHEVIGNY pouvoir à M. Philippe BELLEVILLE.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Parc Valmy à Dijon - Approbation du Compte de Résultat prévisionnel au 31 décembre 2009 - Avenant n° 2 à la Convention publique d'Aménagement

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 12 avril 2002 complétée par avenant en date du 19 décembre 2002, le Conseil de Communauté a décidé de confier à la Semaad pour une durée de huit années, la réalisation et la commercialisation de la zone d'activités économiques dénommée Parc Valmy à Dijon, d'une superficie d'environ 46 ha.

Conformément à l'article 21 de la convention, la Semaad doit établir avant le 15 mai, le compte-rendu financier de la zone d'activités Parc Valmy de l'année n-1.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et charges actualisés arrêtés au 31 décembre 2009 subissent quelques modifications par rapport au bilan de l'année précédente.

L'état des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 88.637 € HT qui résulte essentiellement des postes suivants :

- les travaux VRD (nécessité de réaliser des reprofilages de voirie et des déviations de réseaux pour permettre l'adéquation du projet avec le tracé de la ligne A du tramway) ;
 - l'augmentation du poste travaux génère une hausse des honoraires techniques ;
 - la participation pour travaux extérieurs tient compte du projet tramway ;
- et globalement, les variations dépenses et recettes entraînent une hausse des frais de gestion.

Ces surcoûts sont pour partie compensés par l'enveloppe « frais financiers » en diminution, compte tenu de l'avancement de l'opération et de l'état de commercialisation des terrains. En effet, le recours à l'emprunt envisagé a été revu à la baisse.

En recettes, le produit des ventes de terrains est en augmentation notamment suite à la réalisation de vente de SHON complémentaire.

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 22.609.033 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 22.520.396 €. Au 31.12.09, 42,4 % des charges ont été réalisées, et 38,3 % des produits attendus ont été encaissés.

A ce jour, il n'est prévu aucune participation de la Communauté d'agglomération à l'opération.

La trésorerie est assurée par un découvert autorisé de trésorerie de 3 700 000 € jusqu'à fin 2010, et par l'avance de 1 500 000 € consentie en 2006 par la Communauté d'agglomération.

Par ailleurs, la convention publique d'aménagement étant arrivée à son terme, il est proposé de proroger sa durée de cinq ans, par avenant.

Vu l'avis de la Commission,

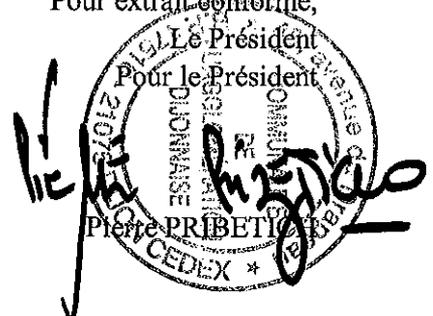
LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel du Parc Valmy à Dijon, arrêté au 31 décembre 2009, établi par la Semaad ;
- **d'autoriser** le Président à signer l'avenant n° 2 à intervenir entre la Semaad et la Communauté de l'agglomération dijonnaise afin de proroger la durée initiale de la convention en date du 12 avril 2002 ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer **PRÉFETURE DE LA CÔTE D'OR** les instruments nécessaires à la bonne administration de ce dossier.

Déposé le :
28 JUIN 2010



Pour extrait conforme,



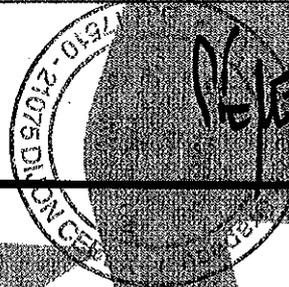
Convocation envoyée le 18 juin 2010

Publié le 25 juin 2010

Déposé en Préfecture le

Vu pour être annexé à la délibération n° 42
du Conseil de Communauté du 24 juin 2010
Dijon, le 25/06/2010

Pour le Président,
Le Vice-Président



Pierre P. BRETICH
Pierre P. BRETICH

LE GRAND-DIJON

ZAC PARC VALMY

VILLE DE DIJON

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

28 JUIN 2010



**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ARRETÉ AU 31 DECEMBRE 2009**

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

AMÉNAGEURS DURABLES



EPLAAD
SEMAAD

Z.A.C PARC VALMY

SOMMAIRE

PREAMBULE

1°/ - NOTE DE CONJONCTURE

2°/ - PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

3°/ - COMPTE DE RÉSULTAT PREVISIONNEL

4°/ - ETAT DES DEPENSES ET RECETTES 2009

5°/ - ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES

6°/ - ANNEXES

PREAMBULE

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

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

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

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

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

La Convention publique d'aménagement étant arrivée à son terme le 23/04/2010, il est proposé la passation d'un avenant n°2 pour proroger la durée de la convention jusqu'au 31/12/2014.

Commercialement, l'opération est dénommée PARC VALMY.

AVERTISSEMENT

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

La dispense doctrinale de TVA reposant sur une interprétation extensive de l'article 1042 du Code général des impôts (doc. Adm. 8 A-1151 n° 4), dont les Sem bénéficiaient pour leurs acquisitions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement concédées, semble devoir être supprimée. Les acquisitions seraient donc soumises à la TVA, celle-ci étant toutefois récupérable. Les modalités de calcul de la TVA dépendent de la qualification ou non d'assujetti du vendeur ainsi que des modalités initiales d'achat. Lors de chaque acte, une analyse approfondie devra être réalisée afin de déterminer le régime de TVA applicable.

La loi elle-même ne prévoyant pas de dispositions transitoires, les nouvelles règles s'appliquent aux opérations dont le fait générateur est intervenu ou interviendra à compter de cette date. Il s'agit généralement de la date de l'acte authentique de vente de l'immeuble bâti ou non bâti. Ces règles résultent directement de la loi et sont donc d'application immédiate.

Une instruction fiscale a été publiée (3 A-3-10 du 15 mars 2010) concernant les opérations en cours, notamment celles ayant fait l'objet d'un avant contrat sous l'empire des Mars 2010

anciennes dispositions et pour lesquelles l'acte définitif est intervenu ou interviendra à compter du 11 mars. Afin d'éviter que l'application des nouvelles dispositions ne pénalise le vendeur ou l'acquéreur, le principe est que les parties pourront convenir, sur option, d'appliquer les règles qui étaient prévues dans l'avant contrat.

A ce jour, nous n'avons pas intégré dans les tableaux annexés l'impact de cette réforme sur la trésorerie et le bilan de l'opération compte tenu de la difficulté à estimer de manière fiable et réelle les impacts financiers tant sur les acquisitions immobilières notamment que sur les ventes. Un décret d'application, non encore publié, devrait clarifier le mécanisme propres aux opérations d'aménagement.

1° - NOTE DE CONJONCTURE

A - REALISATION

- Foncier

PREMIERE PHASE :

Tous les terrains constituant la première phase d'aménagement de l'opération (hormis les réservoirs d'eau potable et la station Service « TOTAL » destinés à priori à rester en place) ont pu être acquis par voie amiable et ce par l'intermédiaire d'un acte administratif entre le Grand Dijon (vendeur) et la SEMAAD (acquéreur) pour un montant de 1 590 396,13 Euros.

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

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

DEUXIEME PHASE :

Concernant les terrains de la deuxième phase, ils appartiennent majoritairement à des particuliers ou des sociétés privées. Leur acquisition a fait l'objet de la constitution d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération avec recours éventuel à la procédure d'expropriation.

L'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire se sont déroulées conjointement du 14 novembre au 14 décembre 2007 inclus.

Suite à l'élaboration du tracé du projet tramway, qui initialement devait emprunter un pont sur la Rocade au droit du centre commercial de la Toison d'Or, il est apparu nécessaire de modifier le périmètre initial de la DUP qui englobait des terrains situés hors du périmètre de la ZAC Parc Valmy (zone NC du PLU de la ville de Dijon) et qui par conséquent n'avait plus lieu d'être acquis.

Cette modification a donné lieu à l'élaboration d'un nouveau dossier de DUP et d'un nouveau dossier parcellaire qui ont conjointement été soumis à enquête publique du 29 Novembre au 29 décembre 2008 inclus.

Suite à avis favorable sans réserve du Commissaire enquêteur sur le dossier, la Préfecture de Côte-d'Or a pris un arrêté en date du 16 mars 2009 qui a déclaré d'utilité publique les acquisitions en vue de l'aménagement du Parc Valmy.

Suite à des erreurs de notifications, une nouvelle enquête parcellaire a eu lieu du 30 novembre 2009 au 14 décembre 2009 inclus pour les terriers n°10, 14 et 17. Elle a été suivie d'un avis favorable sans réserve consigné dans le rapport du Commissaire enquêteur.

Des arrêtés préfectoraux de cessibilité en date du 26/10/2009 ont été pris pour les terriers T4, T1, T22 et T20.

Ces terriers ont alors fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation en date du 16 novembre 2009 rectifiée par ordonnance rectificative d'expropriation en date du 07/12/2009.

On notera que des acquisitions amiables ont pu être opérées pour les terriers T18, T13, T11 ainsi que pour la parcelle AE 102 appartenant à la Ville de Dijon.

Le montant global provisoire des acquisitions est ainsi de 1 706 773 Euros.

- Travaux (PHASE I)

En 2009, les travaux suivants ont été réalisés :

1^{ère} tranche :

- Travaux de reprise de plantation
- Mise en place d'une signalétique directionnelle
- Enduit de revêtement des postes de transformation
- Poursuite des travaux de finitions des trottoirs à l'entrée du parc
- Fin des travaux de réseaux secs

2^{ème} tranche :

- Finalisation des réseaux secs et d'assainissement

En 2010, sont programmés les travaux suivants :

1^{ère} tranche :

- Poursuite des finitions des trottoirs
- Détournement de réseaux en préparation des travaux de plateforme du tramway et reprise des voiries

2^{ème} tranche :

- Travaux de finition partiels en fonction de l'avancement des constructions

- Travaux (PHASE II)

En fonction de l'avancée du projet d'implantation des cliniques de Générale de Santé et des acquisitions foncières, les travaux de prolongement de l'avenue Françoise Giroud ainsi que les travaux du deuxième bassin de rétention des eaux pluviales pourraient démarrer.

B - COMMERCIALISATION

L'année 2009 a vu la vente des lots suivants :

- LOT D7 : IMVEST pour 610 500 € HT
- LOT D6 : BATIFRANC (Crèche) pour 235 200 € HT
- LOT D9 : SETUREC le "255" pour 364 575 € HT et 73 050 € HT pour SHON complémentaire
- LOT B1 : RESIDALYA pour 711 750 € HT
- LOT D2 : COVADIM pour 353 625 € HT
- LOT D3 : COVADIM pour 394 650 € HT
- LOT B5 : Révision du prix pour 19 934,35 € HT suite à paiement atermoyé

Perspectives 2010

Il est prévu la cession des lots suivants :

- LOT C1 : CRISTAL (pôle restauration) pour 303 000 € HT
- LOT C2 Courtepaille (pôle restauration) pour 295 500 € HT
- LOT C3 : CRISTAL (pôle restauration) pour 298 500 € HT
- LOT D8 : VOISIN pour 453 375 € HT
- LOT E1 : BVM Immobilier pour 810 075 € HT
- LOT E2 : Hôpital de jour pour 659 100 € HT

C – COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de la **ZAC PARC VALMY** arrêtés au 31 DECEMBRE 2009 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel du dossier de réalisation.

C-1) LES DEPENSES

Foncier :	+ 82 520 €
Etudes générales:	- 17 390 € HT
Travaux:	+ 150 343 € HT
Honoraires techniques :	+ 25 952 € HT
Frais de gestion :	- 6 364 €
Frais financiers :	- 504 918 €
Frais commercialisation	- 3 063 €
Frais annexes :	+ 6 417 € HT
Aléas et imprévus :	- 20 000 € HT
Participation pour travaux extérieurs :	+ 375 140 € HT

Variation dépenses	+ 88 637 € HT

a) FONCIER/ACQUISITIONS

Ce poste de dépenses est en augmentation de 82 520 € suite aux négociations foncières en cours sur la deuxième phase du Parc Valmy, soit une augmentation de 2,8% de ce poste.

b) ETUDES GENERALES

Cette charge est en diminution de 17 390 Euros HT compte tenu de l'avancement de l'opération.

c) AMENAGEMENT DES SOLS

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

d) TRAVAUX VRD ZAC

Ce poste de dépenses subit une augmentation de 150 343 € HT par rapport à l'exercice précédent. Elle provient de la nécessité de réaliser des reprofilages de voirie et des déviations de réseaux pour permettre l'adéquation du projet avec le tracé de la ligne A du Tramway.

e) HONORAIRES TECHNIQUES ZAC

Consécutivement à l'augmentation de la masse des travaux, ce poste est en hausse de 25 952 € HT.

f) FRAIS FINANCIERS

Ce poste subit une diminution de 504 918 Euros. En effet, compte-tenu de l'avancement de l'opération et de l'état de commercialisation des terrains, le recours à l'emprunt envisagé au départ de l'opération a été revu à la baisse et permet ainsi l'économie conséquente de frais financiers.

g) FRAIS DE GESTION

La rémunération de la SEMAAD est en diminution de 6 364 euros suite aux variations des dépenses et des recettes.

h) FRAIS DE COMMERCIALISATION

Ce poste de dépenses enregistre une diminution de 3 063 € compte-tenu de l'avancement de la commercialisation des terrains.

i) FRAIS ANNEXES

Cette charge est en augmentation de 6 417 Euros pour prendre en compte l'actualisation de certains coûts comme la taxe foncière.

j) ALEAS ET IMPREVUS

Ce poste de dépenses est en diminution de 20 000 € HT compte tenu de l'avancement de l'opération.

k) PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS

Ce poste enregistre pour l'instant une dépense de 887 545 € correspondant à la participation du Grand Dijon au financement du rond point sur la RD 974 sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général 21.

Ce poste augmente de 375 140 € compte-tenu de la prise en compte du projet tramway et dont une partie du financement des travaux situés au droit du site pourrait faire l'objet d'une participation financière de l'opération.

L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 88 637 Euros HT et un cumul des dépenses réalisées de 9 581 524 Euros HT.

C-1) LES RECETTES

Vente de terrains 1 ^{ère} phase	+ 88 634 € HT
Produits financiers	+ 3 €

Variations produits + 88 637 € HT

(Hors subvention globale du Grand Dijon à l'opération d'aménagement)

a) CESSIONS DES TERRAINS

Le produit des ventes de terrains est en augmentation notamment suite à la réalisation de vente de SHON complémentaire pour le LOT D9 et suite à la révision de prix du lot B5 pour paiement atermoyé.

b) PRODUITS FINANCIERS

Ce poste subit une légère augmentation de 2 Euros.

c) SUBVENTIONS

Ce poste n'enregistre aucune recette et demeure inchangé.

d) PARTICIPATION A L'OPERATION D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

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

- Subvention globale
- Complément de prix
- Cession des équipements publics

Subvention globale

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

Complément de prix

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

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

Cession des équipements publics

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

TRESORERIE :

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- un découvert autorisé de trésorerie de 3 700 000 Euros jusqu'à fin 2010 (taux variable).
- une avance du Grand Dijon de 1 500 000 Euros.

2° / PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 BILAN DES SURFACES

- surface périmétrale de l'opération	463 703 m²
---------------------------------------------	------------------------------

- dont emprises publiques 119 872 m²

- dont emprises publiques autres 41 504 m²

- dont emprises privées 5 904 m²

- dont surfaces cessibles 296 423 m²

2.2 ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 1^{er} JANVIER 2010

	SURFACE GLOBALE	SURFACE VENDUE	A VENDRE
PHASE 1	181 423	110 556	70 867
LOT A1	4 255	4 255	0
LOT A2	8 120	8 120	0
LOT A3 1 ^{ère} tranche	14 896	14 896	0
LOT A3 2 ^{ème} tranche	9 615	9 615	0
LOT B1	9 490	9 490	0
LOT B2	5 683	5 683	0
LOT B3	3 885	3 885	0
LOT B4	10 083	10 083	0
LOT B5	6 446	6 446	0
LOT B6	3 669	3 669	0
LOT C1	4 040	0	4 040
LOT C2	3 940	0	3 940
LOT C3	3 980	0	3 980
LOT C4	3 870	0	3 870
LOT C5	6 580	0	6 580
LOT D1	5 136	0	5 136
LOT D2	4 715	4 715	0
LOT D3	5 262	5 262	0
LOT D4	8 300	8 300	0
LOT D5	7 833	0	7 833
LOT D6	3 130	3 130	0
LOT D7	8 140	8 140	0
LOT D8	6 050	0	6 050
LOT D9	4 861	4 861	0
LOT E1	10 801	0	10 801
LOT E2	8 788	0	8 788
LOT E3	4 000	0	4 000
LOT E4	5 849	0	5 849

	SURFACE GLOBALE m2	SURFACE VENDUE	A VENDRE
PHASE 2	115 000	0	115 000

ZAC PARC VALMY COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2009

CHARGES	Réalisé HT au 31/12/2009	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2008	Ecarte	Commentaires des écarts
FONCIER/FRAIS ACQUISITIONS	1 721 941	3 151 041	3 069 421	82 520	Réajustement en fonction des négociations amiables pour acquisitions terrains 2ème phase
ETUDES GENERALES	189 516	273 128	290 517	-17 390	Diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	80 516	80 516	80 516	0	
AMENAGEMENT DES SOLS	62 047	76 828	76 828	0	
TRAVAUX	4 024 046	11 682 085	11 531 742	150 343	Actualisation du coût global des travaux pour prise en compte modifications dues au projet de tramway
HONORAIRES TECHNIQUES	313 493	742 428	716 477	25 952	Augmentation due à augmentation de la masse des travaux
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	1 032 371	2 534 308	2 540 732	-6 364	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et recettes
FRAIS FINANCIERS MT/CT	211 739	861 739	1 368 657	-504 918	Réajustement à l'avancement de l'opération et à la trésorerie (diminution de l'emprunt projeté)
FRAIS DE COMMERCIALISATION	17 715	46 970	50 042	-3 063	Diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
FRAIS ANNEXES	130 395	228 260	221 843	6 417	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée et actualisation
ALEAS ET IMPREVUS	0	250 000	270 000	-20 000	Diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
Participation pour travaux extérieurs	887 545	2 689 759	2 305 619	375 140	Augmentation suite à prise en compte du projet tramway
TOTAL CHARGES	9 581 524	22 609 033	22 520 396	88 637	

PRODUITS	Réalisé HT au 31/12/2009	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2008	Ecarte	Commentaires des écarts
VENTES DE DROITS					
Terrains phase I (181 412 m²)	8 664 285	13 978 310	13 890 676	88 634	Augmentation suite à octroi de SHON supplémentaire et de révision de prix
Terrains Phase II (115 000 m²)	0	8 626 000	8 625 000	0	
0					
0					
0					
0					
sous total	8 664 285	22 604 310	22 515 676	88 634	Augmentation suite à vente de droits à construire supplémentaires
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0	
PRODOTS FINANCIERS	4 723	4 723	4 721	2	
SUBVENTIONS	0	0	0	0	
PARTICIPATION PATRIMONIALE	0	0	0	0	
Complément de prix	0	0	0	0	
Intégration patrimoniales équipements pu	0	0	0	0	
Subvention globale	0	0	0	0	
TOTAL PRODUITS	8 669 008	22 609 033	22 520 397	88 637	

ZAC PARC VALMY
ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/09

CHARGES				
NATURE	Cumul 31/12/08	2010	Bilan actualisé	Bilan 31/12/08
FONCIER	1 723 265	1 430 000	3 153 265	3 070 396
ETUDES GENERALES	228 431	100 000	328 431	347 229
AMENAGEMENT DES SOLS	74 922	16 982	91 884	91 884
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	60 516	0	60 516	60 516
TRAVAUX	5 887 314	8 082 615	13 969 929	13 790 530
HONORAIRES TECHNIQUES	374 938	513 008	887 945	856 007
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	1 032 971	1 501 397	2 534 368	2 540 732
FRAIS FINANCIERS				
- CT	211 739	200 000	411 739	411 657
- Sur emprunts	0	450 000	450 000	955 000
FRAIS DE COMMERCIALISATION	20 046	35 000	55 946	59 800
FRAIS ANNEXES	147 021	106 283	253 304	253 304
ALEAS ET IMPREVUS	0	299 000	299 000	322 920
Participation travaux extérieurs	887 545	2 144 684	3 032 229	2 583 562
TOTAL CHARGES	10 667 608	14 878 948	25 548 556	25 364 438

PRODUITS				
NATURE	cumul 31/12/09	2010	Bilan actualisé	Bilan 31/12/08
VENTES TERRAINS				
* Terrains PHASE I (181 412 m²)	10 362 485	6 356 770	16 719 255	16 613 248
* Terrains PHASE II (115 000 m²)	0	10 315 500	10 315 500	10 315 500
Sous Total :	10 362 485	16 672 270	27 034 755	26 929 748
PRODUITS FINANCIERS	4 723	0	4 723	4 721
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION GRAND DIJON	0	0	0	0
Complément de prix	0	0	0	0
Intégration patrimoniale équipes public	0	0	0	0
Subvention globale	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS	10 367 208	16 672 270	27 039 478	26 933 469

SOLDE BRUT	300 400	1 793 322	1 492 922	369 031
-------------------	----------------	------------------	------------------	----------------

FINANCEMENT				
	cumul 31/12/09	2010	Actualisé	Bilan 31/12/08
VERSEMENT EMPRUNT	0	1 500 000	1 500 000	3 000 000
REMBT. EMPRUNT	0	1 500 000	1 500 000	3 000 000
VERSEMENT AVANCE	1 500 000	0	1 500 000	1 500 000
REMBT. AVANCE	0	1 500 000	1 500 000	1 500 000
TOTAL FINANCEMENT	1 500 000	-1 500 000	0	0

SOLDE NVA	502 403	380 307	1 492 922	313 690 031
------------------	----------------	----------------	------------------	--------------------

Solde de trésorerie annuel	587 485	-587 485	0	0
Solde de trésorerie cumulé	587 485	0	0	0

ZAC PARC VALMY ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE

DEPENSES TTC	BILAN au 31/12/2008	Réalisé cumulé au 31/12/09	RESTE A REALISER	BILAN actualisé 31/12/2009
ETUDES GENERALES	347 229	226 431	100 000	326 431
FONCIER/ ACQUISITIONS	3 070 396	1 723 265	1 430 000	3 153 265
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	80 516	80 516	0	80 516
AMENAGEMENTS DES SOLS	91 884	74 922	16 962	91 884
TRAVAUX VRD	13 790 530	5 887 314	8 082 615	13 969 929
HONORAIRES TECHNIQUES	856 907	374 938	513 008	887 945
FRAIS DE GESTION	2 540 732	1 032 971	1 501 397	2 534 368
FRAIS DE COMMERCIALISATION	59 800	20 946	35 000	55 946
FRAIS FINANCIERS				0
C.T.	411 657	211 739	200 000	411 739
Sur emprunts	955 000	0	450 000	450 000
FRAIS ANNEXES	253 304	147 021	106 283	253 304
ALEAS ET IMPREVUS	322 920	0	299 000	299 000
Participation pour travaux extérieurs	2 583 562	887 545	2 144 684	3 032 229
TOTAL DEPENSES TTC	25 364 438	10 667 608	14 878 948	25 546 556

RECETTES TTC	BILAN au 31/12/2008	Réalisé cumulé au 31/12/09	RESTE A REALISER	BILAN actualisé 31/12/2009
CESSIONS TERRAINS PHASE I	16 613 248	10 362 485	6 356 770	16 719 255
CESSIONS TERRAINS PHASE II	10 315 500	0	10 315 500	10 315 500
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	4 721	4 723	0	4 723
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION GRAND DIJON				
* complément de prix	0	0	0	0
* Intégration patrimoniale equlpts publ	0	0	0	0
* subvention globale	0	0	0	0
TOTAL RECETTES TTC	26 933 469	10 367 208	16 672 270	27 039 478

SOLDE BRUT	1 569 031	-300 400	1 793 322	1 492 922
-------------------	------------------	-----------------	------------------	------------------

FINANCEMENT				
VERSEMENT EMPRUNT	0	0	1 500 000	1 500 000
REMBT. EMPRUNT	0	0	1 500 000	1 500 000
VERSEMENT AVANCE	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000
REMBT. AVANCE	1 500 000	0	1 500 000	1 500 000
TOTAL FINANCEMENT	0	1 500 000	-1 500 000	0

SOLDE TVA	-1 569 031	-612 115	-880 807	-1 492 922
------------------	-------------------	-----------------	-----------------	-------------------

SOLDE DE TRESORERIE	0	587 486	0	0
----------------------------	----------	----------------	----------	----------

6° / ANNEXES

- . Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2009
- . Tableau des ventes
- . Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2009
- . Plan de commercialisation

ZAC PARC VALMY

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/09

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS 1ère PHASE									
VILLE DJON	DJON	AC	2	00	16	28		15/12/2005	publié le 03/02/2006 sous le n° 2006 P N° 1496
		AC	3	00	06	96			
		AC	4	00	32	05			
		AC	9	00	09	62			
		AC	10	00	40	93			
		AC	12	00	69	00			
		AC	13	00	08	20			
		AC	15	00	13	55			
		AC	16	00	04	54			
		AC	17	00	17	06			
		AC	18	00	08	92			
		AC	19	00	03	75			
		AC	20	00	04	19			
		AC	21	00	16	87			
		AC	22	00	05	70			
		AC	23	00	17	14			
		AC	24	00	18	24			
		AC	25	00	34	65			
		AC	26	00	32	32			
		AC	27	00	18	16			
		AC	29	01	81	76			
		AC	30	00	00	30			
		AC	31	00	35	94			
		AC	32	00	36	01			
		AC	34	00	18	78			
		AC	35	00	36	86			
		AC	37	00	20	20			
		AC	40	00	40	33			
		AC	41	00	47	46			
		AC	42	00	38	35			
		AC	43	00	94	70			
		AC	44	00	22	77			
		AC	45	00	25	40			
		AC	46	00	11	77			
		AC	47	00	36	00			
		AC	48	00	22	94			
		AC	185	00	11	44			
		AC	187	08	01	62			
		AC	188	00	05	16			
		AC	189	00	19	85			
		AC	194	01	91	65			
		AC	195	00	00	09			
		AC	200	00	00	04			
		AC	201	00	34	24			
		AC	203	00	03	51			
		AC	205	01	38	24			
		AC	208	00	09	59			
		AC	211	00	66	13			
		AC	213	00	52	13			
		AE	202	00	10	84			
		AE	205	00	00	20			
		AE	213	00	07	00			
		AE	216	00	05	67			
		AE	217	00	03	69			
		AE	218	00	20	39			
		AE	228	00	06	46			
		AE	229	00	45	11			
		AE	231	00	15	03			
		AE	233	00	68	72			
				===	===	===	=====		
				25	64	50	1 590 398,13 €		

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
Pierre STENMETZ	EVICTION AGRICOLE	AC	29	01	81	76			
		AC	30	00	00	30			
		AC	187	08	01	62			
		AC	189	00	19	85			
		AE	202	00	10	84			
		AE	213	00	07	00			
		AE	216	00	05	67			
		AE	218	00	20	39			
		AE	229	00	45	11			
		AE	231	00	15	03			
		S/T			11	07	57	7 531,48 €	
EARL BRULARD	EVICTION AGRICOLE	AC	233	00	68	72	467,30 €		
TOTAL EVICTION							7 998,78 €		
Pierre STENMETZ	PERTE RECOLTES	Divers					1 200,10 €		
EARL BRULARD	PERTE RECOLTES	Divers					330,00 €		
TOTAL PERTE RECOLTES							1 530,10 €		
ACQUISITIONS 2ème PHASE									
T13 : DAIZE Anny	DJON	AE	93	00	35	60	32 738,00 €	30/12/2008	publié le 13/03/2009 sous le n° 2009 P 2151
T11 : CORBET	DJON	AE	106	00	39	40	24 643,00 €	12/11/2009	publié le 22/12/2009 sous le n° 2009 P 10 624
T18 MAIRET	DJON	AE	107	00	35	19	24 246,00 €	18/12/2009	Publication en cours
MAIRET Louis Edmond		F	1	00	53	50	5 885,00 €	18/12/2009	
VILLE DE DJON	DJON	AE	102	00	22	43	12 954,00 €	26/11/2009	publié le 26/11/09 sous le n° 2009 P 9881
INDEMNITES 2ème PHASE									
PACOTTE Anne-Marie	EVICTION + trouble	AE	107	00	35	19	1 754,00 €		
		F	1	00	53	50	2 664,00 €		
		AE	106	00	39	40	1 964,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS				26	00	10	1 706 773,01 €		

ZAC " PARC VALMY "

TABLEAU DES VENTES

VENTES AU 31/12/2009

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
Phase 1					
LOT A1	4 255	SCI HBAP	297 860,00	356 228,60	29/08/2008
LOT A2	8 120	BAFFY	609 000,00	728 364,00	05/03/2007
LOT A3 première tranche	14 896	LAZARD	1 117 275,00	1 336 260,90	22/05/2007
LOT A3 deuxième tranche	9 615	LAZARD	735 922,29	880 163,06	09/11/2007
LOT B1	9 490	Résidalya	711 750,00	851 253,00	13/11/2009
LOT B2	5 683	SCCV Québec	426 225,00	509 765,10	11/08/2008
LOT B3	3 885	BAFFY	291 375,00	348 484,50	05/03/2007
LOT B4	10 083	VOISIN	756 225,00	904 445,10	30/01/2008
Complément vente B4 (SHON suppl.)	-	VOISIN	82 500,00	98 670,00	26/05/2008
LOT B5	6 446	SAFIGNY	483 450,00	578 206,20	30/01/2008
Révision prix Lot B5	-	SAFIGNY	19 934,35	23 841,48	06/01/2009
LOT B6	3 869	SCCV DUMOURIEZ	276 175,00	329 109,30	08/06/2008
Pénalités retard B6	-	SCCV DUMOURIEZ	5 503,50	6 582,19	06/06/2008
LOT C1	4 040	Cristal	303 000,00	362 388,00	CV
LOT C2	3 940	Courtepaille	295 500,00	353 418,00	CV
LOT C3	3 980	Cristal	298 500,00	357 006,00	CV
LOT C4	3 870		290 250,00	347 139,00	
LOT C5	6 580		493 500,00	590 226,00	
LOT D1	5 136	RD Investissement	385 200,00	460 699,20	CV
LOT D2	4 715	Covadin	353 625,00	422 936,50	30/12/2009
LOT D3	5 262	Covadin	394 650,00	472 001,40	30/12/2009
LOT D4	9 300	Helvia Promotion	622 500,00	744 610,00	20/06/2008
Complément prix lot D4 (SHON suppl.)	-	Helvia Promotion	198 000,00	236 808,00	20/06/2008
LOT D5	7 833	SAFIM	587 475,00	702 620,10	CV
LOT D6	3 136	Balfranco	235 200,00	281 299,20	15/07/2009
LOT D7	8 140	Invest	610 500,00	730 158,00	25/06/2009
LOT D8	6 050	VOISIN	453 750,00	542 685,00	CV
LOT D9	4 861	Séturac	364 575,00	436 031,70	23/07/2009
Complément prix lot D9 (SHON suppl.)	-	Séturac	73 050,00	87 367,80	23/07/2009
LOT E1	10 801	BVM Immobilier	810 075,00	968 849,70	CV
LOT E2	8 788	Hôpital de jour	659 100,00	788 283,60	CV
LOT E3	4 000		300 000,00	358 800,00	
LOT E4	5 849		438 675,00	524 655,30	
TOTAL PHASE 1	181 423		13 979 310,14	16 719 254,93	
Phase 2					
Reste	115 000		8 625 000,00	10 315 500,00	
TOTAUX	296 423		22 604 310,14	27 034 754,93	

PARC VALMY

PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL

* SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE	463 703 m²
---------------------------------------------	------------------------------

* Aménagement de la 1ère phase	306 810 m²
---------------------------------------	------------------------------

▣ **Emprises publiques créées** 79 768 m²

▣ **Emprises publiques autres (à conserver)**

- Réservoirs eau potable	31 059 m ²
- RD 974, Rocade Est et divers	8 656 m ²

▣ **Emprises Privées**

- Station "TOTAL"	5 904 m ²
-------------------	----------------------

▣ **"Erreur cadastre"** 0 m²

▣ **Surfaces cessibles** 181 423 m²

===== ==
306 810 m²

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

▣ **Emprises publiques créées** 40 104 m²

▣ **Emprises publiques autres (à conserver)**

- Chemin rural, divers	1 789 m ²
------------------------	----------------------

▣ **"Erreur cadastre"** 0 m²

▣ **Surfaces cessibles** 115 000 m²

===== ==
156 893 m²

DIJON - PARC VALMY PLAN DE COMMERCIALISATION

-  Lots venans
-  Lots sous compromis de vente
-  Lots sous-option

