



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 25 juin 2009

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

### *Membres présents :*

M. François REBSAMEN	M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Roland PONSAA
M. Pierre PRIBETICH	M. André GERVAIS	M. François NOWOTNY
M. Jean ESMONIN	M. Didier MARTIN	Mme Christine MASSU
M. Gilbert MENUT	M. Benoît BORDAT	M. Claude PICARD
M. Rémi DETANG	M. Christophe BERTHIER	M. Gaston FOUCHERES
M. Jean-Patrick MASSON	M. Philippe DELVALEE	M. Pierre PETITJEAN
M. José ALMEIDA	M. Georges MAGLICA	Mme Claude DARCIAUX
M. Jean-François DODET	Mme Françoise TENENBAUM	M. Nicolas BOURNY
M. François DESEILLE	Mme Anne DILLENSEGER	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mlle Christine MARTIN	M. Philippe GUYARD
M. Patrick CHAPUIS	Mlle Nathalie KOENDERS	M. Gilles MATHEY
M. Michel JULIEN	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	Mme Françoise EHRE
Mme Marie-Françoise PETEL	M. Alain MARCHAND	Mme Geneviève BILLAUT
M. Gérard DUPIRE	M. Mohammed IZIMER	M. Murat BAYAM
Mme Catherine HERVIEU	Mme Hélène ROY	M. Michel BACHELARD
M. François-André ALLAERT	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Philippe BELLEVILLE
M. Jean-Claude DOUHAI	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Norbert CHEVIGNY
M. Jean-Paul HESSE	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Gilles TRAHARD
Mlle Badiaâ MASLOUHI	Mlle Stéphanie MODDE	Mme Noëlle CABBILLARD.
M. Patrick MOREAU	M. Pierre LAMBOROT	
M. Dominique GRIMPRET	M. Louis LAURENT	

### *Membres absents :*

M. Joël MEKHANTAR	Mme Colette POPARD pouvoir à Mme Françoise TENENBAUM
M. Jean-Yves PIAN	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Lucien BRENOT	M. Yves BERTELOOT pouvoir à Mlle Badiaâ MASLOUHI
M. Michel ROTGER	M. Alain MILLOT pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME
M. Rémi DELATTE	Mme Christine DURNERIN pouvoir à Mme Catherine HERVIEU
	Mme Nelly METGE pouvoir à M. Gérard DUPIRE
	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Georges MAGLICA
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Mohammed IZIMER
	M. Philippe CARBONNEL pouvoir à M. Patrick MOREAU
	M. Alain LINGER pouvoir à M. Pierre LAMBOROT
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAI
	M. Michel FORQUET pouvoir à M. Dominique GRIMPRET
	M. Pierre-Olivier LEFEVRE pouvoir à M. Gilles MATHEY
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Patrick BAUDEMONT pouvoir à Mme Geneviève BILLAUT.

## **OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

**Parc Valmy à Dijon - Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2008**

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 2008 subissent quelques modifications par rapport au bilan de l'année précédente.

L'état des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 312 953 € HT qui résulte essentiellement des postes suivants :

- les travaux VRD (un complément de voirie a été réalisé afin de permettre un meilleur accès à un lot, ce qui permettra dans le futur, le prolongement de la voie au nord dans le cadre d'une extension éventuelle de l'opération) ;
  - l'augmentation du poste travaux génère une hausse des honoraires techniques ;
- et globalement, les variations dépenses et recettes entraînent une hausse des frais de gestion.
- Ces surcoûts sont pour partie compensés par une enveloppe pour travaux extérieurs en diminution (le financement du rond-point sur la RD974 s'avère inférieur aux prévisions).

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 22 520 397 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 22 207 443 €. Au 31.12.08, 39,7 % des charges ont été réalisées, et 26,2 % 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 2009, et par l'avance de 1 500 000 € consentie en 2006 par la Communauté d'agglomération.

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 2008, établi par la Semaad.

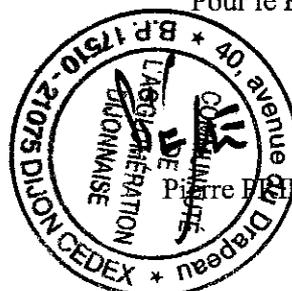
**PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR**  
Déposé le :

**29 JUIN 2009**



Pour extrait conforme,  
Le Président  
Pour le Président

Convocation envoyée le 18 juin 2009  
Publié le 26 JUIN 2009  
Déposé en Préfecture le

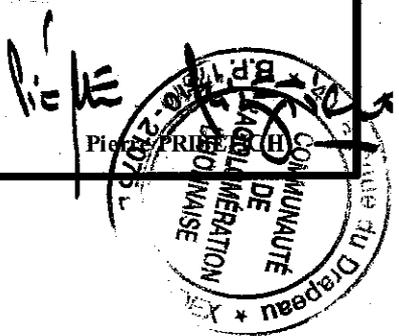


*Signature*  
BETICH



société d'économie mixte d'aménagement  
de l'agglomération dijonnaise

Vu pour être annexé à la délibération n° 35  
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009  
Dijon, le 26 JUN 2009  
Pour le Président,  
Le Vice-Président



VILLE DE DIJON

Z.A.C. PARC VALMY

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

29 JUN 2009



\*\*\*\*\*

PARC VALMY



**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL  
AU 31 DECEMBRE 2008**

Mars 2009

7, avenue Jean Bertin • parc technologique • 21000 Dijon  
téléphone : 03 80 72 18 71 • téléfax : 03 80 72 23 47 • e-mail : semaaddir@semaad.com

s.a.e.m. au capital de 600.000 € • n° r.c.s. Dijon B 016.150.419 • siège social : Palais des États de Bourgogne, Dijon (Côte-d'Or)

**Z.A.C PARC VALMY**

**SOMMAIRE**

**PREAMBULE**

**1° - NOTE DE CONJONCTURE**

**2° - PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION**

**3° - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL**

**4° - ETAT DES DEPENSES ET RECETTES 2008**

**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 ténement initial. Le nouveau ténement ainsi défini constitue aujourd'hui l'assiette de la ZAC Parc Valmy.

Commercialement, l'opération est dénommée « PARC VALMY ».

## **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 €.

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 €.

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 €.

#### **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 tramways, 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.

On notera qu'une acquisition amiable a pu être opérée pour la parcelle AE 93 (3 560 m<sup>2</sup>) acquise pour un montant de 32 738 €.

**Le montant global provisoire des acquisitions est ainsi de 1 632 663 €.**

**- Travaux (PHASE I)**

***En 2008, les travaux suivants ont été réalisés :***

***1<sup>re</sup> tranche :***

- Poursuite des travaux de plantation (écran paysager, bassin de rétention, engazonnement, plantations d'alignement des voiries, ...)
- Poursuite des travaux de réseaux secs (éclairage public)
- Mise en service des postes de transformation EDF
- Réalisation de l'éclairage public le long de la RD 974
- Début des travaux de finitions des trottoirs à l'entrée du parc

***2<sup>ème</sup> tranche :***

- Réalisation jusqu'à la grave bitume de la voie secondaire de la première phase
- Réalisation au trois quart, jusqu'à la grave bitume, de l'impasse aux Charmes d'Asnières
- Réalisation des réseaux secs et d'assainissement
- Amenée du gaz et du réseau d'électricité

***En 2009, sont programmés les travaux suivants :***

***1<sup>re</sup> tranche :***

- Poursuite des finitions des trottoirs
- Réalisation d'enrobés définitifs et de travaux de signalétique à l'entrée du Parc
- Poursuite des réseaux secs et de l'éclairage public des voiries principales
- Travaux de finitions partiels des trottoirs au droit des bâtiments achevés ou en passe de l'être
- Détournement de réseaux en préparation des travaux de plateforme du tramway

***2<sup>ème</sup> tranche :***

- Réalisation de l'éclairage public
- Réalisation des grilles avaloirs de chaussée

## B - COMMERCIALISATION

L'année 2008 a vu la vente des lots suivants :

- LOT B2 : SCCV Québec pour 426 225 € HT
- LOT B4 : Cabinet VOISIN pour 756 225 € HT et 82 500 € HT de complément de SHON
- LOT B5 : SAFIGNY pour 483 450 € HT
- LOT B6 : SCCV DUMOURIEZ pour 275 175 € HT plus 5 503,50 € HT de pénalités de retard de signature de l'acte
- LOT D4 : HELVIA Promotion pour 622 500 € HT et 198 000 € HT de complément de SHON

### Perspectives 2009

Il est prévu la cession des lots suivants :

- LOT B1 : Résidalya pour 715 950 € HT (maison de retraite)
- LOT D2/D3 pour un montant de 748 875 € HT
- LOT D6 : Centre d'éveil pour l'enfant pour 234 750 € HT
- LOT D7 : IMVEST pour 610 500 € HT
- LOT D9 : SETUREC pour 364 575 € 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 2008 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 :	-	337 €
Etudes générales:	-	17 560 € HT
Travaux :	+	181 805 € HT
Honoraires techniques :	+	52 669 € HT
Frais de gestion :	+	137 764 €
Frais financiers :	-	4 732 €
Frais commercialisation	-	42 €
Frais annexes :	+	8 389 € HT
Aléas et imprévus :	-	20 000 € HT
Participation pour travaux extérieurs :	-	25 089 € HT
<b>Variation dépenses</b>	<b>+</b>	<b>312 953 € HT</b>

**a) FONCIER/ACQUISITIONS**

Ce poste de dépenses est en diminution de 337 € et provient d'un ajustement de TVA pour l'équilibre en HT du bilan. L'évaluation des sommes restant à payer est issue de l'avis des domaines en ce qui concerne les acquisitions de la 2<sup>ème</sup> phase.

**b) ETUDES GENERALES**

Cette charge est en diminution de 17 560 € 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 181 805 € HT par rapport à l'exercice précédent. Elle provient de la nécessité de réaliser un complément de voirie au droit du lot E1 pour permettre son accès dans de bonnes conditions. Il s'agit donc d'une anticipation partielle de la voie en prolongement nord de la rue Jeanne Barret pour une éventuelle extension de l'opération.

**e) HONORAIRES TECHNIQUES ZAC**

Consécutivement à l'augmentation de la masse des travaux, ce poste est en hausse de 52 669 € HT.

**f) FRAIS FINANCIERS**

Ce poste subit une légère diminution de 4 732 €.

**g) FRAIS DE GESTION**

La rémunération de la SEMAAD est en hausse de 137 764 € suite aux variations des dépenses et des recettes.

**h) FRAIS DE COMMERCIALISATION**

Ce poste de dépenses enregistre une diminution de 42 € qui provient d'un ajustement de TVA pour l'équilibre en HT du bilan.

**i) FRAIS ANNEXES**

Cette charge est en augmentation de 8 389 € provenant essentiellement des consommations EDF (éclairage public) et de la taxe foncière plus importante que prévu suite à un ralentissement de la commercialisation des terrains.

**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**

Avec l'avancement du projet, l'enveloppe dévolue à ces travaux a pu être affinée et diminuée de 25 089 Euros HT consécutivement au fait que les travaux du rond point de la RD 974 ne sont pas soumis à TVA (diminution donc pour équilibre du bilan HT). Ce poste enregistre en effet une première dépense correspondant à la participation du Grand Dijon au financement du rond point sur la RD 974 sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général 21. Cette participation s'élève à la somme définitive de 887 545 €.

L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 312 953 € HT et un cumul des dépenses réalisées de 8 935 031 € HT.

<b>C-1) LES RECETTES</b>
--------------------------

Vente de terrains 1 <sup>ère</sup> phase	+ 310 679 € HT
Produits financiers	+ 2 274 €

<b>Variations produits</b>	<b>+ 312 952 € HT</b>
----------------------------	-----------------------

*(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 les LOTS D4 et B4.

**b) PRODUITS FINANCIERS**

Ce poste subit une légère augmentation de 2 274 €.

**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 fait sur la base d'un prix de marché des terrains destinés au tertiaire de 75 € HT/m<sup>2</sup>. 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 € jusqu'à fin 2009 (taux variable).
- une avance du Grand Dijon de 1 500 000 €.

**2° / PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION****2.1 BILAN DES SURFACES**

<b>- surface périmétrale de l'opération</b>	<b>463 703 m<sup>2</sup></b>
---	------------------------------

- dont emprises publiques	120 143 m <sup>2</sup>
---------------------------	------------------------

- dont emprises publiques autres	41 504 m <sup>2</sup>
----------------------------------	-----------------------

- dont emprises privées	5 904 m <sup>2</sup>
-------------------------	----------------------

- dont surfaces cessible	296 152 m <sup>2</sup>
--------------------------	------------------------

**2.2 ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2009**

	SURFACE GLOBALE m2	SURFACE VENDUE	A VENDRE
<b>PHASE 1</b>	<b>181 481</b>	<b>75 046</b>	<b>106 435</b>
LOT A1	4 255	4 255	0
LOT A2	8 120	8 120	0
LOT A3 1 <sup>ère</sup> tranche	14 896	14 896	0
LOT A3 2 <sup>ème</sup> tranche	9 615	9 615	0
LOT B1	9 546	0	9 546
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	0	4 715
LOT D3	5 270	0	5 270
LOT D4	8 300	8 300	0
LOT D5	7 833	0	7 833
LOT D6	3 130	0	3 130
LOT D7	8 140	0	8 140
LOT D8	6 050	0	6 050
LOT D9	4 861	0	4 861
LOT E1	10 801	0	10 801
LOT E2	8 788	0	8 788
LOT E3	9 849	0	9 849

# ZAC PARC VALMY

## COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2008

CHARGES	Recallé HT au 31/12/2008	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2007	Ecart	Commentaires des écarts
FONCIER/FRAIS ACQUISITIONS	1 644 197	3 039 421	3 069 758	-337	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
ETUDES GENERALES	101 022	290 517	308 077	-17 560	Diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	80 516	80 516	80 516	0	
AMENAGEMENT DES SOLS	62 127	76 828	76 828	0	
TRAVAUX	4 586 367	11 531 742	11 349 937	181 805	Actualisation du coût global des travaux suite à augmentation masse des travaux prévisionnel
HONORAIRES TECHNIQUES	288 399	716 477	663 808	52 669	Augmentation due à augmentation de la masse des travaux
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	910 102	2 540 732	2 402 868	137 764	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et recettes.
FRAIS FINANCIERS MACT	191 657	1 386 657	1 371 389	-4 732	Réajustement à l'avancement de l'opération et à la trésorerie
FRAIS DE COMMERCIALISATION	14 236	50 042	50 000	42	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
FRAIS ANNEXES	88 064	221 843	213 454	8 389	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée et actualisation
ALÉAS ET IMPREVUS	0	270 000	280 000	-20 000	Diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
Participation pour travaux extérieur	887 545	2 305 619	2 330 708	-25 089	Baisse suite à travaux de rond point non soumis à TVA
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>8 935 031</b>	<b>22 520 396</b>	<b>22 207 443</b>	<b>312 953</b>	

PRODUITS	Recallé HT au 31/12/2008	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2007	Ecart	Commentaires des écarts
Terrains phase I (181 412 m <sup>2</sup> )	6 901 001	13 850 676	13 578 987	310 679	
Terrains Phase II (115 000 m <sup>2</sup> )	0	8 625 000	8 625 000	0	
0					
0					
0					
<b>sous total</b>	<b>6 901 001</b>	<b>22 515 676</b>	<b>22 204 987</b>	<b>310 679</b>	Augmentation suite à vente de droits à construire supplémentaires
0	0	0	0	0	
ARRISONS FINANCIERS	4 721	4 721	2 447	2 274	Augmentation suite à placements financiers
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
Complément de prix	0	0	0	0	
intégration patrimoniales equlpts publics	0	0	0	0	
Subvention globale	0	0	0	0	
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>6 905 722</b>	<b>22 620 397</b>	<b>22 207 443</b>	<b>312 954</b>	

## ZAC PARC VALMY

### ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE

DEPENSES TTC	BILAN au 31/12/2007	Réalisé cumulé au 31/12/08	RESTE A REALISER	BILAN actualisé 31/12/2008
ETUDES GENERALES	368 230	217 229	130 000	347 229
FONCIER/ACQUISITIONS	3 070 396	1 645 172	1 425 224	3 070 396
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	80 516	80 516	0	80 516
AMENAGEMENTS DES SOLS	91 884	74 300	17 584	91 884
TRAVAUX VRD	13 573 091	5 483 861	8 306 669	13 790 530
HONORAIRES TECHNIQUES	793 914	344 925	511 982	856 907
FRAIS DE GESTION	2 402 968	910 102	1 630 630	2 540 732
FRAIS DE COMMERCIALISATION	59 800	16 976	42 824	59 800
FRAIS FINANCIERS				0
C.T.	416 389	191 657	220 000	411 657
Sur emprunts	955 000	0	955 000	955 000
FRAIS ANNEXES	251 160	93 304	160 000	253 304
ALEAS ET IMPREVUS	346 840	0	322 920	322 920
Participation pour travaux extérieurs	2 787 527	887 545	1 696 017	2 583 562
<b>TOTAL DEPENSES TTC</b>	<b>25 197 716</b>	<b>9 945 588</b>	<b>15 418 850</b>	<b>25 364 438</b>
<b>RECETTES TTC</b>	<b>BILAN au 31/12/2007</b>	<b>Réalisé cumulé au 31/12/08</b>	<b>RESTE A REALISER</b>	<b>BILAN actualisé 31/12/2008</b>
CESSIONS TERRAINS PHASE I	16 241 677	7 057 597	9 555 651	16 613 248
CESSIONS TERRAINS PHASE II	10 315 500	0	10 315 500	10 315 500
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	2 447	4 721	0	4 721
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION GRAND DIJON				
* complément de prix	0	0	0	0
* Intégration patrimoniale equlpts publics	0	0	0	0
* subvention globale	0	0	0	0
<b>TOTAL RECETTES TTC</b>	<b>26 559 624</b>	<b>7 062 318</b>	<b>19 871 151</b>	<b>26 933 469</b>
<b>SOLDE BRUT</b>	<b>1 361 908</b>	<b>-2 883 270</b>	<b>4 452 301</b>	<b>1 569 032</b>
<b>FINANCEMENT</b>				
VERSEMENT EMPRUNT	3 000 000	0	3 000 000	3 000 000
REMBT. EMPRUNT	3 000 000	0	3 000 000	3 000 000
VERSEMENT AVANCE	1 500 000	1 500 000	1 500 000	3 000 000
REMBT. AVANCE	1 500 000	0	3 000 000	3 000 000
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>SOLDE TVA</b>	<b>-1 567 022</b>	<b>-146 040</b>	<b>-1 422 992</b>	<b>-1 569 032</b>
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>	<b>205 114</b>	<b>-1 734 493</b>	<b>205 114</b>	<b>0</b>

**ZAC PARC VALMY**  
**ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/08**

<b>CHARGES</b>					
NATURE	Cumul 31/12/08	2009	2010	Bilan actualisé	Bilan 31/12/07
FONCIER	1 645 172	900 000	525 224	3 070 396	3 070 396
ETUDES GENERALES	217 229	30 000	100 000	347 229	368 230
AMENAGEMENT DES SOLS	74 300	5 000	12 584	91 884	91 884
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	80 516	0	0	80 516	80 516
TRAVAUX	5 483 861	1 085 059	7 221 610	13 790 530	13 573 091
HONORAIRES TECHNIQUES	344 925	70 376	441 606	856 907	793 914
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	910 162	125 780	1 504 850	2 540 732	2 402 968
FRAIS FINANCIERS					
- CT	191 857	120 000	100 000	411 657	416 389
- Sur emprunts	0	0	955 000	955 000	955 000
FRAIS DE COMMERCIALISATION	16 970	10 000	32 824	59 800	59 800
FRAIS ANNEXES	93 304	40 000	120 000	253 304	251 160
ALEAS ET IMPREVUS	0	0	322 920	322 920	346 840
Participation travaux extérieurs	887 545	0	1 696 017	2 583 562	2 787 527
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>9 945 588</b>	<b>2 386 215</b>	<b>13 032 635</b>	<b>25 364 438</b>	<b>25 197 716</b>

<b>PRODUITS</b>					
NATURE	cumul 31/12/08	2009	2010	Bilan actualisé	Bilan 31/12/07
<b>VENTES TERRAINS</b>					
* Terrains PHASE I (181 412 m²)	7 057 597	3 198 881	6 358 770	16 613 248	16 241 677
* Terrains PHASE II (115 000 m²)	0	0	10 315 500	10 315 500	10 315 500
<i>Sous Total :</i>	<i>7 057 597</i>	<i>3 198 881</i>	<i>16 672 270</i>	<i>26 928 748</i>	<i>26 557 177</i>
PRODUITS FINANCIERS	4 721	0	0	4 721	2 447
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0
PARTICIPATION GRAND DIJON	0	0	0	0	0
Complément de prix	0	0	0	0	0
Intégration patrimoniale équipements publics	0	0	0	0	0
Subvention globale	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>7 062 318</b>	<b>3 198 881</b>	<b>16 672 270</b>	<b>26 933 469</b>	<b>26 559 624</b>

<b>SOLDE BRUT</b>	<b>2 883 270</b>	<b>1 266 666</b>	<b>3 689 635</b>	<b>1 569 032</b>	<b>1 361 908</b>
-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

<b>FINANCEMENT</b>					
	cumul 31/12/08	2009	2010	Actualisé	Bilan 31/12/07
VERSEMENT EMPRUNT	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000
REMBT. EMPRUNT	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000
VERSEMENT AVANCE	1 500 000	0	0	1 500 000	1 500 000
REMBT. AVANCE	0	0	1 500 000	1 500 000	1 500 000
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>SOLDE IVA</b>	<b>1 383 270</b>	<b>1 266 666</b>	<b>2 189 635</b>	<b>1 569 032</b>	<b>1 361 908</b>
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Solde de trésorerie annuel	-1 529 309	491 717	1 037 592	0	0
Solde de trésorerie cumulé	-1 529 309	-1 037 592	0	0	0

Fin convention 12/04/2010 →

## 6° / ANNEXES

- . Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2008
- . Tableau des ventes
- . Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2008
- . Plan de commercialisation 1<sup>ère</sup> phase
- . Plan d'aménagement d'ensemble

## ZAC PARC VALMY

## ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/08

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS 1ère PHASE									
VILLE DIJON	DIJON	AC	2	00	18	28		15/12/2005	publié le 03/02/2006 sous le n° 2006 P N° 1496
		AC	3	00	08	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	08			
		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	87			
		AE	217	00	03	69			
		AE	218	00	20	38			
		AE	228	00	06	46			
		AE	229	00	45	11			
		AE	231	00	15	03			
		AE	233	00	68	72			
				===	===	===	=====		
				25	64	50	1 590 396,13 €		

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS	
		Sect.	N°	ha	a	ca				
Pierre STEINMETZ	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	216	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 STEINMETZ	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	Publication en cours	
TOTAL ACQUISITIONS					26	00	10	1 632 663,01 €		

## ZAC " PARC VALMY "

### TABLEAU DES VENTES

VENTES AU 31/12/2008

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
<b>Phase 1</b>					
LOT A1	4 255	SCI HBAP	297 850,00	358 228,60	29/08/2006
LOT A2	8 120	BAFFY	609 000,00	728 364,00	05/03/2007
LOT A3 première tranche	14 396	LAZARD	1 117 200,00	1 336 171,20	22/05/2007
LOT A3 deuxième tranche	9 615	LAZARD	721 125,00	862 465,50	09/11/2007
LOT B1	9 546	Résidalya	715 950,00	856 276,20	CV
LOT B2	5 683	SCCV Québec	426 225,00	509 735,10	11/08/2008
LOT B3	3 885	BAFFY	291 375,00	340 484,50	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 B6	6 446	SAPIGNY	483 450,00	578 206,20	30/01/2008
LOT B6	3 669	SCCV DUMOURIEZ	276 175,00	329 109,30	06/06/2008
Pénalités retard B6		SCCV DUMOURIEZ	5 503,50	6 682,19	06/06/2008
LOT C1	4 040		303 000,00	362 388,00	Option
LOT C2	3 940		295 500,00	353 418,00	Option
LOT C3	3 980		298 500,00	357 006,00	Option
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		353 625,00	422 935,50	
LOT D3	5 270		395 250,00	472 719,00	
LOT D4	8 300	Helvia Promotion	622 500,00	744 510,00	20/06/2008
Complément prix lot D4 (SHON suppl.)		Helvia Promotion	198 000,00	236 808,00	20/06/2008
LOT D5	7 833	SAFIM	587 475,00	702 620,10	Option
LOT D6	3 130	Mme Genne	234 750,00	280 761,00	
LOT D7	8 140	Imvest	610 500,00	730 158,00	CV
LOT D8	6 050	VOISIN	453 750,00	542 685,00	CV
LOT D9	4 861	Seturec	364 575,00	436 031,70	CV
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	Option
LOT E3	9 849		738 675,00	883 455,30	
<b>TOTAL PHASE 1</b>	<b>181 481</b>		<b>13 875 803,50</b>	<b>16 595 460,99</b>	
<b>Phase 2</b>					
Reste	115 000		8 625 000,00	10 315 500,00	
<b>TOTAUX</b>	<b>296 481</b>		<b>22 500 803,50</b>	<b>26 910 960,99</b>	

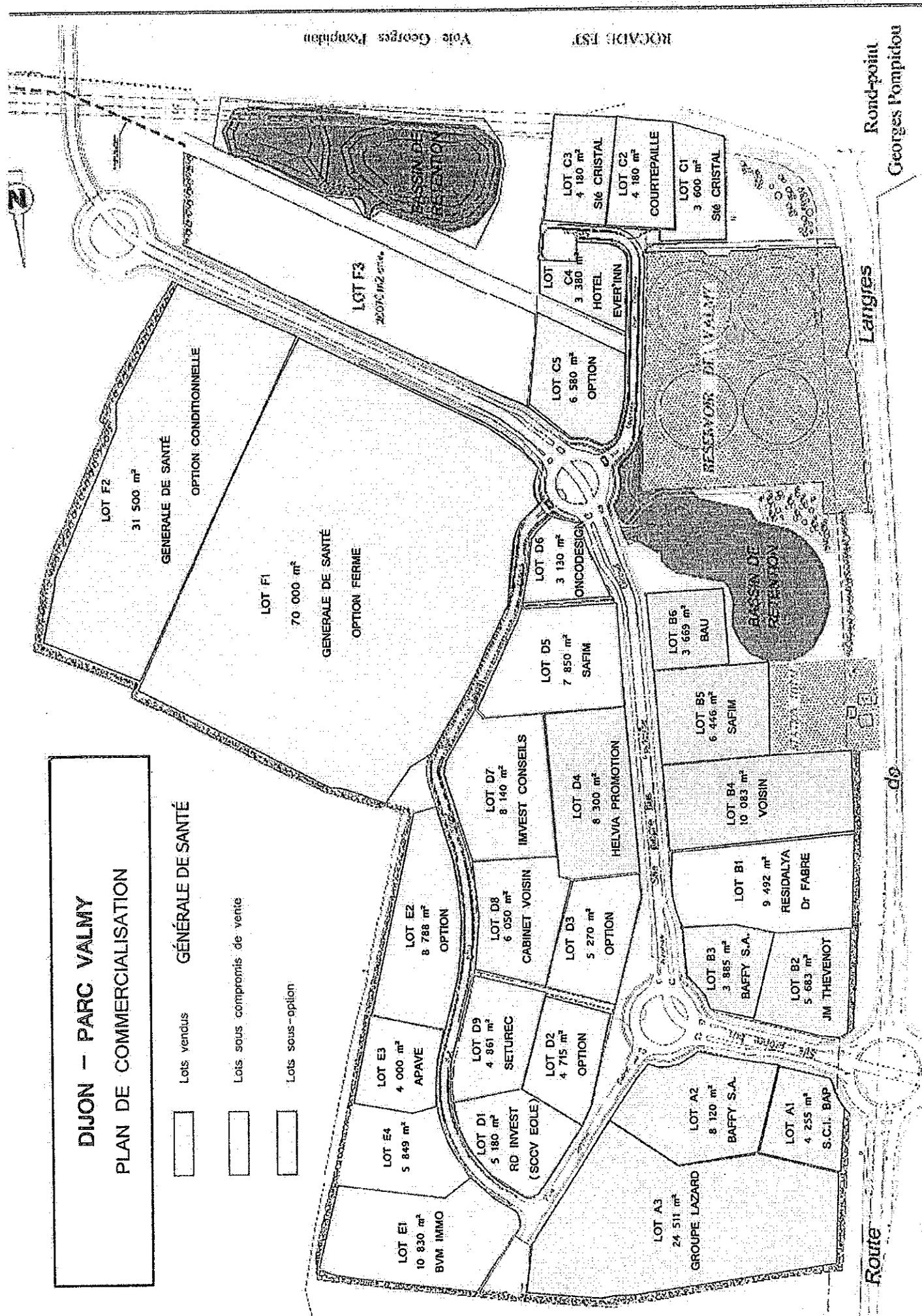
# DIJON - PARC VALMY PLAN DE COMMERCIALISATION

## GÉNÉRALE DE SANTÉ

Lotus vendus

Lotus sous compromis de vente

Lotus sous-option



Voie Georges Pompidou

ROCAIDE EST

Rond-point  
Georges Pompidou

Langes

Route