



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 26 juin 2008

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et Mme LALOUCH

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Didier MARTIN	M. Louis LAURENT
M. Pierre PRIBETICH	M. Benoît BORDAT	M. Roland PONSAA
M. Jean ESMONIN	M. Christophe BERTHIER	M. Michel ROTGER
Mme Colette POPARD	M. Philippe DELVALEE	M. François NOWOTNY
M. Rémi DETANG	M. Georges MAGLICA	Mme Christine MASSU
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Anne DILLENSEGER	M. Michel FORQUET
M. José ALMEIDA	Mme Christine DURNERIN	M. Claude PICARD
M. Jean-François DODET	Mme Nelly METGE	M. Pierre PETITJEAN
M. François DESEILLE	Mlle Christine MARTIN	M. Nicolas BOURNY
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Michel JULIEN	M. Alain MARCHAND	M. Philippe GUYARD
Mme Marie-Françoise PETEL	M. Mohammed IZIMER	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Gérard DUPIRE	Mme Hélène ROY	Mme Françoise EHRE
Mme Catherine HERVIEU	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Patrick BAUDEMENT
M. Jean-Claude DOUHAÏT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Geneviève BILLAUT
M. Jean-Paul HESSE	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Murat BAYAM
Mlle Badiââ MASLOUHI	M. Jean-Yves PIAN	M. Michel BACHELARD
M. Yves BERTELOOT	Mlle Stéphanie MODDE	M. Philippe BELLEVILLE
M. Patrick MOREAU	M. Philippe CARBONNEL	M. Norbert CHEVIGNY
M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Alain LINGER	M. Christian PARIS
M. André GERVAIS	M. Pierre LAMBOROT	Mme Noëlle CAMBILLARD.

Membres absents :

M. Patrick CHAPUIS	M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Christian PARIS
M. Gaston FOUCHERES	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Rémi DELATTE	M. François-André ALLAERT pouvoir à Mlle Christine MARTIN
	M. Dominique GRIMPRET pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAÏT
	M. Alain MILLOT pouvoir à Mme Colette POPARD
	M. Joël MEKHANTAR pouvoir à M. Gérard DUPIRE
	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Georges MAGLICA
	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à Mme Anne DILLENSEGER
	Mlle Nathalie KOENDERS pouvoir à M. Didier MARTIN
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à Mme Hélène ROY
	Mme Fadoua LALOUCH pouvoir à M. Roland PONSAA
	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Jean-François DODET
	Mme Claude DARCIAUX pouvoir à M. José ALMEIDA
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Parc Valmy à Dijon - Compte de Résultat Prévisionnel au 31.12.07

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 2007 subissent quelques modifications par rapport au bilan de l'année précédente.

Des économies sont réalisées sur les postes études, fouilles (les fouilles de la deuxième phase ont été abandonnées par la DRAC) ; par contre certains postes connaissent une évolution importante, notamment les travaux (actualisation des prix estimés en 2002) ce qui entraînent une augmentation des postes honoraires et frais de gestion.

L'excédent dégagé sur l'opération Parc Valmy est globalement revu à la baisse, ce qui a une incidence sur l'enveloppe « Participation pour travaux extérieurs ». Elle permet notamment à la Semaad de participer au financement de l'aménagement du rond-point sur la RD 974 réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Département de la Côte d'Or et dont la prise en charge financière est assurée par le Grand Dijon.

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 22 207 443 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 22 212 070 €.

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 2008, 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 2007, établi par la Semaad.

Pour extrait conforme,
Le Président
Pour le Président

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 1 JUIL. 2008



- 1 JUIL. 2008

Publié le

Déposé en Préfecture le

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

- 1 JUL. 2008



VU pour être annexé à délibération
du Conseil du :

DIJON, le :

LE PRÉSIDENT,

Pour le Président,
le vice-Président,

Pierre PRIBETICH



VILLE DE DIJON

Z.A.C. PARC VALMY

PARC VALMY



**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
AU 31 DECEMBRE 2007**

Mars 2008

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 2007

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

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.

Le montant global provisoire des acquisitions est ainsi de 1 599 925,01 Euros.

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.

- Travaux (PHASE I)

En 2007, les travaux suivants ont été réalisés :

1^{ère} tranche :

- Finalisation des réseaux d'assainissement et d'eau potable
- Mise en place de la station de refoulement des eaux usées
- 2^{ème} couche en Grave Bitume sur les voiries principales
- Démarrage des travaux de plantation de l'écran paysager le long de la RD 974
- Poursuite des travaux de réseaux secs
- Mise en service des postes de transformation EDF
- Réalisation de l'éclairage public le long de la RD 974

A noter que l'année 2007 a vu la réalisation du rond point d'accès au Parc Valmy entre autres sur la RD 974 et sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général de la Côte d'Or. Une partie du financement de cet ouvrage incombe au bilan de l'opération.

En 2008, sont programmés les travaux suivants :

1^{ère} tranche :

- Poursuite des plantations de l'écran paysager 1^{ère} phase, plantations du bassin de rétention n°1 et des arbres d'alignement des voiries
- Poursuite des réseaux secs et de l'éclairage public des voiries principales
- Travaux de finitions partiels des trottoir au droit des bâtiments achevés où en passe de l'être

2^{ème} tranche :

- Terrassements des voies secondaires de la 1^{ère} phase
- Réalisation des réseaux secs et d'assainissement

B - COMMERCIALISATION

L'année 2007 a vu la vente des lots suivants :

- LOT A2 : société BAFFY pour 609 000 € HT
- LOT B3 : société BAFFY pour 291 375 € HT
- LOT A3 : société LAZARD pour 1 853 197,29 € HT

Perspectives 2008

Il est prévu la cession des lots suivants :

- LOT B5 : société SAFIM pour 241 725 € HT (50% de la valeur du terrain, paiement des 50% restant un an après la date de signature de l'acte)
- LOT B4 : Cabinet VOISIN pour 756 225 € HT
- LOT B6 : BAU pour 275 175 € HT
- LOT D1 : RD Investissement pour 388 500 € HT
- LOT D4 : HELVIA Promotion promotion pour 622 500 € HT
- LOT D7 : IMVEST pour 610 500 € 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 2007 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 :	-	638 €
Etudes générales:	-	20 485 € HT
Fouilles archéologiques :	-	50 000 € HT
Travaux :	+ 1 294 568 € HT	
Honoraires techniques :	+ 95 700 € HT	
Frais de gestion :	+ 45 746 €	
Frais annexes :	+ 2 478 € HT	
Aléas et imprévus :	- 10 000 € HT	
Participation pour travaux extérieurs :	- 1 361 995 € HT	
Variation dépenses	-	4 627 € HT

a) FONCIER/ACQUISITIONS

Ce poste de dépenses est en diminution de 638 € 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^{ème} phase.

b) ETUDES GENERALES

Cette charge est en diminution de 20 485 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 est en augmentation de 1 294 568 € HT, soit environ 13% d'augmentation de la masse des travaux de l'exercice précédent. Une partie de cette augmentation (environ 3%) provient de l'augmentation significative des frais d'électrification de l'opération (convention EDF/GDF). En effet, il s'avère qu'à ce jour, aucun acquéreur n'a opté pour l'utilisation du chauffage par gaz. Tous les ensembles immobiliers prévoient un système électrique réversible chaud/froid qui nécessite de multiplier par deux, voire trois la puissance initialement prévue sur l'opération par EDF.

Par ailleurs, l'enveloppe globale pour les travaux de l'opération provient d'un Avant Projet Sommaire réalisé en 2002 par la maîtrise d'œuvre sur l'ensemble de l'opération. Consécutivement à l'augmentation des coûts des matières première et de l'augmentation constatée des coûts de réalisation de travaux, l'enveloppe restante pour les travaux a été réajustée afin de tenir compte de cette actualisation des prix datant de 2002. Il est à noter que cette augmentation de l'enveloppe des travaux tient compte de la réalisation d'un troisième rond point interne (rond point Est) qui gèrera l'interface entre les voiries de la ZAC et le débouché du site propre transports en commun du l'ouvrage d'art en franchissement de la Rocade.

e) HONORAIRES TECHNIQUES ZAC

Consécutivement à l'augmentation de la masse des travaux, ce poste est en hausse de 95 700 € HT.

f) FRAIS FINANCIERS

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

g) FRAIS DE GESTION

La rémunération de la SEMAAD est en hausse de 45 746 euros suite aux variations des dépenses et des recettes.

h) FRAIS DE COMMERCIALISATION

Ce poste de dépenses est inchangé

i) FRAIS ANNEXES

Cette charge est en augmentation de 2 478 Euros provenant de la TVA constatée (toutes les dépenses constatées n'ont pas été soumises à TVA alors qu'elles le sont en prévisionnel).

j) ALEAS ET IMPREVUS

Ce poste de dépenses est en diminution de 10 000 € 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 1 361 995 Euros HT. Il a été programmée pour 2008 une somme de 1 046 500 € 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 sera imputée au bilan de l'opération, cet ouvrage permettant quasi exclusivement l'accès à l'opération. Il n'est prévu aucun frais de gestion sur cette somme de 1 046 500 €.

L'état prévisionnel des charges fait apparaître une diminution des dépenses de 4 627 Euros HT et un cumul des dépenses réalisées de 6 277 994 Euros HT.

C-1) LES RECETTES

Vente de terrains 1 ^{ère} phase	- 4 628 € HT
Produits financiers	+ 2 €

Variations produits	- 4 627 € HT
----------------------------	---------------------

(Hors participation Grand Dijon à l'opération d'aménagement)

a) CESSIONS DES TERRAINS

La surface cessible des terrains est en diminution suite aux données géomètre et à l'actualisation des surfaces de vente.

b) PRODUITS FINANCIERS

Ce poste est en hausse 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

Un tableau récapitulatif des différents régimes fiscaux des participations est annexé aux présentes.

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 2005.

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 2008 (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 120 143 m²****- dont emprises publiques autres 41 504 m²****- dont emprises privées 5 904 m²****- dont surfaces cessible 296 152 m²****- surface hors ZAC (Zone NC)****20 910 m²**

Cette surface correspond aux surfaces privées inscrites en DUP pour le passage du site propre transports en commun et le pont au-dessus de la Rocade.

2.2 ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 1^{er} JANVIER 2008

	SURFACE GLOBALE m ²	SURFACE VENDUE	A VENDRE
PHASE 1	181 152	40 771	140 381
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	9 546	0	9 546
LOT B2	5 687	0	5 687
LOT B3	3 885	3 885	0
LOT B4	10 083	0	10 083
LOT B5	6 446	0	6 446
LOT B6	3 669	0	3 669
LOT C1	3 600	0	3 600
LOT C2	4 180	0	4 180
LOT C3	4 180	0	4 180
LOT C4	3 380	0	3 380
LOT C5	6 580	0	6 580
LOT D1	5 180	0	5 180
LOT D2	4 715	0	4 715
LOT D3	5 270	0	5 270
LOT D4	8 300	0	8 300
LOT D5	7 850	0	7 850
LOT D6	3 130	0	3 130
LOT E1	10 830	0	10 830
LOT E2	8 788	0	8 788
LOT E3	9 882	0	9 882

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

ZAC PARC VALMY

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2007

CHARGES	Réalisé HT au 31/12/2007	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2006	Ecart	Commentaires des écarts
FONCIER/FRAIS ACQUISITIONS	1 606 954	3 069 758	3 070 390	-630	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
ETUDES GENERALES	174 298	308 077	328 562	-20 485	Diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	80 616	80 616	130 516	-50 000	Abandon par la DRAC des fouilles sur la deuxième phase
AMENAGEMENT DES SOLS	82 126,58	76 828	76 828	0	
TRAVAUX	3 435 475	11 349 937	10 055 380	1 294 558	Actualisation du coût global des travaux suite à augmentation constatée des prix de travaux
HONORAIRES TECHNIQUES	233 191	663 808	568 100	95 700	Augmentation due à augmentation de la masse des travaux
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	478 615	2 402 866	2 357 222	45 644	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et recettes
FRAIS FINANCIERS MT/CT	157 900	1 371 389	1 371 389	0	
FRAIS DE COMMERCIALISATION	6 704	50 000	50 000	0	
FRAIS ANNEXES	42 306	213 454	210 976	2 478	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
ALEAS ET IMPREVUS	0	280 000	300 000	-10 000	Diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
Participation pour travaux extérieur	0	2 330 708	3 692 703	-1 361 995	Baisse suite à la réévaluation de l'enveloppe des travaux Internes
TOTAL CHARGES	6 277 994	22 207 443	22 212 070	-4 627	

PRODUITS	Réalisé HT au 31/12/2007	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2006	Ecart	Commentaires des écarts
VENTES DE TERRAINS					
Terrains phase I (181 412 m²)	3 051 422	13 579 997	13 584 625	-4 628	Ajustement suite à données Géomètre
Terrains Phase II (115 000 m²)	0	8 625 000	8 025 000	0	
0					
0					
0					
sous total	3 051 422	22 204 997	22 209 625	-4 628	Ajustement suite à données Géomètre
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0	
PRODUITS FINANCIERS	2 447	2 447	2 448	2	
SUBVENTIONS	0	0	0	0	
PARTICIPATION GEMINION	0	0	0	0	
Complément de prix	0	0	0	0	
Intégration patrimoniales équipements publics	0	0	0	0	
Subvention globale	0	0	0	0	
TOTAL PRODUITS	3 053 869	22 207 443	22 212 070	-4 627	

ZAC PARC VALMY

ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE

DEPENSES TTC	BILAN au 31/12/2006	Réalisé cumulé au 31/12/07	RESTE A REALISER	BILAN actualisé 31/12/07
ETUDES GENERALES	392 731	208 230	160 000	368 230
FONCIER/ACQUISITIONS	3 070 396	1 607 592	1 462 804	3 070 396
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	130 516	80 516	0	80 516
AMENAGEMENTS DES SOLS	91 884	74 300	17 584	91 884
TRAVAUX VRD	12 024 788	4 107 395	9 465 696	13 573 091
HONORAIRES TECHNIQUES	679 457	278 897	515 018	793 914
FRAIS DE GESTION	2 357 222	478 515	1 924 453	2 402 968
FRAIS DE COMMERCIALISATION	59 800	8 018	51 782	59 800
FRAIS FINANCIERS				0
C.T.	416 389	157 908	258 481	416 389
Sur emprunts	955 000	0	955 000	955 000
FRAIS ANNEXES	251 160	46 467	204 693	251 160
ALEAS ET IMPREVUS	358 800	0	346 840	346 840
Participation pour travaux extérieurs	4 416 473	0	2 582 413	2 582 413
TOTAL DEPENSES TTC	25 204 615	7 047 838	17 944 764	24 992 602

RECETTES TTC	BILAN au 31/12/2006	Réalisé cumulé au 31/12/07	RESTE A REALISER	BILAN actualisé 31/12/07
CESSIONS TERRAINS PHASE I	16 247 212	3 649 501	12 592 176	16 241 677
CESSIONS TERRAINS PHASE II	10 315 500	0	10 315 500	10 315 500
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	2 445	2 447	0	2 447
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION GRAND DIJON				
* complément de prix	0	0	0	0
* Intégration patrimoniale équipements publics	0	0	0	0
* subvention globale	0	0	0	0
TOTAL RECETTES TTC	26 565 157	3 651 948	22 907 676	26 559 624

SOLDE BRUT	1 360 541	-3 395 890	4 962 912	1 567 022
-------------------	------------------	-------------------	------------------	------------------

FINANCEMENT				
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
TOTAL FINANCEMENT	0	1 500 000	-1 500 000	0

SOLDE TVA	-1 360 541	171 765	-1 738 787	-1 567 022
------------------	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

SOLDE DE TRESORERIE	-1 360 541	171 765	-1 738 787	-1 567 022
----------------------------	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

6° / ANNEXES

- . Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2007
- . Tableau des ventes
- . Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2007
- . Plan de commercialisation 1^{ère} phase
- . Plan d'aménagement d'ensemble
- . Régime fiscal des différentes participations des collectivités

ZAC PARC VALMY

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/07

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
VILLE DIJON	DIJON	AC	2	00	16	28		15/12/05	publié le 03/02/2006 sous le n° 2006 P N° 1466
		AC	3	00	06	96			
		AC	4	00	32	05			
		AC	9	00	09	62			
		AC	10	00	40	83			
		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	38	01			
		AC	34	00	18	78			
		AC	35	00	36	86			
		AC	37	00	20	20			
		AC	40	00	40	33			
		AC	41	00	47	46			
		AC	42	00	38	35			
		AC	43	00	94	70			
		AC	44	00	22	77			
		AC	45	00	25	40			
		AC	46	00	11	77			
		AC	47	00	36	00			
		AC	48	00	22	94			
		AC	185	00	11	44			
		AC	187	08	01	62			
		AC	188	00	05	16			
		AC	189	00	19	85			
		AC	194	01	91	65			
		AC	195	00	00	09			
		AC	200	00	00	04			
		AC	201	00	34	24			
		AC	203	00	03	51			
		AC	205	01	38	24			
		AC	208	00	09	59			
		AC	211	00	66	13			
		AC	213	00	52	13			
		AE	202	00	10	84			
		AE	205	00	00	20			
		AE	213	00	07	00			
		AE	216	00	05	67			
		AE	217	00	03	69			
		AE	218	00	20	39			
		AE	228	00	06	46			
		AE	229	00	45	11			
		AE	231	00	15	03			
		AE	233	00	68	72			
				===	===	===	=====		
				25	64	50	1 590 396,13 €		

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
Pierre STEINMETZ	EVICTION AGRICOLE	AC	29	01	81	78			
		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	06	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 STEINMETZ	PERTE RECOLTES	Divers					1 200,10 €		
EARL BRULARD	PERTE RECOLTES	Divers					330,00 €		
				===	===	===	=====		
	TOTAL PERTE RECOLTES						1 530,10 €		
TOTAL ACQUISITIONS				25	64	50	1 599 925,01 €		

ZAC PARC VALMY
ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/07

CHARGES						
NATURE	Cumul 31/12/07	2008	2009	2010 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/06
FONCIER	1 607 592	400 000	1 000 000	62 804	3 070 396	3 070 396
ETUDES GENERALES	208 230	30 000	40 000	90 000	368 230	392 731
AMENAGEMENT DES SOLS	74 300	5 000	10 000	2 584	91 884	91 884
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	80 516	0	0	0	80 516	130 516
TRAVAUX	4 107 395	2 158 971	2 665 438	4 641 287	13 573 091	12 024 788
HONORAIRES TECHNIQUES	278 897	98 695	145 374	269 949	793 914	679 457
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	478 515	378 388	481 629	1 084 436	2 402 968	2 357 222
FRAIS FINANCIERS						
- CT	157 908	120 000	100 000	38 481	416 389	416 389
- Sur emprunts	0	0	0	955 000	955 000	955 000
FRAIS DE COMMERCIALISATION	8 018	10 000	20 000	21 782	59 800	59 800
FRAIS ANNEXES	46 467	25 000	25 000	154 693	251 160	251 160
ALEAS ET IMPREVUS	0	0	0	348 840	348 840	358 800
Participation travaux extérieurs	0	1 046 500	0	1 535 913	2 582 413	4 416 473
TOTAL CHARGES	7 047 838	4 273 554	4 467 441	9 203 769	24 992 602	25 204 615

PRODUITS						
NATURE	cumul 31/12/07	2008	2009	2010 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/06
VENTES TERRAINS						
* Terrains PHASE I (181 412 m²)	3 649 501	4 607 351	5 523 278	2 461 547	16 241 677	16 247 212
* Terrains PHASE II (115 000 m²)	0	0	0	10 315 500	10 315 500	10 315 500
Sous Total :	3 649 501	4 607 351	5 523 278	12 777 047	26 557 177	26 562 712
PRODUITS FINANCIERS	2 447	0	0	0	2 447	2 445
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATION GRAND DIJON	0	0	0	0	0	0
Complément de prix	0	0	0	0	0	0
Intégration patrimoniale équipements publics	0	0	0	0	0	0
Subvention globale	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS	3 651 948	4 607 351	5 523 278	12 777 047	26 559 624	26 565 157

SOLDE BRUT	-3 385 890	388 787	-944 163	2 461 547	-1 607 028	-1 383 841
-------------------	-------------------	----------------	-----------------	------------------	-------------------	-------------------

FINANCEMENT						
	cumul 31/12/07	2008	2009	2010 et +	Actualisé	Bilan 31/12/06
VERSEMENT EMPRUNT	0	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000
REMBT. EMPRUNT	0	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000
VERSEMENT AVANCE	1 500 000	0	0	0	1 500 000	1 500 000
REMBT. AVANCE	0	0	0	1 500 000	1 500 000	1 500 000
TOTAL FINANCEMENT	1 500 000	0	0	-1 500 000	0	0

SOLDE TVA	171 136	-378 480	-422 918	-936 408	-1 667 028	-1 380 641
------------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------

Solde de trésorerie annuel	-1 724 126	-39 633	626 897	1 136 871	0	0
Solde de trésorerie cumulé	-1 724 126	-1 763 758	-1 136 871	0	0	0

PARC VALMY

PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL

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

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

▣ Emprises publiques créées	80 039 m ²
-----------------------------	-----------------------

▣ 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 m ²
---------------------	------------------

▣ Surfaces cessibles	181 152 m ²
----------------------	------------------------

=====

306 810 m²

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

▣ Emprises publiques créées	40 104 m ²
-----------------------------	-----------------------

▣ Emprises publiques autres (à conserver)

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

▣ "Erreur cadastre"	0 m ²
---------------------	------------------

▣ Surfaces cessibles	115 000 m ²
----------------------	------------------------

=====

156 893 m²

* SUPERFICIE HORS ZAC NECESSAIRE AU PROJET (ZONE NC)	
---	--

▣ Emprises Privées	20 910 m ²
--------------------	-----------------------

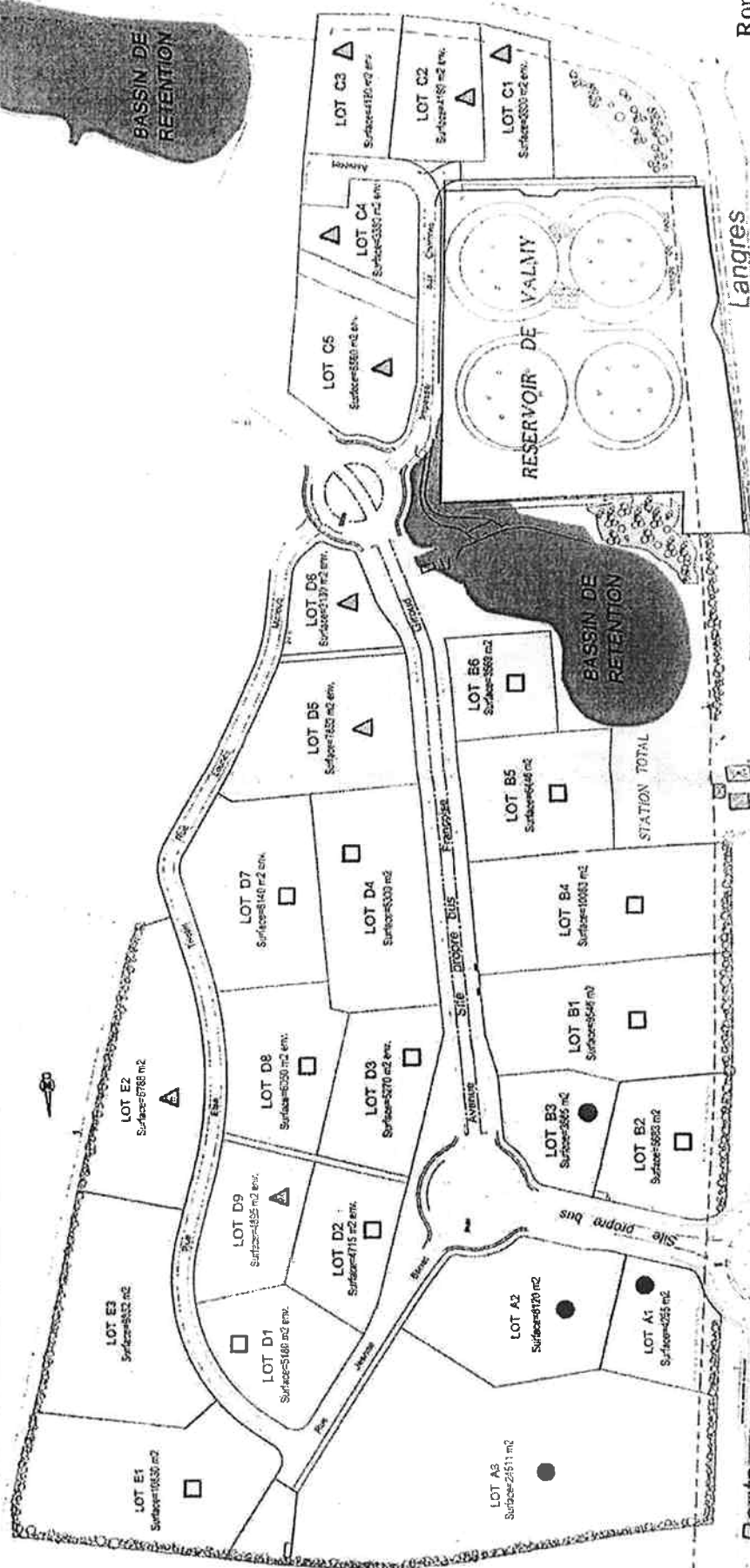
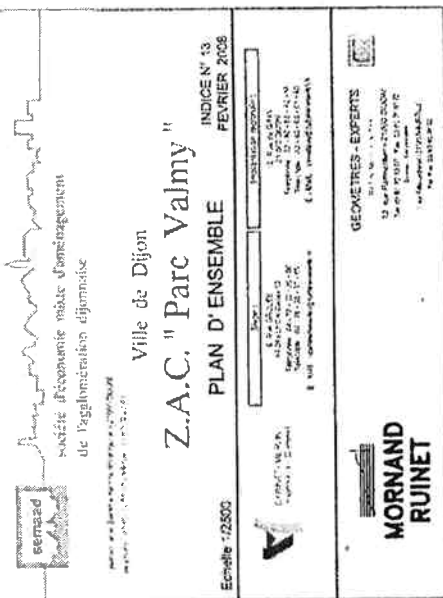
(emprise hors ZAC inscrites en DUP pour passage site propre transports en commun et pont)

ZAC " PARC VALMY "

TABLEAU DES VENTES

VENTES AU 31/12/2007

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
Phase 1					
LOT A1	4 255	SCI HBAP	287 850,00	356 228,80	29/08/06
LOT A2	8 120	BAFFY	609 000,00	728 364,00	05/03/07
LOT A3 première tranche	14 898	LAZARD	1 117 200,00	1 336 171,20	22/05/07
LOT A3 deuxième tranche	9 615	LAZARD	721 125,00	882 485,50	09/11/07
LOT B1	9 546	Résidalya	715 950,00	856 276,20	CV
LOT B2	5 687	DTZ/ACDE	426 525,00	510 123,90	
LOT B3	3 885	BAFFY	281 375,00	348 484,50	05/03/07
LOT B4	10 063	VOISIN	756 225,00	904 445,10	CV
LOT B5	6 446	SAFIM	483 450,00	578 206,20	CV
LOT B6	3 669	BAU	275 175,00	329 109,30	CV
LOT C1	3 600		270 000,00	322 920,00	Option
LOT C2	4 180		313 500,00	374 946,00	Option
LOT C3	4 180		313 500,00	374 946,00	Option
LOT C4	3 380		253 500,00	303 186,00	Option
LOT C5	6 580		493 500,00	590 226,00	
LOT D1	5 180	RD Investissement	388 500,00	464 646,00	CV
LOT D2	4 715	DTZ	353 625,00	422 935,50	CV
LOT D3	5 270	DTZ	395 250,00	472 719,00	CV
LOT D4	8 300	Helvia Promotion	622 500,00	744 510,00	CV
LOT D5	7 850	SAFIM	588 750,00	704 145,00	Option
LOT D6	3 130		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	4 895	Seturec	367 125,00	439 081,50	Option
LOT E1	10 830	BVM Immobilier	812 250,00	971 451,00	CV
LOT E2	8 788	Hôpital de jour	659 100,00	788 283,60	Option
LOT E3	9 882		741 150,00	886 415,40	
TOTAL PHASE 1	181 152		13 665 125,00	16 223 889,50	
Phase 2					
Reste	115 000		8 625 000,00	10 315 500,00	
TOTAUX	296 152		22 190 125,00	26 539 389,50	



Rond-point
Georges Pompidou

Langres

Route de



Le régime des participations depuis juin 2006 : les 3 cas possibles et leurs conséquences pratiques

	Participation d'équilibre	Participation finançant des équipements publics	Participation complément prix de vente
Régime fiscal	Pas de TVA	TVA à 19,6%	TVA si le prix aidé est soumis à TVA
Eligibilité potentielle au FCTVA	Non	Oui	Non
Coût net pour collectivité	Montant HT	Montant TTC – FCTVA possible	Montant HT + TVA*
Imputation budgétaire pour la collectivité	Section « fonctionnement »	Section « investissement »	Section « fonctionnement »

* Au taux de TVA du prix aidé

C.D.A.

ADEMI
Etoile

