



EXTRAIT  
DU  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
du Conseil de Communauté de l'Agglomération Dijonnaise

Séance du 28 juin 2007

Membres présents :

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. CLAUDET et M. BEKHTAOUI

M. François REBSAMEN, M. Jean ESMONIN, M. Michel BACHELARD, M. Pierre PRIBETICH, M. Jean-Patrick MASSON, M. Rémi DELATTE, M. Michel JULIEN, M. Jacques FOUILLOT, M. Guy GILLOT, M. Patrick CHAPUIS, M. Didier MARTIN, M. Bernard RETY, M. Gérard LABORIER, M. Patrick SAUNIE, M. Jean-Claude DOUHAI, M. Gérard DUPIRE, M. André GERVAIS, M. Jean-François DESVIGNES, M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Hervé BRUYERE, Mme Janine BESSIS, Mme Jacqueline GARRET-RICHARD, M. Alain MARCHAND, M. Jacques DANIERE, M. Georges MAGLICA, M. Jean-Pierre BOUHELIER, Mme Marie-Christine DELEBARRE, M. Louis LAURENT, M. Jean-Jacques BERNARD, M. Jean PERRIN, M. François NOWOTNY, Mme Christine MASSU, M. Stéphane CLAUDET, Mme Marie-Françoise PETEL, M. Claude PICARD, Mme Françoise TENENBAUM, M. Alain MILLOT, Mme Joëlle LEMOUZY, M. Mohammed IZIMER, Mme Hélène ROY, M. Mohamed BEKHTAOUI, Mme Catherine HERVIEU, M. Jean-Pierre SOUMIER, Mme Claude-Anne DARCIAUX, Mme Nicole MOSSON, Mme Claudette BLIGNY, M. Nicolas BOURNY, M. Jean-François GONDELLIER, M. Jacques PILLIEN, M. Bernard BARBEY, M. Jean-Louis JOLY, M. Jean-Paul HESSE, M. Rémi DETANG, M. Jean-François DODET, M. Philippe BELLEVILLE., M. Norbert CHEVIGNY.

Membres absents :

M. Gilbert MENUT, M. Yves BERTELOOT, Mme Françoise MANSAT, M. François BRIOT, M. Jean-Marc NUDANT, M. Christian PARIS, Mme Christiane COLOMBET, Mme Colette POPARD pouvoir à M. Yves BERTELOOT, Mlle Badiaâ MASLOUHI pouvoir à M. Mohammed IZIMER, M. Patrick MOREAU pouvoir à M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Philippe CARBONNEL pouvoir à Mme Marie-Christine DELEBARRE, M. François-André ALLAERT pouvoir à M. Guy GILLOT, M. Jean-Pierre GILLOT pouvoir à M. Pierre PRIBETICH, M. Claude PINON pouvoir à M. André GERVAIS, Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Jacques DANIERE, M. Patrick AUDARD pouvoir à M. Jean ESMONIN, M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Jean PERRIN, M. Paul LECHAPT pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAI, M. Gaston FOUCHERES pouvoir à M. Patrick CHAPUIS, Mme Christine DURNERIN pouvoir à Mme Catherine HERVIEU, Mme Sylviane FLAMENT pouvoir à M. Michel JULIEN, Mme Myriam BERNARD pouvoir à Mme Janine BESSIS, Mme Lê Chinh AVENA pouvoir à M. Didier MARTIN, M. Pierre PETITJEAN pouvoir à M. Jean-Pierre SOUMIER, M. Bernard OBRIOT pouvoir à M. Jacques PILLIEN, M. Paul ROIZOT pouvoir à M. Bernard BARBEY.

**OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TIC - Parc Valmy à Dijon - Compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2006**

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 2006 subissent quelques modifications par rapport au bilan de l'année précédente. Les dépenses sont revues à la hausse (+ 86.626 € HT), hausse qui résulte notamment des postes travaux (réalisation de 2 giratoires, éclairage public le long de la RD974...) et frais financiers (découverts de trésorerie en augmentation suite à des ventes faibles en 2006 et à une programmation de travaux sur 2007 importante).

La surface cessible prévisionnelle de l'opération passe de 295.000 m<sup>2</sup> à 296.412 m<sup>2</sup>.

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 22.212.070 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 22.125.444 €.

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,**  
**DECIDE**

- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel du Parc Valmy à Dijon, arrêté au 31 décembre 2006, établi par la Semaad.

Publié le - 2 JUIL. 2007  
Déposé en Préfecture le

Pour extrait conforme,  
Le Président

*Le Président*



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

- 3 JUIL. 2007





VILLE DE DIJON

Z.A.C. PARC VALMY

\*\*\*\*\*

# PARC VALMY



**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL  
AU 31 DECEMBRE 2006**



PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR

Déposé le :

29 JUL. 2007

VU pour être annexé à délibération  
du Conseil du : 28 JUIN 2007

DIJON, le : 29 JUIN 2007

LE PRÉSIDENT,

Mars 2007



# 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 2006

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. Le nouveau tènement 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.

**Le montant global provisoire des acquisitions est ainsi de 1 598 394,91 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.

#### **- Travaux (PHASE I)**

***En 2006, les travaux suivants ont été réalisés :***

##### ***1<sup>ère</sup> tranche :***

- Terrassements des voiries et du bassin de rétention des eaux pluviales
- Réalisation des réseaux d'assainissement, d'eau potable et de réseaux secs pour partie
- Couche de forme et d'assise des voiries
- Réalisation de la première couche de grave bitume des voiries
- Equipement et réglage du bassin de rétention

***En 2007, sont programmés les travaux suivants :***

##### ***1<sup>ère</sup> tranche :***

- Plantation de l'écran paysager 1<sup>ère</sup> phase et du bassin de rétention n°1
- 2<sup>ème</sup> couche en Grave Bitume sur les voiries principales
- Réalisation des réseaux secs et de l'éclairage public des voiries principales

##### ***2<sup>ème</sup> tranche :***

- Terrassements et réseaux des voies secondaires de la 1<sup>ère</sup> phase

## B - COMMERCIALISATION

L'année 2006 a vu la vente du lot A1 à la SCI HBAP pour un montant de 297 850 € HT.

### Perspectives 2007

Il est prévu la cession des lots A2 et B3 (BAFFY, 8120 et 3 885m<sup>2</sup>), B1 (Maison de retraite Résidalya, 9 546 m<sup>2</sup>), B5 (SAFIM, 6 446 m<sup>2</sup>) et B6 (BAU, 3669 m<sup>2</sup>) pour un montant global prévisionnel de 3 250 450 Euros HT.

Il est à noter que les lots A3 et B6 bénéficie d'un paiement atermoyé (50% à la signature de l'acte, 50% 1 an plus tard)

## 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 2006 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

Etudes générales:	+ 163 € HT
Aménagements des sols :	+ 26 828 € HT
Travaux :	+ 260 369 € HT
Honoraires techniques :	+ 22 608 € HT
Frais financiers MT/CT :	+ 101 778 €
Frais de gestion :	+ 24 052 €
Frais annexes :	+ 946 € HT
Aléas et imprévus :	- 49 293 € HT
Participation pour travaux extérieurs :	- 300 826 €

<b>Variation dépenses</b>	<b>+ 86 626 € HT</b>
---------------------------	----------------------

#### a) FONCIER/ACQUISITIONS

Ce poste de dépenses demeure inchangé. 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 augmentation de 163 Euros provenant de la TVA constatée (toutes les dépenses constatées n'ont pas été soumises à TVA alors qu'elles le sont en prévisionnel).

**c) AMENAGEMENT DES SOLS**

Ce poste de dépenses est en augmentation de 26 828 € HT. Lors des travaux, il a en effet été trouvé des tôles en fibre amianté sur les terrains et de façon éparées ou sur décharges « sauvages ». Il a donc fallu organiser un tri global des déchets et les évacuer.

**d) TRAVAUX VRD ZAC**

Ce poste de dépenses est en augmentation de 260 369 € HT. Cette augmentation provient du changement de programme en cours de travaux et de la décision de réaliser 2 giratoires à l'intérieur de l'opération pour pouvoir gérer la priorité « site propre transports en commun ». Elle provient également de la décision de réaliser un éclairage public le long de la RD 974 depuis le rond point réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général 21 et enfin du coût des travaux nécessaires pour détourner une conduite d'eau potable Ø500 afin de libérer de la surface commercialisable supplémentaire (lot C5)

**e) HONORAIRES TECHNIQUES ZAC**

Consécutivement à l'augmentation de la masse des travaux, ce poste est en hausse de 22 608 € HT.

**f) FRAIS FINANCIERS**

Les frais financiers court terme sont en augmentation de 101 778 €. Ces frais correspondent à la mise en place d'un découvert autorisé de trésorerie d'un montant de 3 700 000 €. L'augmentation de ces frais s'explique par des découverts de trésorerie prévisionnels en augmentation due notamment à des ventes faibles en 2006 et des travaux importants en 2007 (participation au financement du rond point RD 974, mise en oeuvre des travaux de la 2<sup>ème</sup> tranche qui dans l'exercice précédent étaient programmés pour 2008 sous financement de l'emprunt). La remontée des taux d'intérêt explique également en partie l'augmentation de ce poste de dépenses.

**g) FRAIS DE GESTION**

La rémunération de la SEMAAD est en hausse de 24 052 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 946 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 49 293 € 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 300 826 Euros. Il a été programmé pour 2007 une somme de 1 046 500 € HT 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 € HT.

**L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 86 626 Euros HT et un cumul des dépenses réalisées de 5 005 799 Euros HT.**

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

Vente de terrains 1 <sup>ère</sup> phase	+ 459 625 € HT
Vente des terrains 2 <sup>ème</sup> phase	- 375 000 € HT
Produits financiers	+ 2002 €

<b>Variations produits</b>	<b>+ 86 626 € HT</b>
----------------------------	----------------------

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

**a) CESSIONS DES TERRAINS**

La surface cessible des terrains est en augmentation de 1 412 m<sup>2</sup> suite au détournement d'une conduite d'eau potable qui grevait l'actuel lot C5. Globalement, les ventes de terrains sont en augmentation de 84 625 € HT. Les écarts entre 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> phases proviennent de données géomètre et d'actualisation des surfaces de vente.

**b) PRODUITS FINANCIERS**

Ce poste est en hausse de 2 002 Euros suite à la réalisation de placements financiers.

**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/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 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**

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

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

<b>- dont emprises publiques autres</b>	<b>41 244 m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

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

<b>- dont surfaces cessible</b>	<b>296 412 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	------------------------------

<b>- surface hors ZAC (Zone NC)</b>	<b>20 910 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	-----------------------------

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<sup>er</sup> JANVIER 2007**

	<b>SURFACE GLOBALE m<sup>2</sup></b>	<b>SURFACE VENDUE</b>	<b>A VENDRE</b>
<b>PHASE 1</b>	<b>181 412</b>	<b>4 255</b>	<b>177 157</b>
LOT A1	4 255	4 255	0
LOT A2	8 120	0	8 120
LOT A3 1 <sup>ère</sup> tranche	14 896	0	14 896
LOT A3 2 <sup>ème</sup> tranche	9 615	0	9 615
LOT B1	9 546	0	9 546
LOT B2	5 687	0	5 687
LOT B3	3 885	0	3 885
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		
LOT C2	4 180		
LOT C3	4 180		
LOT C4	3 380		
LOT C5	6 580		
LOT D1	5 180		
LOT D2	4 715		
LOT D3	5 270		
LOT D4	8 300		
Reste des terrains	59 825	0	59 825

	<b>SURFACE GLOBALE m2</b>	<b>SURFACE VENDUE</b>	<b>A VENDRE</b>
<b>PHASE 2</b>	<b>115 000</b>	<b>0</b>	<b>115 000</b>

# ZAC PARC VALMY

## COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2006

CHARGES	Realisé HT au 31/12/2006	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2005	Ecart	Commentaires des écarts
FONCIER/FRAIS ACQUISITIONS	1 601 574	3 070 396	3 070 396	0	
ETUDES GENERALES	154 409	328 562	328 399	163	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	80 516	130 516	130 516	0	
AMENAGEMENT DES SOLS	56 781,58	76 828	50 000	26 828	Augmentation due à nécessité de nettoyage de terrain
TRAVAUX	2 854 030	10 055 369	9 795 000	260 369	Augmentation suite à modification programme (rond points internes, éclairage RD974...)
HONORAIRES TECHNIQUES	133 091	568 108	545 600	22 608	Augmentation due à augmentation de la masse des travaux
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	232 834	2 357 222	2 333 170	24 052	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et recettes
FRAIS FINANCIERS M/TCT	66 389	1 371 369	1 269 611	101 778	Augmentation due à découvert de trésorerie très importants et remontée des taux d'intérêts
FRAIS DE COMMERCIALISATION	3 717	50 000	50 000	0	
FRAIS ANNEXES	22 478	210 976	210 030	946	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
ALEAS ET IMPREVUS	0	300 000	348 293	-48 293	Diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
Participation pour travaux extérieur	0	3 692 703	3 993 628	-300 926	Ajustement du montant suite à avancement des études
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>5 005 799</b>	<b>22 212 070</b>	<b>22 125 444</b>	<b>86 626</b>	

PRODUITS	Realisé HT au 31/12/2006	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2005	Ecart	Commentaires des écarts
<b>VENTE DE TERRAINS</b>					
Terrains phase I (181 412 m <sup>2</sup> )	297 850	13 584 625	13 125 000	459 625	Surface commerciale augmentée par le déplacement des conduites d'eau potable sur lot C5
Terrains Phase II (115 000 m <sup>2</sup> )	0	8 625 000	9 000 000	-375 000	Surface commerciale mise à jour avec évolution tracé des voiries
0					
0					
0					
0					
<b>sous total</b>	<b>297 850</b>	<b>22 209 625</b>	<b>22 125 000</b>	<b>84 625</b>	Augmentation de la surface cessible globale
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0	
PRODUITS FINANCIERS	2 445	2 445	443	2 002	Apparition de produits suite à placements financiers
SUBVENTIONS	0	0	0	0	
PREPARATION FRACTIONNEMENT	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	
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>300 295</b>	<b>22 212 070</b>	<b>22 125 444</b>	<b>86 626</b>	

0

## ZAC PARC VALMY

### ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE

DEPENSES TTC	BILAN au 31/12/2005	Réalisé cumulé au 31/12/06	RESTE A REALISER	BILAN actualisé 31/12/2006
ETUDES GENERALES	392 731	184 444	208 287	392 731
FONCIER/ACQUISITIONS	3 070 396	1 601 574	1 468 822	3 070 396
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	130 516	80 516	50 000	130 516
AMENAGEMENTS DES SOLS	59 800	67 884	24 000	91 884
TRAVAUX VRD	11 714 820	3 172 786	8 852 002	12 024 788
HONORAIRES TECHNIQUES	652 418	159 176	520 280	679 457
FRAIS DE GESTION	2 333 170	232 834	2 124 388	2 357 222
FRAIS DE COMMERCIALISATION	59 800	4 445	55 355	59 800
FRAIS FINANCIERS				0
C.T.	314 611	66 389	350 000	416 389
Sur emprunts	955 000	0	955 000	955 000
FRAIS ANNEXES	251 160	25 716	225 445	251 160
ALEAS ET IMPREVUS	417 754	0	358 800	358 800
Participation pour travaux extérieurs	4 776 261	0	4 416 473	4 416 473
<b>TOTAL DEPENSES TTC</b>	<b>25 128 437</b>	<b>5 595 764</b>	<b>19 608 852</b>	<b>25 204 615</b>
RECETTES TTC	BILAN au 31/12/2005	Réalisé cumulé au 31/12/06	RESTE A REALISER	BILAN actualisé 31/12/2006
CESSIONS TERRAINS PHASE I	15 697 500	356 229	15 890 983	16 247 212
CESSIONS TERRAINS PHASE II	10 764 000	0	10 315 500	10 315 500
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	443	2 445	0	2 445
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION GRAND DIJON				
* complément de prix	0	0	0	0
* Intégration patrimoniale equipts publics	0	0	0	0
* subvention globale	0	0	0	0
<b>TOTAL RECETTES TTC</b>	<b>26 461 944</b>	<b>358 674</b>	<b>26 206 483</b>	<b>26 565 157</b>
<b>SOLDE BRUT</b>	<b>1 333 507</b>	<b>-5 237 090</b>	<b>6 597 631</b>	<b>1 360 541</b>
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
<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>-1 333 507</b>	<b>531 587</b>	<b>-1 892 128</b>	<b>-1 360 541</b>
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>	<b>0</b>	<b>-3 205 503</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**ZAC PARC VALMY**  
**ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/06**

<b>CHARGES</b>							
NATURE	Cumul 31/12/06	2007	2008	2009	2010 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/05
FONCIER	1 601 573,91	5 000	1 000 000	460 937	2 885	3 070 396	3 070 396
ETUDES GENERALES	184 443,75	45 000	40 000	40 000	83 287	392 731	392 731
AMENAGEMENT DES SOLS	67 883,88	0	0	20 000	4 000	91 884	59 800
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	80 516,00	0	0	50 000		130 516	130 516
TRAVAUX	3 172 786,13	2 253 243	2 236 895	1 215 488	3 146 376	12 024 788	11 714 820
HONORAIRES TECHNIQUES	159 176,49	121 991	110 051	74 827	213 411	679 457	652 418
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	232 833,80	337 510	342 587	295 145	1 149 146	2 357 222	2 333 170
FRAIS FINANCIERS							
- CT	66 388,98	155 000	170 000	15 000	10 000	416 389	314 611
- Sur emprunts	0,00	0	0	140 000	815 000	955 000	955 000
FRAIS DE COMMERCIALISATION	4 445,30	5 000	20 000	5 000	25 355	59 800	59 800
FRAIS ANNEXES	25 715,50	25 000	25 000	30 000	145 445	251 160	251 160
ALEAS ET IMPREVUS	0,00	0	0	0	358 800	358 800	417 754
Participation travaux extérieurs	0,00	1 251 614	0	0	3 164 859	4 416 473	4 776 261
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>5 595 763,77</b>	<b>4 199 358</b>	<b>3 944 532</b>	<b>2 346 397</b>	<b>9 118 564</b>	<b>25 204 615</b>	<b>25 128 437</b>

<b>PRODUITS</b>							
NATURE	cumul 31/12/06	2007	2008	2009	2010 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/05
<b>VENTES TERRAINS</b>							
* Terrains PHASE I (181 412 m²)	356 229	3 887 508	3 808 483	3 815 390	4 379 603	16 247 212	15 697 500
* Terrains PHASE II (115 000 m²)	0	0	0	0	10 315 500	10 315 500	10 764 000
<b>Sous Total :</b>	<b>356 229</b>	<b>3 887 508</b>	<b>3 808 483</b>	<b>3 815 390</b>	<b>14 695 103</b>	<b>26 562 712</b>	<b>26 461 500</b>
PRODUITS FINANCIERS	2 445	0	0	0	0	2 445	443
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATION GRAND DIJON	0	0	0	0	0	0	0
Complément de prix	0	0	0	0	0	0	0
Intégration patrimoniale équipements publics	0	0	0	0	0	0	0
Subvention globale	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>358 673,94</b>	<b>3 887 508</b>	<b>3 808 483</b>	<b>3 815 390</b>	<b>14 695 103</b>	<b>26 565 157</b>	<b>26 461 944</b>

<b>SOLDE BRUT</b>	<b>-5 237 090</b>	<b>-311 849</b>	<b>-136 050</b>	<b>1 468 992</b>	<b>5 576 539</b>	<b>1 360 541</b>	<b>1 333 468</b>
-------------------	-------------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------

<b>FINANCEMENT</b>							
	cumul 31/12/06	2007	2008	2009	2010 et +	Actualisé	Bilan 31/12/05
VERSEMENT EMPRUNT	0	0	0	3 000 000	0	3 000 000	3 000 000
REMBT. EMPRUNT	0	0	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000
VERSEMENT AVANCE	1 500 000	0	0	0	0	1 500 000	1 500 000
REMBT. AVANCE	0	0	0	0	1 500 000	1 500 000	1 500 000
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>	<b>-4 500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>SOLDE TVA</b>	<b>531 587</b>	<b>-38 425</b>	<b>-225 586</b>	<b>-398 240</b>	<b>1 237 876</b>	<b>1 368 641</b>	<b>1 333 607</b>
------------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------

Solde de trésorerie annuel	-3 205 503	-342 275	-361 636	4 070 753	-161 338	0	0
Solde de trésorerie cumulé	-3 205 503	-3 547 779	-3 909 415	161 338	0	0	0

Fin convention 12/04/2010

## **6° / ANNEXES**

- . Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2006
- . Tableau des ventes
- . Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2006
- . Plan de commercialisation 1<sup>ère</sup> phase
- . Régime fiscal des différentes participations des collectivités

## ZAC PARC VALMY

## ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/06

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
VILLE DIJON	DIJON	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	88	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	EVICION 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	EVICION AGRICOLE	AC	233	00	68	72	467,30 €		
		TOTAL EVICION			====	====	====	7 998,78 €	
TOTAL ACQUISITIONS				25	64	50	1 598 394,91 €		

# PARC VALMY

## PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL

<b>* SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE</b>	<b>463 703 m<sup>2</sup></b>
---	------------------------------

<b>* Aménagement de la 1ère phase</b>	<b>306 810 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------	------------------------------

▣ <b>Emprises publiques créées</b>	80 039 m <sup>2</sup>
▣ <b>Emprises publiques autres (à conserver)</b>	
- Réservoirs eau potable	31 059 m <sup>2</sup>
- RD 974, Rocade Est et divers	8 396 m <sup>2</sup>
▣ <b>Emprises Privées</b>	
- Station "TOTAL"	5 904 m <sup>2</sup>
▣ <b>"Erreur cadastre"</b>	0 m <sup>2</sup>
▣ <b>Surfaces cessibles</b>	181 412 m <sup>2</sup>
	=====
	<b>306 810 m<sup>2</sup></b>

<b>* Aménagement de la 2ème phase</b>	<b>156 893 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------	------------------------------

▣ <b>Emprises publiques créées</b>	40 104 m <sup>2</sup>
▣ <b>Emprises publiques autres (à conserver)</b>	
- Chemin rural, divers	1 789 m <sup>2</sup>
▣ <b>"Erreur cadastre"</b>	0 m <sup>2</sup>
▣ <b>Surfaces cessibles</b>	115 000 m <sup>2</sup>
	=====
	<b>156 893 m<sup>2</sup></b>

<b>* SUPERFICIE HORS ZAC NECESSAIRE AU PROJET (ZONE NC)</b>
---

▣ <b>Emprises Privées</b>	<b>20 910 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	-----------------------------

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

## ZAC " PARC VALMY "

### TABLEAU DES VENTES

#### VENTES AU 31/12/2006

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
<b>Phase 1 - 1ère tranche</b>					
LOT A1	4 255	SCI HBAP	297 850,00	356 228,60	29/08/2006
LOT A2	8 120	BAFFY	609 000,00	728 364,00	CV
LOT A3 première tranche	14 896	LAZARD	1 117 200,00	1 336 171,20	CV
LOT A3 deuxième tranche	9 615	LAZARD	721 125,00	862 465,50	CV
LOT B1	9 546	Résidalya	715 950,00	856 276,20	CV
LOT B2	5 687		426 525,00	510 123,90	
LOT B3	3 885	BAFFY	291 375,00	348 484,50	CV
LOT B4	10 083	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	
LOT C3	4 180		313 500,00	374 946,00	
LOT C4	3 380		253 500,00	303 186,00	
LOT C5	6 580		493 500,00	590 226,00	
LOT D1	5 180		388 500,00	464 646,00	Option
LOT D2	4 715		353 625,00	422 935,50	Option
LOT D3	5 270		395 250,00	472 719,00	Option
LOT D4	8 300		622 500,00	744 510,00	Option
Reste	11 000		825 000,00	986 700,00	
S/T	132 587		9 922 750,00	11 867 609,00	
<b>Phase 1 - 2ème tranche</b>					
Reste	48 825		3 661 875,00	4 379 602,50	
S/T	48 825		3 661 875,00	4 379 602,50	
TOTAL PHASE 1	181 412		13 584 625,00	16 247 211,50	
<b>Phase 2</b>					
Reste	115 000		8 625 000,00	10 315 500,00	
TOTAUX	296 412		22 209 625,00	26 562 711,50	



	<i>Participation d'équili- bre</i>	<i>Participation finançant des équipements publics</i>	<i>Participation complément prix de vente</i>
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

**ADEXI  
ÉTOILE**

**C.D.A.**