



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

Séance du 18 Mai 2006

Membres présents :

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. Stéphan CLAUDET et Mlle Badiaâ MASLOUHI

M. François REBSAMEN, M. Jean ESMONIN, M. Gilbert MENUT, M. Michel BACHELARD, M. Pierre PRIBETICH, M. Jean-Patrick MASSON, M. Michel ETIEVANT, M. Rémi DELATTE, Mme Colette POPARD, M. Michel JULIEN, M. Jacques FOUILLOT, M. Guy GILLOT, M. Didier MARTIN, M. Bernard RETY, M. Gérard LABORIER, M. Patrick SAUNIE, M. Jean-Claude DOUHAIT, M. Gérard DUPIRE, M. Yves BERTELOOT, Mlle Badiaâ MASLOUHI, M. André GERVAIS, M. Paul LECHAPT, Mme Janine BESSIS, M. Pierre PETITJEAN, M. Bernard OBRIOT, M. Bernard BARBEY, M. Jean-Pierre GILLOT, Mme Claudette BLIGNY, Mme Jacqueline GARRET-RICHARD, Mme Anne-Claude DARCIAUX, M. Jean-Louis JOLY, M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Alain MARCHAND, M. Jean-Paul HESSE, M. Claude PINON, M. Georges MAGLICA, Mme Sylviane FLAMENT, Mme Françoise MANSAT, M. Jacques PILLIEN, M. Jean-Pierre BOUHELIER, Mme Christiane COLOMBET, M. Jean PERRIN, Mme Christine MASSU, M. Jean-Pierre SOUMIER, Mme Marie-Christine DELEBARRE, M. Jean-Jacques BERNARD, M. Christian PARIS, Mme Françoise TENENBAUM, M. François NOWOTNY, M. Alain MILLOT, Mme Joëlle LEMOUZY, M. Hervé BRUYERE, M. Mohammed IZIMER, Mme Hélène ROY, M. Patrick MOREAU, M. Rémi DETANG, M. Paul ROIZOT, M. Jean-François DODET, M. Norbert CHEVIGNY, M. Philippe CARBONNEL, Mme Catherine HERVIEU, M. François-André ALLAERT, Mme Myriam BERNARD, Mme Christine DURNERIN, M. Philippe BELLEVILLE, Mme Lê Chinh AVENA, M. Nicolas BOURNY, M. Mohamed BEKHTAOUI, M. Stéphan CLAUDET.

Membres absents :

M. Jean-Marc NUDANT, M. François BRIOT, M. Gaston FOUCHERES, M. Patrick CHAPUIS pouvoir à M. Paul ROIZOT, M. Louis LAURENT pouvoir à M. André GERVAIS, M. Jean-François DESVIGNES pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAIT, M. Jacques DANIERE pouvoir à M. Pierre PRIBETICH, M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Jean PERRIN, Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Alain MILLOT, M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Gérard LABORIER, M. Patrick AUDARD pouvoir à M. Jean ESMONIN.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TIC - Parc Mazen Sully - Convention publique d'aménagement du 09-12-02 - Compte de résultat prévisionnel au 31-12-05

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 9 décembre 2002 complétée par avenant en date du 20 mai 2005, 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 Mazen Sully" à Dijon, d'une superficie d'environ 9,8 ha.

Le dossier de réalisation de la ZAC créée par délibération du 19 décembre 2002, a été approuvé le 17 mars 2005 par le Conseil de Communauté.

Conformément à l'article 21 de la convention, et selon les stipulations de l'article 10 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU, la Semaad doit établir avant le 15 mai, le compte-rendu financier de la zone d'activités Parc Mazen Sully de l'année n-1.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et charges actualisés arrêtés au 31 décembre 2005 subissent quelques modifications par rapport au dossier de réalisation. Les dépenses sont revues à la hausse (+ 28 451 € HT) qui résulte d'une augmentation du poste travaux

VRD (résultats d'appels d'offres, sous-estimation des travaux à réaliser) compensée par une diminution des frais financiers et de la rémunération de la Semaad. Suite à un réajustement des surfaces cessibles, les recettes provenant de la cession des terrains progressent.

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 3 557 892 € HT, alors que le montant figurant au dossier de réalisation de la ZAC était de 3 529 441 €.

Consécutivement à la hausse des charges de l'opération, la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement passe de 1 540 841 € HT à 1 551 992 € HT, soit 1 856 182 € TTC.

La trésorerie est assurée par un emprunt de 1 600 000 €, et par l'avance de 1 550 000 € consentie par la Communauté d'agglomération ; un premier versement de 600 000 € est programmé en 2006 sur la base du plan de trésorerie inclus dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL

Après en avoir délibéré,

DECIDE

- **D'approuver** le compte de résultat prévisionnel du Parc Mazen Sully à Dijon, arrêté au 31 décembre 2005, établi par la Semaad.

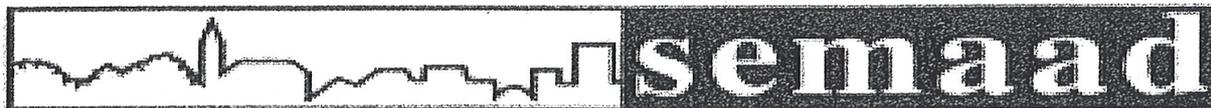
Publié le **22 MAI 2006**
Déposé en Préfecture le



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

23 MAI 2006





VILLE DE DIJON

Z.A.C. PARC MAZEN SULLY

PARC MAZEN SULLY



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

23 MAI 2006



**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
AU 31 DECEMBRE 2005**



Mars 2006

Z.A.C PARC MAZEN SULLY

SOMMAIRE

PREAMBULE

1° - NOTE DE CONJONCTURE

2° - PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

3° - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

4° - ETAT DES DEPENSES ET RECETTES 2005

5° - ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES

6° - ANNEXES

PREAMBULE

Par délibération en date du 19 décembre 2002, le Conseil Communautaire de l'agglomération dijonnaise a créé une Zone d'Aménagement Concerté destinée à accueillir des activités économiques sur des terrains d'une superficie d'environ 9,8 ha, situés le long de la rue Jean Mazen et de la rue de Sully et classés au PLU en zone 5 NAh.

En vertu d'une convention publique d'aménagement et par délibération en date du 22 novembre 2002 le Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise a décidé de confier à la SEMAAD pour une durée de huit années, l'étude, l'aménagement et la commercialisation de la ZAC "Parc Mazen Sully".

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 17 mars 2005.

La convention publique d'aménagement a été modifiée par avenant n°1 en date du 20 mai 2005 en application des dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000 afin d'inscrire le montant de la participation financière de la collectivité figurant au compte de résultat prévisionnel du dossier de réalisation et d'un montant de 1 540 841 Euros HT (soit 1 842 846 Euros TTC).

Commercialement, l'opération est dénommée PARC MAZEN SULLY.

1°/- NOTE DE CONJONCTURE

A - REALISATION

- Foncier

L'opération a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) au profit de la SEMAAD en vertu d'un arrêté de Monsieur le Préfet en date du 07 juin 2005.

Une grande partie des terrains constituant l'opération a pu être acquise par voie amiable au Grand Dijon, à la Ville de Dijon et à l'Etat (DDE et CHU), soit au total 33 109 m².

Toutefois, la parcelle cadastrée BY n°104 d'une surface de 22 260 m² n'a pu être acquise à l'amiable compte-tenu des prétentions trop importantes des propriétaires indivis, à savoir Mme Chevalier Marie-Thérèse et Mme Doret Marcelle.

Faute d'accords amiables, une procédure d'expropriation a été lancée. La parcelle a été expropriée par ordonnance du Juge des expropriations en date du 13 décembre 2005. Par jugement en date du 28 novembre 2005, le Tribunal de Grande Instance a fixé les indemnités d'expropriation pour cette parcelle (indemnités agricoles comprises) à hauteur de 417 148 Euros.

Mme Chevalier Marie-Thérèse et Mme Doret Marcelle ont interjeté en appel le 08 décembre 2005. L'audience de la Cour d'Appel de Dijon a été fixée au 12 juin 2006.

Enfin, une indemnité d'éviction de 144 Euros a été versée à M. NOBLOT, exploitant à titre précaire des parcelles appartenant à la Ville de Dijon et au Grand Dijon pour une libération anticipée des dits terrains.

Le montant global provisoire des acquisitions est ainsi de 807 355 Euros.

- Travaux

En 2005, aucun travaux n'a pu être réalisé compte-tenu de la non maîtrise foncière de certains terrains.

En 2006, sont programmés les travaux suivants :

- Confection des voiries jusqu'à la grave bitume, des réseaux et du bassin de rétention des eaux pluviales
- Réalisation de l'Allée Flora Tristan
- Réalisation des plantations du bassin de rétention.

B - COMMERCIALISATION

Aucune vente de terrain n'a pu se concrétiser pendant l'année 2005.

Perspectives 2006

Il est prévu la cession du lot 5bis (4 442 m²) à la société ODIL SAS pour un montant HT de 88 840 euros et la cession du lot 6 (2 927 m²) à la Société Anonyme Patrimoniale du Grand Dijon (SAPGD) pour un montant HT de 58 540 euros.

Perspectives 2007

Il n'est prévu que la vente d'un lot pour cette année là. En effet, compte-tenu de la spécificité de la thématique de l'opération et du peu de contacts observé jusqu'à ce jour, le rythme de commercialisation a été revu à la baisse avec en moyenne la vente d'un lot par an.

Cette nouvelle prévision de commercialisation n'est pas sans incidence sur la trésorerie de l'opération qui prévoit d'être largement négative si le financement de l'opération reste identique à celui prévu dans le dossier de réalisation (Cf. p8 « TRESORERIE »).

C – COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés du PARC MAZEN SULLY arrêtés au 31 DECEMBRE 2005 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 :	- 26 332 € HT
Etudes générales :	+ 176 € HT
Travaux VRD ZAC :	+ 185 494 € HT
Frais financiers MT/CT :	- 75 458 €
Frais de gestion :	- 47 577 €
Frais commercialisation :	- 7 922 € HT
Frais annexes :	+ 70 €

Variation dépenses	+ 28 451 € HT
--------------------	---------------

a) FONCIER/ACQUISITIONS

Sans préjuger de la décision de la Cour d'Appel pour la fixation des indemnités relatives à l'expropriation de la parcelle BY n°104, le budget de ce poste est en diminution de 26 332 Euros suite aux dépenses constatées pour l'acquisition du foncier.

b) ETUDES GENERALES

Ce poste de dépenses est en augmentation de 176 euros HT provenant d'un ajustement de TVA (certaines dépenses de ce poste n'étant pas soumises à TVA).

c) AMENAGEMENT DES SOLS

Ce poste n'enregistre aucune dépense à ce jour. Il demeure inchangé par rapport au dossier de réalisation.

d) TRAVAUX VRD ZAC

La masse des travaux est en augmentation de 185 494 euros HT. Cette augmentation résulte d'un mauvais résultat d'appel d'offres et d'une sous-estimation des prestations à réaliser.

e) HONORAIRES TECHNIQUES ZAC

L'enveloppe dévolue à ce poste de dépenses reste inchangée par rapport au dossier de réalisation.

f) FRAIS FINANCIERS

La SEMAAD a mis en place un emprunt de 1 600 000 euros pour une période de 4 ans. Les intérêts prévisionnels de cet emprunt s'élèvent prévisionnellement à 131 221 euros contre 216 000 prévus initialement. Les taux d'intérêt sont restés très bas malgré une stabilisation enregistrée en 2005. A noter que cette enveloppe peut encore évoluer puisque le taux d'intérêt mis en place est variable.

Par contre, les frais financiers à court terme (frais de gestion de compte et de découvert de trésorerie) sont en hausse et passe de 15 000 à 24 321 euros. En effet, au 31/12/05 le découvert de trésorerie de l'opération s'élève à plus de 930 000 euros ce qui a déjà généré sur 2004 et 2005 des frais cumulés de 9 321 euros. Par ailleurs, l'opération a pris une année de retard dans la commercialisation des terrains, ce qui a pour effet d'aggraver le découvert de trésorerie.

Globalement ce poste de dépenses est en diminution de 75 458 euros grâce à des taux d'emprunt très bas et un amortissement très court puisque de 4 années. Mais il est à noter que le rythme de commercialisation a été revu à la baisse et que pour éviter d'augmenter notablement les frais financiers il est proposé d'augmenter les avances de trésorerie du Grand Dijon tout en restant dans la limite de sa participation financière finale.

g) FRAIS DE GESTION

La rémunération de la SEMAAD est en baisse de 47 577 euros suite aux ajustements des dépenses et des recettes et à une surestimation dans le dossier de réalisation.

h) FRAIS DE COMMERCIALISATION

Ce poste de dépenses est en diminution de 7 922 euros grâce à l'opportunité qui s'est offerte sur le terrain de pouvoir disposer d'un panneau de commercialisation gratis. La société CLEAR CHANNEL qui dispose d'un double panneau publicitaire sur le site a pris en charge la confection du panneau de commercialisation des terrains en contrepartie de quoi la SEMAAD consent à ce qu'elle conserve son panneau publicitaire tant que le lot n'est pas sous compromis de vente.

i) FRAIS ANNEXES

Cette charge est en augmentation de 70 Euros provenant d'un ajustement de TVA.

j) ALEAS ET IMPREVUS

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport au dossier de réalisation.

L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 28 451 Euros HT et un cumul des dépenses de 932 294 Euros HT.

C-1) LES RECETTES

Vente de terrains	+ 15 960 €
Produits financiers :	+ 1 339 €

Variations produits	+ 17 299 €
----------------------------	-------------------

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

a) CESSIONS DES TERRAINS

Les recettes sont en augmentation de 15 960 euros suite aux ajustements précis par le géomètre de l'opération des surfaces cessibles.

b) PRODUITS FINANCIERS

L'année 2005 a vu la réalisation de produits financiers d'un montant de 1 339 Euros grâce à des placements judicieux.

c) PARTICIPATION A L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Consécutivement à la hausse des charges de l'opération, la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement passe de 1 540 841 Euros HT à 1 551 992 Euros HT.

Il y a donc nécessité à revoir la participation de la collectivité à l'opération d'aménagement pour l'équilibre du bilan par avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement.

TRESORERIE :

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- un emprunt de 1 600 000 Euros remboursable sur une durée de 4 ans.
- une avance de la COMADI de 1 550 000 Euros. Il est à noter que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération du dossier de réalisation prévoyaient une avance du Grand Dijon à hauteur de 800 000 euros. Compte-tenu d'un rythme de commercialisation très faible, la trésorerie de l'opération s'en trouve affectée. Ainsi, augmenter de 750 000 euros l'avance de trésorerie du Grand Dijon permet d'éviter le recours à l'emprunt ou au découvert de trésorerie qui générerait environ 100 000 euros de frais financiers supplémentaires. L'étalement de l'avance de trésorerie serait le suivant :
 - 2006 : 600 000 Euros
 - 2007 : 450 000 Euros
 - 2008 : 500 000 Euros

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

- surface périmétrale de l'opération		98 060 m²
- dont emprises publiques	18 347 m²	
- voiries et allées	13 235 m ²	
- bassin de rétention	5 112 m ²	
- dont emprises privées	26 907 m²	
- Jardins familiaux	9 959 m ²	
- Compagnons du Devoir	16 948 m ²	
- dont emprises Etat	6 428 m²	
- Rocade et bretelle sortie	5 954 m ²	
- CHU	474 m ²	
- surface cessible prévisionnelle		46 378 m²

2.2 ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 1^{er} JANVIER 2006

	SURFACE GLOBALE m2	SURFACE VENDUE	A VENDRE
LOT 1	5 558	0	5 558
LOT 2	7 149	0	7 149
LOT 3	7 595	0	7 595
LOT 4	6 037	0	6 037
LOT 5	2 704	0	2 704
LOT 5 bis	4 442	0	4 442
LOT 6	2 927	0	2 927
LOT 7	3 917	0	3 917
LOT 8	3 253	0	3 253
LOT 9	2 796	0	2 796
TOTAUX	46 378	0	46 378

ZAC PARC MAZEN SULLY

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2005

CHARGES	Realisé HT au 31/12/2005	Bilan actualisé	Bilan Dossier réalisation	Ecart	Commentaires des écarts
FONCIER/FRAIS ACQUISITIONS	810 151	918 609	944 941	-26 332	Diminution due aux frais notariés constatés et coûts d'acquisition inférieurs au prévisionnel
ETUDES GENERALES	32 948	82 676	82 500	176	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
AMENAGEMENT DES SOLS	0	20 000	20 000	0	
TRAVAUX	0	1 805 494	1 620 000	185 494	Augmentation suite à estimation sous-évaluée et résultats d'appels d'offres peu favorables
HONORAIRES TECHNIQUES	21 709	101 000	101 000	0	
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	56 177	252 423	300 000	-47 577	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et recettes
FRAIS FINANCIERS MT/CT	9 321	155 542	231 000	-75 458	En diminution compte tenu taux intérêts sur emprunt bas
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1 175	22 078	30 000	-7 922	En diminution compte tenu de la réutilisation d'un panneaux existant sur le terrain
FRAIS ANNEXES	814	110 070	110 000	70	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
ALEAS ET IMPREVUS	0	90 000	90 000	0	
TOTAL CHARGES	932 294	3 557 892	3 529 441	28 451	

PRODUITS	Realisé HT au 31/12/2005	Bilan actualisé	Bilan Dossier réalisation	Ecart	Commentaires des écarts
VENTES DE TERRAINS					
* LOT 1 (5 558 m ²)	0	111 160	110 000	1 160	
* LOT 2 (7 149 m ²)	0	142 980	138 000	4 980	
* LOT 3 (7 595 m ²)	0	151 900	152 000	-100	
* LOT 4 (6 037 m ²)	0	120 740	123 000	-2 260	
* LOT 5 (2 704 m ²)	0	54 080	140 000	2 920	
* LOT 5bis (4 442 m ²)	0	88 840			
* LOT 6 (2 927 m ²)	0	58 540	58 000	540	
* LOT 7 (3 917 m ²)	0	78 340	72 000	6 340	
* LOT 8 (3 253 m ²)	0	65 060	62 000	3 060	
* LOT 9 (2 796 m ²)	0	55 920	56 600	-680	
sous total	0	927 560	911 600	15 960	Ajustements des surface cessibles aux données du géomètre
RESSOURCES DIVERSES	0	2 000	2 000	0	
PRODUITS FINANCIERS	1 339	1 339	0	1 339	Apparition de produits financiers suite à placements financiers
CHIFFRE D'AFFAIRES	0	0	0	0	
MARGE FINANCIERE AND PROFIT	0	0	0	0	
- DEFICIT OPERATION	0	1 551 992	1 540 841	11 151	Ajustement pour équilibre du bilan d'opération
- Intégration patrimoniale des équipements publics	0	1 075 000	1 075 000	0	
TOTAL PRODUITS	1 339	3 557 892	3 529 441	28 451	

0

ZAC "PARC MAZEN SULLY"
ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES 2005

DEPENSES TTC	BILAN DOSSIER REALISATION	REALISE 2005	RESTE A REALISER	BILAN AU 31/12/05
FONCIER/ACQUISITIONS	944 941	810 591	108 458	919 049
ETUDES GENERALES	98 670	39 195	59 475	98 670
AMENAGEMENTS DES SOLS	23 920	0	23 920	23 920
TRAVAUX VRD	1 937 520	0	2 159 371	2 159 371
HONORAIRES TECHNIQUES	120 796	25 964	94 833	120 796
FRAIS FINANCIERS MT/CT	231 000	9 321	146 221	155 542
FRAIS DE GESTION	300 000	56 177	196 246	252 423
FRAIS DE COMMERCIALISATION	35 880	1 405	25 000	26 405
FRAIS ANNEXES	131 560	890	130 670	131 560
ALEAS ET IMPREVUS	107 640	0	107 640	107 640
TOTAL DEPENSES TTC	3 931 927	943 544	3 051 833	3 995 377

RECETTES TTC	BILAN DOSSIER REALISATION	REALISE 2005	RESTE A REALISER	BILAN AU 31/12/05
VENTES DES TERRAINS	1 090 274	0	1 109 362	1 109 362
RESSOURCES DIVERSES	2 392	0	2 392	2 392
PRODUITS FINANCIERS	0	1 339	0	1 339
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION VILLE DE DIJON				
* Intégration patrimoniale equipts pub	1 285 700	0	1 285 700	1 285 700
* Déficit opération	1 842 846	0	1 856 183	1 856 183
TOTAL RECETTES TTC	4 221 211	1 339	4 253 637	4 254 976

SOLDE BRUT	289 284	-942 204	1 201 804	259 599
-------------------	----------------	-----------------	------------------	----------------

FINANCEMENT				
VERSEMENT EMPRUNT	1 600 000	0	1 600 000	1 600 000
REMBT. EMPRUNT	1 600 000	0	1 600 000	1 600 000
VERSEMENT AVANCE	800 000	0	1 550 000	1 550 000
REMBT. AVANCE	800 000	0	1 550 000	1 550 000
TOTAL FINANCEMENT	0	0	0	0

SOLDE TVA	-289 284	11 249	142 878	-259 599
------------------	-----------------	---------------	----------------	-----------------

SOLDE DE TRESORERIE	0	-930 955	113 727	0
----------------------------	----------	-----------------	----------------	----------

ZAC PARC MAZEN SULLY
ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/05

CHARGES

NATURE	Réalisé 31/12/05	2006	2007	2008	2009 et +	Bilan actualisé	Dossier réalisation
ONCIER	810 591	98 458	5 000	2 500	2 500	919 049	944 941
TUDES GENERALES	39 195	20 000	20 000	10 000	9 475	98 670	98 670
AMENAGEMENT DES SOLS	0	7 000	6 000	6 000	4 920	23 920	23 920
TRAVAUX	0	1 495 591	167 440	17 940	478 400	2 159 371	1 937 520
FONCTIONNAIRES TECHNIQUES	25 964	33 311	24 145	10 764	26 612	120 796	120 796
RAIS DE GESTION (selon CPA)	56 177	75 997	17 014	12 769	90 466	252 423	300 000
RAIS FINANCIERS							
- CT	9 321	4 000	2 000	2 000	7 000	24 321	15 000
- Sur emprunts	0	36 000	38 976	37 477	18 767	131 221	216 000
RAIS DE COMMERCIALISATION	1 405	5 000	5 000	10 000	5 000	26 405	35 880
RAIS ANNEXES	890	10 000	20 000	25 000	75 670	131 560	131 560
LEAS ET IMPREVUS	0	0	0	0	107 640	107 640	107 640
TOTAL CHARGES	943 544	1 785 356	305 576	134 451	826 451	3 995 377	3 931 927

PRODUITS

NATURE	Réalisé 31/12/05	2006	2007	2008	2009 et +	Bilan actualisé	Dossier réalisation
ENTREPRISES TERRAINS							
* Lot 1 : (5 558 m ²)	0	0	0	132 947	0	132 947	131 560
* Lot 2 : (7 149 m ²)	0	0	0	0	171 004	171 004	165 048
* Lot 3 : (7 595 m ²)	0	0	0	0	181 672	181 672	181 792
* Lot 4 : (6 037 m ²)	0	0	0	0	144 405	144 405	147 108
* Lot 5 : (2 704 m ²)	0	0	0	0	64 680	64 680	167 440
* Lot 5bis: (4 442 m ²)	0	106 253	0	0	0	106 253	69 368
* Lot 6 : (2 927 m ²)	0	70 014	0	0	0	70 014	86 112
* Lot 7 : (3 917 m ²)	0	0	93 695	0	0	93 695	74 152
* Lot 8 : (3 253 m ²)	0	0	0	0	77 812	77 812	67 694
* Lot 9 : (2 796 m ²)	0	0	0	0	66 880	66 880	
	0	176 266	93 695	132 947	706 453	1 109 362	1 090 274
PRODUITS FINANCIERS	1 339	0	0	0	0	1 339	0
CONTRIBUTIONS	0	0	0	0	0	0	0
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0	2 392	2 392	2 392
PARTICIPATION GRAND DIJON							
DEFICIT OPERATION	0	400 000	0	0	1 456 183	1 856 183	1 842 846
Intégration patrimoniale des équipements publics	0	0	0	0	1 285 700	1 285 700	1 285 700
TOTAL PRODUITS	1 339	576 266	93 695	132 947	3 450 728	4 254 976	4 221 212

SOLDE BRUT

Réalisé 31/12/05: 943 544 2006: 1 209 090 2007: 211 881 2008: 1 507 2009 et +: 2 624 270 Bilan actualisé: 2 895 285

FINANCEMENT

	Réalisé	2006	2007	2008	2009 et +	Bilan actualisé	Dossier réalisation
VERSEMENT EMPRUNT	0	1 600 000	0	0	0	1 600 000	1 600 000
REMBT. EMPRUNT	0		400 000	533 333	666 667	1 600 000	1 600 000
VERSEMENT AVANCE	0	600 000	450 000	500 000	0	1 550 000	800 000
REMBT. AVANCE	0	0	0	0	1 550 000	1 550 000	800 000
TOTAL FINANCEMENT	0	2 200 000	50 000	-33 333	-2 216 667	0	0

SOLDE TVA

Réalisé 31/12/05: 11 249 2006: 163 000 2007: 24 400 2008: 3 726 2009 et +: 449 574 Bilan actualisé: 289 285

Ide de trésorerie annuel	-930 955	1 153 911	-137 481	-43 562	-41 913	0	0
Ide de trésorerie cumulé	-930 955	222 956	85 475	41 913	0	0	0

6° / ANNEXES

- . Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2005
- . Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2005
- . Tableau d'amortissement des emprunts
- . Plan de commercialisation

ZAC PARC MAZEN-SULLY

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/05

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
VILLE DE DIJON	DIJON	BY	70	42	74			16/08/05	publié le 18/08//05 sous le n° 2005 P N° 8165
		BX	427	41	50				
		BX	459	20	30				
				01	04	54	177 718,00 €		
GRAND-DIJON	DIJON	BX	393		02			09/09/05	publié le 12/09/05 sous le n° 2005 P N° 9147
		BX	394	05	39				
		BX	397	10	34				
		BX	398	20	08				
		BX	258	24	62				
		BX	261	08	05				
		BX	290	04	16				
		BX	53	20	00				
		BX	278	14	40				
		BX	281	07	12				
		BX	277	08	10				
		BX	274	47	73				
		BY	71	35	18				
				02	05	19	1,00 €		
CHU DIJON	DIJON	BY	118	10	90		18 530,00 €	22/11/05	publié le 18/01/06 sous le n° 2006 P N° 746
							927,00 €	Remploi	
							19 457,00 €		
ETAT	DIJON	BX	416	29	71				publié le 09/12/05 sous le n° 2005 P N° 12561
		BX	417	04	34				
		BX	419	05	44				
		BX	460	03	39				
		BX	461	08	46				
		BX	463	12	37				
		BY	114	28	25				
		BY	115	13	20				
		BY	116	02	90				
				01	04	06	183 702,00 €		
							9 185,00 €		
							192 887,00 €		
	Total			04	24	69	390 063,00 €		
INDEMNITES EXPROPRIATION									
CHEVALIER(ROUX)-DORET(DUBUET)		BY	104	02	22	60	416 004,00 €	Ordonnance expro du 13/12/05	Jugement TGI 28/11/05 Cour d'appel 12/06/06 Arrêt a rendre
				===	===	===	=====		
			TOTAL ACQUISITIONS	06	47	29	806 067,00 €		
INDEMNITES D'EVICION									
NOBLOT JEAN-PAUL	EVICION AGRICOLE	BX	427	41	50		144,00 €		
		BY	70	42	74				
E.A.R.L. DUBUET		BY	104	02	22	60	1 144,00 €		Jugement TGI 28/11/05
				===	===	===	=====		
			TOTAL EVICION				1 288,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS				06	47	29	807 355,00 €		

ZAC PARC MAZEN SULLY

PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL

* SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE	98 060 m²
---------------------------------------------	-----------------------------

▣ **Emprises publiques**

- Bassin EP	5 112 m ²
- voiries et divers	13 235 m ²

▣ **Emprises privées**

- Jardins familiaux	9 959 m ²
- Compagnons du Devoir	16 948 m ²

▣ **Emprises Etat**

- emprise Rocade et bretelle sortie	5 954 m ²
- emprise CHU	474 m ²

▣ **"Erreur cadastre"** 0 m²

===== ==
51 682

* SURFACES CESSIBLES PREVISIONNELLES	46 378 m²
---------------------------------------------	-----------------------------

LOT 1	5 558 m ²
LOT 2	7 149 m ²
LOT 3	7 595 m ²
LOT 4	6 037 m ²
LOT 5	2 704 m ²
LOT 5bis	4 442 m ²
LOT 6	2 927 m ²
LOT 7	3 917 m ²
LOT 8	3 253 m ²
LOT 9	2 796 m ²

===== ==
Total **46 378 m²**

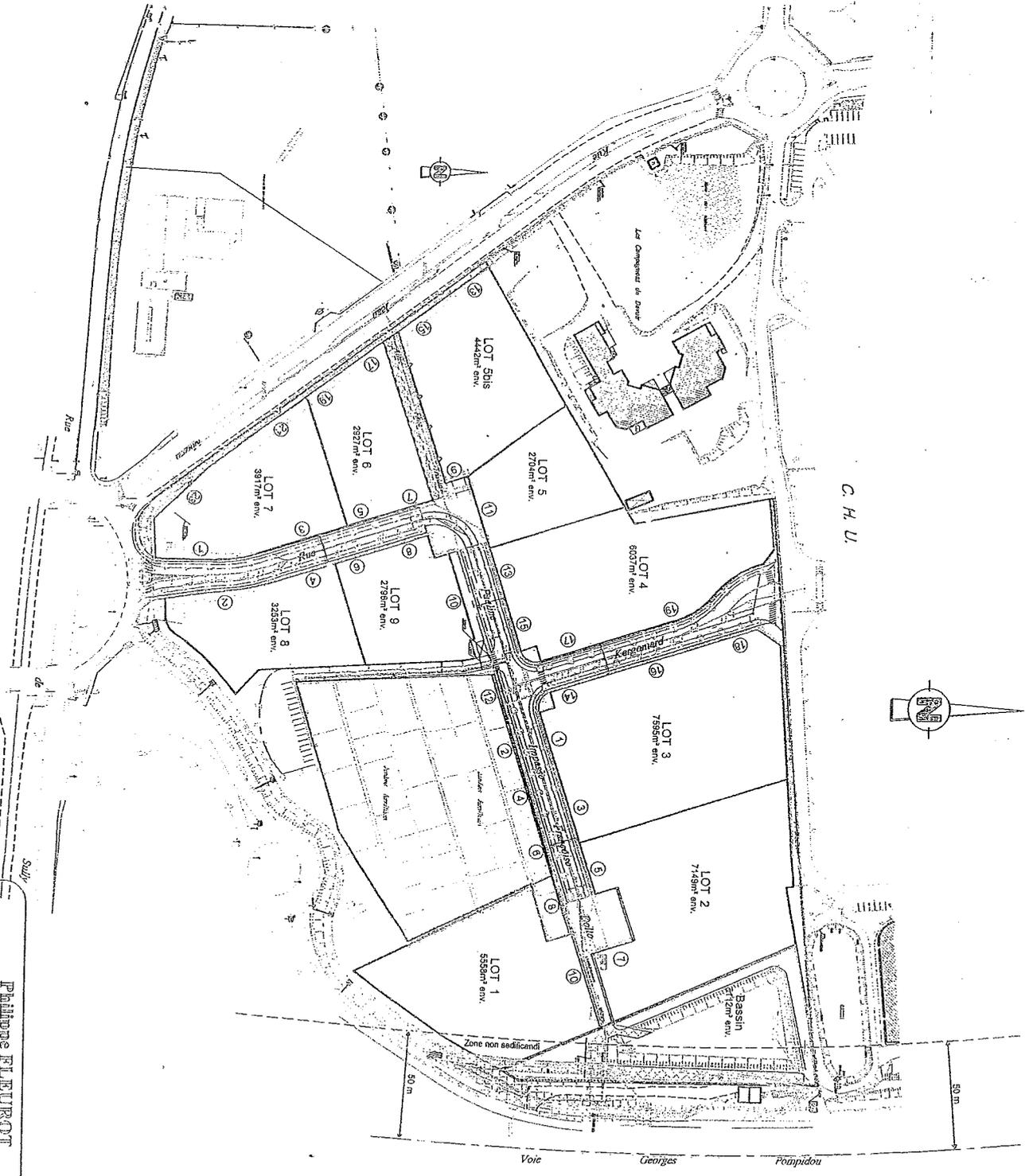
TABLEAU D'AMORTISSEMENT D'EMPRUNT EN COURS

ZAC " PARC MAZEN SULLY "

	PAYE AU 31/12/05	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Montant : 1 600 000							
Echéances : trimestrielles							
INTERETS prévisionnels	0,00	36 000,00	38 976,04	37 477,48	17 482,66	1 284,59	131 220,77
Remboursement CAPITAL	0,00	0,00	399 999,99	533 333,32	533 333,32	133 333,37	1 600 000,00
total	0,00	36 000,00	438 976,03	570 810,80	550 815,98	134 617,96	1 731 220,77
Montant :							
Echéances:							
INTERETS							0,00
CAPITAL							0,00
total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Montant :							
Echéances:							
INTERETS							0,00
CAPITAL							0,00
total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL FINANCEMENT							
INTERETS	0,00	36 000,00	38 976,04	37 477,48	17 482,66	1 284,59	131 220,77
CAPITAL	0,00	0,00	399 999,99	533 333,32	533 333,32	133 333,37	1 600 000,00
TOTAL	0,00	36 000,00	438 976,03	570 810,80	550 815,98	134 617,96	1 731 220,77

DIJON

PARC MAZEH SULLY



Semaad

Echelle : 1/2000

Notes : Les surfaces sont données à titre indicatif et ne servent définitives qu'après bornage.

Philippe FLEUROT
Géomètre - Expert Foncier D.P.L.G
2, quai Nicolas Rolin - B.P.334
21009 DIJON CEDEX
Tél : 03 80 41 07 47
Télécopie : 03 80 41 14 93
E-mail : fleuror-dijon@sage-fleuror-morel-viard.com