



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 24 juin 2010

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. MELOTTE

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participants au vote : 61

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 16

### *Membres présents :*

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

### *Membres absents :*

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

## **OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

**Parc Mazen Sully à Dijon - Approbation du Compte de Résultat prévisionnel au 31 décembre 2009**

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 9 décembre 2002 complétée par avenants en date du 20 mai 2005, 31 mai 2006, 19 juillet 2007 et 15 juillet 2008, 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.

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 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 2009 subissent quelques modifications mineures par rapport au bilan de l'année précédente, notamment sur les postes suivants :

- hausse des frais annexes pour prise en charge de la taxe foncière des terrains invendus ;
- diminution des frais financiers en raison notamment du remboursement total de l'emprunt ;
- cession du lot n° 4 (FILAB) et abandon du compromis de vente du lot n° 9 (Centre de Pathologie).

Le rythme de la commercialisation ne permet pas d'envisager la réalisation de l'ensemble des aménagements du parc d'activités, et il conviendra de passer un avenant de prorogation de la concession d'ici le 12 décembre 2010, date initiale de fin de convention.

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 3.633.727 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 3.633.134 €. Au 31.12.09, 71,8 % des charges ont été réalisées, et 9,7 % des produits attendus ont été encaissés.

Le montant de la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement estimée à 1.683.201 €, reste inchangé, de même que le prix de revient des équipements publics arrêté à 997.565 € HT.

La trésorerie est assurée par un emprunt de 1.600.000 € remboursable sur une durée de 4 ans et par l'avance de 2.000.000 € consentie 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 Mazen Sully à Dijon, arrêté au 31 décembre 2009, établi par la Semaad ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer toutes pièces nécessaires à la bonne administration de ce dossier.

*Convocation envoyée le 18 juin 2010*  
*Publié le 25 juin 2010*  
Déposé en Préfecture le

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR Pour extrait conforme,  
Déposé le :

28 JUIN 2010



Vu pour être annexé à la délibération n° 41  
du Conseil de Communauté du 24 juin 2010  
Dijon, le 25/06/2010

Pour le Président,  
Le Vice-Président



**LE GRAND DIJON**

**ZAC PARC MAZEN SULLY  
VILLE DE DIJON**

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

28 JUIN 2010



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

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

**AMÉNAGEURS DURABLES**



## **SOMMAIRE**

### **PREAMBULE**

1° - NOTE DE CONJONCTURE

2° - PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

3° - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

4° - ETAT DES DEPENSES ET RECETTES 2009

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).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2005, un avenant n°2 a été signé le 31 mai 2006 pour prendre en compte l'augmentation de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement (1 856 182 Euros TTC).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2006, un avenant n°3 a été signé le 19 juillet 2007 pour prendre en compte l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 à partir de laquelle la participation de la collectivité s'est répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 665 330 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	987 758 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'année 2007, un avenant n°4 a été signé le 15 juillet 2008 pour prendre en compte l'augmentation de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement et répartie comme suit :

* Subvention globale :	1 683 201 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	997 565 € HT

Commercialement, l'opération est dénommée PARC MAZEN SULLY.

**La Convention publique d'aménagement arrivant à son terme le 12/12/2010, il est proposé la passation d'un avenant n°5 pour proroger la durée de la convention jusqu'au 31/12/2013.**

### **AVERTISSEMENT :**

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

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

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

Une instruction fiscale a été publiée (3 A-3-10 du 15 mars 2010) concernant les opérations en cours, notamment celles ayant fait l'objet d'un avant contrat sous l'empire des anciennes dispositions et pour lesquelles l'acte définitif est intervenu ou interviendra à compter du 11 mars. Afin d'éviter que l'application des nouvelles dispositions ne pénalise le vendeur ou l'acquéreur, le principe est que les parties pourront convenir, sur option, d'appliquer les règles qui étaient prévues dans l'avant contrat.

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

**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 sur le Grand Dijon, sur la Ville de Dijon et sur l'Etat (DDE et CHU), soit au total 42 469 m<sup>2</sup>.

Toutefois, la parcelle cadastrée BY n°104 d'une surface de 22 260 m<sup>2</sup> 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, sur la base de 17 €/m<sup>2</sup>.

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 eu lieu le 12 juin 2006. Par arrêt de justice en date du 04/09/2006, les indemnités d'expropriation de la parcelle BY n° 104 ont été revalorisées à 489 462 € sur la base de 20 €/m<sup>2</sup>. Sur la base de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile, une somme de 1000 € a été versée à chacune des indivisaires, soit au total 2 000 €.

Par courrier en date du 13/11/2006, il a été signifié à la SEMAAD le pourvoi en cassation d'une des indivisaires, Mme CHEVALIER Marie-Thérèse. Cette dernière n'ayant pu produire son mémoire dans les délais prévus, le pourvoi en cassation n'a pu se concrétiser.

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 882 813 Euros.**

**NB :** Par acte authentique en date du 03/03/2008 la SEMAAD et la Ligue du coin de Terre et du Foyer ont conclu un échange de terrain sans soulte afin de régulariser la limite foncière des jardins avec l'emplacement réel des clôtures de jardins et de redonner à ceux-ci un délaissé de terrain inexploitable commercialement. Cet échange a permis également d'agrandir la surface du lot 1.

**- Travaux**

***En 2009, les travaux suivants ont été réalisés :***

- Travaux d'entretien des espaces verts du bassin de rétention et du chemin piéton.
- Mise en œuvre de dispositifs anti-intrusion pour empêcher le stationnement sauvage de véhicules.

***En 2010, les travaux suivants sont programmés :***

- Travaux d'entretien des espaces verts du bassin de rétention et du chemin piéton.
- En fonction de l'avancement de programmes de construction, réalisation de trottoirs définitifs et entrées charretières.

**B - COMMERCIALISATION**

L'année 2009 a vu la vente du lot 4 (5 454 m<sup>2</sup>) aux laboratoires FILAB pour un montant HT de 109 080 euros.

Le compromis de vente sur le lot 9 (centre de pathologie) a été abandonné.

**Perspectives 2010**

Le lot 2 sous compromis de vente pourrait être vendu en 2010. Pour le reste des terrains, la commercialisation sur 2010 semble peu probable.

Au vu du rythme lent de commercialisation qui ne permet pas de réaliser l'ensemble des aménagements du parc d'activités, il sera nécessaire de passer un avenant de prorogation de la concession avant le 22 novembre 2010, fin initialement prévue de celle-ci.

## 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 2009 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel de l'exercice précédent.

### C-1) LES DEPENSES

Foncier :	0 € HT
Etudes générales :	0 € HT
Aménagement des sols :	+ 4 476 € HT
Travaux :	+ 12 986 € HT
Honoraires Techniques :	0 € HT
Frais de gestion :	+ 26 €
Frais financiers MT/CT :	- 18 778 €
Frais de commercialisation :	+ 31 € HT
Frais annexes :	+ 10 213 € HT
Aléas et imprévus	- 8 362 € HT
	-----
Variation dépenses	+ 593 € HT

#### a) FONCIER/ACQUISITIONS

Ce poste demeure inchangé par rapport à l'exercice précédent.

#### b) ETUDES GENERALES

Ce poste demeure inchangé par rapport à l'exercice précédent.

#### c) AMENAGEMENT DES SOLS

Ce poste est en augmentation de 4 476€ HT suite à la mise en œuvre de dispositifs empêchant l'installation sauvage de caravanes et autres véhicules sur le parc d'activités.

#### d) TRAVAUX

Ce poste est en augmentation de 12 986 € suite aux travaux d'entretien de la zone et à l'actualisation des coûts.

#### e) HONORAIRES TECHNIQUES ZAC

L'enveloppe dévolue à ce poste de dépenses reste inchangée par rapport à l'exercice précédent.

#### **f) FRAIS DE GESTION**

La rémunération de la SEMAAD est en hausse de 26 € suite aux ajustements des dépenses et des recettes.

#### **g) FRAIS FINANCIERS**

La SEMAAD a mis en place un emprunt de 1 600 000 € pour une période de 4 ans (taux variable).

Les frais financiers à long terme et court terme sont en diminution compte tenu de l'avancement de l'opération et du remboursement total de l'emprunt.

Globalement ce poste de dépenses est en diminution de 18 778 €.

#### **h) FRAIS DE COMMERCIALISATION**

Ce poste enregistre une légère hausse de 31 € HT due à un écart constaté de TVA.

#### **i) FRAIS ANNEXES**

Cette charge est en augmentation de 10 213 € HT. Elle provient en quasi-totalité de la taxe foncière sur les terrains qui pèse aujourd'hui pour 17 838 € sur le bilan d'opération. Compte tenu du rythme lent de commercialisation des terrains, une provision supplémentaire de 10 213 € a été inscrite au bilan.

#### **j) ALEAS ET IMPREVUS**

Ce poste de dépenses est en diminution de 8 362 € HT compte tenu de l'avancement de l'opération.

**L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 593 € HT et un cumul des dépenses de 2 608 284 € HT.**

## C-2) LES RECETTES

Produits financiers : + 592 €  
Divers : + 1 €

-----  
**Variations produits + 593 €**

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

### a) CESSIONS DES TERRAINS

La surface cessible de l'opération reste la même ainsi que le produit des ventes de terrains.

### b) PRODUITS FINANCIERS

L'année 2009 a vu la réalisation de produits financiers d'un montant de 592 €.

### c) 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 s'élève à la somme de 1 683 201 € et reste inchangée par rapport à l'exercice précédent.

### ***Complément de prix***

Cette ligne budgétaire enregistre des produits lorsque les terrains sont vendus en dessous du prix du marché. Elle est pour l'instant nulle, le prix de vente des terrains se faisant au prix du marché, à savoir 20 € HT/m<sup>2</sup> de terrain. Ce prix de marché se justifie par la thématique du parc d'activités dédiée aux entreprises de l'innovation et de la recherche en matière de santé et de nouvelles technologies.

### ***Cession des équipements publics***

Le calcul du prix de revient des équipements publics est fonction des données physiques de l'opération et du montant des dépenses totales prévisionnelles de l'opération. Ce prix est au 31/12/2009 fixé à la somme de 997 565 € HT et reste stable par rapport à l'année précédente.

A noter qu'il est prévu la cession au Grand Dijon en 2010 du bassin de rétention des eaux pluviales pour un montant de 251 160 € TTC.

Globalement, la participation du Grand Dijon reste stable.

### **TRESORERIE :**

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- \* un emprunt de 1 600 000 € remboursable sur une durée de 4 ans.
- \* une avance du GRAND DIJON de 2 000 000 €.

## 2°/ PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

### 2.1 BILAN DES SURFACES

- surface périmétrale de l'opération	98 060 m <sup>2</sup>
- dont emprises publiques	17 781 m <sup>2</sup>
- voiries et allées	13 093 m <sup>2</sup>
- bassin de rétention	4 688 m <sup>2</sup>
- dont emprises privées	26 907 m <sup>2</sup>
- Jardins familiaux	9 959 m <sup>2</sup>
- Compagnons du Devoir	16 948 m <sup>2</sup>
- dont emprises Etat	6 428 m <sup>2</sup>
- Rocade et bretelle sortie	5 954 m <sup>2</sup>
- CHU	474 m <sup>2</sup>
- surface cessible prévisionnelle	46 944 m <sup>2</sup>

### 2.2 CALCUL DU PRIX DE REVIENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Compte-tenu du peu de variation du montant total des charges de l'opération, le prix de cession des équipements publics reste stable et est forfaitisé à 997 565 € HT.

Si une augmentation significative des charges devait être observée avant la fin de la Concession d'Aménagement, le prix de revient des équipements publics serait alors calculé comme suit :

$$\text{Prix de revient des équipements} = (D / S2) * S3 = 997 565 \text{ € HT}$$

Où

- S1 = Surface périmétrale de l'opération
- S2 = Surface valorisable
- S3 = Surface équipements publics
- S4 = Dépenses totales de l'opération

### 2.3 ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 31 DECEMBRE 2009

	<b>SURFACE GLOBALE m2</b>	<b>SURFACE VENDUE</b>	<b>A VENDRE</b>
LOT 1	5 970	0	5 970
LOT 2	7 126	0	7 126
LOT 3	4 000	4 000	0
LOT 4	5 454	5 454	0
LOT 5	3 287	0	3 287
LOT 5 bis	4 442	4 442	0
LOT 6	2 927	2 927	0
Complément LOT 6	64	64	0
LOT 7	3 853	0	3 853
LOT 8	2 726	0	2 726
LOT 9	3 500	0	3 500
LOT 10	3 595	0	3 595
<b>TOTAUX</b>	<b>46 944</b>	<b>16 887</b>	<b>30 057</b>

### 3°/ COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

## ZAC PARC MAZEN SULLY COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2009

CHARGES	Realisé HT au 31/12/2009	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2009	Ecart	Commentaires des écarts
FONCIER/FRAIS ACQUISITIONS	998 510	897 804	897 804	0	
ETUDES GENERALES	47 298	72 067	72 067	0	
AMENAGEMENT DES SOLS	20 295	24 476	20 000	4 476	Augmentation due à la mise en œuvre de dispositif empêchant l'installation de caravanes et autres véhicules sur la zone.
TRAVAUX	1 197 822	1 818 480	1 805 494	12 986	Augmentation suite à travaux d'entretien et actualisation des coûts
HONORAIRES TECHNIQUES	61 133	101 000	101 000	0	
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	151 261	257 791	257 765	26	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et recettes
FRAIS FINANCIERS M/T/C/T	165 580	231 586	250 384	-18 778	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération et du remboursement total de
FRAIS DE COMMERCIALISATION	2 278	16 824	16 793	31	Ecart suite à TVA constatée
FRAIS ANNEXES	84 100	155 171	144 958	10 213	En augmentation pour tenir compte du rythme de commercialisation et du niveau de taxe
ALEAS ET IMPREVUS	0	59 528	66 880	-8 362	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2 608 284</b>	<b>3 633 727</b>	<b>3 633 134</b>	<b>593</b>	

PRODUITS	Realisé HT au 31/12/2009	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2009	Ecart	Commentaires des écarts
<b>VENTE DE TERREINS</b>					
* LOT 1 (5 970 m <sup>2</sup> )	0	119 400	119 400	0	
* LOT 2 (7 126 m <sup>2</sup> )	0	142 520	142 520	0	
* LOT 3 (4 000 m <sup>2</sup> )	80 000	80 000	80 000	0	
* LOT 4 (5 454 m <sup>2</sup> )	109 080	109 080	109 080	0	
* LOT 5 (3 287 m <sup>2</sup> )	0	65 740	65 740	0	
* LOT 5bis (4 442 m <sup>2</sup> )	88 840	88 840	88 840	0	
* LOT 6 (2 927 m <sup>2</sup> ) + (64m <sup>2</sup> )	59 820	59 820	59 820	0	
* LOT 7 (3 853 m <sup>2</sup> )	0	77 000	77 000	0	
* LOT 8 (2 726 m <sup>2</sup> )	0	54 520	54 520	0	
* LOT 9 (3 500 m <sup>2</sup> )	0	70 000	70 000	0	
* LOT 10 (3 595 m <sup>2</sup> )	0	71 900	71 900	0	
<b>sous total</b>	<b>337 740</b>	<b>938 880</b>	<b>938 880</b>	<b>0</b>	
RESSOURCES DIVERSES	1	1	0	1	
PRODUITS FINANCIERS	14 070	14 079	13 487	592	Augmentation suite à placements financiers
SUBVENTIONS	0	0	0	0	
PARTICIPATION GRATUITÉ	0	0	0	0	
- Complément de prix	0	0	0	0	
- Subvention globale	0	1 683 201	1 683 201	0	
- Intégration patrimoniale des équipements publics	0	997 565	997 565	0	
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>351 820</b>	<b>3 033 727</b>	<b>3 633 134</b>	<b>593</b>	

**4° ETAT DES DEPENSES ET RECETTES 2009**

**ZAC "PARC MAZEN SULLY"**  
**ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES 2009**

DEPENSES TTC	BILAN AU 31/12/2008	Réalisé cumulé au 31/12/2009	RESTE A REALISER	Bilan actualisé au 31/12/09
FONCIER/ACQUISITIONS	898 736	889 442	9 294	898 736
ETUDES GENERALES	85 955	56 331	29 624	85 955
AMENAGEMENTS DES SOLS	23 920	24 273	5 000	29 273
TRAVAUX VRD	2 159 371	1 432 595	742 308	2 174 902
HONORAIRES TECHNIQUES	120 796	61 155	59 641	120 796
FRAIS FINANCIERS MT/CT	250 364	165 586	66 000	231 586
FRAIS DE GESTION	257 765	151 261	106 530	257 791
FRAIS DE COMMERCIALISATION	20 084	2 687	17 397	20 084
FRAIS ANNEXES	162 088	85 637	85 000	170 637
ALEAS ET IMPREVUS	80 000	0	70 000	70 000
<b>TOTAL DEPENSES TTC</b>	<b>4 059 079</b>	<b>2 868 967</b>	<b>1 190 793</b>	<b>4 059 760</b>

RECETTES TTC	BILAN AU 31/12/2008	Réalisé cumulé au 31/12/2009	RESTE A REALISER	Bilan actualisé au 31/12/09
VENTES DES TERRAINS	1 122 900	403 937	718 963	1 122 900
RESSOURCES DIVERSES	0	1	0	1
PRODUITS FINANCIERS	13 487	14 079	0	14 079
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION VILLE DE DIJON				
* Intégration patrimoniale equipts pub	1 193 088	0	1 193 088	1 193 088
* Complément de prix	0	0	0	0
* Subvention globale	1 683 201	0	1 683 201	1 683 201
<b>TOTAL RECETTES TTC</b>	<b>4 012 676</b>	<b>418 017</b>	<b>3 595 252</b>	<b>4 013 269</b>

<b>SOLDE BRUT</b>	<b>-46 403</b>	<b>-2 450 949</b>	<b>2 404 459</b>	<b>-46 491</b>
-------------------	----------------	-------------------	------------------	----------------

FINANCEMENT				
VERSEMENT EMPRUNT	1 600 000	1 600 000	0	1 600 000
REMBT. EMPRUNT	1 600 000	1 459 605	140 395	1 600 000
VERSEMENT AVANCE	2 000 000	2 000 000	0	2 000 000
REMBT. AVANCE	2 000 000	0	2 000 000	2 000 000
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>0</b>	<b>2 140 395</b>	<b>-2 140 395</b>	<b>0</b>

<b>SOLDE TVA</b>	<b>46 402</b>	<b>194 487</b>	<b>-147 997</b>	<b>46 491</b>
------------------	---------------	----------------	-----------------	---------------

<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>	<b>0</b>	<b>116 068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
----------------------------	----------	----------------	----------	----------

**59 ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES**
**ZAC PARC MAZEN SULLY  
ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/09**

CHARGES				
NATURE	Réalisé 31/12/09	2010	Bilan actualisé	Bilan 31/12/08
FONCIER	889 442	9 294	898 736	898 736
ETUDES GENERALES	56 331	29 624	85 955	85 955
AMENAGEMENT DES SOLS	24 273	5 000	29 273	23 920
TRAVAUX	1 432 593	742 308	2 174 902	2 159 371
HONORAIRES TECHNIQUES	81 155	59 641	120 796	120 796
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	151 261	106 530	257 791	257 765
FRAIS FINANCIERS				
- CT	19 508	66 000	85 508	70 139
- Sur emprunts	145 988	0	145 988	180 223
FRAIS DE COMMERCIALISATION	2 687	17 397	20 084	20 084
FRAIS ANNEXES	85 637	85 000	170 637	162 086
ALEAS ET IMPREVUS	0	70 000	70 000	80 000

<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2 868 987</b>	<b>1 190 793</b>	<b>4 059 760</b>	<b>4 059 079</b>
----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

PRODUITS				
NATURE	Réalisé 31/12/09	2010	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2008
VENTES TERRAINS				
* Lot 1 : (5 970 m²)	0	142 802	142 802	142 802
* Lot 2 : (7 126 m²)	0	170 454	170 454	170 454
* Lot 3 : (4 000 m²)	95 680	0	95 680	95 680
* Lot 4 : (5 454 m²)	130 460	0	130 460	130 460
* Lot 5 : (3 287 m²)	0	78 625	78 625	78 625
* Lot 5bis: (4 442 m²)	106 253	0	106 253	106 253
* Lot 6 : (2 927 m²)+ (64 m²)	71 545	0	71 545	71 545
* Lot 7 : (3 853 m²)	0	92 164	92 164	92 164
* Lot 8 : (2 726 m²)	0	65 206	65 206	65 206
* Lot 9 : (3 500 m²)	0	83 720	83 720	83 720
* Lot 10 : (3 595 m²)	0	85 992	85 992	85 992
	<b>403 937</b>	<b>718 983</b>	<b>1 122 900</b>	<b>1 122 900</b>
PRODUITS FINANCIERS	14 079	0	14 079	13 487
SUBVENTIONS	0	0	0	-
RESSOURCES DIVERSES	1	0	1	-
PARTICIPATION GRAND DIJON				
- Complément de prix	0	0	0	-
- Intégration patrimoniale des équipements publics	0	1 193 088	1 193 088	1 193 088
- Subvention globale	0	1 683 201	1 683 201	1 683 201

<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>418 017</b>	<b>3 595 252</b>	<b>4 013 269</b>	<b>4 012 677</b>
-----------------------	----------------	------------------	------------------	------------------

<b>SOLDE BRUT</b>	<b>-2 450 948</b>	<b>-2 407 469</b>	<b>-216 491</b>	<b>-26 402</b>
-------------------	-------------------	-------------------	-----------------	----------------

FINANCEMENT				
	Réalisé	2010	Bilan actualisé	Bilan 31/12/08
VERSEMENT EMPRUNT	1 600 000	0	1 600 000	1 600 000
REMBT. EMPRUNT	1 459 605	140 395	1 600 000	1 600 000
VERSEMENT AVANCE	2 000 000	0	2 000 000	2 000 000
REMBT. AVANCE	0	2 000 000	2 000 000	2 000 000
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>2 140 395</b>	<b>-2 140 395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>SOLDE FIN</b>	<b>-116 088</b>	<b>116 007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
------------------	-----------------	----------------	----------	----------

<b>Solde de trésorerie annuel</b>	<b>-116 088</b>	<b>116 007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Solde de trésorerie cumulé</b>	<b>-116 088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **6°/ ANNEXES**

- . Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2009
- . Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2009
- . Tableau des ventes de terrains au 31 décembre 2009
- . Tableau d'amortissement des emprunts
- . Plan de commercialisation

## ZAC PARC MAZEN-SULLY

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/09

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
<b>ACQUISITIONS</b>									
VILLE DE DUJON	DUJON	BY	70	42	74			16/08/2005	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-DUJON	DUJON	BX	393		02			09/09/2005	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 DUJON	DUJON	BY	118	10	90		18 530,00 € 927,00 €	22/11/2005 Remploi	publié le 18/01/06 sous le n° 2006 P N°746
							19 457,00 €		
ETAT	DUJON	BX	416	29	71				publié le 09/12/05 sous le n° 2005 P N°12661
		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 €	Remploi	
	<b>Total</b>			04	24	69	390 063,00 €		
<b>INDEMNITES EXPROPRIATION</b>									
CHEVALIER(ROUX)-DORET(DUBUET)		BY	104	02	22	60	416 004,00 €	Ordonnance expro du 13/12/05	Jugement TGI 28/11/05
							73 458,00 €	Complément prix	Jugement Cour appel du 12/06/06
							2 000,00 €	Dédomagement	Art. 700 Code civil
				===	===	===	=====		
			<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>	06	47	29	881 525,00 €		
<b>INDEMNITES D'EVICITION</b>									
NOBLOT JEAN-PAUL	EVICITION 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
				===	===	===	=====		
			<b>TOTAL EVICTION</b>				1 288,00 €		
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>				06	47	29	882 813,00 €		

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ECHANGE SANS SOULTE SEMAAD/LIGUE FRANÇAISE DU COIN DE TERRE ET DU FOYER  Attribution à la SEMAAD	DUJON	BY	168		02	98		03/03/2008	publié le 23/05/2008 sous le n° 2008P n°4865
					02	98	0,00 €		
Attribution à la Ligue française du coin de terre et du foyer	DUJON	BY	156		00	78		03/03/2008	publié le 23/05/2008 sous le n° 2008P n°4865
					00	82			
					02	98			
					00	62			
				00	05	20	0,00 €		

**ZAC PARC MAZEN SULLY**  
**PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL**

\* SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE 98 060 m<sup>2</sup>

▣ Emprises publiques

- Bassin EP 4 688 m<sup>2</sup>  
- voiries et divers 13 093 m<sup>2</sup>

▣ Emprises privées

- Jardins familiaux 9 959 m<sup>2</sup>  
- Compagnons du Devoir 16 948 m<sup>2</sup>

▣ Emprises Etat

- emprise Rocade et bretelle sortie 5 954 m<sup>2</sup>  
- emprise CHU 474 m<sup>2</sup>

▣ "Erreur cadastre" 0 m<sup>2</sup>

=====

Sous/Total 51 116 m<sup>2</sup>

▣ SURFACE CESSIBLE PREVISIONNELLE

LOT 1	5 970	m <sup>2</sup>
LOT 2	7 126	m <sup>2</sup>
LOT 3	4 000	m <sup>2</sup>
LOT 4	5 454	m <sup>2</sup>
LOT 5	3 287	m <sup>2</sup>
LOT 5bis	4 442	m <sup>2</sup>
LOT 6	2 927	m <sup>2</sup>
LOT 6 (complément) 64		m <sup>2</sup>
LOT 7	3 853	m <sup>2</sup>
LOT 8	2 726	m <sup>2</sup>
LOT 9	3 500	m <sup>2</sup>
LOT 10	3 595	m <sup>2</sup>
	=====	==
	Sous/Total	46 944 m <sup>2</sup>

TOTAL 98 060 m<sup>2</sup>

## ZAC " PARC MAZEN SULLY "

### TABLEAU DES VENTES

VENTES AU 31/12/2009

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE	Prévision vente
LOT 1	5 970	Exichol	119 400,00	142 802,40		2 011
LOT 2	7 126	Exichol	142 520,00	170 453,92		2 011
LOT 3	4 000	CEN NUTRIMENT	80 000,00	95 680,00	13/09/2007	Vendu
LOT 4	5 454	FILAB	109 080,00	130 459,68	20/11/2009	Vendu
LOT 5	3 287	Non connu	65 740,00	78 625,04		2 011
LOT 5bis	4 442	ODIL SAS	88 840,00	106 252,64	06/03/2006	Vendu
LOT 6	2 927	SAPGD	58 540,00	70 013,84	19/05/2006	vendu
Complément vente LOT 6	64	SAPGD	1 280,00	1 530,88	03/03/2008	vendu
LOT 7	3 853	Non connu	77 060,00	92 163,76		2 011
LOT 8	2 726	Non connu	54 520,00	65 205,92		2 011
LOT 9	3 500	Centre pathologie	70 000,00	83 720,00		2 011
LOT 10	3 595	CEN NUTRIMENT	71 900,00	85 992,40		2 010
<b>TOTAUX</b>	<b>46 944</b>		<b>938 880,00</b>	<b>1 122 900,48</b>		

TOTAL VENDU au 31/12/2009 16 887

337 740,00 403 937,04

Vendu

Sous compromis

**TABLEAU D'AMORTISSEMENT D'EMPRUNT EN COURS**

**ZAC " PARC MAZEN SULLY "**

	<b>PAYE AU 31/12/09</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Montant : 1 600 000</b> <b>Echéances : trimestrielles</b>				
<b>INTERETS prévisionnels</b>	<b>140 845,33</b>	0,00	0,00	<b>140 845,33</b>
<b>Remboursement CAPITAL</b>	<b>1 459 605,45</b>	140 394,55	0,00	<b>1 600 000,00</b>
	=====	=====	=====	=====
<b>total</b>	<b>1 600 450,78</b>	140 394,55	0,00	<b>1 740 845,33</b>
<b>Montant :</b> <b>Echéances:</b>				
<b>INTERETS</b>				0,00
<b>CAPITAL</b>				0,00
	=====	=====	=====	=====
<b>total</b>	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Montant :</b> <b>Echéances:</b>				
<b>INTERETS</b>				0,00
<b>CAPITAL</b>				0,00
	=====	=====	=====	=====
<b>total</b>	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>				
<b>INTERETS</b>	<b>140 845,33</b>	0,00	0,00	<b>140 845,33</b>
<b>CAPITAL</b>	<b>1 459 605,45</b>	140 394,55	0,00	<b>1 600 000,00</b>
	=====	=====	=====	=====
<b>TOTAL</b>	<b>1 600 450,78</b>	140 394,55	0,00	<b>1 740 845,33</b>

