



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 25 juin 2009

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

Membres présents :

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

Membres absents :

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

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Parc Mazen Sully à Dijon - Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2008

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 2008 subissent quelques modifications mineures par rapport au bilan de l'année précédente, notamment sur les postes suivants :

- hausse des intérêts d'emprunt (remontée des taux et recettes peu significatives au regard des besoins en trésorerie) ;
- prise en charge par la Semaad de la taxe foncière compte tenu du rythme lent de commercialisation.

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 3 633 134 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 3 631 258 €. Au 31.12.08, 70,4 % des charges ont été réalisées, et 6,7 % 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. A ce jour, celle-ci a été versée à hauteur de 1 700 000 €, le versement du solde de 300 000 € étant programmé en 2009.

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

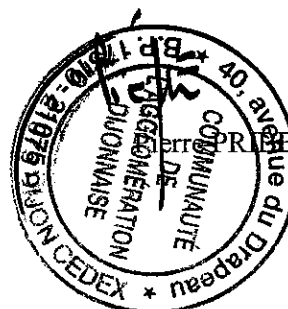
- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel du Parc Mazen Sully à Dijon, arrêté au 31 décembre 2008, établi par la Semaad.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

29 JUIN 2009

Pour extrait conforme,
Le Président
Pour le Président

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

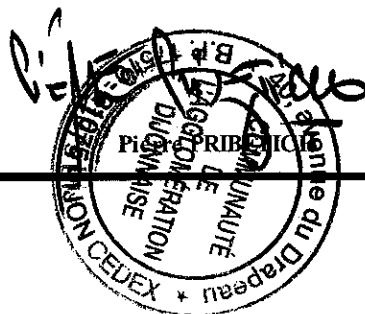




société d'économie mixte d'aménagement
de l'agglomération dijonnaise

Vu pour être annexé à la délibération n° 36
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009
Dijon, le 26 JUN 2009

Pour le Président,
Le Vice-Président



VILLE DE DIJON

Z.A.C. PARC MAZEN SULLY

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

29 JUIN 2009



PARC MAZEN SULLY



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

Mars 2009

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

s.a.e.m. au capital de 600 000 € • n° r.c.s. Dijon B 016.150.419 • siège social : Palais des États de Bourgogne, Dijon (Côte-d'Or)

Z.A.C PARC 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 2008

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.

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 sur le Grand Dijon, sur la Ville de Dijon et sur l'Etat (DDE et CHU), soit au total 42 469 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, sur la base de 17 €/m².

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 €/m². 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 2008, les travaux suivants ont été réalisés

- Divers travaux d'entretien
- Réalisation de bicouche sur trottoirs et d'entrées charretières provisoires suite à l'arrivée de CEN Nutriment
- Pose de signalisation d'entreprises provisoire

En 2009, sont programmés les travaux suivants :

- Travaux d'entretien des espaces verts du bassin de rétention
- Création de plantations dans l'enceinte du bassin de rétention
- En fonction de l'avancement de programmes de construction, réalisation de trottoirs définitifs

B - COMMERCIALISATION

L'année 2008 a vu la vente d'un complément de terrain de 64 m² au profit du lot 6 (SAPGD) pour un montant HT de 1280 €.

Perspectives 2009

Il est prévu la cession du lot 4 (5 454 m²) aux laboratoires FILAB pour un montant HT de 109 080 euros. Par prudence, la vente des lots 2 (Exichol) et 9 (Centre de Pathologie) ont été repoussées à 2010 compte-tenu d'un retard certain dans le planning de ces projets.

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 2008 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel de l'exercice précédent.

C-1) LES DEPENSES

Foncier :	- 89 € HT
Etudes générales :	- 6 451 € HT
Frais financiers MT/CT :	+ 8 832 €
Frais de gestion :	+ 133 €
Frais commercialisation	- 5 285 € HT
Frais annexes :	+ 12 847 € HT
Aléas et imprévus	- 8 110 € HT

Variation dépenses	+ 1 876 € HT
---------------------------	---------------------

a) FONCIER/ACQUISITIONS

Ce poste est en légère diminution suite à un ajustement de TVA

b) ETUDES GENERALES

Ce poste de dépenses est en diminution de 6 451 € HT compte tenu de l'avancement de l'opération.

c) AMENAGEMENT DES SOLS

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

d) TRAVAUX VRD ZAC

Ce poste demeure inchangé.

e) HONORAIRES TECHNIQUES ZAC

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

f) FRAIS FINANCIERS

La SEMAAD a mis en place un emprunt de 1 600 000 € pour une période de 4 ans (taux variable). Les intérêts prévisionnels de cet emprunt s'élèvent prévisionnellement à 180 225 € contre 171 393 € prévus en 2007. Cette hausse s'explique par la remontée des taux d'intérêts et les recettes peu significatives au regard des besoins en trésorerie.

Les frais financiers court terme restent stables pour l'instant

Globalement ce poste de dépenses est en augmentation de 8 832 €.

g) FRAIS DE GESTION

La rémunération de la SEMAAD est en hausse de 133 € suite aux ajustements des dépenses et des recettes.

h) FRAIS DE COMMERCIALISATION

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

i) FRAIS ANNEXES

Cette charge est en augmentation de 12 847 € HT. Elle provient en quasi-totalité de la taxe foncière sur les terrains qui pèse aujourd'hui pour 17 288 € sur le bilan d'opération. Compte tenu du rythme lent de commercialisation des terrains, une provision supplémentaire de 12 847 € a été inscrite au bilan.

j) ALEAS ET IMPREVUS

Ce poste de dépenses est en diminution de 8 110 € HT compte tenu de l'avancement de l'opération.

L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 1 876 € HT et un cumul des dépenses de 2 557 858 € HT.

C-1) LES RECETTES

Produits financiers : + 1 876 €

Variations produits + 1 876 €

(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 2008 a vu la réalisation de produits financiers d'un montant de 1 876 €.

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/m² 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 31/12/2008 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 2009 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 ²
- dont emprises publiques	17 781 m ²
- voiries et allées	13 093 m ²
- bassin de rétention	4 688 m ²
- dont emprises privées	26 907 m ²
- Jardins familiaux	9 959 m ²
- Compagnons du Devoir	16 948 m ²
- dont emprises Etat	6 428 m ²
- Rode et bretelle sortie	5 954 m ²
- CHU	474 m ²
- surface cessible prévisionnelle	46 944 m ²

2.1 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 :

$$\text{Prix de revient des équipements} = (D / S1) * S3 = 997 565 \text{ € HT}$$

Où

S1 = Surface périmétrale de l'opération

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

2.2 ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 1^{er} JANVIER 2009

	SURFACE GLOBALE m2	SURFACE VENDUE	A VENDRE
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	0	5 454
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
TOTAUX	46 944	11 433	35 511

ZAC PARC MAZEN SULLY

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2008

CHARGES	Réalisé HT au 31/12/2008	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2007	Ecart	Commentaires des écarts
FONCIEU/FRAIS ACQUISITIONS	989 510	897 804	897 893	-89	Diminution due à TVA
ETUDES GENERALES	45 938	72 067	78 518	-6 451	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
AMENAGEMENT DES SOLS	10 100	20 000	20 000	0	
TRAVAUX	1 198 502	1 805 494	1 805 494	0	
HONORAIRES TECHNIQUES	51 133	101 000	101 000	0	
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	141 684	257 765	257 632	133	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et recettes
FRAIS FINANCIERS MTCOT	158 112	250 364	241 532	8 832	Augmentation due à remontée des taux et rythme lent de la commercialisation des terrains
FRAIS DE COMMERCIALISATION	2 192	16 793	22 078	-5 285	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
FRAIS ANNEXES	83 888	144 958	132 111	12 847	Augmentation due à taxe foncière élevée et rythme de commercialisation lent
ALEAS ET IMPREVUS	0	66 890	75 000	-8 110	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
TOTAL CHARGES	2 557 958	3 533 134	3 531 258	1 876	

PRODUITS	Réalisé HT au 31/12/2008	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2007	Ecart	Commentaires des écarts
REVENUS DE LA ZAC					
* LOT 1 (5 970 m²)	0	119 400	119 400	0	
* LOT 2 (7 126 m²)	0	142 520	142 520	0	
* LOT 3 (4 000 m²)	80 000	80 000	80 000	0	
* LOT 4 (5 454 m²)	0	109 080	109 080	0	
* LOT 5 (3 287 m²)	0	65 740	65 740	0	
* LOT 5bis (4 442 m²)	88 840	88 840	88 840	0	
* LOT 6 (2 927 m²) + (64m²)	59 820	59 820	59 820	0	
* LOT 7 (3 853 m²)	0	77 060	77 060	0	
* LOT 8 (2 726 m²)	0	64 520	64 520	0	
* LOT 9 (3 500 m²)	0	70 000	70 000	0	
* LOT 10 (3 595 m²)	0	71 900	71 900	0	
sous total	228 860	938 880	938 880	0	
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0	
PLACEMENTS FINANCIERS	13 487	13 487	11 611	1 876	Augmentation suite à placements financiers
SAVANTOIS	0	0	0	0	
ANCIEN FOND DE COMMERCE	0	0	0	0	
- Complément de prix	0	0	0	0	
- Subvention globale	0	1 683 201	1 683 201	0	Ajustement pour équilibre du bilan d'opération
- Intégration patrimoniale des équipements publics	0	997 555	997 555	0	
TOTAL PRODUITS	242 147	3 533 134	3 531 258	1 877	

0

ZAC "PARC MAZEN SULLY"
ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES 2008

DEPENSES TTC	BILAN AU 31/12/2007	Réalisé cumulé au 31/12/2008	RESTE A REALISER	Bilan actualisé au 31/12/08
FONCIER/ACQUISITIONS	898 736	889 442	9 294	898 736
ETUDES GENERALES	93 670	54 705	31 250	85 955
AMENAGEMENTS DES SOLS	23 920	12 080	11 840	23 920
TRAVAUX VRD	2 159 371	1 431 016	728 355	2 159 371
HONORAIRES TECHNIQUES	120 796	61 155	59 641	120 796
FRAIS FINANCIERS MT/CT	241 532	158 112	92 253	250 365
FRAIS DE GESTION	257 632	141 684	116 081	257 765
FRAIS DE COMMERCIALISATION	26 405	2 584	17 500	20 084
FRAIS ANNEXES	150 321	64 867	97 221	162 088
ALEAS ET IMPREVUS	89 700	0	80 000	80 000
TOTAL DEPENSES TTC	4 062 083	2 815 644	1 243 435	4 059 079

RECETTES TTC	BILAN AU 31/12/2007	Réalisé cumulé au 31/12/2008	RESTE A REALISER	Bilan actualisé au 31/12/08
VENTES DES TERRAINS	1 122 900	273 477	849 423	1 122 900
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	11 611	13 487	0	13 487
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
TOTAL RECETTES TTC	4 010 800	286 964	3 725 712	4 012 577

SOLDE BRUT	-51 283	-2 528 679	2 482 277	-46 402
-------------------	----------------	-------------------	------------------	----------------

FINANCEMENT				
VERSEMENT EMPRUNT	1 600 000	1 600 000	0	1 600 000
REMBT. EMPRUNT	1 600 000	911 149	688 851	1 600 000
VERSEMENT AVANCE	2 000 000	1 700 000	300 000	2 000 000
REMBT. AVANCE	2 000 000	0	2 000 000	2 000 000
TOTAL FINANCEMENT	0	2 388 851	-2 388 851	0

SOLDE TVA	51 283	213 018	-166 617	46 402
------------------	---------------	----------------	-----------------	---------------

SOLDE DE TRESORERIE	0	70 199	0	0
----------------------------	----------	---------------	----------	----------

ZAC PARC MAZEN SULLY
ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/08

CHARGES					
NATURE	Réalisé 31/12/08	2009	2010	Bilan actualisé	Bilan 31/12/07
FONCIER	889 442	2 500	6 794	898 736	898 736
ETUDES GENERALES	54 705	15 000	16 250	85 955	93 670
AMENAGEMENT DES SOLS	12 080	5 000	6 840	23 920	23 920
TRAVAUX	1 431 016	340 487	387 868	2 159 371	2 159 371
HONORAIRES TECHNIQUES	61 155	12 164	47 477	120 796	120 796
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	141 684	22 354	93 726	257 765	257 632
FRAIS FINANCIERS					
- CT	18 886	3 000	48 253	70 139	70 139
- Sur emprunts	139 225	27 000	14 000	180 225	171 393
FRAIS DE COMMERCIALISATION	2 584	10 000	7 500	20 084	26 405
FRAIS ANNEXES	64 867	20 000	77 221	162 088	150 321
ALEAS ET IMPREVUS	0	0	80 000	80 000	89 700
TOTAL CHARGES	2 815 644	457 505	785 930	4 059 079	4 062 083

PRODUITS					
NATURE	Réalisé 31/12/08	2009	2010	Bilan actualisé	Bilan 31/12/07
VENTES TERRAINS					
* Lot 1 : (5 970 m²)	0	0	142 802	142 802	142 802
* Lot 2 : (7 126 m²)	0	0	170 454	170 454	170 454
* Lot 3 : (4 000 m²)	95 680	0	0	95 680	95 680
* Lot 4 : (5 454 m²)	0	0	130 460	130 460	130 460
* Lot 5 : (3 287 m²)	0	0	78 625	78 625	78 625
* Lot 5bis : (4 442 m²)	106 253	0	0	106 253	106 253
* Lot 6 : (2 927 m²) + (64 m²)	71 545	0	0	71 545	71 545
* Lot 7 : (3 853 m²)	0	0	92 164	92 164	92 164
* Lot 8 : (2 726 m²)	0	0	65 206	65 206	65 206
* Lot 9 : (3 500 m²)	0	83 720	0	83 720	83 720
* Lot 10 : (3 595 m²)	0	0	85 992	85 992	85 992
	273 477	83 720	765 703	1 122 900	1 122 900
PRODUITS FINANCIERS	13 487	0	0	13 487	11 611
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0	0
PARTICIPATION GRAND DIJON					
- Complément de prix	0	0	0	0	0
- Intégration patrimoniale des équipements publics	0	251 160	941 928	1 193 088	1 193 088
- Subvention globale	0	0	1 683 201	1 683 201	1 683 201
TOTAL PRODUITS	286 965	334 880	3 390 832	4 012 677	4 010 800

SOLDE BRUT	42 582 629	512 623	2 600 902	40 000	41 233
-------------------	-------------------	----------------	------------------	---------------	---------------

FINANCEMENT					
	Réalisé	2009	2010	Bilan actualisé	Bilan 31/12/07
VERSEMENT EMPRUNT	1 600 000	0	0	1 600 000	1 600 000
REMBT. EMPRUNT	911 149	533 333	155 517	1 600 000	1 600 000
VERSEMENT AVANCE	1 700 000	300 000	0	2 000 000	2 000 000
REMBT. AVANCE	0	0	2 000 000	2 000 000	2 000 000
TOTAL FINANCEMENT	2 388 851	-233 333	-2 155 517	0	0

SOLDE FIN	22 563 776	279 290	385 385	40 000	41 233
------------------	-------------------	----------------	----------------	---------------	---------------

Solde de trésorerie annuel	73 190	-344 852	271 662	0	0
Solde de trésorerie cumulé	73 190	-271 663	0	0	0

Fin convention 09/12/2010

ZAC Parc Mazen Sully - CRAC 2008

6° / ANNEXES

- . Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2008
- . Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2008
- . Tableau des ventes de terrains au 31 décembre 2008
- . Tableau d'amortissement des emprunts
- . Plan de commercialisation

ZAC PARC MAZEN-SULLY

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/08

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		16/08/2005	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-DIJON	DIJON	BX	393			02		09/09/2005	publié le 12/09/05 sous le n° 2005 P N° 9147				
		BX	384		05	39							
		BX	397		10	34							
		BX	398		20	08							
		BX	258		24	62							
		BX	281		08	05							
		BX	280		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 € 927,00 € 19 457,00 €	22/11/2005 Remploi	publié le 18/01/06 sous le n° 2006 P N° 746
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	480		03	39							
		BX	461		08	46							
		BX	463		12	37							
		BY	114		28	25							
		BY	115		13	20							
		BY	116		02	80							
				01	04	08	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 € 73 458,00 € 2 000,00 € =====	Ordonnance expro du 13/12/05 Complément prix Dédommagement	Jugement TGI 28/11/05 Jugement Cour appel du 12/06/06 Art. 700 Code civil				
TOTAL ACQUISITIONS				06	47	29	881 525,00 €						
INDEMNITES D'EVICION													
NOBLOT JEAN-PAUL	EVICION AGRICOLE	BX	427		41	50	144,00 €		Jugement TGI 28/11/05				
		BY	70		42	74							
E.A.R.L. DUBUET		BY	104	02	22	60	1 144,00 €						
TOTAL EVICION				===	===	===	1 288,00 €						
TOTAL ACQUISITIONS				06	47	29	882 813,00 €						

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	cs			
ECHANGE SANS SOULTE SEMAAD/LIGUE FRANCAISE DU COIN DE TERRE ET DU FOYER Attribution à la SEMAAD Attribution à la Ligue française du coin de terre et du foyer	DIJON	BY	168		02	98		03/03/2008	publié le 23/05/2008 sous le n° 2008P n°4865
					02	98	0,00 €		
	DIJON	BY	158		00	78			
		BY	161		00	82			
		BY	162		02	98			
		BY	164		00	62			
				00	05	20	0,00 €		

ZAC PARC MAZEN SULLY

PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL

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

▣ Emprises publiques

- Bassin EP	4 688 m ²
- voiries et divers	13 093 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 m ²
---------------------	------------------

	=====
Sous/Total	51 116 m ²

▣ SURFACE CESSIBLE PREVISIONNELLE

LOT 1	5 970 m ²
LOT 2	7 126 m ²
LOT 3	4 000 m ²
LOT 4	5 454 m ²
LOT 5	3 287 m ²
LOT 5bis	4 442 m ²
LOT 6	2 927 m ²
LOT 6 (complément)	64 m ²
LOT 7	3 853 m ²
LOT 8	2 726 m ²
LOT 9	3 500 m ²
LOT 10	3 595 m ²

	=====
Sous/Total	46 944 m ²

TOTAL	98 060 m²
--------------	-----------------------------

ZAC " PARC MAZEN SULLY "

TABLEAU DES VENTES

VENTES AU 31/12/2008

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE	Prévision vente
LOT 1	5 970	Exichol (option)	119 400,00	142 802,40		2 010
LOT 2	7 126	Exichol	142 520,00	170 453,92		2 010
LOT 3	4 000	CEN NUTRIMENT	80 000,00	95 680,00	13/09/2007	Vendu
LOT 4	5 454	FILAB (option)	109 080,00	130 459,68		2 009
LOT 5	3 287	Non connu	65 740,00	78 625,04		2010 et +
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		2010 et +
LOT 8	2 726	Non connu	54 520,00	65 205,92		2010 et +
LOT 9	3 500	Gentre pathologie	70 000,00	83 720,00		2 010
LOT 10	3 595	CEN NUTRIMENT (option)	71 900,00	85 992,40		2010 et +
TOTAUX	46 944		938 880,00	1 122 900,48		

TOTAL VENDU au 31/12/2008 11 433

228 660,00 273 477,36

Vendu

Sous compromis

TABLEAU D'AMORTISSEMENT D'EMPRUNT EN COURS

ZAC " PARC MAZEN SULLY "

	PAYE AU 31/12/08	2009	2010	TOTAL
Montant : 1 600 000				
Echéances : trimestrielles				
INTERETS prévisionnels	139 225,36	27 000,00	14 000,00	180 225,36
Remboursement CAPITAL	911 149,41	533 333,33	155 517,26	1 600 000,00
total	1 050 374,77	560 333,33	169 517,26	1 780 225,36
Montant :				
Echéances:				
INTERETS				0,00
CAPITAL				0,00
total	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
TOTAL FINANCEMENT				
INTERETS	139 225,36	27 000,00	14 000,00	180 225,36
CAPITAL	911 149,41	533 333,33	155 517,26	1 600 000,00
TOTAL	1 050 374,77	560 333,33	169 517,26	1 780 225,36

۷۴۵

Dead Ends

Les Conjonctives du Dérivé

—Rise

LOT 5
3 287 m² env.

LOT 5 bis
4 442 m²
Sté ODIL

LOT 6
927 m²
A.P.G.D.

LOT 7
3 853 m² env.

LOT 3 725

LOT 9
3 500 m²
CENTRE DE
PATHOLOGIE

LOT 4
5 454 m²
Laboratoires

LOT 10
3 595 m² env.
CEN NUTRIMENT

E 107 4 000 m² CEN NUTRIMENT

LOT 2
7 126 m²
EXYCHOL

LOT 1
5 370 m²
EXYCHOL

Basin
4x8m. env.

Lots vendus:

Lois sous compromis de vente

Lots sous option:

DIJON – PARC MAZEN SULLY
PLAN DE COMMERCIALISATION

...