



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 26 juin 2008

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et Mme LALOUCH

Membres présents :

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

Membres absents :

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

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Parc Mazen Sully à Dijon - Compte de Résultat Prévisionnel au 31.12.07 - Avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement

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 et 19 juillet 2007, 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 2007 subissent quelques modifications par rapport au bilan de l'année précédente.

Les dépenses sont revues à la hausse (+ 35 698 € HT) qui résulte principalement d'une augmentation du poste frais financiers (remontée des taux d'intérêts, rythme de commercialisation lent).

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 3 631 258 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 3 595 560 €.

Consécutivement à la hausse des charges de l'opération, la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement passe de 1 665 330 € HT à 1 683 201 € HT. Par ailleurs, le prix de revient des équipements publics a été réévalué et s'élève à 997.565 € HT.

En application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), il est proposé de passer un avenant n° 4 à la CPA pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement.

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 1 300 000 €.

Le solde sera versé selon l'échéancier suivant :

- 400 000 € en 2008 ;
- 300 000 € 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 2007, établi par la Semaad ;
- **d'approuver** le projet d'avenant n° 4 à la convention publique d'aménagement du 9 décembre 2002 passée avec la Semaad, ci-annexé ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer toutes pièces nécessaires à la bonne administration de ce dossier.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 1 JUIL. 2008



Pour extrait conforme,

Le Président

Pour le Président

Pierre PRIBETICH

- 1 JUIL. 2008

Publié le

Déposé en Préfecture le

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

- 1 JUIL. 2008



VU pour être annexé à délibération

du Conseil du :

DIJON, le :

LE PRÉSIDENT,

Pour le Président,
le vice-Président,

28
26 06 08
27 JUIN 2008



VILLE DE DIJON

Z.A.C. PARC MAZEN SULLY

PARC MAZEN SULLY



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

Mars 2008

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 2007

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

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 revalorisés 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.

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 882 813 Euros.

- Travaux

En 2007, les travaux suivants ont été réalisés

- Pose de l'éclairage public
- Réalisation de l'allée Flora Tristan
- Pose de bordures P1 le long de la rue Jean Mazen selon cotes fournies par la Ville de Dijon
- Sécurisation du site

En 2008, sont programmés les travaux suivants :

- Réalisation des plantations du bassin de rétention
- Entrées charretières des lots construits

B - COMMERCIALISATION

L'année 2007 a vu la vente du lot 3 au profit de la Société CEN Nutriment pour un montant global de 80 000 € HT.

Perspectives 2008

Il est prévu la cession du lot 9 (3 500 m²) au Centre de Pathologie pour un montant HT de 70 000 euros et la cession d'un complément de terrain de 64 m² au bénéfice du lot 6 (SAPGD) pour un montant HT de 1 280 euros. Ce complément a été rendu nécessaire pour le respect du projet de construction du recul minimal en limite de propriété.

Des contacts ont par ailleurs eu lieu avec la société EXICHOL qui pourrait être intéressée par la signature d'un compromis de vente sur le lot 2 (7 126 m²) de la ZAC.

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 2007 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel de l'exercice précédent.

C-1) LES DEPENSES

Foncier :	- 20 313 € HT
Etudes générales :	- 4 181 € HT
Frais financiers MT/CT :	+ 43 841 €
Frais de gestion :	+ 2 473 €
Frais annexes :	+ 18 878 € HT
Aléas et imprévus	- 5 000 € HT

Variation dépenses	+ 35 698 € HT

a) FONCIER/ACQUISITIONS

Compte tenu que l'expropriation de la parcelle appartenant aux Consorts ROUX n'a pas donné lieu à un pourvoi en Cour de Cassation, la provision afférente à cette affaire a été annulée et le poste est en diminution de 20 313 Euros.

b) ETUDES GENERALES

Ce poste de dépenses est en diminution de 4 181 Euros HT compte tenu de l'avancement de l'opération.

c) AMENAGEMENT DES SOLS

Ce poste demeure inchangé par rapport à l'exercice précédent. Il enregistre une première dépense liée à la sécurisation du site (problématique gens du voyage).

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 euros pour une période de 4 ans (taux variable). Les intérêts prévisionnels de cet emprunt s'élèvent prévisionnellement à 171 393 euros contre 164 006 euros prévus en 2006. 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 sont également en augmentation (+ 36 454 €) compte tenu d'une trésorerie négative sur certains exercices à venir et par anticipation de la durée de l'opération eu égard au rythme de commercialisation très lent.

Globalement ce poste de dépenses est en augmentation de 43 841 €.

g) FRAIS DE GESTION

La rémunération de la SEMAAD est en hausse de 2 473 euros 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 18 878 Euros HT. Elle provient en quasi-totalité de la taxe foncière sur les terrains qui pèse aujourd'hui pour 18 650 € sur le bilan d'opération. Compte tenu du rythme lent de commercialisation des terrains, une provision supplémentaire de 18 878 € a été inscrite au bilan.

j) ALEAS ET IMPREVUS

Ce poste de dépenses est en diminution de 5 000 Euros HT compte tenu de l'avancement de l'opération.

L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 35 698 Euros HT et un cumul des dépenses de 2 464 645 Euros HT.

C-1) LES RECETTES

Ressources diverses	- 2 000 €
Produits financiers :	+ 10 019 €

Variations produits	+ 12 019 €
----------------------------	-------------------

(Hors participation 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. Quelques lots ont été redécoupés pour prendre en compte la demande du Centre de Pathologie sur le lot 9 et rationaliser les terrains restants.

b) PRODUITS FINANCIERS

L'année 2007 a vu la réalisation de produits financiers d'un montant de 10 019 Euros.

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

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 s'élève à la somme de 1 683 201 € et est en augmentation de 17 871 € 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 31/12/2007 fixé à la somme de 997 565 € HT. Il est en augmentation de 9 807 € HT consécutivement à l'ajustement au montant total prévisionnel des dépenses de l'opération.

Globalement, la participation du Grand Dijon est en augmentation de 27 678 € se scindant en 17 871 € HT d'augmentation de la « subvention globale » et en 9 807 € HT d'augmentation de la cession des équipements publics.

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°4 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 2 000 000 Euros.

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
- Rocade 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

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

Au 31/12/2007 :

S1 = 98 060 m ²
S2 = S1 – (emprises privées et Etat = 33 335 m ²) = 64 725 m ²
S3 = voiries, allées et bassin = 17 781 m ²
D = 3 631 258 € HT

Prix de revient des équipements = (D / S2)* S3 = 997 565 € HT
--

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

	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	0	64
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	11 369	35 575

ZAC PARC MAZEN SULLY

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2007

CHARGES	Realisé HT au 31/12/2007	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2008	Ecarte	Commentaires des écarts
FONCIER/FRAIS ACQUISITIONS	887 893	897 893	918 206	-20 313	Diminution compte tenu de la fin des expropriations (pas de pourvoi en cassation)
ETUDES GENERALES	44 338	78 618	82 899	-4 181	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
AMENAGEMENT DES SOLS	10 100	20 000	20 000	0	
TRAVAUX	1 178 376	1 805 484	1 805 484	0	
HONORAIRES TECHNIQUES	51 133	101 000	101 000	0	
FRAIS DE GESTION (selon GPA)	137 887	257 632	255 158	2 473	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et recettes
FRAIS FINANCIERS MITGT	110 680	241 632	197 691	43 841	Augmentation due à remontée des taux et rythme lent de la commercialisation des terrains
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1 176	22 076	22 076	0	
FRAIS ANNEXES	43 182	132 111	113 233	18 878	Augmentation due à taxe foncière élevée et rythme de commercialisation lent
ALEAS ET IMPREVUS	0	76 000	80 000	-5 000	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
TOTAL CHARGES	2 484 645	3 631 258	3 598 580	38 698	

PRODUITS	Realisé HT au 31/12/2007	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2008	Ecarte	Commentaires des écarts
* LOT 1 (5 970 m ²)	0	119 400	119 400	0	
* LOT 2 (7 128 m ²)	0	142 520	142 520	0	
* LOT 3 (4 000 m ²)	80 000	80 000	80 000	0	
* LOT 4 (5 454 m ²)	0	109 080	120 740	-11 660	} Rédécoupage des lots
* LOT 5 (3 287 m ²)	0	85 740	84 080	11 660	
* LOT 5bis (4 442 m ²)	88 840	88 840	88 840	0	
* LOT 6 (2 927 m ²) + (64m ²)	58 540	59 820	59 820	0	
* LOT 7 (3 853 m ²)	0	77 060	77 060	0	
* LOT 8 (2 728 m ²)	0	54 520	88 080	-10 540	} Rédécoupage des lots
* LOT 9 (3 500 m ²)	0	70 000	59 480	10 540	
* LOT 10 (3 595 m ²)	0	71 900	71 900	0	
<i>sous total</i>	<i>227 380</i>	<i>938 880</i>	<i>938 880</i>	<i>0</i>	
REVENUS DIVERS	0	0	2 000	-2 000	Pas de ressources diverses en prévisionnel
PLACEMENTS FINANCIERS	11 811	11 611	1 592	10 019	Augmentation suite à placements financiers
RESERVES	0	0	0	0	
ASSIGNATION D'ORDRE PUBLIC	0	0	0	0	
- Complément de prix	0	0	0	0	
- Subvention globale	0	1 683 201	1 686 330	17 871	Ajustement pour équilibre du bilan d'opération
- Intégration patrimoniale des équipements publics	0	997 565	987 758	9 807	Ajustement aux nouvelles données physiques de l'opération
TOTAL PRODUITS	238 991	3 631 258	3 598 580	38 698	

0

ZAC "PARC MAZEN SULLY"
ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES 2007

DEPENSES TTC	BILAN AU 31/12/2006	Réalisé cumulé au 31/12/2007	RESTE A REALISER	Bilan actualisé au 31/12/07
FONCIER/ACQUISITIONS	919 049	888 736	10 000	898 736
ETUDES GENERALES	98 670	52 791	40 879	93 670
AMENAGEMENTS DES SOLS	23 920	12 080	11 840	23 920
TRAVAUX VRD	2 159 371	1 409 338	750 033	2 159 371
HONORAIRES TECHNIQUES	120 796	61 155	59 641	120 796
FRAIS FINANCIERS MT/CT	197 691	110 581	130 951	241 532
FRAIS DE GESTION	255 159	137 857	119 775	257 632
FRAIS DE COMMERCIALISATION	26 405	1 405	25 000	26 405
FRAIS ANNEXES	131 560	43 974	106 347	150 321
ALEAS ET IMPREVUS	95 680	0	89 700	89 700
TOTAL DEPENSES TTC	4 028 301	2 717 917	1 344 166	4 062 083

RECETTES TTC	BILAN AU 31/12/2006	Réalisé cumulé au 31/12/2007	RESTE A REALISER	Bilan actualisé au 31/12/07
VENTES DES TERRAINS	1 122 900	271 946	850 954	1 122 900
RESSOURCES DIVERSES	2 392	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	1 592	11 611	0	11 611
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION VILLE DE DIJON				
* Intégration patrimoniale equlpts pub	1 181 359	0	1 193 088	1 193 088
* Complément de prix	0	0	0	0
* Subvention globale	1 665 330	0	1 683 201	1 683 201
TOTAL RECETTES TTC	3 973 673	283 667	3 727 243	4 010 800

SOLDE BRUT	-54 728	-2 434 360	2 383 077	-51 283
-------------------	----------------	-------------------	------------------	----------------

FINANCEMENT				
VERSEMENT EMPRUNT	1 600 000	1 600 000	0	1 600 000
REMBT. EMPRUNT	1 600 000	383 101	1 216 899	1 600 000
VERSEMENT AVANCE	1 550 000	1 300 000	700 000	2 000 000
REMBT. AVANCE	1 550 000	0	2 000 000	2 000 000
TOTAL FINANCEMENT	0	2 516 899	-2 516 899	0

SOLDE TVA	54 728	208 706	-157 423	51 283
------------------	---------------	----------------	-----------------	---------------

SOLDE DE TRESORERIE	0	281 245	0	0
----------------------------	----------	----------------	----------	----------

ZAC PARC MAZEN SULLY
ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/07

CHARGES

NATURE	Réalisé 31/12/07	2008	2009	2010 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/06
FONCIER	888 736	2 500	2 500	5 000	898 736	919 049
ETUDES GENERALES	52 791	15 000	15 000	10 879	93 670	98 670
AMENAGEMENT DES SOLS	12 080	5 000	3 000	3 840	23 920	23 920
TRAVAUX	1 409 338	244 807	65 780	439 446	2 159 371	2 159 371
HONORAIRES TECHNIQUES	61 155	12 164	17 219	30 258	120 796	120 796
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	137 857	18 339	6 965	93 471	257 632	255 159
FRAIS FINANCIERS						
- CT	16 188	3 000	15 000	35 951	70 139	33 685
- Sur emprunts	94 393	40 000	25 000	12 000	171 393	164 006
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1 405	10 000	7 500	7 500	26 405	26 405
FRAIS ANNEXES	43 974	25 000	25 000	56 347	150 321	131 560
ALEAS ET IMPREVUS	0	0	0	89 700	89 700	95 680
TOTAL CHARGES	2 717 917	376 810	182 964	784 392	4 062 083	4 028 301

PRODUITS

NATURE	Réalisé 31/12/07	2008	2009	2010 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/06
VENTES TERRAINS						
* Lot 1 : (5 970 m²)	0	0	0	142 802	142 802	142 802
* Lot 2 : (7 126 m²)	0	0	0	170 454	170 454	170 454
* Lot 3 : (4 000 m²)	95 680	0	0	0	95 680	95 680
* Lot 4 : (5 454 m²)	0	0	0	130 460	130 460	144 405
* Lot 5 : (3 287 m²)	0	0	0	78 625	78 625	64 680
* Lot 5bis: (4 442 m²)	106 253	0	0	0	106 253	106 253
* Lot 6 : (2 927 m²)+ (64 m²)	70 014	1 531	0	0	71 545	71 545
* Lot 7 : (3 853 m²)	0	0	0	92 164	92 164	92 164
* Lot 8 : (2 726 m²)	0	0	0	65 206	65 206	77 812
* Lot 9 : (3 500 m²)	0	83 720	0	0	83 720	71 114
* Lot 10 : (3 595 m²)	0	0	0	85 992	85 992	85 992
	271 946	85 251	0	765 703	1 122 900	1 122 900
PRODUITS FINANCIERS	11 611	0	0	0	11 611	1 592
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0	0	2 392
PARTICIPATION GRAND DIJON						
- Complément de prix	0	0	0	0	0	0
- Intégration patrimoniale des équipements publics	0	251 160	0	941 928	1 193 088	1 181 359
- Subvention globale	0	0	0	1 683 201	1 683 201	1 665 330
TOTAL PRODUITS	283 557	336 411	0	3 390 832	4 010 800	3 973 573

SOLDE BRUT

2 434 360	40 399	182 964	2 606 430	51 283	54 728
-----------	--------	---------	-----------	--------	--------

FINANCEMENT

	Réalisé	2008	2009	2010 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/06
VERSEMENT EMPRUNT	1 600 000	0	0	0	1 600 000	1 600 000
REMBT. EMPRUNT	383 101	528 048	533 333	155 517	1 600 000	1 600 000
VERSEMENT AVANCE	1 300 000	400 000	300 000	0	2 000 000	1 550 000
REMBT. AVANCE	0	0	0	2 000 000	2 000 000	1 550 000
TOTAL FINANCEMENT	2 516 899	-128 048	-233 333	-2 155 517	0	0

SOLDE TVA

208 700	1 005	21 578	175 295	51 283	54 728
---------	-------	--------	---------	--------	--------

Solde de trésorerie annuel	291 245	-172 462	-394 419	275 627	0	0
Solde de trésorerie cumulé	291 245	118 793	-276 627	0	0	0

Fin convention 09/12/2010

6° / ANNEXES

- . Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2007
- . Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2007
- . Tableau des ventes de terrains au 31 décembre 2007
- . Tableau d'amortissement des emprunts
- . Plan de commercialisation
- . Régime fiscal des différentes participations des collectivités

ZAC PARC MAZEN-SULLY

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/07

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	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 € 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	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	
	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 Dédomagement	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 €		

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 m²**

	=====
Sous/Total	51 116 m²

▣ **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 m²

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

ZAC " PARC MAZEN SULLY "

TABLEAU DES VENTES

VENTES AU 31/12/2007

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE	Prévision vente
LOT 1	5 970	Non connu	119 400,00	142 802,40		2 009
LOT 2	7 126	Non connu	142 520,00	170 453,92		2010 et +
LOT 3	4 000	CEN NUTRIMENT	80 000,00	95 680,00		Vendu
LOT 4	5 454	Non connu	109 080,00	130 459,68		2010 et +
LOT 5	3 287	Non connu	65 740,00	78 625,04		2010 et +
LOT 5bls	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 13/7/06	64	SAPGD	1 288,00	1 520,48		2 008
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	Centre agricole	70 000,00	83 720,00		2 008
LOT 10	3 595	Non connu	71 900,00	85 992,40		2010 et +
TOTAUX	46 944		938 680,00	1 122 900,48		

TOTAL VENDU au 31/12/2006	11 369
----------------------------------	---------------

227 380,00	271 946,48
-------------------	-------------------

	Vendu
--	--------------

	Sous compromis
--	-----------------------

TABLEAU D'AMORTISSEMENT D'EMPRUNT EN COURS

ZAC " PARC MAZEN SULLY "

mai-08

	PAYE AU 31/12/07	2008	2009	2010 et +	TOTAL
Montant : 1 600 000 Echéances : trimestrielles					
INTERETS prévisionnels	94 393,14	40 000,00	25 000,00	12 000,00	171 393,14
Remboursement CAPITAL	383 101,28	528 048,13	533 333,33	155 517,26	1 600 000,00
total	477 494,42	568 048,13	558 333,33	167 517,26	1 771 393,14
Montant :					
Echéances:					
INTERETS CAPITAL					0,00
total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Montant :					
Echéances:					
INTERETS CAPITAL					0,00
total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL FINANCEMENT					
INTERETS CAPITAL	94 393,14	40 000,00	25 000,00	12 000,00	171 393,14
TOTAL	383 101,28	528 048,13	533 333,33	155 517,26	1 600 000,00
	477 494,42	568 048,13	558 333,33	167 517,26	1 771 393,14

DIJON

PLAN DE COMMERCIALISATION

PARC MAZEN SULLY

C. H. U.



□ VENDU

□ SANS CARTELOIS
de VENTE

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 : fleurot-dijon@sage-fleurot-morel-viard.com

semaad

Echelle : 1/2000

Nota : Les surfaces sont données à titre indicatif et se seront définitives qu'après bornage.



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

	Participation d'équilibre	Participation finançant des équipements publics	Participation complètement prix de vente
Régime fiscal	Pas de TVA	TVA à 19,6%	TVA si le prix aidé est soumis à TVA
Eligibilité potentielle au FCTVA	Non	Oui	Non
Coût net pour la 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.



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 1 JUIL. 2008




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

VU pour être annexé à délibération 46
du Conseil du : 25 06 08
DIJON, le : 27 27 JUIN 2008
LE PRÉSIDENT,

Pour le Président,
le vice-président,

Pierre PRIBETICH



**VILLE DE DIJON
(Côte d'Or)**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
«MAZEN-SULLY»**

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
Avenant n° 4**

LE GRAND DIJON – COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

VILLE DE DIJON
(Côte d'Or)

Z.A.C. «MAZEN-SULLY»

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
Avenant n° 4

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LE GRAND DIJON (Communauté de l'Agglomération Dijonnaise) représenté par son Président, Monsieur François REBSAMEN, agissant au nom et comme représentant de cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté en date du
déposée en Préfecture le

dénoté "LE GRAND DIJON"

d'une part,

ET :

La **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE (SEMAAD)**, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 600.000 Euros dont le siège social est à la Mairie de DIJON (Côte d'Or), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON sous le numéro 016 150 419 (61 B 41), représentée par son Directeur Général, Monsieur Thierry LAJOIE agissant au nom et comme représentant de cette Société en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 25 avril 2008,

dénotée "La SEMAAD"

d'autre part.

PREAMBULE

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par convention publique d'aménagement signée le 9 décembre 2002, complétée par trois avenants en date du 20 mai 2005, du 31 mai 2006 et du 19 juillet 2007, LE GRAND DIJON (COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE) a confié à la SEMAAD l'étude et la réalisation de la Zone d'Activités Economiques « MAZEN SULLY ».

En application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), il est proposé de passer un avenant n° 4 à la convention publique d'aménagement d'origine pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement.

En effet, le compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2007 fait ressortir une participation de la collectivité qui se répartit comme suit :

- | | |
|--|----------------|
| - subvention globale (non imposable à la TVA) : | 1 683 201 € |
| - complément de prix (imposable à la TVA) : | 0 € H.T. |
| - cession des équipements publics (imposable à TVA, TVA récupérable) : | 997 565 € H.T. |

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT:

ARTICLE 1 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DU CONCEDANT

L'alinéa 6 de l'article 20 «*financement de l'opération*» de la convention publique d'aménagement est modifié comme suit :

«*En application de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006, la participation du GRAND DIJON au coût de l'opération se répartit comme suit :*

- | | |
|--|-------------------------|
| - <i>subvention globale :</i> | <i>1 683 201 €</i> |
| - <i>complément de prix :</i> | <i>0 € H.T.</i> |
| - <i>cession des équipements publics :</i> | <i>997 565 € H.T. »</i> |

ARTICLE 2

Les autres articles de la convention publique d'aménagement demeurent inchangés.

**Fait à
le**

Pour **LE GRAND DIJON**,
Le Président,

Pour la **SEMAAD**,
Le Directeur Général,

François REBSAMEN

Thierry LAJOIE

