



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

Séance du 28 juin 2007

Membres présents :

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. CLAUDET et M. BEKHTAOUI

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

Membres absents :

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

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

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 9 décembre 2002 complétée par avenants en date du 20 mai 2005 et du 31 mai 2006, 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 2006 subissent quelques modifications par rapport au bilan de l'année précédente. Les dépenses sont revues à la hausse (+ 37.668 € HT) qui résulte principalement d'une augmentation du poste frais financiers (remontée des taux d'intérêts, rythme de commercialisation très lent qui engendre une trésorerie négative). Suite à un réajustement des surfaces cessibles (diminution de l'emprise du bassin de rétention), les recettes provenant de la cession des terrains progressent.

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 3.595.560 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan de la ZAC était de 3.557.892 €.

Consécutivement à la hausse des charges de l'opération, la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement passe de 1.551.992 € HT à 1.665.330 € HT. Par ailleurs le prix de revient des équipements publics a été réévalué et s'élève à 987.758 € 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 :

- un premier versement de 1.000.000 € a été effectué en 2006 ;
- une avance complémentaire de 1.000.000 € sera versée selon l'échéancier suivant :
 - 300.000 € en 2007
 - 400.000 € en 2008
 - 300.000 € en 2009

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL
Après en avoir délibéré,
DECIDE

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

Pour extrait conforme,
Le Président



Publié le - 2 JUIL. 2007
Déposé en Préfecture le

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 3 JUIL. 2007





VILLE DE DIJON

Z.A.C. PARC MAZEN SULLY

PARC MAZEN SULLY

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
- 3 JUIL. 2007



COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL AU 31 DECEMBRE 2006



VU pour être annexé à délibération
du Conseil du : 28 JUIN 2007
DIJON, le : 29 JUIN 2007 Mars 2006
LE PRÉSIDENT,

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 2006

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).

Commercialement, l'opération est dénommée PARC MAZEN SULLY.

1° - NOTE DE CONJONCTURE

A - REALISATION

- Foncier

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

Une grande partie des terrains constituant l'opération a pu être acquise par voie amiable au Grand Dijon, à la Ville de Dijon et à l'Etat (DDE et CHU), soit au total 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. L'audience n'est à ce jour pas fixée.

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 2006, les travaux suivants ont été réalisés

- Réalisation de l'ensemble des voiries jusqu'à la grave bitume,
- Réalisation du bassin de rétention
- Réalisation de l'ensemble des réseaux
- Réalisation de l'Allée Flora Tristan (revêtement définitif)

En 2007, sont programmés les travaux suivants :

- Pose de l'éclairage public
- Réalisation des plantations du bassin de rétention et de l'allée Flora Tristan
- Pose de bordures P1 le long de la rue Jean Mazen selon cotes fournies par la Ville de Dijon

B - COMMERCIALISATION

L'année 2006 a vu la vente des lots 5bis (ODIL) et 6 (SAPGD pour un montant global de 147 380 € HT.

Perspectives 2007

Il est prévu la cession du lot 3 (4 000 m²) à la société CEN NUTRIMENT pour un montant HT de 80 000 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.

***NOTE :** La commercialisation des terrains étant très lente compte tenu des critères de sélection des acquéreurs et de la thématique du Parc, et les ventes de terrains ne représentant que 26 % des recettes, la trésorerie de l'opération est largement déficitaire. Aussi, afin de minimiser le recours à l'emprunt déjà important (1 600 000 Euros), il est proposé d'augmenter de 450 000 Euros l'avance de trésorerie du Grand Dijon.*

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 2006 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel de l'exercice précédent.

C-1) LES DEPENSES

Foncier :	-	403 € HT
Etudes générales :	+	23 € HT
Frais financiers MT/CT :	+	42 149 €
Frais de gestion :	+	2 736 €
Frais annexes :	+	3 163 € HT
Aléas et imprévus	-	10 000 € HT

Variation dépenses	+	37 668 € HT

a) FONCIER/ACQUISITIONS

Sans préjuger de la décision de la Cour d'Appel pour la fixation des indemnités relatives à l'expropriation de la parcelle BY n°104, le budget est en diminution de 403 Euros suite à la TVA constatée.

b) ETUDES GENERALES

Ce poste de dépenses est en augmentation de 23 euros HT provenant d'un ajustement de TVA (certaines dépenses de ce poste n'étant pas soumises à TVA).

c) AMENAGEMENT DES SOLS

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

d) TRAVAUX VRD ZAC

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 164 006 euros contre 131 221 euros prévus en 2005. Cette hausse s'explique par la remontée des taux d'intérêts et des recettes peu significatives au regard des besoins en trésorerie.

Les frais financiers court terme sont également en augmentation (+ 9 364 €) 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 42 149 €.

Afin de minimiser au maximum les frais financiers et le recours à l'emprunt, il est proposé d'augmenter de 450 000 € l'avance de trésorerie du Grand Dijon

g) FRAIS DE GESTION

La rémunération de la SEMAAD est en hausse de 2 736 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 3 163 Euros provenant de la TVA constatée. En effet, sur les 21 140 € dépensés en 2006 pour ce poste, seuls 1 838 € HT ont été soumis à TVA. En compte de trésorerie prévisionnelle, la totalité des dépenses prévisionnelles annuelles est assujettie à TVA.

j) ALEAS ET IMPREVUS

Ce poste de dépenses est en diminution de 10 000 Euros compte tenu de l'avancement de l'opération.

L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 37 668 Euros HT et un cumul des dépenses de 2 257 363 Euros HT.

C-1) LES RECETTES

Vente de terrains	+ 11 320 €
Produits financiers :	+ 253 €

Variations produits	+ 11 573 €
----------------------------	-------------------

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

a) CESSIONS DES TERRAINS

Les recettes sont en augmentation de 11 320 euros suite à la diminution de l'emprise du bassin de rétention au profit du lot 1 et suite aux données géomètre.

b) PRODUITS FINANCIERS

L'année 2005 a vu la réalisation de produits financiers d'un montant de 253 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 1 665 330 €.

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, ce type d'entreprises nouvelles ayant pour l'instant peu de ressources pour s'implanter en propre.

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 31/12/2006 fixé à la somme de 987 758 € HT. Il est en diminution de 87 242 € HT consécutivement à la diminution de l'emprise du bassin de rétention des eaux pluviales et de l'ajustement au montant total prévisionnel des dépenses de l'opération.

Globalement, la participation du Grand Dijon est en augmentation de 26 096 € se scindant en 113 338 € HT d'augmentation de la « subvention globale » (anciennement dénommée « DEFICIT D'OPERATION ») et en 87 242 € HT de diminution 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°3 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. Cette avance a été revalorisée de 450 000 Euros compte tenu d'une trésorerie très déficitaire et d'un rythme de commercialisation très lent des terrains.

2° / PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 BILAN DES SURFACES

- surface périmétrale de l'opération	98 060 m²
- dont emprises publiques	17 781 m²
- voiries et allées	13 093 m ²
- bassin de rétention	4 688 m ²
- dont emprises privées	26 907 m²
- Jardins familiaux	9 959 m ²
- Compagnons du Devoir	16 948 m ²
- dont emprises Etat	6 428 m²
- Rocade et bretelle sortie	5 954 m ²
- CHU	474 m ²
- surface cessible prévisionnelle	46 944 m²

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 31/12/2006 :

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 = 3 595 560 € HT

Prix de revient des équipements = (D / S2)* S3 = 987 758 € HT
--

2.2 ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 1^{er} JANVIER 2007

	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	0	4 000
LOT 4	6 037	0	6 037
LOT 5	2 704	0	2 704
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	3 253	0	3 253
LOT 9	2 973	0	2 973
TOTAUX □	46 944	7 369	39 009

ZAC PARC MAZEN SULLY

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2006

CHARGES	Realisé HT au 31/12/2006	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2005	Ecart	Commentaires des écarts
FONCIER/FRAIS ACQUISITIONS	887 893	918 208	918 609	-403	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
ETUDES GENERALES	41 438	82 699	82 676	23	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
AMENAGEMENT DES SOLS	0	20 000	20 000	0	
TRAVAUX	1 001 607	1 805 494	1 805 494	0	
HONORAIRES TECHNIQUES	41 577	101 000	101 000	0	
FRAIS DE GESTION (salon CPA)	123 527	255 159	252 423	2 736	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et recettes
FRAIS FINANCIERS MT/CT	48 191	197 691	155 542	42 149	Augmentation due à la remontée des taux d'intérêts
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1 175	22 078	22 078	0	
FRAIS ANNEXES	21 955	113 233	110 070	3 163	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
ALEAS ET IMPREVUS	0	80 000	90 000	-10 000	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
TOTAL CHARGES	2 257 363	3 595 560	3 557 892	37 668	

PRODUITS	Realisé HT au 31/12/2006	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2005	Ecart	Commentaires des écarts
REVENUS DE TERRAINS					
* LOT 1 (5 970 m ²)	0	119 400	111 160	8 240	Gain de surface obtenu par rationalisation de l'emprise du bassin de rétention
* LOT 2 (7 126 m ²)	0	142 520	142 900	-460	Ajustement de la surface suite à bornage géomètre
* LOT 3 (4 000 m ²)	0	80 000	151 900	-71 900	Lot divisé en deux depuis le dernier bilan, d'où création du lot10
* LOT 4 (6 037 m ²)	0	120 740	120 740	0	
* LOT 5 (2 704 m ²)	0	54 080	54 080	0	
* LOT 5bis (4 442 m ²)	88 840	88 840	88 840	0	
* LOT 6 (2 927 m ²) + (64m ²)	58 540	59 620	58 540	1 280	Augmentation pour respect des prospects
* LOT 7 (3 853 m ²)	0	77 060	78 340	-1 280	Diminution suite à augmentation lot 6
* LOT 8 (3 253 m ²)	0	65 060	65 060	0	
* LOT 9 (2 973 m ²)	0	59 460	55 920	3 540	Ajustement de la surface suite à bornage géomètre
* LOT 10 (3 595 m ²)	0	71 900	0	71 900	Création suite à découpage en 2 du lot 3 ancienne version
sous total	147 380	928 020	927 560	11 320	Ajustements des surfaces cessibles aux données du géomètre
RESSOURCES DIVERSES	0	2 000	2 000	0	
PRODUITS FINANCIERS	1 592	1 592	1 339	253	Augmentation suite à placements financiers
SUBVENTIONS	0	0	0	0	
PARTICIPATION DEME GUYON					
- Complément de prix	0	0	1 551 992	113 338	Complément de prix calculé sur la base d'un prix marché de 20 € HT/m ² de terrain
- Subvention globale	0	1 665 330			Ajustement pour équilibre du bilan d'opération
- Intégration patrimoniale des équipements publics	0	987 758	1 075 000	-87 242	Ajustement aux nouvelles données physiques de l'opération
TOTAL PRODUITS	148 972	3 595 560	3 557 892	37 668	

0

ZAC "PARC MAZEN SULLY"
ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES 2006

DEPENSES TTC	BILAN AU 31/12/2005	Réalisé cumulé au 31/12/2006	RESTE A REALISER	Bilan actualisé au 31/12/06
FONCIER/ACQUISITIONS	919 049	888 736	30 313	919 049
ETUDES GENERALES	98 670	49 323	49 347	98 670
AMENAGEMENTS DES SOLS	23 920	0	23 920	23 920
TRAVAUX VRD	2 159 371	1 305 561	853 809	2 159 371
HONORAIRES TECHNIQUES	120 796	49 726	71 070	120 796
FRAIS FINANCIERS MT/CT	155 542	48 191	149 500	197 691
FRAIS DE GESTION	252 423	123 527	131 631	255 159
FRAIS DE COMMERCIALISATION	26 405	1 405	25 000	26 405
FRAIS ANNEXES	131 560	22 391	109 169	131 560
ALEAS ET IMPREVUS	107 640	0	95 680	95 680
TOTAL DEPENSES TTC	3 995 377	2 488 861	1 539 440	4 028 301

RECETTES TTC	BILAN AU 31/12/2005	Réalisé cumulé au 31/12/2006	RESTE A REALISER	Bilan actualisé au 31/12/06
VENTES DES TERRAINS	1 109 362	176 266	946 634	1 122 900
RESSOURCES DIVERSES	2 392	0	2 392	2 392
PRODUITS FINANCIERS	1 339	1 592	0	1 592
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION VILLE DE DIJON				
* Intégration patrimoniale equipts pub	1 285 700	0	1 181 359	1 181 359
* Complément de prix	1 856 183	0	0	0
* Subvention globale	0	0	1 665 330	1 665 330
TOTAL RECETTES TTC	4 254 976	177 858	3 795 715	3 973 673

SOLDE BRUT	259 599	-2 311 003	2 256 275	-54 728
-------------------	----------------	-------------------	------------------	----------------

FINANCEMENT				
VERSEMENT EMPRUNT	1 600 000	1 600 000	0	1 600 000
REMBT. EMPRUNT	1 600 000	0	1 600 000	1 600 000
VERSEMENT AVANCE	1 550 000	1 000 000	1 000 000	2 000 000
REMBT. AVANCE	1 550 000	0	2 000 000	2 000 000
TOTAL FINANCEMENT	0	2 600 000	-2 600 000	0

SOLDE TVA	-259 599	202 612	-147 883	54 728
------------------	-----------------	----------------	-----------------	---------------

SOLDE DE TRESORERIE	0	491 809	0	0
----------------------------	----------	----------------	----------	----------

ZAC PARC MAZEN SULLY
ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/06

CHARGES

NATURE	Réalisé 31/12/06	2007	2008	2009	2010 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/05
ONCIER	888 736	25 000	2 500	2 813	0	919 049	919 049
UDES GENERALES	49 323	20 000	15 000	10 000	4 347	98 670	98 670
ENAGEMENT DES SOLS	0	7 000	6 000	6 000	4 920	23 920	23 920
RAVAUX	1 305 561	303 381	59 800	5 980	484 648	2 159 371	2 159 371
ONORAIRES TECHNIQUES	49 726	10 904	20 209	8 372	31 585	120 796	120 796
AIS DE GESTION (selon CPA)	123 527	23 334	12 255	12 090	83 952	255 159	252 423
AIS FINANCIERS							
CT	14 185	3 000	2 500	4 000	10 000	33 685	24 321
Sur emprunts	34 006	57 000	39 000	23 000	11 000	164 006	131 221
AIS DE COMMERCIALISATION	1 405	5 000	5 000	10 000	5 000	26 405	26 405
AIS ANNEXES	22 391	25 000	20 000	20 000	44 169	131 560	131 560
SEAS ET IMPREVUS	0	0	0	0	95 680	95 680	107 640
TOTAL CHARGES	2 488 861	479 619	182 264	102 255	775 302	4 028 301	3 995 377

PRODUITS

NATURE	Réalisé 31/12/06	2007	2008	2009	2010 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/05
ENTES TERRAINS							
* Lot 1 : (5 970 m²)	0	0	0	142 802	0	142 802	132 947
* Lot 2 : (7 126 m²)	0	0	0	0	170 454	170 454	171 004
* Lot 3 : (4 000 m²)	0	95 680	0	0	0	95 680	181 672
* Lot 4 : (6 037 m²)	0	0	0	0	144 405	144 405	144 405
* Lot 5 : (2 704 m²)	0	0	0	0	64 680	64 680	64 680
* Lot 5bis: (4 442 m²)	106 253	0	0	0	0	106 253	106 253
* Lot 6 : (2 927 m²)+ (64 m²)	70 014	1 531	0	0	0	71 545	70 014
* Lot 7 : (3 853 m²)	0	0	92 164	0	0	92 164	93 695
* Lot 8 : (3 253 m²)	0	0	0	0	77 812	77 812	77 812
* Lot 9 : (2 973 m²)	0	0	0	0	71 114	71 114	66 880
* Lot 10 : (3 595 m²)	0	0	0	0	85 992	85 992	0
	176 266	97 211	92 164	142 802	614 457	1 122 900	1 109 362
PRODUITS FINANCIERS	1 592	0	0	0	0	1 592	1 339
UBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0
RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	0	2 392	2 392	2 392
ICIPATION GRAND DIJON							
- Complément de prix	0	0	0	0	0	0	1 856 183
- Intégration patrimoniale des équipements publics	0	0	0	0	1 181 359	1 181 359	1 285 700
- Subvention globale	0	0	0	0	1 665 330	1 665 330	0
TOTAL PRODUITS	177 858	97 211	92 164	142 802	3 463 538	3 973 573	4 254 976

SOLDE BRUT

SOLDE BRUT	-2 311 003	-382 408	-90 100	40 547	2 688 236	54 728	-259 599
-------------------	-------------------	-----------------	----------------	---------------	------------------	---------------	-----------------

FINANCEMENT

	Réalisé	2007	2008	2009	2010 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/05
VERSEMENT EMPRUNT	1 600 000	0	0	0	0	1 600 000	1 600 000
REMBT. EMPRUNT	0	400 000	400 000	400 000	400 000	1 600 000	1 600 000
VERSEMENT AVANCE	1 000 000	300 000	400 000	300 000	0	2 000 000	1 550 000
REMBT. AVANCE	0	0	0	0	2 000 000	2 000 000	1 550 000
TOTAL FINANCEMENT	2 600 000	-100 000	0	-100 000	-2 400 000	0	0

SOLDE TVA

SOLDE TVA	252 812	44 515	5 547	-13 512	-134 833	54 728	-259 599
------------------	----------------	---------------	--------------	----------------	-----------------	---------------	-----------------

solde de trésorerie annuel	491 609	-437 493	-84 554	-72 965	103 403	0	0
solde de trésorerie cumulé	491 609	54 116	-30 438	-103 403	0	0	0

Fin convention 09/12/2010

6° / ANNEXES

- . Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2006
- . Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2006
- . Tableau des ventes de terrains au 31 décembre 2006
- . Tableau d'amortissement des emprunts
- . Plan de commercialisation
- . Régime fiscal des différentes participations des collectivités

ZAC PARC MAZEN-SULLY

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/06

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 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	80		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 m²
 - voiries et divers 13 093 m²

▣ Emprises privées

- Jardins familiaux 9 959 m²
 - Compagnons du Devoir 16 948 m²

▣ Emprises Etat

- emprise Rocade et bretelle sortie 5 954 m²
 - emprise CHU 474 m²

▣ "Erreur cadastre"

0 m²

===== ==
Sous/Total 51 116 m²

▣ SURFACE CESSIBLE PREVISIONNELLE

LOT 1 5 970 m²
 LOT 2 7 126 m²
 LOT 3 4 000 m²
 LOT 4 6 037 m²
 LOT 5 2 704 m²
 LOT 5bis 4 442 m²
 LOT 6 2 991 m²
 LOT 7 3 853 m²
 LOT 8 3 253 m²
 LOT 9 2 973 m²
 LOT 10 3 595 m²

===== ==
Sous/Total 46 944 m²

TOTAL 98 060 m²

ZAC " PARC MAZEN SULLY "

TABLEAU DES VENTES

VENTES AU 31/12/2006

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		2 007
LOT 4	6 037	Non connu	120 740,00	144 405,04		2010 et +
LOT 5	2 704	Non connu	54 080,00	64 679,68		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		2 007
LOT 7	3 853	Non connu	77 060,00	92 163,76		2 008
LOT 8	3 253	Non connu	65 060,00	77 811,76		2010 et +
LOT 9	2 973	Non connu	59 460,00	71 114,16		2010 et +
LOT 10	3 595	Non connu	71 900,00	85 992,40		2010 et +
TOTAUX	46 944		938 880,00	1 122 900,48		

TOTAL VENDU au 31/12/2006

7 369

147 380,00

176 266,48

Vendu

Sous compromis

TABLEAU D'AMORTISSEMENT D'EMPRUNT EN COURS

ZAC " PARC MAZEN SULLY "

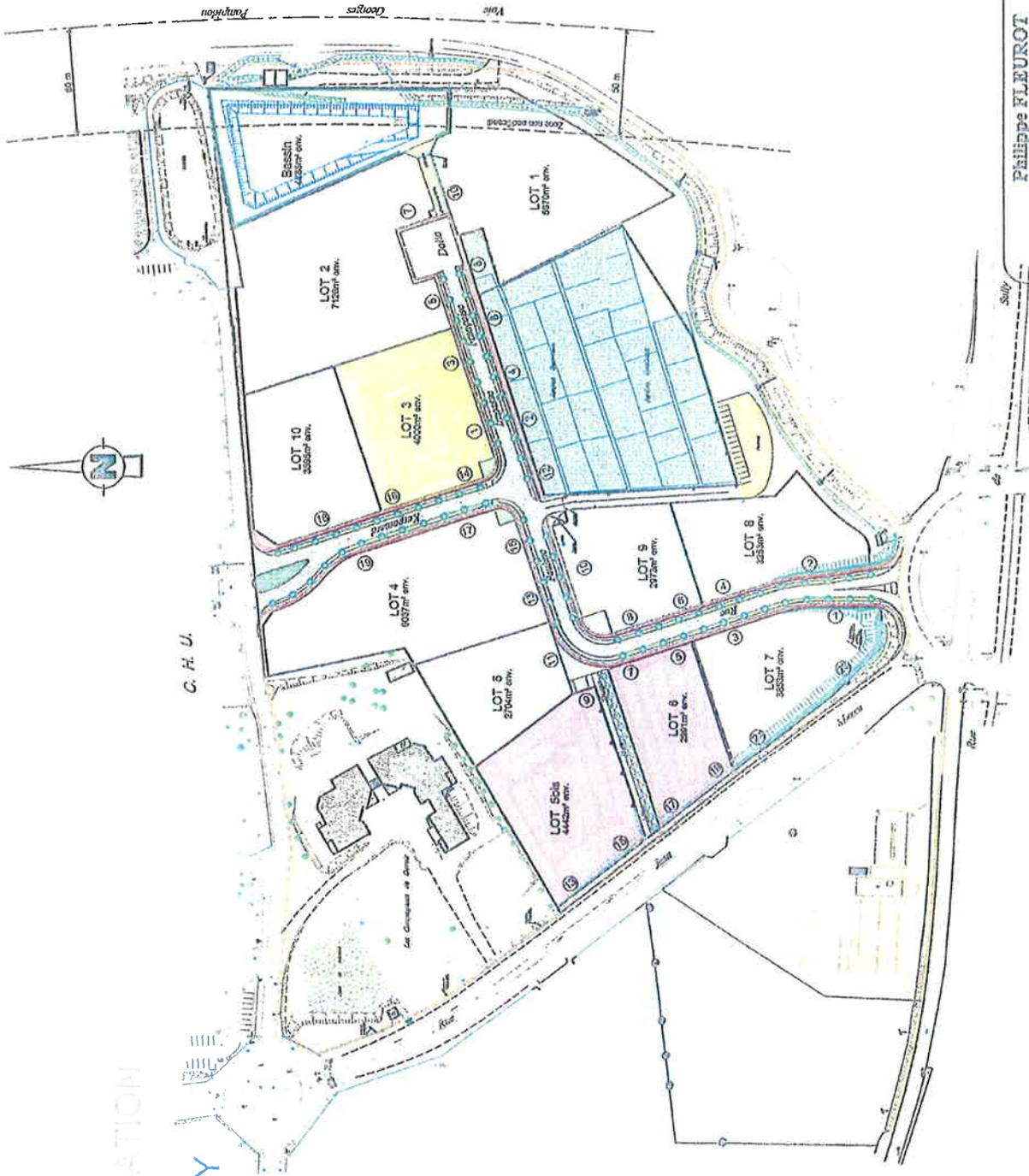
	PAYE AU 31/12/06	2007	2008	2009	2010 et+	2010	TOTAL
Montant : 1 600 000							
Echéances : trimestrielles							
INTERETS prévisionnels	34 006,10	57 000,00	39 000,00	23 000,00	11 000,00	0,00	164 006,10
Remboursement CAPITAL	0,00	400 000,00	533 333,33	533 333,33	133 333,34	0,00	1 600 000,00
total	34 006,10	457 000,00	572 333,33	556 333,33	144 333,34	0,00	1 764 006,10
Montant :							
Echéances:							
INTERETS CAPITAL							0,00
total	0,00	0,00	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	0,00	0,00
TOTAL FINANCEMENT							
INTERETS CAPITAL	34 006,10	57 000,00	39 000,00	23 000,00	11 000,00	0,00	164 006,10
TOTAL	0,00	400 000,00	533 333,33	533 333,33	133 333,34	0,00	1 600 000,00
TOTAL	34 006,10	457 000,00	572 333,33	556 333,33	144 333,34	0,00	1 764 006,10

DIJON

Plan de commercialisation

PARC MAZEN SULLY

- Sous Coupure de vente
- VENDU



semaad

Echelle : 1/2000

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-moret-viard.com

Nota : Les surfaces sont données à titre indicatif et ne sont d'aucune valeur juridique.

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

	Participation d'équilibre	Participation financant des équipements publics	Participation complément 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 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
Étoiles**

C.D.A.