



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 30 juin 2011

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. MELOTTE et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 24 juin 2011

Publié le 1er juillet 2011

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 53

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 23

Membres présents :

| | | |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| M. François REBSAMEN | M. Jean-Pierre SOUMIER | M. Alain LINGER |
| M. Pierre PRIBETICH | M. André GERVAIS | M. Franck MELOTTE |
| M. Rémi DETANG | M. Alain MILLOT | M. Louis LAURENT |
| M. Jean-Patrick MASSON | M. Joël MEKHANTAR | M. Roland PONSAA |
| M. José ALMEIDA | M. Christophe BERTHIER | Mme Christine MASSU |
| M. Jean-François DODET | M. Philippe DELVALEE | Mme Dominique BEGIN-CLAUDET |
| M. François DESEILLE | M. Georges MAGLICA | M. Michel FORQUET |
| M. Laurent GRANDGUILLAUME | Mlle Christine MARTIN | M. Pierre PETITJEAN |
| M. Patrick CHAPUIS | Mme Marie-Josèphe DURNET- | M. Nicolas BOURNY |
| Mme Marie-Françoise PETEL | ARCHEREY | M. Jean-Philippe SCHMITT |
| M. Gérard DUPIRE | M. Alain MARCHAND | M. Philippe GUYARD |
| Mme Catherine HERVIEU | M. Mohammed IZIMER | M. Gilles MATHEY |
| M. François-André ALLAERT | Mme Hélène ROY | M. Jean-Claude GIRARD |
| M. Jean-Paul HESSE | M. Mohamed BEKHTAOUI | M. Patrick BAUDEMONT |
| Mlle Badiââ MASLOUHI | Mme Jacqueline GARRET-RICHARD | M. Michel BACHELARD |
| M. Yves BERTELOOT | Mme Joëlle LEMOUZY | M. Philippe BELLEVILLE |
| M. Patrick MOREAU | M. Jean-Yves PIAN | M. Norbert CHEVIGNY |
| M. Dominique GRIMPRET | M. Philippe CARBONNEL | M. Gilles TRAHARD. |

Membres absents :

| | |
|------------------------|--|
| Mme Christine DURNERIN | M. Jean ESMONIN pouvoir à M. Roland PONSAA |
| Mlle Stéphanie MODDE | M. Gilbert MENUET pouvoir à M. Gilles TRAHARD |
| M. Lucien BRENOT | Mme Colette POPARD pouvoir à M. Pierre PRIBETICH |
| M. Michel ROTGER | M. Michel JULIEN pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME |
| Mme Claude DARCIAUX | M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD |
| Mme Noëlle CABBILLARD | M. Jean-Claude DOUHAIT pouvoir à M. Dominique GRIMPRET |
| | M. Didier MARTIN pouvoir à Mme Jacqueline GARRET-RICHARD |
| | M. Benoît BORDAT pouvoir à Mme Hélène ROY |
| | Mme Anne DILLENSEGER pouvoir à M. Mohamed BEKHTAOUI |
| | Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Alain MILLOT |
| | Mme Nelly METGE pouvoir à M. Gérard DUPIRE |
| | Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE pouvoir à M. François DESEILLE |
| | Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Georges MAGLICA |
| | Mlle Nathalie KOENDERS pouvoir à Mlle Christine MARTIN |
| | Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Mohammed IZIMER |
| | M. François NOWOTNY pouvoir à Mme Christine MASSU |
| | M. Claude PICARD pouvoir à Mme Marie-Françoise PETEL |
| | M. Gaston FOUCHERES pouvoir à M. Patrick CHAPUIS |
| | M. Pierre-Olivier LEFEBVRE pouvoir à M. Gilles MATHEY |
| | Mme Françoise EHRE pouvoir à M. Jean-Claude GIRARD |
| | Mme Geneviève BILLAUT pouvoir à M. Patrick BAUDEMONT |
| | M. Murat BAYAM pouvoir à M. Jean-Paul HESSE |
| | M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET. |

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Parc Mazen Sully - Compte de résultat prévisionnel arrêté au 31-12-2010

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.

Cette durée a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2013, par avenant n° 5 signé le 28 octobre 2010.

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 arrêté au 31 décembre 2010 s'élève à 3.633.727 € HT, et reste constant.

Au 31.12.10, 72 % des charges ont été réalisées, et 18 % des produits attendus ont été encaissés.

Les faits marquants de l'année 2010 sont les suivants :

- des travaux d'entretien d'espaces verts et de remise à niveau d'entrée charretière ont été réalisés ;
- un compromis de vente a été signé avec la SCI Bio Mazen Sully, alors que les compromis passés avec Exichol ont été abandonnés.

Le montant de la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement est estimé à 1.682.534 €, soit légèrement inférieur à 2009 (1.683.201 €) ; le prix de revient des équipements publics arrêté à 997.565 € HT reste lui, inchangé.

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° 6 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 l'avance de 2.000.000 € consentie par la Communauté d'agglomération. Il est par ailleurs envisagé la souscription d'une ouverture de crédit de 550.000 € jusqu'à la fin de l'opération, compte tenu d'une commercialisation favorable sur 2011.

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 2010, établi par la Semaad ;
- **d'approuver** le projet d'avenant n° 6 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.



VILLE DE DIJON

ZAC MAZEN SULLY

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ARRETÉ AU 31 DECEMBRE 2010**

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

AMÉNAGEURS DURABLES



ZAC MAZEN SULLY

SOMMAIRE

PREAMBULE

1º - Note de conjoncture

2º - Programme physique de l'opération

3º - État des dépenses et des recettes prévisionnelles (en HT) et variation par rapport au dernier bilan approuvé

4º - État prévisionnel de trésorerie

5º 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 |

A l'appui du bilan financier pour l'année 2009, un avenant n°5 a été signé le 28 octobre 2010 pour proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2013.

Commercialement, l'opération est dénommée PARC MAZEN SULLY.

AVERTISSEMENT :

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

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

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

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

Si la notion de prix moyen de zone n'est toujours pas reprise dans la documentation administrative, l'instruction du 30 décembre 2010 a toutefois apporté des réponses à des problématiques concrètes.

Extrait de l'Instruction 3 A-9-10 du 30 décembre 2010

« 74. Lorsque pour un même immeuble ou fraction d'immeuble, qu'il s'agisse d'une parcelle de terrain à bâtir ou d'un immeuble bâti, le cédant n'est pas en mesure d'établir dans quelles conditions de qualification fiscale au regard de l'article 268 il est entré en possession de tout ou partie du bien en cause, il y a lieu si l'opération est imposée de soumettre l'ensemble de la cession à la taxe sur le prix total.

Il peut en aller ainsi notamment de la cession d'une entité cadastrale qui résulte de diverses opérations de remembrement ou de remaniement parcellaire, ou encore de celle d'un lot immobilier issu de travaux de rénovation d'un bâtiment qui ont conduit à une reconfiguration de l'état descriptif de division, ou lorsque l'origine de propriété se perd dans l'histoire. »

Dans l'attente des diligences sur la TVA sur marge adéquat pour les ventes, la SEM a retenu pour ces prévisions l'application de la TVA sur le prix total. Chaque acte devant faire l'objet d'une analyse approfondie.

1. Note de conjoncture

1.1. Réalisation

- 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 de Dijon 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 appel le 08 décembre 2005. L'audience de la Cour d'Appel de Dijon a eu lieu le 12 juin 2006. Par arrêt 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 desdits terrains.

Le montant global provisoire des acquisitions (acquisitions et indemnités) 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 2010, les travaux suivants ont été réalisés :

- Travaux d'entretien des espaces verts du bassin de rétention et du chemin piéton.
- Travaux de remise à niveau de l'entrée charretière du lot 4 FILAB

En 2011, les travaux suivants sont programmés :

- Travaux d'entretien des espaces verts, du chemin piéton et des parcelles non commercialisées
- Réalisation des travaux de voiries définitives : trottoirs, entrées charretières
- Travaux de paysagement définitif
- Travaux de signalétique

1.2. Commercialisation

Le 25 novembre 2010 a été signé le compromis de vente du lot 7 à la SCI BIO MAZEN SULLY pour un montant HT de 77 060 euros.

Les compromis de vente sur les lots 1 et 2 (Exichol) ont été abandonnés.

Par ailleurs, le bassin de rétention a été cédé à la Ville de Dijon pour un montant de 210 000 € HT.

Perspectives 2011

En 2011, il est prévu la vente du lot 7 à la SCI BIO MAZEN SULLY pour un montant de 77 060 € HT. Il est également prévu la cession du lot 10 à CEN NUTRIMENT. Ce lot est aujourd'hui sous option et devrait faire l'objet d'un dépôt de Permis de Construire au 2er trimestre 2011 et donnera suite à la vente de ce lot pour un montant de 71 900 € HT.

1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés du **PARC MAZEN SULLY** arrêtés au 31 DECEMBRE 2010 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.

1.3.1 – Les dépenses

| | variation en € |
|------------------------------------|----------------|
| ETUDES GENERALES | - |
| FONCIER | - |
| AMENAGEMENT DES SOLS | - |
| TRAVAUX | 5 492 |
| HONORAIRES TECHNIQUES | - |
| FRAIS FINANCIERS | - 6 603 |
| REMUNERATION SPL | - 590 |
| FRAIS ANNEXES | 1 694 |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | 7 |
| FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE | |
| SOLDE TVA | |
| VARIATION DES DEPENSES | - |

➤ Etudes générales

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

➤ Foncier

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

➤ Aménagement des sols

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

➤ Travaux

Ce poste varie de 5 492 € par rapport à l'exercice précédent.

➤ Honoraires techniques

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

➤ Frais Financiers

La SEMAAD a mis en place un emprunt de 1 600 000 € pour une période de 4 ans (taux variable). Le remboursement de l'emprunt a pris fin début 2010.

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

Globalement ce poste de dépenses est en diminution de 6 603 €.

➤ **Rémunération SEMAAD**

Ce poste est en très légère baisse de 590 €.

➤ **Frais annexes**

Cette charge est en augmentation de 34 040 €. Elle provient pour partie de la taxe foncière des terrains et pour partie des frais divers (provision). Une provision a été inscrite au bilan prévisionnel.

➤ **Frais de commercialisation**

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

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître un prévisionnel des dépenses de 3 633 727 € HT équivalent au bilan prévisionnel approuvé lors du CRAC 2009.

1.3.2. Les Recettes

| | variation en € |
|---|-----------------------|
| CESSIONS - Habitat | |
| CESSIONS - Activités économiques | |
| CESSIONS - Stationnement | |
| SUBVENTIONS | |
| PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS | 667 |
| RECETTES ISSUES DU CONCEDANT | - 667 |
| VARIATION DES RECETTES | - |

➤ **Cessions**

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

➤ **Produits Financiers**

L'année 2010 a vu la réalisation de produits financiers d'un montant de 667 €.

➤ **Subventions**

Sans objet.

➤ **Participation à l'opération d'aménagement**

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 1 682 534 €. La variation correspond aux produits financiers perçus en 2010.

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. 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 31/12/2010 fixé à la somme de 997 565 € HT et reste stable par rapport à l'année précédente.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître un cumul des recettes de 3.633.727 € HT (soit 4.013.270 € TTC). Au 31 décembre 2010, es recettes encaissées s'élèvent à 669 846 Euros TTC.

Globalement, la participation du Grand Dijon reste stable.

Etat de la trésorerie :

La trésorerie de l'opération était assurée jusqu'à fin 2010 par un emprunt de 1 600 000 € HT qui a pris fin en 2010. Il est envisagé, la souscription d'une ouverture de crédit de 550 000 € jusqu'à la fin de l'opération, compte tenu du rythme de commercialisation favorable.

2. Programme Physique de l'opération

2.1. Bilan des surfaces

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

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| ▣ Emprises publiques créées | |
| Bassin EP | 4 743 m ² |
| Voiries et divers | 13 038 m ² |
| ▣ Emprises privées | |
| Jardins familiaux | 9 959 m ² |
| Compagnons du Devoirs | 16 948 m ² |
| ▣ Emprises Etat | |
| Emprise Rocade et bretelle sortie | 5 904 m ² |
| ▣ "Erreur cadastre" | 0 m ² |
| ▣ Surfaces cessibles | 51 116 m ² |

2.2. État de la commercialisation au 31 décembre 2010

ZAC " PARC MAZEN SULLY"

TABLEAU DES VENTES AU 31/12/2010

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

3. État des dépenses et des recettes prévisionnelles (en HT) et variation par rapport au dernier bilan approuvé

3.1. Compte de résultat prévisionnel (en H.T.)

Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2010

| DEPENSES | Euros HT | TVA | TTC | RECETTES | Euros HT | TVA | TTC |
|---|------------------|----------------|------------------|---|------------------|----------------|------------------|
| ETUDES GENERALES | 72 068 | 13 888 | 85 955 | CESSIONS | 938 880 | 184 020 | 1 122 900 |
| FONCIER | 897 803 | 933 | 898 736 | Locatif Social | - | - | - |
| AMENAGEMENT DES SOLS | 24 476 | 4 797 | 29 273 | Accession Sociale | - | - | - |
| TRAVAUX | 1 882 500 | 368 970 | 2 251 470 | Accession Libre | - | - | - |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 101 000 | 19 796 | 120 796 | Autre | - | - | - |
| FRAIS FINANCIERS | 224 983 | 0 | 224 983 | Sous - Total Habitat | - | - | - |
| REMUNERATION SEM | 257 201 | 0 | 257 201 | Activités Économiques - | 938 880 | 184 020 | 1 122 900 |
| études | 45 000 | - | 45 000 | Sous - Total Activités Économiques | 938 880 | 184 020 | 1 122 900 |
| acquisition | 8 987 | - | 8 987 | Stationnement en surface | - | - | - |
| réalisation | 115 699 | - | 115 699 | Stationnement en ouvrage | - | - | - |
| commercialisation | 67 374 | - | 67 374 | Sous - Total Stationnement | - | - | - |
| liquidation | 20 141 | - | 20 141 | SUBVENTIONS | - | - | - |
| FRAIS ANNEXES | 156 865 | 3 035 | 159 900 | Féder | - | - | 0 |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | 16 831 | 3 261 | 20 092 | Région | - | - | 0 |
| FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE | 0 | 0 | 0 | Département et autres | - | - | 0 |
| SOLDE TVA | | | 0 | PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS | 14 748 | - | 14 748 |
| TOTAL DES DEPENSES | 3 633 727 | 414 680 | 4 048 407 | RECETTES ISSUES DU CONCEDANT | 2 680 099 | 195 523 | 2 875 622 |
| | | | | Subvention globale | 1 682 534 | - | 1 682 534 |
| | | | | Cession équipements généraux | 997 565 | 195 523 | 1 193 088 |
| | | | | Participation complément de prix | - | - | 0 |
| | | | | Participation acquisition foncière | - | - | 0 |
| | | | | TOTAL DES RECETTES | 3 633 727 | 379 543 | 4 013 270 |
| | | | | SOLDE RECETTES - DEPENSES | 0 | - | 35 137 |

3.2. Variation des dépenses et des recettes prévisionnelles (en H.T.)

Variation des dépenses et des recettes prévisionnelles entre 2009 et 2010

| DEPENSES | Bilan Actualisé N | Bilan Actualisé N-1 | Écart | |
|------------------------------------|-------------------|---------------------|----------|----------|
| ETUDES GENERALES | 72 068 | 72 067 | 1 | |
| FONCIER | 897 803 | 897 804 | - | 1 |
| AMENAGEMENT DES SOLS | 24 476 | 24 476 | - | |
| TRAVAUX | 1 882 500 | 1 877 008 | 5 492 | |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 101 000 | 101 000 | - | |
| FRAIS FINANCIERS | 224 983 | 231 586 | - | 6 603 |
| REMUNERATION SEM | 257 201 | 257 791 | - | 590 |
| FRAIS ANNEXES | 156 865 | 155 171 | 1 694 | |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | 16 831 | 16 824 | 7 | |
| FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE | - | - | - | |
| SOLDE tva | - | - | - | |
| TOTAL DES DEPENSES | 3 633 727 | 3 633 727 | - | 0 |

| RECETTES | Bilan Actualisé N | Bilan Actualisé N-1 | Écart | |
|--|-------------------|---------------------|------------|------------|
| CESSIONS | 938 880 | 938 880 | - | |
| Locatif Social | - | - | - | |
| Accession Sociale | - | - | - | |
| Accession Libre | - | - | - | |
| Autre | - | - | - | |
| <u>Sous - Total Habitat</u> | - | - | - | |
| Activités Économiques - | 938 880 | 938 880 | - | |
| <u>Sous - Total Activités Économiques</u> | 938 880 | 938 880 | - | |
| Stationnement en surface | - | - | - | |
| Stationnement en ouvrage | - | - | - | |
| <u>Sous - Total Stationnement</u> | - | - | - | |
| SUBVENTIONS | - | - | - | |
| Féder | - | - | - | |
| Région | - | - | - | |
| Département et autres | - | - | - | |
| PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS | 14 748 | 14 081 | 667 | |
| RECETTES ISSUES DU CONCEDANT | 2 680 099 | 2 680 766 | - | 667 |
| Subvention globale | 1 682 534 | 1 683 201 | - | 667 |
| Cession équipements généraux | 997 565 | 997 565 | - | |
| Participation complément de prix | - | - | - | |
| Participation acquisition foncière | - | - | - | |
| TOTAL DES RECETTES | 3 633 727 | 3 633 727 | 0 | |
| SOLDE RECETTES - DEPENSES | - | 0 | - | 0 |

4. État prévisionnel de trésorerie

| INTITULE | SIMULATION EN €/TTC | | | | | | TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------|-------------|--------------------------------|
| | réalisé TTC au 31/12/2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Années ult. | |
| DEPENSES EN TTC | | | | | | | |
| ETUDES | 58 518 | 9 568 | 9 568 | 8 301 | 0 | 0 | 85 955 |
| Etudes générales | 58 517,99 | 9 568,00 | 9 568,00 | 8 301,44 | 0,00 | 0,00 | 85 955 |
| FONCIER | 889 442 | 9 294 | 0 | 0 | 0 | 0 | 898 736 |
| Acquisitions | 389 878 | 9 294 | 0 | 0 | 0 | 0 | 399 172 |
| Frais annexes | 6 814 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 814 |
| Indemnités | 492 750 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 492 750 |
| LIBERATION DES SOLS | 24 273 | 2 392 | 1 794 | 814 | 0 | 0 | 29 273 |
| Libération des sols | 24 273 | 2 392 | 1 794 | 814 | 0 | 0 | 29 273 |
| TRAVAUX | 1 503 803 | 445 510 | 250 562 | 172 390 | 0 | 0 | 2 372 265 |
| Travaux | 1 442 648 | 424 580 | 229 632 | 154 609 | 0 | 0 | 2 251 469 |
| Honoraires | 61 155 | 20 930 | 20 930 | 17 781 | 0 | 0 | 120 796 |
| FRAIS FINANCIERS | 165 685 | 24 000 | 19 000 | 16 299 | 0 | 0 | 224 983 |
| Intérêts sur emprunts à L. T. | 140 845 | 20 000 | 15 000 | 12 958 | 0 | 0 | 188 803 |
| Intérêts sur avances à C. T. | 24 839 | 4 000 | 4 000 | 3 341 | 0 | 0 | 36 180 |
| REMUNERATION SEM | 152 925 | 31 128 | 21 012 | 52 136 | 0 | 0 | 257 201 |
| Rémunération | 152 925 | 31 128 | 21 012 | 52 136 | 0 | 0 | 257 201 |
| FRAIS ANNEXES | 114 900 | 20 000 | 15 000 | 10 000 | 0 | 0 | 159 900 |
| Impôts et taxes | 89 580 | 20 000 | 15 000 | 10 000 | 0 | 0 | 134 580 |
| Autres frais non taxables | 2 570 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 570 |
| Autres frais taxables | 22 750 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 750 |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | 2 687 | 7 176 | 5 980 | 4 249 | 0 | 0 | 20 092 |
| GOVERNANCE PARTICIPATIVE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Maison des projets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| autres frais de communication | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL DES DEPENSES ANNUEL | 2 912 232 | 549 068 | 322 916 | 264 190 | 0 | 0 | 4 048 406 |
| TOTAL DES DEPENSES CUMUL | 2 912 232 | 3 461 300 | 3 784 216 | 4 048 406 | 0 | 0 | |
| RECETTES EN TTC | | | | | | | |
| CESSIONS | 403 937 | 178 156 | 148 926 | 391 881 | 0 | 0 | 1 122 900 |
| Locatif Social | | | | | | | 0 |
| Accession Sociale | | | | | | | 0 |
| Accession Libre | | | | | | | 0 |
| Autre | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sous - Total Habitat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Activités Économiques - | 403 937 | 178 156 | 148 926 | 391 881 | 0 | 0 | 1 122 900 |
| | 0,00 | | | | | | 0 |
| | 0,00 | | | | | | 0 |
| | 0,00 | | | | | | 0 |
| Sous - Total Activités Économiques | 403 937 | 178 156 | 148 926 | 391 881 | 0 | 0 | |
| Stationnement en surface | | | | | | | 0 |
| Stationnement en ouvrage | | | | | | | 0 |
| Sous - Total Stationnement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| PRODUITS FINANCIERS & DIVERS | 14 748 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 748 |
| Produits financiers | 14 748 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 748 |
| Produits divers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SUBVENTIONS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Feder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Région | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Département et autres | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RECETTES ISSUES DU CONCEDANT | 251 161 | 0 | 0 | 2 428 938 | 0 | 0 | 2 680 099 |
| Subvention globale | 0 | 0 | 0 | 1 682 534 | 0 | 0 | 1 682 534 |
| Cession équipements généraux | 251 161 | 0 | 0 | 746 404 | 0 | 0 | 997 565 |
| Participation complément de prix | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participation acquisition foncière | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL DES RECETTES ANNUEL | 669 846 | 178 156 | 148 926 | 2 820 819 | 0 | 0 | 3 817 748 |
| TOTAL DES RECETTES CUMUL | 669 846 | 848 003 | 996 928 | 3 817 748 | 0 | 0 | |
| SOLDES ANNUELS avant financement | -2 242 386 | -370 912 | -173 990 | 2 556 629 | 0 | 0 | -230 658 |
| SOLDES CUMULES avant financement | -2 242 386 | -2 613 298 | -2 787 287 | -230 658 | 0 | 0 | |

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

| INTITULE | SIMULATION EN €/HT | | | | | | TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------------------|
| | réalisé TTC au 31/12/2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Années ultérieures | |
| MOYENS DE FINANCEMENT | 2 000 000 | 550 000 | 0 | -2 550 000 | 0 | 0 | 0 |
| Mobilisation d'emprunts | 1 600 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 600 000 |
| Amortissement d'emprunts | -1 600 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 600 000 |
| Avances bancaires | 0 | 550 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 550 000 |
| Remboursement d'avances | 0 | 0 | 0 | -550 000 | 0 | 0 | -550 000 |
| Avances collectivités | 2 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 000 000 |
| Remboursement Avances collectivités | 0 | 0 | 0 | -2 000 000 | 0 | 0 | -2 000 000 |
| T.V.A. | | | | | | | |
| T.V.A. sur les dépenses | 264 188 | 76 146 | 43 904 | 30 441 | 0 | 0 | 414 680 |
| T.V.A. sur les recettes | 66 197 | 29 196 | 24 406 | 64 221 | 0 | 0 | 184 020 |
| T.V.A. réglée à l'Etat | | | | | | | 0 |
| T.V.A. remboursée par l'Etat | | | | | | | 0 |
| Solde de T.V.A. | 197 991 | 46 950 | 19 498 | -33 780 | 0 | 0 | 230 658 |
| SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL | -44 394 | 226 038 | -154 492 | -27 152 | 0 | 0 | |
| SOLDE DE TRESORERIE CUMULE | -44 394 | 181 643 | 27 152 | 0 | 0 | 0 | |

5. ANNEXES

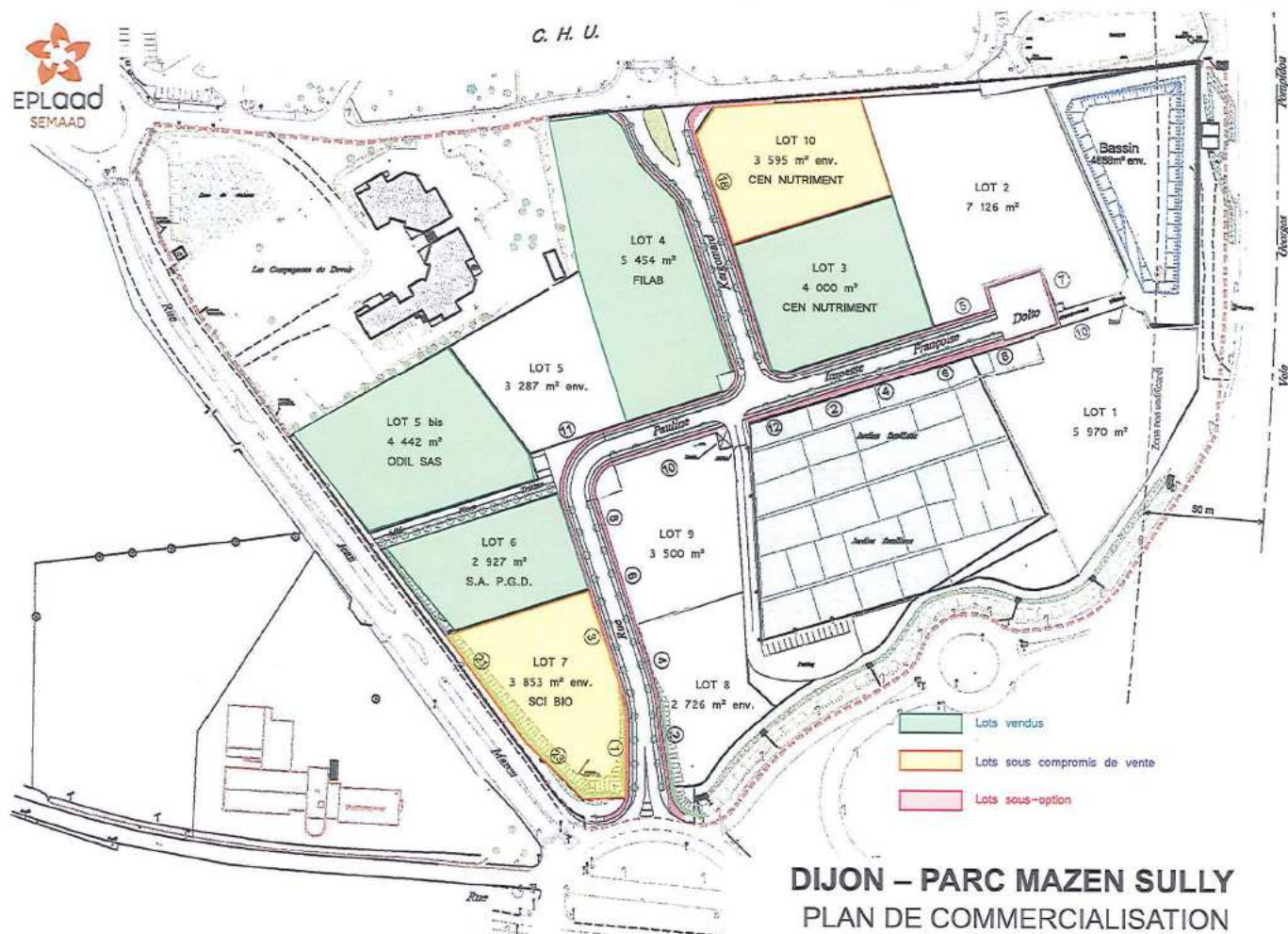
Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2010

| 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 € | 22/11/2005 | publié le 18/01/06 sous le n° 2006 P N° 746 |
| | | | | | | | 927,00 € | Remploi | |
| | | | | | | | 19 457,00 € | | |
| ETAT | DIJON | BX 416 | | 29 | 71 | | | | publié le 09/12/05 sous le n° 2005 P N° 12561 |
| | | BX 417 | | 04 | 34 | | | | |
| | | BX 419 | | 05 | 44 | | | | |
| | | BX 460 | | 03 | 39 | | | | |
| | | BX 461 | | 08 | 46 | | | | |
| | | BX 463 | | 12 | 37 | | | | |
| | | BY 114 | | 28 | 25 | | | | |
| | | BY 115 | | 13 | 20 | | | | |
| | | BY 116 | | 02 | 90 | | | | |
| | | | | 01 | 04 | 06 | 183 702,00 € | | |
| | | | | | | | 9 185,00 € | | |
| | | | | | | | 192 887,00 € | | |
| | | | | | | | 390 063,00 € | Remploi | |
| | | | | 04 | 24 | 69 | | | |
| INDEMNITES EXPROPRIATION | | | | | | | | | |
| CHEVALIER(ROUX)-DORET(DUBUET) | | BY 104 | | 02 | 22 | 60 | 416 004,00 € | Ordonnance expro du 13/12/05 | Jugement TGI 28/11/05 |
| | | | | | | | 73 458,00 € | Complément prix | Jugement Cour appel du |
| | | | | | | | 2 000,00 € | Dédomagement | Art. 700 Code civil |
| | | | | 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 € | | |
| | | | | 06 | 47 | 29 | 1 288,00 € | | |
| TOTAL ACQUISITIONS | | | | 06 | 47 | 29 | 882 813,00 € | | |

VILLE DE DIJON – ZAC MAZEN SULLY
Compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2010

| PROPRIETAIRES | COMMUNES | CADASTRE | | SURFACE | | | PRIX GLOBAL D'ACQUISITION | DATE ACTE | OBSERVATIONS |
|--|----------|----------|-----|---------|----|----|---------------------------|------------|--|
| | | Sect. | N° | ha | a | ca | | | |
| ECHANGE SANS SOULTE SEMAAD/LIGUE FRANCAISE DU COIN DE TERRE ET DU FOYER | | | | | | | | | |
| Attribution à la SEMAAD | DIJON | BY | 168 | | 02 | 98 | | 03/03/2008 | publié le 23/05/2008 sous le n° 2008P n°4865 |
| | | | | | 02 | 98 | 0,00 € | | |
| Attribution à la Ligue française du coin de terre et du foyer | DIJON | BY | 156 | | 00 | 78 | | | |
| | | BY | 161 | | 00 | 82 | | | |
| | | BY | 162 | | 02 | 98 | | | |
| | | BY | 164 | | 00 | 62 | | | |
| | | | | 00 | 05 | 20 | 0,00 € | | |

Plan de commercialisation





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

7 avenue Jean Bertin
CS 56703
21067 Dijon Cedex

Tél. : 03 80 72 18 71
Fax : 03 80 72 23 47
www.eplaad.com



VILLE DE DIJON

ZAC MAZEN SULLY

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
AVENANT N° 6**

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

AMÉNAGEURS DURABLES



LE GRAND DIJON
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

Z.A.C. MAZEN SULLY

**Avenant n° 6 à la convention publique d'aménagement
du 9 décembre 2002**

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

dénommé « 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 €, dont le siège social est à la Mairie de Dijon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon, sous le n° 016 150 419 (61 B 41) et 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,

dénommée « La SEMAAD »

d'autre part.

PREAMBULE

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

Par convention publique d'aménagement signée le 9 décembre 2002, complétée par cinq avenants en date du 20 mai 2005, du 31 mai 2006, du 19 juillet 2007, du 15 juillet 2008 et du 28 octobre 2010, 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° 6 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 2010, fait ressortir une participation de la collectivité qui se répartit comme suit :

| | |
|---|----------------------------------|
| - subvention globale (non imposable à la TVA) | 1.682.534 € |
| | (contre 1.683.201 € au 31/12/09) |
| - complément de prix (imposable à la TVA) | 0 € H.T. inchangé |
| - cession des équipements publics (imposable à la TVA, récupérable) | 997.565 € H.T. inchangé |

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DU CONCEDANT

L'alinéa 2 de l'article 20 « Financement des opérations » 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 :

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| - subvention globale | 1.682.534 € |
| - complément de prix | 0 € H.T. |
| - cession des équipements publics | 997.565 € H.T. |



ARTICLE 2

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

Fait à DIJON, le

Pour le GRAND DIJON
Le Président,

Pour la SEMAAD
Le Directeur général,

François REBSAMEN

Thierry LAJOIE



EPLaad
SEMAAD

