



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

Séance du 18 Mai 2006

Membres présents :

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. Stéphan CLAUDET et Mlle Badiaâ MASLOUHI

M. François REBSAMEN, M. Jean ESMONIN, M. Gilbert MENUT, M. Michel BACHELARD, M. Pierre PRIBETICH, M. Jean-Patrick MASSON, M. Michel ETIEVANT, M. Rémi DELATTE, Mme Colette POPARD, M. Michel JULIEN, M. Jacques FOUILLOT, M. Guy GILLOT, M. Didier MARTIN, M. Bernard RETY, M. Gérard LABORIER, M. Patrick SAUNIE, M. Jean-Claude DOUHAI, M. Gérard DUPIRE, M. Yves BERTELOOT, Mlle Badiaâ MASLOUHI, M. André GERVAIS, M. Paul LECHAPT, Mme Janine BESSIS, M. Pierre PETITJEAN, M. Bernard OBRIOT, M. Bernard BARBEY, M. Jean-Pierre GILLOT, Mme Claudette BLIGNY, Mme Jacqueline GARRET-RICHARD, Mme Anne-Claude DARCIAUX, M. Jean-Louis JOLY, M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Alain MARCHAND, M. Jean-Paul HESSE, M. Claude PINON, M. Georges MAGLICA, Mme Sylviane FLAMENT, Mme Françoise MANSAT, M. Jacques PILLIEN, M. Jean-Pierre BOUHELIER, Mme Christiane COLOMBET, M. Jean PERRIN, Mme Christine MASSU, M. Jean-Pierre SOUMIER, Mme Marie-Christine DELEBARRE, M. Jean-Jacques BERNARD, M. Christian PARIS, Mme Françoise TENENBAUM, M. François NOWOTNY, M. Alain MILLOT, Mme Joëlle LEMOUZY, M. Hervé BRUYERE, M. Mohammed IZIMER, Mme Hélène ROY, M. Patrick MOREAU, M. Rémi DETANG, M. Paul ROIZOT, M. Jean-François DODET, M. Norbert CHEVIGNY, M. Philippe CARBONNEL, Mme Catherine HERVIEU, M. François-André ALLAERT, Mme Myriam BERNARD, Mme Christine DURNERIN, M. Philippe BELLEVILLE, Mme Lê Chinh AVENA, M. Nicolas BOURNY, M. Mohamed BEKHTAOUI, M. Stéphan CLAUDET.

Membres absents :

M. Jean-Marc NUDANT, M. François BRIOT, M. Gaston FOUCHERES, M. Patrick CHAPUIS pouvoir à M. Paul ROIZOT, M. Louis LAURENT pouvoir à M. André GERVAIS, M. Jean-François DESVIGNES pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAI, M. Jacques DANIERE pouvoir à M. Pierre PRIBETICH, M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Jean PERRIN, Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Alain MILLOT, M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Gérard LABORIER, M. Patrick AUDARD pouvoir à M. Jean ESMONIN.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TIC - Aménagement du site Seita à Dijon - Convention publique d'aménagement du 23-09-03 - Compte de résultat prévisionnel au 31-12-05

Par convention publique d'aménagement (CPA) signée le 23 septembre 2003, la Communauté d'agglomération a confié à la Semaad la réalisation d'une opération d'aménagement selon la procédure de lotissement, sur le site de l'ancienne usine de production Seita. La CPA d'une durée de 6 ans, prendra fin en octobre 2009.

Préalablement à ces travaux d'aménagement, la Communauté d'agglomération a confié à la Semaad par voie de convention de mandat signée le 27 novembre 2003, la réalisation des études, des travaux de déconstruction et d'équipements généraux d'infrastructure primaire des abords extérieurs du site Seita. Ceux-ci ont été aménagés en 2005 et devraient s'achever en 2006.

L'opération globale a un tènement foncier de 150 935 m² :

- un lotissement d'activités économiques "Parc d'activités Capnord" de 79 294 m² a été autorisé par arrêté de M. le Maire de Dijon en date du 11 octobre 2005 ;
- un terrain de 70 882 m² a été précédemment cédé à IKEA ;

le reliquat correspond à des cessions au profit de la Communauté.

Conformément à l'article 17 du titre IV de la convention, et selon les stipulations de l'article 10 de la loi SRU, la Semaad doit établir avant le 31 mai, le compte-rendu financier de l'opération de l'année n-1.

L'état prévisionnel des produits et des charges actualisé arrêté au 31.12.05 a été établi à partir d'éléments comptables constatés à cette même date.

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 7 742 834 € HT.

A fin 2005, 81 % des charges ont été réalisées ; 46 % des produits attendus ont été encaissés.

La trésorerie de l'opération est assurée par l'ouverture d'un crédit de 3 000 000 € maximum et sera renforcée par deux avances de trésorerie de la Communauté d'agglomération de 1 000 000 € chacune, qui seront versées en 2006 et 2007, ce qui permettra de réduire les frais financiers à court terme.

Le montant prévisionnel de la participation d'équilibre financier à verser par la Communauté d'agglomération est de 1 455 503 € TTC, compte tenu des différentes cessions à intervenir (voies et emprises publiques, voie bus rue de Cracovie).

Vu l'avis de la Commission.

LE CONSEIL

Après en avoir délibéré,

DECIDE

- **D'approuver** le compte de résultat prévisionnel de l'opération d'aménagement dénommée "Parc d'activités Capnord" à Dijon, arrêté au 31 décembre 2005, établi par la Semaad.

Publié le **22 MAI 2006**
Déposé en Préfecture le

Pour extrait conforme
du Président
DE
L'AGGLOMÉRATION
DIJONNAISE
40 Avenue du Drapeau
21075 DIJON CEDEX 02



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

23 MAI 2006





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

- GRAND DIJON -

« PARC D'ACTIVITES CAPNORD »

A DIJON

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

23 MAI 2006



COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2005

pour être annexé à délibération
du Conseil de : 18 MAI 2006
Dijon le : 22 MAI 2006
LE PRÉSIDENT
Nicole Ruffino

Mars 2006

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

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

S O M M A I R E

PREAMBULE

- 1) – NOTE DE CONJONCTURE
- 2) – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE
- 3) – PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE
- 4) – NOTE EXPLICATIVE DES PRODUITS ET DES CHARGES
- 5) – CALENDRIER PREVISIONNEL
- 6) – ANNEXES

~~~~~

## PREAMBULE

Par délibération en date du 11 septembre 2003, le Conseil de Communauté du GRAND DIJON a décidé de confier à la SEMAAD la restructuration du site de l'ancienne usine SEITA.

A cet effet, une convention publique d'aménagement a été signée le 23 septembre 2003, conformément aux dispositions de l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme.

Cette opération de restructuration urbaine a pour objet d'étudier, de réaliser et de commercialiser un nouveau parc d'activités économiques dénommé « Parc d'activités CAPNORD ».

La durée de la convention publique d'aménagement est de 6 ans et prendra fin le 10 octobre 2009.

Préalablement à ces travaux d'aménagement, le GRAND DIJON a confié à la SEMAAD, dans le cadre d'une convention de mandat signé le 27 novembre 2003, la réalisation des études et des travaux de déconstruction, et, d'équipements généraux d'infrastructures primaires des abords extérieurs du site SEITA.

En 2004, le GRAND DIJON a acquis auprès de la société ALTADIS l'ensemble du site « SEITA » d'une superficie d'environ 166 500 m<sup>2</sup>.

Les travaux de déconstruction de l'ancienne usine ont été menés en deux phases sur les exercices 2004 et 2005 suite au départ de la société ALTADIS.

Les abords extérieurs du site SEITA ont été aménagés en 2005 et devraient s'achever en 2006 avec en particulier :

- l'aménagement d'un giratoire au niveau de la rue de Cracovie, de la rue de Mayence et de l'avenue de Dallas (le rond-point Auguste Morin-Gacon),
- l'aménagement d'une voie bus le long de la rue de Cracovie,
- l'aménagement d'une voie de liaison (la rue Christiane Perceret) entre l'impasse Nourissat et la sortie de la rocade,
- l'aménagement d'une piste « piétons-vélos » avec l'intégration de la voie ferroviaire le long de la rue de Mayence et la réalisation de stationnements publics rue Chaput et impasse Nourissat.

1) - NOTE DE CONJONCTURE

A - REALISATION

I - ETUDES GENERALES

L'opération a un tènement foncier de 150 935 m<sup>2</sup>.

Par arrêté en date du 11 octobre 2005, Monsieur le Maire de Dijon a autorisé la SEMAAD à créer un lotissement d'activités économiques sur 79 294 m<sup>2</sup>. Le reste du site correspond au terrain précédemment cédé à IKEA pour 70 882 m<sup>2</sup> et à un reliquat de 43 m<sup>2</sup> et à un terrain de 716 m<sup>2</sup> cédé au GRAND DIJON (cf. § B - COMMERCIALISATION et cf. plan des travaux en annexe).

Les études générales sont estimées à 198 535 € TTC et comprennent :

- les études « géomètres » (cabinet MORNAND-RUINET),
- les études d'urbanisme (BAFU),
- les études de sol (ICSEO),
- le constat de dépollution des anciennes cuves fioul du site SEITA (ANTEA),
- des études diverses.

**Au 31/12/2005, 75 791 € TTC de frais d'études ont été réalisés.**

**PREVISIONS 2006**

Des études de géomètres seront engagées pour le bornage et la commercialisation des différents îlots de terrains à bâtir (plans de vente, documents d'arpentage,...), ainsi que pour l'achèvement des études d'urbanisme.

II - FONCIER

Le GRAND DIJON a revendu à la SEMAAD une partie des terrains, représentant 150 935 m<sup>2</sup>, qu'il avait précédemment acquis auprès d'ALTADIS (les terrains conservés par le GRAND DIJON, environ 1,6 ha, ont été notamment utilisés pour l'aménagement des abords extérieurs ou cédés à la SCI APOLIDIS pour l'extension du parking des établissements LECLERC).

Le coût du foncier est estimé à 4 419 786 € TTC.

**Au 31/12/2005, 4 380 816 € TTC de frais fonciers ont été réalisés dont 4 332 384 € d'acquisitions et 48 432 € TTC de frais d'acquisitions.**



### **PREVISIONS 2006**

La SEMAAD fera l'acquisition auprès d'IKEA du tènement foncier de la voie bus de la rue de Cracovie (654 m<sup>2</sup> sur une base prévisionnelle de 55 €/m<sup>2</sup>).

Les acquisitions seront alors achevées.

### III - AMENAGEMENT DES SOLS

En 2005, la SEMAAD a procédé à l'enlèvement des cuves fioul léger inertées par ALTADIS et à la dépollution des terres souillées aux hydrocarbures situées sous le bac de rétention des anciennes cuves fioul lourd du site SEITA. Les terres polluées ont été évacuées par l'entreprise ESTIVALET vers le site de traitement de DRAMBON, puis remblayées par l'entreprise PENNEQUIN. La dépollution du site est désormais achevée.

Les travaux d'aménagement des sols sont estimés à 50 545 € TTC.

**Au 31/12/2005, 38 585 € TTC de travaux de dépollution et de remise en état des sols ont été réalisés.**

### IV - TRAVAUX

Au cours des exercices 2004/2005, la SEMAAD a procédé aux travaux de nivellement du terrain destiné à IKEA par l'entreprise PENNEQUIN pour un montant de 1 037 359 € TTC, conformément aux accords passés avec IKEA DEVELOPPEMENT.

La SEMAAD a également fait réaliser les différents branchements du terrain destiné à IKEA, en particulier en passant sous la voie ferrée mère H le long de la rue de Mayence, pour un montant de 114 628 € TTC.

La SEMAAD a également engagé, suite à un appel d'offres, les travaux de liaison entre la rue Christiane Perceret et l'accès Nord du site IKEA, pour un montant prévisionnel de 447 961 € TTC (groupement d'entreprises APPIA/PENNEQUIN).

La SEMAAD a confié les travaux de viabilisation du lotissement « Parc d'activités CAPNORD » au groupement d'entreprises ROGER MARTIN, pour un montant prévisionnel de 883 185 € TTC suite à un appel d'offres.

La SEMAAD a engagé divers travaux dont la réalisation de parkings provisoires complémentaires pour l'ouverture du magasin IKEA en août 2005.

L'ensemble des travaux d'aménagement peut être estimé à 2 721 901 € TTC.

**Au 31/12/2005, 1 685 066 € TTC de travaux ont été réalisés.**

## **PREVISIONS 2006**

Les travaux de viabilisation des voiries provisoires se poursuivront jusqu'au printemps 2006, date à laquelle sera demandée à la Ville de Dijon la délivrance du certificat de viabilité qui permettra l'obtention des permis de construire, conformément à l'article 315-36 du Code de l'Urbanisme.

### V – HONORAIRES TECHNIQUES

Les honoraires techniques concernent :

- la maîtrise d'œuvre des travaux de nivellement du terrain destiné à IKEA (cabinet CETEC),
- la maîtrise d'œuvre des travaux de VRD (société IPK),
- la mission de coordination SPS (société PROSSECO),

Les honoraires techniques sont estimés à 143 520 € TTC.

**Au 31/12/2005, 91 750 € TTC d'honoraires techniques ont été réalisés.**

### VI – FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers à moyen et court termes ont été estimés à 221 949 €.

Ces frais financiers résultent :

- d'une part de la convention d'ouverture de crédit que la SEMAAD a contracté auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 3 000 000 € maximum nécessaire au portage de l'opération en attendant la cession des terrains à bâtir, jusqu'au 31/12/2005,
- de la convention de garantie d'achèvement que la SEMAAD a signé avec la Caisse d'Epargne nécessaire à l'obtention de l'arrêté de vente, en application de l'article R315-33b du Code de l'Urbanisme. L'assiette de recouvrement sera réduite au fur et à mesure de l'avancement des travaux de VRD afin de limiter les frais financiers.

Ces frais financiers sont encore réduits dès l'obtention des avances de trésorerie du GRAND DIJON (2 000 000 €).

**Au 31/12/2005, 70 949 € TTC de frais financiers ont été réalisés.**

### VII – FRAIS GENERAUX (frais de fonctionnement)

Les frais généraux ont été établis conformément aux dispositions de l'article 21 de la convention publique d'aménagement pour couvrir les frais de fonctionnement de la SEMAAD.



**Au 31/12/2005, la SEMAAD a imputé 290 754 € de frais de fonctionnement au compte de l'opérateur.**

**VIII – FRAIS DE COMMERCIALISATION**

Les frais de commercialisation comprennent la réalisation de panneaux et de plaquettes de communication.

Ces frais sont estimés à 5 375 € TTC.

**Au 31/12/2005, 2 983 € TTC de frais de commercialisation ont été réalisés.**

**IX – FRAIS ANNEXES**

Les frais annexes comprennent notamment les impôts fonciers et les frais d'assurance.

Ces frais sont estimés à 39 844 € TTC.

**Au 31/12/2005, 17 674 € TTC de frais annexes ont été réalisés.**

~~~~~

L'ensemble des charges s'élève prévisionnellement à 8 261 173 € TTC.

Au 31/12/2005, 6 654 368 € TTC de charges ont été réalisés (soit 81 % d'avancement).

B - COMMERCIALISATION

I - CESSION « IKEA »

La SEMAAD a cédé le 17/12/2004 à IKEA DEVELOPPEMENT un terrain de 70 882 m² pour 3 860 010 € HT, soit un prix moyen de 54,46 € HT/m² (la TVA a été directement déclarée et acquittée par IKEA DEVELOPPEMENT auprès de l'administration des impôts).

Les travaux ont démarré en septembre 2004 et le magasin a été ouvert fin août 2005.

II - CESSION « ACTIVITES »

Par arrêté en date du 8 décembre 2005, Monsieur le Maire de Dijon a autorisé la SEMAAD à procéder aux ventes des terrains cessibles à l'intérieur du lotissement représentant 70 199 m² et correspondant à environ 9 lots de terrains à bâtir.

Les cessions de ces terrains à bâtir représentent 2 518 740 € TTC de produits.

A ce jour, sept compromis de vente ont été signés dont :

- ilot n° 1a : (16 500 m²) à LA POSTE pour l'implantation d'un centre de tri postal et de boîtes aux lettres professionnelles.
- ilot n° 2 b : (15 460 m²) en vue du déplacement du site industriel LEJAY-LAGOUTE.
- ilot n° 2a : (10 497 m²) à T2A Immobilier en vue de la construction d'un ensemble immobilier destiné à accueillir la société ACREM METAL (construction métallique) et une autre entreprise (non encore connue à ce jour).
- ilot n° 2b : (4 000 m²) à la société PEI en vue de l'implantation d'une activité du secteur du process industriel.
- ilot n° 2c : (3 600 m²) à la société ALUNOV en vue de l'implantation d'une activité du secteur de la construction métallique.
- ilot n° 2d : (4 000 m²) à la société DROZ ELECTRICITE en vue de l'implantation d'une activité du secteur de la construction électrique.
- ilot n° 2e : (10 272 m²) à la société ACE en vue de l'implantation d'une activité du secteur de la construction métallique.

PREVISIONS 2006

Dès que le certificat de viabilité sera obtenu, les permis de construire pourront être délivrés en vertu de l'article 315-36 du Code de l'Urbanisme.

Les premiers actes de vente pourront ainsi être signés courant été 2006.

Les premiers chantiers de construction démarreront fin 2006. Les premiers bâtiments pourraient dans ces conditions être livrés courant 2007.

Courant 2006, la SEMAAD achèvera la commercialisation de l'îlot 3 divisible en deux lots distincts pour accueillir un projet de crèche privée interentreprises.

III – PRODUITS FINANCIERS

Au 31/12/2005, 494 € de produits financiers ont été réalisés.

IV – CESSIONS PUBLIQUES

4.1 – VENTE TERRAIN 716 m²

Lors de la seconde phase d'acquisition des terrains du GRAND DIJON, la SEMAAD a recédé au GRAND DIJON un terrain de 716 m² pour 17 900 € le long de la rue Nourissat, afin de caler plus précisément les limites du lotissement.

4.2 – VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'arrêté de Monsieur le Président du GRAND DIJON du 9 juin 2005, la SEMAAD cédera en fin d'opération au GRAND DIJON les voies et emprises publiques comprenant les réseaux divers du lotissement et correspondant aux îlots ④, ⑤, ⑥, ⑦, ⑧ et ⑨ d'une superficie d'environ 9 095 m² ainsi que le reliquat de 43 m² situé près du bassin de rétention d'IKEA rue de Mayence, soit au total 9 138 m².

Cette cession se fera sur la base du prix de revient toutes dépenses confondues (déductions faites des dépenses relatives aux terrains cédés à IKEA) des voies et emprises publiques, soit 55,32 € HT/m², soit 505 514 € HT ou 604 595 € TTC ce qui permettra au GRAND DIJON de récupérer la TVA sur ces équipements (99 081 €).

En outre, il est précisé que la SEMAAD et EDF ont signé une convention de servitude pour la mise à disposition d'un terrain de 30 m² compris dans l'îlot 9 pour l'installation et l'exploitation d'un poste de transformateur électrique.

4.3 – VOIE BUS RUE DE CRACOVIE

En accord avec IKEA DEVELOPPEMENT, le GRAND DIJON a réalisé une voie bus le long de la rue de Cracovie sur l'emprise du terrain IKEA. Cette bande de

654 m² sera rachetée par la SEMAAD à IKEA DEVELOPPEMENT (cf. § A II) pour être ensuite cédée au GRAND DIJON au prix de 55 €/m², soit 35 970 € HT.

V - PARTICIPATION DU GRAND DIJON

Conformément aux dispositions de la convention publique d'aménagement, il sera demandé au GRAND DIJON de verser en fin d'opération une participation d'équilibre financier prévisionnellement estimée à 1 455 503 € TTC (1 216 976 € HT).

~~~~~

L'ensemble des produits est estimé prévisionnellement à environ 8 500 262 € TTC.

**Au 31/12/2005, environ 3 878 404 € de produits ont été encaissés (46 % d'avancement).**

**C - ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES**

L'état prévisionnel des produits et des charges actualisé de l'opération « Parc d'activités CAPNORD », arrêté au 31/12/2005, a été établi à partir d'éléments comptables constatés à cette même date.

La trésorerie de l'opération est assurée par l'ouverture d'un crédit de 3 000 000 € maximum contracté auprès de la Caisse d'Épargne jusqu'au 31/12/2007 et sera renforcée par deux avances de trésorerie du GRAND DIJON de 1 000 000 € chacune qui seront versées en 2006 et 2007, ce qui permettra de réduire les frais financiers à court terme.

**D - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL/COMMENTAIRES**

Le compte de résultat prévisionnel actualisé au 31/12/2005 fait apparaître une participation d'équilibre financier à verser par le GRAND DIJON d'un montant prévisionnel de 1 455 503 € TTC, compte tenu de la cession des voies et emprises publiques de l'opération au prix de revient, soit 604 595 € TTC et de la cession de la voie bus rue de Cracovie permettant au GRAND DIJON de récupérer la TVA.

Un avenant à la convention publique d'aménagement sera établi et soumis à l'approbation du Conseil de Communauté.

2) - PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 - BILAN DE SURFACE

Surface totale de l'opération : <sup>(1)</sup>

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| - Hors lotissement        | 78 089 m <sup>2</sup>        |
| - Lotissement             | 79 294 m <sup>2</sup>        |
|                           | =====                        |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS</b> | <b>150 935 m<sup>2</sup></b> |

<sup>(1)</sup> : hors acquisition voie bus rue de Cracovie sur IKEA (654 m<sup>2</sup>)

Surfaces cessibles :

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| - IKEA                              | 70 882 m <sup>2</sup>        |
| - Activités                         | 70 199 m <sup>2</sup>        |
|                                     | =====                        |
| <b>TOTAL SURFACES CESSIBLES (A)</b> | <b>141 081 m<sup>2</sup></b> |

Cessions publiques GRAND DIJON : <sup>(2)</sup>

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| - Terrain                           | 716 m <sup>2</sup>           |
| - Voies et emprises publiques       | 9 095 m <sup>2</sup>         |
| - Reliquat                          | 43 m <sup>2</sup>            |
|                                     | =====                        |
| <b>TOTAL CESSIONS PUBLIQUES (B)</b> | <b>9 854 m<sup>2</sup></b>   |
|                                     | =====                        |
| <b>TOTAL CESSIONS (A) + (B)</b>     | <b>150 935 m<sup>2</sup></b> |

<sup>(2)</sup> : hors cession voie bus rue de Cracovie au GRAND DIJON

2.2 - BILAN DE CESSION AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2006

| <b>LOT 5</b> | <b>Surfaces en m<sup>2</sup></b> | <b>Surfaces vendues<br/>au 31/12/2005</b> | <b>Surfaces à vendre<br/>au 01/01/2006</b> |
|--------------|----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Ilot 1a      | 16 500                           | 0                                         | 16 500                                     |
| Ilot 1 b     | 15 460                           | 0                                         | 15 460                                     |
| Ilot 2a      | 10 497                           | 0                                         | 10 497                                     |
| Ilot 2b      | 4 000                            | 0                                         | 4 000                                      |
| Ilot 2c      | 3 600                            | 0                                         | 3 600                                      |
| Ilot 2d      | 4 000                            | 0                                         | 4 000                                      |
| Ilot 2e      | 10 272                           | 0                                         | 10 272                                     |
| Ilot 3       | 5 870                            |                                           | 5 870                                      |
|              | 70 199                           | 0                                         | 70 199                                     |
| IKEA         | 70 882                           | 70 882                                    | 0                                          |
| <b>TOTAL</b> | <b>141 081</b>                   | <b>70 882</b>                             | <b>70 199</b>                              |



## COMpte DE RESULTAT PREVISIONNEL

(en Euros)

| CHARGES                             |           | PRODUITS                                                                         |           |
|-------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NATURE                              | H.T       | NATURE                                                                           | H.T       |
| -ETUDES GENERALES                   | 166 000   | -CESSIONS TERRAINS                                                               | 3 860 010 |
| -FONCIER                            | 4 412 570 | .IKEA (70.882 m <sup>2</sup> x 54,46 €/HT/m <sup>2</sup> )                       | 2 105 970 |
| -AMENAGEMENT DES SOLS               | 42 262    | .Activites (70.199 m <sup>2</sup> x 30 €/HT/m <sup>2</sup> )                     | =====     |
| -TRAVAUX                            |           | Total cessions                                                                   | 5 965 980 |
| -VRD                                | 1 112 998 |                                                                                  |           |
| -Nivellement terrain destiné à IKEA | 867 358   |                                                                                  |           |
| -Branchements IKEA                  | 95 843    | -RESSOURCES DIVERSES                                                             | 494       |
| -Aménagements paysagers             | 50 000    |                                                                                  |           |
| -EDF/GDF (hors génie-civil)         | 50 000    | -PRODUITS FINANCIERS                                                             | 0         |
| -Divers                             | 100 000   |                                                                                  |           |
|                                     | =====     |                                                                                  |           |
| Total travaux                       | 2 276 199 | -CHARGES DU GRAND DIJON :                                                        |           |
|                                     |           | .Echange GRAND DIJON : (716 m <sup>2</sup> x 25 €/m <sup>2</sup> )               | 17 900    |
| -HONORAIRES TECHNIQUES              | 120 000   | .Cession voies et emprises publiques (prix de revient)                           | 505 514   |
| -FRAIS FINANCIERS MT/CT             | 221 949   | .Cession voie bus rue de Cracovie (654 m <sup>2</sup> x 55 €/HT/m <sup>2</sup> ) | 35 970    |
| -FRAIS GENERAUX                     | 459 718   | .Participation du GRAND DIJON                                                    | 1 216 976 |
|                                     |           |                                                                                  | =====     |
| -FRAIS COMMERCIALISATION            | 4 494     | Total charges Grand Dijon                                                        | 1 776 360 |
| -FRAIS ANNEXES                      | 39 642    |                                                                                  |           |
|                                     |           |                                                                                  |           |
| TOTAL CHARGES                       | 7 742 834 | TOTAL PRODUITS                                                                   | 7 742 834 |
|                                     | =====     |                                                                                  | =====     |

## DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"

## ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES

(en Euros TTC)

|                                                                  | BILAN            | Réalisé au<br>31/12/05 | 2006             | 2 007            | 2 008           | 2 009             | TOTAL<br>BILAN   |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| ETUDES GENERALES                                                 | 198 535          | 75 791                 | 55 853           | 33 488           | 20 870          | 12 533            | 198 535          |
| FONCIER                                                          | 4 419 786        | 4 380 816              | 38 970           |                  |                 |                   | 4 419 786        |
| AMENAGEMENT DES SOLS                                             | 50 545           | 38 585                 | 2 990            | 2 990            | 2 990           | 2 990             | 50 545           |
| TRAVAUX                                                          |                  |                        |                  |                  |                 |                   |                  |
| -VRD                                                             | 1 331 146        | 469 886                | 730 992          | 0                | 59 800          | 70 468            | 1 331 146        |
| -Nivellement terrain destiné à IKEA                              | 1 037 359        | 1 037 359              | 0                | 0                | 0               | 0                 | 1 037 359        |
| -Branchements IKEA                                               | 114 628          | 114 628                | 0                | 0                | 0               | 0                 | 114 628          |
| -Aménagements paysagers                                          | 59 800           | 0                      | 11 960           | 11 960           | 11 960          | 23 920            | 59 800           |
| -EDF/GDF (hors génie-civil)                                      | 59 800           | 0                      | 47 840           | 11 960           | 0               | 0                 | 59 800           |
| -Divers                                                          | 119 168          | 63 193                 | 11 960           | 11 960           | 23 920          | 8 135             | 119 168          |
| <b>Total travaux</b>                                             | <b>2 721 901</b> | <b>1 685 066</b>       | <b>802 752</b>   | <b>35 880</b>    | <b>95 680</b>   | <b>102 524</b>    | <b>2 721 901</b> |
| HONORAIRES TECHNIQUES                                            | 143 520          | 91 750                 | 38 947           | 2 392            | 4 784           | 5 647             | 143 520          |
| FRAIS FINANCIERS MT/CT                                           | 221 949          | 70 949                 | 100 000          | 48 000           | 3 000           |                   | 221 949          |
| FRAIS GENERAUX                                                   | 459 718          | 290 754                | 81 345           | 42 662           | 4 358           | 40 599            | 459 718          |
| FRAIS COMMERCIALISATION                                          | 5 375            | 2 983                  | 1 196            | 1 196            |                 |                   | 5 375            |
| FRAIS ANNEXES                                                    | 39 844           | 17 674                 | 12 000           | 7 000            | 2 000           | 1 170             | 39 844           |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                                             | <b>8 261 173</b> | <b>6 654 368</b>       | <b>1 134 052</b> | <b>173 608</b>   | <b>133 682</b>  | <b>165 463</b>    | <b>8 261 173</b> |
| CESSIONS TERRAINS                                                |                  |                        |                  |                  |                 |                   |                  |
| .IKEA (70.882 m <sup>2</sup> x 54,46 €HT/m <sup>2</sup> ) (*)    | 3 860 010        | 3 860 010              |                  |                  |                 |                   | 3 860 010        |
| .Activites (70.199m <sup>2</sup> x 30€ HT/m <sup>2</sup> )       | 2 518 740        | 0                      | 1 384 860        | 1 133 880        |                 |                   | 2 518 740        |
| <b>Total cessions</b>                                            | <b>6 378 750</b> | <b>3 860 010</b>       | <b>1 384 860</b> | <b>1 133 880</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>          | <b>6 378 750</b> |
| RESSOURCES DIVERSES                                              | 0                |                        |                  |                  |                 |                   | 0                |
| PRODUITS FINANCIER                                               | 494              | 494                    |                  |                  |                 |                   | 494              |
| CHARGES DU GRAND DIJON                                           |                  |                        |                  |                  |                 |                   |                  |
| .Echange GRAND DIJON (716 m <sup>2</sup> x 25 €/m <sup>2</sup> ) | 17 900           | 17 900                 |                  |                  |                 |                   | 17 900           |
| .Cession emprises publiques (prix de revient)                    | 604 595          |                        |                  |                  |                 | 604 595           | 604 595          |
| .Cession VOIE BUS Cracovie (654 m <sup>2</sup> x 55€H)           | 43 020           |                        |                  |                  |                 | 43 020            | 43 020           |
| .Participation du GRAND DIJON                                    | 1 455 503        |                        |                  |                  |                 | 1 455 503         | 1 455 503        |
|                                                                  | 2 121 018        | 17 900                 | 0                | 0                | 0               | 2 103 118         | 2 121 018        |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>                                            | <b>8 500 262</b> | <b>3 878 404</b>       | <b>1 384 860</b> | <b>1 133 880</b> | <b>0</b>        | <b>2 103 118</b>  | <b>8 500 262</b> |
| <b>SOLDE BRUT</b>                                                | <b>239 089</b>   | <b>-2 775 964</b>      | <b>250 808</b>   | <b>960 272</b>   | <b>-133 682</b> | <b>1 937 655</b>  | <b>239 089</b>   |
| FINANCEMENT                                                      |                  |                        |                  |                  |                 |                   |                  |
| VERSEMENT EMPRUNT                                                | 0                |                        |                  |                  |                 |                   | 0                |
| REMBT. EMPRUNT                                                   | 0                |                        |                  |                  |                 |                   | 0                |
| VERSEMENT AVANCE                                                 | 2 000 000        |                        | 1 000 000        | 1 000 000        |                 |                   | 2 000 000        |
| REMBT. AVANCE                                                    | 2 000 000        |                        |                  |                  |                 | 2 000 000         | 2 000 000        |
| <b>TOTAL FINANCEMENT</b>                                         | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> | <b>0</b>        | <b>-2 000 000</b> | <b>0</b>         |
| <b>SOLDE TVA</b>                                                 | <b>-239 089</b>  | <b>317 472</b>         | <b>-79 174</b>   | <b>-173 374</b>  | <b>20 374</b>   | <b>-324 386</b>   | <b>-239 089</b>  |
| TRESORERIE                                                       |                  |                        |                  |                  |                 |                   |                  |
| SOLDE NET                                                        | 0                | -2 458 492             | 1 171 634        | 1 786 898        | -113 308        | -386 731          | 0                |
| SOLDE CUMULE                                                     | 0                | -2 458 492             | -1 286 859       | 500 039          | 386 731         | 0                 | 0                |

(\*) TVA acquittée directement par IKEA DEVELOPPEMENT : 756.562 €

Fin C.P.A.  
10/10/09

**5°) NOTE EXPLICATIVE SUR LES PRODUITS ET LES CHARGES**  
**(en euros TTC)**

5.1 CHARGES

|                                             |           |                     |
|---------------------------------------------|-----------|---------------------|
| <b>1° <u>ETUDES GENERALES</u></b>           |           | <b>198 535</b>      |
| - Réalisé :                                 | 75 791    |                     |
| - A réaliser :                              | 122 744   |                     |
| <b>2° <u>FONCIER/ACQUISITIONS</u></b>       |           | <b>4 419 786</b>    |
| - Réalisé :                                 | 4 380 816 |                     |
| - A réaliser :                              | 38 970    |                     |
| <b>3° <u>AMENAGEMENT DES SOLS</u></b>       |           | <b>50 545</b>       |
| - Réalisé :                                 | 38 585    |                     |
| - A réaliser :                              | 11 960    |                     |
| <b>4° <u>TRAVAUX</u></b>                    |           | <b>2 721 901</b>    |
| - Réalisé :                                 | 1 685 066 |                     |
| - A réaliser :                              | 1 036 835 |                     |
| <b>5° <u>HONORAIRES TECHNIQUES</u></b>      |           | <b>143 520</b>      |
| - Réalisé :                                 | 91 750    |                     |
| - A réaliser :                              | 51 770    |                     |
| <b>6° <u>FRAIS FINANCIERS</u></b>           |           | <b>221 949</b>      |
| - Réalisé :                                 | 70 949    |                     |
| - A réaliser :                              | 151 000   |                     |
| <b>7° <u>FRAIS GENERAUX</u></b>             |           | <b>459 718</b>      |
| - Réalisé :                                 | 290 754   |                     |
| - A réaliser :                              | 168 964   |                     |
| <b>8° <u>FRAIS DE COMMERCIALISATION</u></b> |           | <b>5 375</b>        |
| - Réalisé :                                 | 2 983     |                     |
| - A réaliser :                              | 2 392     |                     |
| <b>9° <u>FRAIS ANNEXES</u></b>              |           | <b>39 844</b>       |
| - Réalisé :                                 | 17 674    |                     |
| - A réaliser :                              | 22 170    |                     |
| <b>TOTAL CHARGES TTC</b>                    |           | <b>8 261 173</b>    |
| <b>dont réalisées</b>                       |           | <b>6 654 368</b>    |
|                                             |           | (soit environ 81 %) |

5.2 Recettes

|                                                              |           |                  |
|--------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| <b>1° <u>CESSION « IKEA »</u></b>                            |           | <b>3 860 010</b> |
| - Réalisé :                                                  | 3 860 010 |                  |
| - A réaliser :                                               | 0         |                  |
| <b>2° <u>CESSION « ACTIVITES »</u></b>                       |           | <b>2 518 740</b> |
| - Réalisé :                                                  | 0         |                  |
| - A réaliser :                                               | 2 518 740 |                  |
| <b>3° <u>PRODUITS FINANCIERS</u></b>                         |           | <b>494</b>       |
| - Réalisé :                                                  | 494       |                  |
| - A réaliser :                                               | 0         |                  |
| <b>4° <u>CESSION « GRAND DIJON »</u></b>                     |           | <b>665 515</b>   |
| . <u>Voies et emprises publiques</u> (9 138 m <sup>2</sup> ) | 604 595   | PM               |
| (vente prix de revient : 55,32 □ HT/m <sup>2</sup> )         |           |                  |
| - Réalisé :                                                  | 0         |                  |
| - A réaliser :                                               | 604 595   |                  |
| . <u>Terrain</u> (716 m <sup>2</sup> )                       | 17 900    |                  |
| (base : 25 □/m <sup>2</sup> )                                |           |                  |
| - Réalisé :                                                  | 0         |                  |
| - A réaliser :                                               | 17 900    |                  |
| . <u>Voie bus rue de Cracovie</u> (654 m <sup>2</sup> )      | 43 020    |                  |
| (base : 55 □ HT/m <sup>2</sup> )                             |           |                  |
| - Réalisé :                                                  | 0         |                  |
| - A réaliser :                                               | 43020     |                  |
| <b>5° <u>PARTICIPATION « GRAND DIJON »</u></b>               |           | <b>1 455 503</b> |
| - Réalisé :                                                  | 0         |                  |
| - A réaliser :                                               | 1 455 503 |                  |

**TOTAL PRODUITS TTC  
dont réalisés**

**8 500 262  
3 878 404**  
(soit environ 46 %)

**6°) ANNEXES**

- Tableau des acquisitions réalisées au 31 décembre 2005
  
- Tableau des cessions réalisées au 31 décembre 2005
  
- Plan des travaux

## DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"

ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/05  
(en Euros)

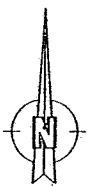
| PROPRIETAIRES             | COMMUNES | CADASTRE |     | SURFACE   |           |           | PRIX GLOBAL<br>D'ACQUISITION | DATE ACTE | OBSERVATIONS |
|---------------------------|----------|----------|-----|-----------|-----------|-----------|------------------------------|-----------|--------------|
|                           |          | Sect.    | N°  | ha        | a         | ca        |                              |           |              |
| ACQUISITIONS              |          |          |     |           |           |           |                              |           |              |
| GRAND DIJON               | DIJON    | AK       | 230 | 07        | 08        | 82        | 2 983 974,28 €               | 13/07/04  |              |
|                           |          | AK       | 235 | 03        | 28        | 63        |                              |           |              |
|                           |          |          |     | 10        | 37        | 45        |                              |           |              |
| GRAND DIJON               | DIJON    | AK       | 252 | 04        | 71        | 90        | 1 348 410,00 €               | 12/07/05  |              |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS</b> |          |          |     | <b>15</b> | <b>09</b> | <b>35</b> | <b>4 332 384,28 €</b>        |           |              |

**DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"**CESSIONS REALISEES AU 31/12/05  
(en €uros)

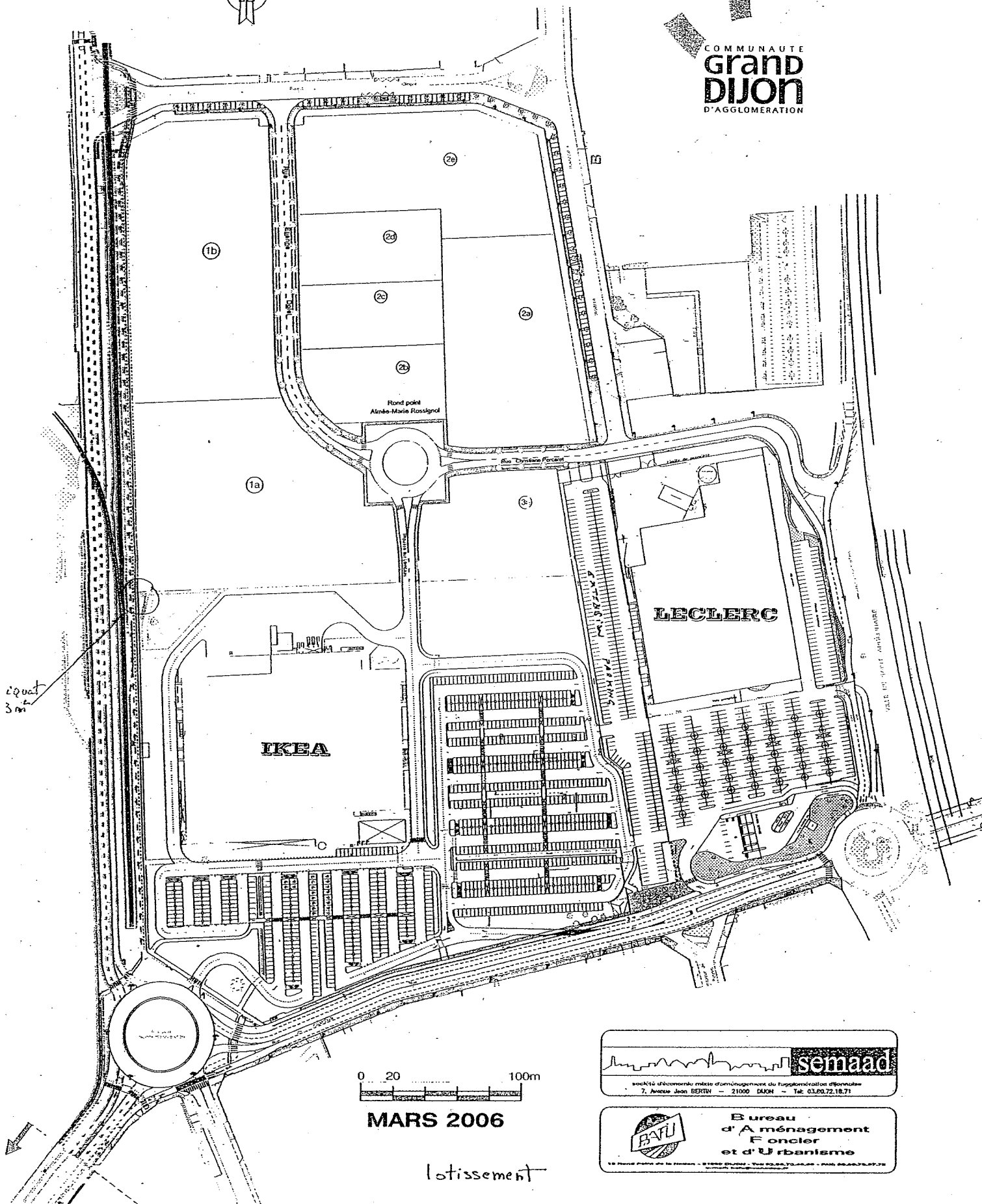
| LOTS          | PARC   | ACQUEREURS         | SURFACE<br>M2 | PRIX                | DATE ACTE  |
|---------------|--------|--------------------|---------------|---------------------|------------|
| /             | AK 230 | IKEA DEVELOPPEMENT | 70 882        | 3 860 010,00        | 17/12/2004 |
| /             | AK 257 | GRAND DIJON        | 716           | 17 900,00           | 12/05/2005 |
| <b>TOTAUX</b> |        |                    | <b>71 598</b> | <b>3 877 910,00</b> |            |



# PLAN GENERAL DES TRAVAUX



COMMUNAUTE  
**Grand  
DIJON**  
D'AGGLOMERATION



0 20 100m

**MARS 2006**

Lotissement

**semaad**  
société d'économie mixte d'aménagement du territoire  
7, Avenue Jean BERTIN - 21000 DIJON - Tél. 03.80.72.18.71

**Bureau  
d'Aménagement  
Foncier  
et d'Urbanisme**

**BAFU**  
10 Avenue Pasteur - 21000 DIJON - Tél. 03.80.72.18.71 - Fax 03.80.72.18.72