



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 24 juin 2010

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. MELOTTE

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participants au vote : 60

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 16

Membres présents :

| | | |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| M. François REBSAMEN | M. Jean-Pierre SOUMIER | Mlle Stéphanie MODDE |
| M. Pierre PRIBETICH | M. André GERVAIS | M. Alain LINGER |
| M. Jean ESMONIN | M. Alain MILLOT | M. Franck MELOTTE |
| Mme Colette POPARD | M. Benoît BORDAT | M. Louis LAURENT |
| M. Rémi DETANG | M. Joël MEKHANTAR | M. Michel ROTGER |
| M. Jean-Patrick MASSON | M. Christophe BERTHIER | M. François NOWOTNY |
| M. José ALMEIDA | Mme Anne DILLENSEGER | Mme Dominique BEGIN-CLAUDET |
| M. Jean-François DODET | M. Georges MAGLICA | M. Claude PICARD |
| M. François DESEILLE | Mme Christine DURNERIN | M. Pierre PETITJEAN |
| M. Patrick CHAPUIS | Mme Nelly METGE | Mme Claude DARCIAUX |
| M. Michel JULIEN | Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE | M. Nicolas BOURNY |
| Mme Marie-Françoise PETEL | Mme Elisabeth BIOT | M. Pierre-Olivier LEFEBVRE |
| M. Gérard DUPIRE | Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY | M. Gilles MATHEY |
| Mme Catherine HERVIEU | M. Alain MARCHAND | M. Jean-Claude GIRARD |
| M. Jean-Claude DOUHAIT | M. Mohammed IZIMER | Mme Françoise EHRE |
| M. Jean-Paul HESSE | Mme Hélène ROY | M. Patrick BAUDEMONT |
| Mlle Badiaâ MASLOUHI | M. Mohamed BEKHTAOUI | Mme Geneviève BILLAUT |
| M. Yves BERTELOOT | Mme Jacqueline GARRET-RICHARD | M. Michel BACHELARD |
| M. Patrick MOREAU | Mme Joëlle LEMOUZY | M. Philippe BELLEVILLE. |
| M. Dominique GRIMPRET | M. Jean-Yves PIAN | |

Membres absents :

| | |
|-----------------------------|---|
| M. Jean-François GONDELLIER | M. Gilbert MENUET pouvoir à M. Patrick CHAPUIS |
| M. François-André ALLAERT | M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à Mme Elisabeth BIOT |
| M. Roland PONSAA | M. Philippe DELVALEE pouvoir à Mlle Stéphanie MODDE |
| M. Philippe GUYARD | Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Gérard DUPIRE |
| M. Gilles TRAHARD | Mlle Christine MARTIN pouvoir à M. Didier MARTIN |
| Mme Noëlle CABBILLARD | Mlle Nathalie KOENDERS pouvoir à Mme Anne DILLENSEGER |
| | Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Mohammed IZIMER |
| | M. Philippe CARBONNEL pouvoir à M. Michel JULIEN |
| | M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER |
| | Mme Christine MASSU pouvoir à M. François NOWOTNY |
| | M. Michel FORQUET pouvoir à Mme Dominique BEGIN-CLAUDET |
| | M. Gaston FOUCHERES pouvoir à M. Jean-Pierre SOUMIER |
| | M. Jean-Philippe SCHMITT pouvoir à M. Nicolas BOURNY |
| | M. Murat BAYAM pouvoir à M. Jean-Paul HESSE |
| | M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET |
| | M. Norbert CHEVIGNY pouvoir à M. Philippe BELLEVILLE. |

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ZAC Extension Capnord à Saint Apollinaire - Approbation du Compte de Résultat prévisionnel au 31 décembre 2009

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, 15 juillet 2008 et 2 juillet 2009, 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 Extension Capnord à Saint Apollinaire, d'une superficie d'environ 17 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 Extension Capnord de l'année n-1.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et charges actualisés arrêtés au 31 décembre 2009 subissent quelques modifications par rapport au bilan de l'année précédente :

- la commercialisation des terrains est terminée (cessions des lots n° 1 et n° 4 à Seteo, et du lot n° 17 à ATM) ;
- l'augmentation du poste de dépenses travaux VRD (hausse des prix sur les matières premières) est compensée par la diminution des postes honoraires techniques, frais financiers, frais de commercialisation, aléas et imprévus (compte tenu de l'avancement de l'opération), et globalement, les dépenses varient de + 1.926 € HT.

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 5.671.800 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 5.669.875 €. Au 31.12.09, 83,7 % des charges ont été réalisées, 69,3 % des produits attendus ont été encaissés.

La participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement estimée à 683.097 € reste inchangée, de même que le prix de revient des équipements publics arrêté à 1.057.692 € HT.

Aujourd'hui, la commercialisation étant achevée, il peut être procédé à l'ensemble des travaux de finition du parc d'activités ; pour ce faire, il conviendra de passer un avenant de prorogation de la convention d'ici le 12 décembre 2010, date initiale de fin de convention.

La trésorerie est assurée par un emprunt de 2.300.000 € remboursable sur une durée de 4 ans et par l'avance de 1.650.000 € consentie par la Communauté d'agglomération, dont 200.000 € remboursés à ce jour. Dès lors que la trésorerie de l'opération le permettra, la Semaad pourra éventuellement procéder à un remboursement partiel d'avance sur l'exercice 2010.

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel de la zone d'activités Extension Capnord à Saint Apollinaire, arrêté au 31 décembre 2009, établi par la Semaad ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer toutes pièces nécessaires à la bonne administration de ce dossier.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

28 JUIN 2010

Pour extrait conforme,

Le Président

Pour le Président

Convocation envoyée le 18 juin 2010

Publié le 25 juin 2010

Déposé en Préfecture le



Vu pour être annexé à la délibération n° 43
du Conseil de Communauté du 24 juin 2010
Dijon, le 25/06/2010

Pour le Président,
Le Vice-Président


Pierre FRIBETICH

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

28 JUIN 2010



LE GRAND-DIJON

ZAC CAPNORD EXTENSION

VILLE DE SAINT-APPOLINAIRE

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

ARRETE AU 31 DECEMBRE 2009

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

AMÉNAGEURS DURABLES



EPLAAD
SEMAAD

SOMMAIRE

PREAMBULE

1° - NOTE DE CONJONCTURE

2° - PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

3° - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

4° - ETAT DES DEPENSES ET RECETTES 2009

5° - ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES

6° - ANNEXES

PREAMBULE

Par délibération du 27 juin 2002, le Conseil de la COMADI a déclaré d'intérêt communautaire la future zone d'activités économiques dénommée « ZAC CAPNORD », d'une surface d'environ 18 hectares, et a décidé d'en confier par délibération en date du 22 novembre 2002, l'aménagement et la commercialisation à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement.

L'objectif est de renforcer l'attractivité de l'agglomération, de dynamiser son image et de créer ainsi les conditions favorables à la création de nouveaux emplois.

Par délibération en date du 19 décembre 2002, la communauté de l'agglomération dijonnaise a approuvé le dossier de création de la ZAC « CAPNORD ».

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 135 161 Euros HT (soit 161 653 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 (380 678 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 : | 629 489 € |
| * Complément de prix : | 0 € HT |
| * Cession équipements publics : | 1 045 590 € 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'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 : 641 664 €
- * Complément de prix : 0 € HT
- * Cession équipements publics : 1 046 208 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'année 2008, un avenant n°5 a été signé le 02 juillet 2009 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 : 683 097 €
- * Complément de prix : 0 € HT
- * Cession équipements publics : 1 057 692 € HT

Commercialement, l'opération est dénommée « EXTENSION CAPNORD ».

A / REALISATION

- Foncier

Tous les terrains constituant l'opération ont pu être acquis par voie amiable. Les parcelles ZB n° 10, 13, 14 et 15 ont été acquises par voie d'acte administratif auprès de la Commune de Saint Apollinaire pour un montant de 884 891,40 €.

La parcelle ZB n°9 a été acquise à M. et Mme ROSSIN Claude pour un montant de 97 455 €.

Une indemnité d'éviction de 7 909,79 € a été versée à M. ROSSIN Nicolas, exploitant de la parcelle ZB n°9.

Suite à une erreur d'implantation de la station de refoulement des eaux usées, il a été nécessaire de passer un acte de régularisation avec le lot 10 pour racheter 4 m² de terrain. Cette transaction s'est faite au prix de 120 €.

Le montant global provisoire des acquisitions est ainsi de 990 376,19 Euros.

- Travaux

En 2009, les travaux suivants ont été réalisés :

- Aménagements définitifs des trottoirs sur la rue en Clairvot côté gauche et finitions partielles des trottoirs de la rue en Rosey en fonction de l'avancement des constructions
- Création chemin piéton
- Entretien de l'écran paysager
- Travaux de plantations sur la rue en Clairvot côté gauche en entrant dans la Zone d'Activités + entrée de zone
- Pose de la signalétique des entreprises

En 2010, sont programmés les travaux suivants :

- Aménagements définitifs des trottoirs de tout le pan droit (en entrant dans la zone) de la rue en Clairvot
- Réalisation de la voirie définitive
- Entretien espaces verts

B / COMMERCIALISATION

L'année 2009 a permis la vente des derniers lots restants à savoir le lot n°1 (SETEO) pour un montant de 662 032, 00 € HT, le lot n°4 (SETEO) pour un montant de 230 000,00 € HT et le lot n°17 (ATM) pour un montant de 90 390 € HT. A ce jour, la commercialisation des terrains est terminée.

C / COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de la ZAC CAPNORD arrêtés au 31 DECEMBRE 2009 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/Acquisitions: | 0 € |
| Etudes générales: | 0 € HT |
| Aménagement des sols : | 0 € HT |
| Travaux VRD ZAC : | + 26 187 € HT |
| Honoraires techniques : | - 5 897 € HT |
| Frais de gestion : | + 142 € |
| Frais financiers MT/CT : | - 6 416 € |
| Frais commercialisation : | - 2 090 € HT |
| Frais annexes : | 0 € HT |
| Aléas et imprévus | - 10 000 € HT |
| | ----- |
| Variation dépenses | + 1 926€ HT |

a) FONCIER/ACQUISITIONS

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

b) ETUDES GENERALES

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

c) AMENAGEMENT DES SOLS

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

d) TRAVAUX

La masse des travaux est en augmentation de 26 187 € HT. Cette augmentation est consécutive à la hausse constatée sur les prix des travaux, notamment due à la hausse des prix sur les matières premières.

e) HONORAIRES TECHNIQUES

L'enveloppe dévolue à ce poste de dépenses diminue de 5 897 € HT compte tenu de l'avancement des travaux.

f) FRAIS DE GESTION

La rémunération de la SEMAAD est en hausse de 142 € suite aux ajustements des dépenses et des recettes.

g) FRAIS FINANCIERS

La SEMAAD a mis en place un emprunt de 2 300 000 €.

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 6 416 €.

h) FRAIS DE COMMERCIALISATION

Ce poste de dépenses est en diminution de 2 090 € HT compte tenu de l'avancement de l'opération.

i) FRAIS ANNEXES

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

J) ALEAS ET IMPREVUS

Ce poste de dépenses est en diminution de 10 000 € HT compte tenu de l'avancement de l'opération et notamment des travaux.

L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 1 926 € HT et un cumul des dépenses de 4 749 622 € HT.

C-2) LES RECETTES

| | | | |
|---|---------------------|---------|---|
| - | Vente de terrains | 0 | € |
| - | Ressources diverses | +3 | € |
| - | Produits financiers | + 1 923 | € |
| | | ----- | |
| | Variations produits | + 1 926 | € |

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

a) CESSIONS DES TERRAINS

Les produits relatifs aux ventes de terrain demeurent inchangés.

b) PRODUITS FINANCIERS

Ce poste est en augmentation de 1 923 € suite à des placements financiers.

c) SUBVENTIONS

Ce poste n'enregistre aucune recette et demeure inchangé.

d) RESSOURCES DIVERSES

Ce poste subit des ajustements de TVA mineurs.

d) PARTICIPATION A L'OPERATION D'AMENAGEMENT

L'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 a précisé le régime fiscal des participations versées aux aménageurs pour mettre en conformité la législation française avec deux récentes décisions jurisprudentielles nationales et européennes.

Selon les décisions traduites par l'instruction, pour qu'une subvention (ou participation) soit taxable, elle doit être :

- soit la contrepartie de la livraison d'un bien ou d'un service (cas de la cession par acte des équipements publics de l'opération),
- soit le complément de prix d'une activité imposable à la TVA (cas où le prix de cession des terrains à un tiers est inférieur à la valeur du marché. On peut alors clairement identifier une subvention complément de prix, taxable).

Lorsqu'on apporte une réponse négative à ces deux points, la subvention n'est pas imposable à la TVA.

Aussi, sur le principe de cette instruction, la participation du Grand Dijon à l'opération se scinde maintenant comme suit :

- Subvention globale
- Complément de prix
- Cession des équipements publics

Subvention globale

C'est la participation de la collectivité pour l'équilibre du bilan. Elle n'est donc plus soumise à TVA. Elle s'élève à la somme de 683 097 € et reste inchangée par rapport à l'exercice précédent.

Complément de prix

Cette ligne budgétaire enregistre des produits lorsque les terrains sont vendus en dessous du prix du marché. Elle est pour l'instant nulle, le prix de vente des terrains se faisant au prix du marché, à savoir 30 € HT/m² de terrain pour les surfaces inférieures à un hectare et 25 € HT/m² pour les surfaces au-delà d'un hectare (sauf pour les lots 1 et 4 à 23 € HT/m²).

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 31/12/2009 fixé à la somme de 1 057 692 € HT. Il reste inchangé par rapport à l'exercice précédent. Ce montant, calculé à partir des dépenses prévisionnelles cumulées de l'opération, a été arrondi afin de rester fixe pour les années à venir pour éviter les avenants systématiques à la Convention Publique d'Aménagement. En cas d'augmentation sensible du cumul prévisionnel des dépenses ce montant sera toutefois revalorisé.

TRESORERIE :

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- un emprunt de 2 300 000 € remboursable sur une durée de 4 ans (taux variable).
- une avance du Grand Dijon de 1 650 000 €.

A/ BILAN DES SURFACES

| | | |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - surface périmétrale de l'opération | | 180 014 m² |
| - dont emprises publiques | 33 270 m² | |
| - voiries et allées | 21 840 m ² | |
| - bassin de rétention | 11 430 m ² | |
| - dont emprises publiques autres | 1 790 m² | |
| - Chemin rural n°12 | 1 790 m ² | |
| - dont surfaces cessibles | 144 954 m² | |
| - Secteur Nord | 88 946 m ² | |
| - Secteur Sud | 56 008 m ² | |

B/ 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 31/12/2009 :

$$S1 = 180\,014 \text{ m}^2$$

$$S2 = S1 - (\text{chemin rural n}^\circ 12 = 1\,790 \text{ m}^2) = 178\,224 \text{ m}^2$$

$$S3 = \text{voiries, allées et bassin} = 33\,270 \text{ m}^2$$

$$D = 5\,669\,875 \text{ € HT}$$

Prix de revient des équipements = $(D / S2) * S3$

Montant arrondi à 1 057 692 euros

C/ ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 1^{er} JANVIER 2010

| | SURFACE GLOBALE m ² | SURFACE VENDUE | A VENDRE |
|---------------|-----------------------------------|----------------|----------|
| LOT 1 | 28 784 | 28 784 | 0 |
| LOT 2 | 12 515 | 12 515 | 0 |
| LOT 3 | 9 224 | 9 224 | 0 |
| LOT 4 | 10 000 | 10 000 | 0 |
| LOT 5 | 20 070 | 20 070 | 0 |
| LOT 6 | 2 158 | 2 158 | 0 |
| LOT 7 | 8 000 | 8 000 | 0 |
| LOT 8 | 2 056 | 2 056 | 0 |
| LOT 9 | 6 000 | 6 000 | 0 |
| LOT 10 | 5 010 | 5 010 | 0 |
| Régl LOT 10 | - 4 | - 4 | 0 |
| LOT 11 | 11 580 | 11 580 | 0 |
| LOT 12 | 4 500 | 4 500 | 0 |
| LOT 13 | 2 050 | 2 050 | 0 |
| LOT 14 | 2 200 | 2 200 | 0 |
| LOT 15 | 2 600 | 2 600 | 0 |
| LOT 16 | 2 950 | 2 950 | 0 |
| LOT 17 | 3 013 | 3 013 | 0 |
| LOT 18 | 4 655 | 4 655 | 0 |
| LOT 19 | 7 593 | 7 593 | 0 |
| | | | |
| TOTAUX | 144 954 | 144 954 | 0 |

ZAC CAPNORD

3/COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2009

| CHARGES | Bilan HT au 31/12/2009 | Bilan actualisé | Bilan au 31/12/2008 | Ecart(s) | Commentaires des écarts |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|--------------|---|
| FONCIER/FRAIS ACQUISITIONS | 993 222 | 996 522 | 996 522 | 0 | |
| ETUDES GENERALES | 56 631 | 84 702 | 84 702 | 0 | |
| AMBIAGEMENT DES SOLS | 1 050 | 9 411 | 9 411 | 0 | |
| TRAVAUX | 2 761 524 | 3 309 177 | 3 342 980 | 26 187 | Augmentation suite à facturation des travaux |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 188 674 | 232 283 | 238 160 | -5 897 | |
| FRAIS DE GESTION (région GFA) | 479 932 | 552 155 | 552 013 | 142 | Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et des recettes |
| FRAIS FINANCIERS INTOT. | 239 296 | 279 296 | 285 713 | -6 416 | Diminution des frais financiers due à l'avancement de l'opération, tous les terrains sont commercialisés. |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | 3 763 | 3 763 | 5 853 | -2 090 | Diminution suite à la fin de la commercialisation. |
| FRAIS ANNEXES | 25 530 | 84 511 | 84 511 | 0 | |
| ALEAS ET IMPREVUS | 0 | 60 000 | 70 000 | -10 000 | |
| TOTAL CHARGES | 4 749 622 | 5 671 600 | 5 689 675 | 1 926 | |

| PRODUITS | Bilan HT au 31/12/2009 | Bilan actualisé | Bilan au 31/12/2008 | Ecart(s) | Commentaires des écarts |
|--|---------------------------|--------------------|------------------------|--------------|---|
| VENDES DE BIENS | | | | | |
| Terrains SUD | 1 344 184 | 1 344 184 | 1 344 184 | 0 | |
| Terrains NORD | 2 422 645 | 2 422 645 | 2 422 645 | 0 | |
| <i>Sous total</i> | <i>3 766 829</i> | <i>3 766 829</i> | <i>3 766 829</i> | <i>0</i> | |
| | 62 900 | 62 999 | 61 076 | 1 923 | Augmentation suite à placements financiers. |
| | - 101 183 | 101 183 | 101 180 | 3 | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 0 | 1 740 789 | 1 740 789 | 0 | |
| - Complément de prix | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| - Subvention globale | 0 | 683 097 | 683 097 | 0 | |
| - Intégration patrimoniale des équipements publics | 0 | 1 057 692 | 1 057 692 | 0 | |
| TOTAL PRODUITS | 3 931 010 | 5 671 800 | 5 688 874 | 1 926 | |

ZAC "CAPNORD"
4/ ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES 2009

| DEPENSES TTC | Bilan actualisé au 31/12/2008 | Réalisé cumulé au 31/12/2009 | RESTE A REALISER | Bilan actualisé au 31/12/2009 |
|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|----------------------------------|
| FONCIER/ACQUISITIONS | 996 843 | 993 543 | 3 300 | 996 843 |
| ETUDES GENERALES | 101 247 | 67 674 | 33 573 | 101 247 |
| AMENAGEMENTS DES SOLS | 11 256 | 1 256 | 10 000 | 11 256 |
| TRAVAUX VRD | 3 996 834 | 3 301 401 | 726 752 | 4 028 153 |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 284 839 | 225 655 | 52 131 | 277 786 |
| FRAIS FINANCIERS MT/CT | 285 713 | 239 297 | 40 000 | 279 297 |
| FRAIS DE GESTION | 552 013 | 479 932 | 72 223 | 552 155 |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | 7 001 | 4 501 | 0 | 4 501 |
| FRAIS ANNEXES | 97 809 | 27 431 | 70 542 | 97 973 |
| ALEAS ET IMPREVUS | 83 720 | 0 | 71 760 | 71 760 |
| TOTAL DEPENSES TTC | 6 417 275 | 5 340 689 | 1 080 282 | 6 420 971 |

| RECETTES TTC | BILAN AU 31/12/2008 | Réalisé cumulé au 31/12/2009 | RESTE A REALISER | Bilan actualisé au 31/12/09 |
|--|------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| VENTES DES TERRAINS | 4 505 128 | 4 505 128 | 0 | 4 505 128 |
| PRODUITS FINANCIERS | 61 076 | 62 999 | 0 | 62 999 |
| RESSOURCES DIVERSES | 120 143 | 120 146 | 0 | 120 146 |
| SUBVENTIONS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PARTICIPATION VILLE DE DIJON | | | | |
| * Intégration patrimoniale equipts pub | 1 265 000 | 0 | 1 265 000 | 1 265 000 |
| * Subvention globale | 683 097 | 0 | 683 097 | 683 097 |
| * Complément prix de vente | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL RECETTES TTC | 6 634 444 | 4 688 272 | 1 948 097 | 6 636 369 |

| | | | | |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| SOLDE BRUT | 217 169 | -652 417 | 867 815 | 215 398 |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|

| FINANCEMENT | | | | |
|--------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------|
| VERSEMENT EMPRUNT | 2 300 000 | 2 300 000 | 0 | 2 300 000 |
| REMBT. EMPRUNT | 2 300 000 | 2 144 331 | 155 669 | 2 300 000 |
| VERSEMENT AVANCE | 1 650 000 | 1 650 000 | 0 | 1 650 000 |
| REMBT. AVANCE | 1 650 000 | 200 000 | 1 450 000 | 1 650 000 |
| TOTAL FINANCEMENT | 0 | -1 605 669 | -1 605 669 | 0 |

| | | | | |
|------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| SOLDE TVA | -217 169 | -166 195 | -49 203 | -215 398 |
|------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|

| | | | | |
|----------------------------|----------|-----------------|----------|----------|
| SOLDE DE TRESORERIE | 0 | -787 057 | 0 | 0 |
|----------------------------|----------|-----------------|----------|----------|

ZAC CAPNORD

S/ ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/09

| CHARGES | | | | |
|------------------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| NATURE | Réalisé 31/12/09 | 2010 | Bilan actualisé 2009 | Bilan actualisé 2008 |
| FONCIER | 993 543 | 3 300 | 996 843 | 996 843 |
| ETUDES GENERALES | 67 674 | 33 573 | 101 247 | 101 247 |
| AMENAGEMENT DES SOLS | 1 256 | 10 000 | 11 256 | 11 256 |
| TRAVAUX | 3 301 401 | 726 752 | 4 028 153 | 3 996 834 |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 225 655 | 52 131 | 277 786 | 284 839 |
| FRAIS DE GESTION (selon CPA) | 479 932 | 72 223 | 552 155 | 552 013 |
| FRAIS FINANCIERS | 239 297 | 40 000 | 279 297 | 285 713 |
| - CT | 73 230 | 15 000 | 88 230 | 92 483 |
| - Sur emprunts | 166 067 | 25 000 | 191 067 | 193 230 |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | 4 501 | 0 | 4 501 | 7 001 |
| FRAIS ANNEXES | 27 431 | 70 542 | 97 973 | 97 809 |
| ALÉAS ET IMPREVUS | 0 | 71 760 | 71 760 | 83 720 |
| TOTAL CHARGES | 5 340 689 | 1 080 282 | 6 420 971 | 6 417 275 |

| PRODUITS | | | | |
|----------------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| NATURE | réalisé 31/12/09 | 2010 et + | Bilan actualisé 2009 | Bilan actualisé 2008 |
| VENTES TERRAINS | | | | |
| * Terrains sud | 1 607 644 | 0 | 1 607 644 | 1 607 644 |
| * Terrains nord | 2 897 484 | 0 | 2 897 484 | 2 897 484 |
| <i>Sous Total :</i> | <i>4 505 128</i> | <i>0</i> | <i>4 505 128</i> | <i>4 505 128</i> |
| PRODUITS FINANCIERS | 62 999 | 0 | 62 999 | 61 076 |
| RESSOURCES DIVERSES | 120 146 | 0 | 120 146 | 120 143 |
| SUBVENTIONS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PARTICIPATION COMADL | 0 | 1 948 097 | 1 948 097 | 1 948 097 |
| - Complément de prix | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Subvention globale | 0 | 683 097 | 683 097 | 683 097 |
| - Intégration patrimoniale | 0 | 1 265 000 | 1 265 000 | 1 265 000 |
| TOTAL PRODUITS | 4 688 272 | 1 948 097 | 6 636 369 | 6 634 444 |

SOLDE BRU

| FINANCEMENT | | | | |
|--------------------------|------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | réalisé 31/12/09 | 2010 et + | Bilan actualisé 2009 | Bilan actualisé 2008 |
| VERSEMENT EMPRUNT | 2 300 000 | 0 | 2 300 000 | 2 300 000 |
| REMBT. EMPRUNT | 2 144 331 | 155 669 | 2 300 000 | 2 300 000 |
| VERSEMENT AVANCE | 1 650 000 | 0 | 1 650 000 | 1 650 000 |
| REMBT. AVANCE | 200 000 | 1 450 000 | 1 650 000 | 1 650 000 |
| TOTAL FINANCEMENT | 1 605 669 | -1 605 669 | 0 | 0 |

SOLDE IVA

| | | | | |
|----------------------------|---------|----------|---|---|
| Solde de trésorerie annuel | 787 057 | -787 057 | 0 | 0 |
| Solde de trésorerie cumulé | 787 057 | 0 | 0 | 0 |

6/ ANNEXES

- Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2009
- Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2009
- Tableau des ventes des terrains
- Tableau d'amortissement des emprunts
- Plan de commercialisation

ZAC CAPNORD

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/09

| PROPRIETAIRES | COMMUNES | CADASTRE | | SURFACE | | | PRIX GLOBAL D'ACQUISITION | DATE ACTE | OBSERVATIONS |
|-------------------------------|--------------------|----------|----|---------|----|----|------------------------------|------------|---|
| | | Sect. | N° | ha | a | ca | | | |
| ACQUISITIONS | | | | | | | | | |
| VILLE SAINT APOLLINAIRE | SAINTE APOLLINAIRE | ZB | 10 | 02 | 41 | 10 | | 15/12/2003 | publié le 17/12/03 sous le n° 2003 P N° 12826 |
| | | ZB | 13 | 00 | 30 | 80 | | | |
| | | ZB | 14 | 13 | 66 | 80 | | | |
| | | ZB | 15 | 00 | 18 | 40 | | | |
| | | | | 16 | 57 | 10 | 884 891,40 € | | |
| ROSSIN | SAINTE APOLLINAIRE | ZB | 9 | 01 | 82 | 50 | 97 455,00 € | 23/03/2004 | publié le 08/04/04 sous le n° 2004 P N° 3868 |
| TOTAL ACQUISITIONS | | | | 18 | 39 | 60 | 982 346,40 € | | |
| INDEMNITES D'EVICITION | | | | | | | | | |
| Nicolas ROSSIN | EVICITION AGRICOLE | ZB | 9 | 01 | 82 | 50 | 7 909,79 € | | |
| TOTAL EVICITION | | | | | | | 7 909,79 € | | |
| TOTAL ACQUISITIONS | | | | 18 | 39 | 60 | 990 256,19 € | | |

ZAC CAPNORD

PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL

*** SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE**

180 014 m²

▣ **Emprises publiques**

| | |
|---------------------|-----------------------|
| - Bassin EP | 11 430 m ² |
| - voiries et divers | 21 840 m ² |

▣ **Emprises publiques autres**

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| - Chemin rural n°12 (reliquat) | 1 790 m ² |
|--------------------------------|----------------------|

▣ **"Erreur cadastre"** 0 m²

▣ **Surfaces cessibles** 144 958 m²

=====
180 018 m²

*** SURFACES CESSIBLES PREVISIONNELLES**

144 867 m²

| | | |
|-------------------|--------|----------------|
| LOT 1 | 25 000 | m ² |
| LOT 2 | 12 515 | m ² |
| LOT 3 | 9 224 | m ² |
| LOT 4 | 13 784 | m ² |
| LOT 5 | 20 070 | m ² |
| LOT 6 | 2 158 | m ² |
| LOT 7 | 8 000 | m ² |
| LOT 8 | 2 056 | m ² |
| LOT 9 | 6 000 | m ² |
| LOT 10 | 5 010 | m ² |
| Complément LOT 10 | -4 | m ² |
| LOT 11 | 11 580 | m ² |
| LOT 12 | 4 500 | m ² |
| LOT 13 | 2 050 | m ² |
| LOT 14 | 2 200 | m ² |
| LOT 15 | 2 600 | m ² |
| LOT 16 | 2 950 | m ² |
| LOT 17 | 3 013 | m ² |
| LOT 18 | 4 655 | m ² |
| LOT 19 | 7 593 | m ² |

=====
TOTAL 144 954 m²

ZAC " CAPNORD "
SAINT APOLLINAIRE

SUIVI DES VENTES AU 31/12/2009

| ACQUEREURS | SURFACE M2 | CQUEREU | PRIX H.T. | PRIX T.T.C. | ACTE |
|---------------|----------------|---------------|---------------------|---------------------|------------|
| | | | en Euros | | |
| SUD | | | | | |
| LOT 1 | 28 784 | SETEO | 662 032,00 | 791 790,27 | 16/04/2009 |
| LOT 3 | 9 224 | DORAS | 212 152,00 | 253 733,79 | 20/12/2006 |
| LOT 4 | 10 000 | SETEO | 230 000,00 | 275 080,00 | 16/04/2009 |
| LOT 7 | 8 000 | Urbano | 240 000,00 | 287 040,00 | 11/07/2008 |
| S/T | 56 008 | | 1 344 184,00 | 1 607 644,06 | |
| NORD | | | | | |
| LOT 2 | 12 515 | STCE | 287 845,00 | 344 262,62 | 02/08/2006 |
| LOT 5 | 20 070 | ACYCLEA | 501 750,00 | 600 093,00 | 30/04/2008 |
| LOT 6 | 2 158 | ADR | 64 740,00 | 77 429,04 | 12/09/2006 |
| LOT 8 | 2 056 | Bianco | 61 680,00 | 73 769,28 | 28/11/2008 |
| LOT 9 | 6 000 | Locafast | 180 000,00 | 215 280,00 | 01/08/2007 |
| LOT 10 | 5 010 | Batifranc | 150 300,00 | 179 758,80 | 26/10/2006 |
| LOT 11 | 11 580 | esertot/Rouge | 289 500,00 | 346 242,00 | 05/12/2007 |
| LOT 12 | 4 500 | ransbonhomin | 135 000,00 | 161 460,00 | 05/12/2006 |
| LOT 13 | 2 050 | Rougeot | 61 500,00 | 73 554,00 | 12/10/2007 |
| LOT 14 | 2 200 | BRTF | 66 000,00 | 78 936,00 | 25/08/2008 |
| LOT 15 | 2 600 | on assainisse | 78 000,00 | 93 288,00 | 27/09/2007 |
| LOT 16 | 2 950 | Westelec | 88 500,00 | 105 846,00 | 22/03/2007 |
| LOT 17 | 3 013 | ATM | 90 390,00 | 108 106,44 | 17/09/2009 |
| LOT 18 | 4 655 | Locafest | 139 650,00 | 167 021,40 | 28/12/2007 |
| LOT 19 | 7 593 | Technygiene | 227 790,00 | 272 436,84 | 04/11/2008 |
| S/T | 88 950 | | 2 422 645,00 | 2 897 483,42 | |
| TOTAUX | 144 958 | | 3 766 829,00 | 4 505 127,48 | |

TABLEAU D'AMORTISSEMENT D'EMPRUNT EN COURS

ZAC " CAPNORD " - Au 31/12/2009

| | TABLEAU 31/12/09 | 2010 | TOTAL |
|---|---------------------|----------------|------------------|
| Montant : 2 300 000 Echéances : trimestrielles | | | |
| INTERETS prévisionnels | 166 067 | 25 000 | 191 067 |
| Remboursement CAPITAL | 2 144 331 | 155 669 | 2 300 000 |
| total | 2 310 398 | 180 669 | 2 491 067 |
| Montant : Echéances: | | | |
| INTERETS | | | 0 |
| CAPITAL | | | 0 |
| total | 0 | 0 | 0 |
| Montant : Echéances: | | | |
| INTERETS | | | 0 |
| CAPITAL | | | 0 |
| total | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL FINANCEMENT | | | |
| INTERETS | 166 067 | 25 000 | 191 067 |
| CAPITAL | 2 144 331 | 155 669 | 2 300 000 |
| TOTAL | 2 310 398 | 180 669 | 2 491 067 |

