



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 MENUT 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 JUN 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 GPA)	479 932	552 155	552 013	142	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et des recettes
FRAIS FINANCIERS INTÉRÊT	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	
ALÉAS 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
VENTES DE TERRAINS					
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

