



# 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 : 61

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 16

### *Membres présents :*

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

### *Membres absents :*

M. Jean-François GONDELLIER	M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Patrick CHAPUIS
M. Roland PONSAA	M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à Mme Elisabeth BIOT
M. Philippe GUYARD	M. Philippe DELVALEE pouvoir à Mlle Stéphanie MODDE
M. Gilles TRAHARD	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Gérard DUPIRE
Mme Noëlle CABBILLARD	Mlle Christine MARTIN pouvoir à M. Didier MARTIN
	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**

**Parc d'activités Capnord à Dijon - Approbation du Compte de Résultat prévisionnel au 31 décembre 2009**

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 23 septembre 2003 complétée par avenants en date du 31 mai 2006, 19 juillet 2007, 15 juillet 2008, 2 juillet 2009 et 25 novembre 2009, le Conseil de Communauté a décidé de confier 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 durée de la convention, au départ de six ans, a été prorogée par avenant jusqu'au 10 octobre 2010.

Conformément à l'article 17 du titre IV de la convention, la Semaad doit établir avant le 31 mai, le compte-rendu financier de la zone d'activités Parc Capnord de l'année n-1.

L'état prévisionnel des produits et charges actualisés arrêtés au 31 décembre 2009 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 7.827.019 € HT. A fin 2009, 98,9 % des charges ont été réalisées ; 77 % des produits attendus ont été encaissés.

La commercialisation des terrains est à ce jour terminée.

La trésorerie de l'opération est assurée par une avance de 2.000.000 € consentie par la Communauté d'agglomération.

Le montant prévisionnel de la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement s'élève à 1.286.733 €, et reste inchangé par rapport au dernier bilan.

Par ailleurs, il doit être procédé à la cession, à la Communauté d'agglomération, des voies et emprises publiques à hauteur de 502.590 € HT.

Il est proposé d'approuver le compte de résultat prévisionnel de l'opération d'aménagement dénommée Parc Capnord à Dijon, arrêté au 31 décembre 2009, étant entendu que la clôture de l'opération est envisagée avant la fin de l'année 2010.

Pour ce faire, les signataires de la CPA devront envisager les opérations suivantes :

→ À CHARGE DE LA SEMAAD

- saisine du Grand Dijon afin d'engager la rétrocession des équipements publics (dont abonnement éclairage public) ;
- présentation du bilan de clôture de l'opération qui sera soumis au Conseil de Communauté de rentrée ;
- remboursement de l'avance de trésorerie consentie à l'opération, par la Communauté d'agglomération ;

→ À CHARGE DU GRAND DIJON

- acquisition des voies et emprises publiques, après avis de France Domaine ;
- transfert de la gestion de l'éclairage public à la Ville de Dijon ;
- approbation du bilan de clôture de l'opération ;
- versement de sa participation au bilan de l'opération.

Vu l'avis de la Commission,

**LE CONSEIL,**  
**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**  
**DÉCIDE :**

- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel de l'opération d'aménagement dénommée Parc Capnord à Dijon, 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.

Convocation envoyée le 18 juin 2010

Publié le 25 juin 2010

Déposé en Préfecture le

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

28 JUIN 2010



Pour extrait conforme,  
Le Président  
Pour le Président

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 PRÉDET*  
Pierre PRÉDET

**LE GRAND DIJON**

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le

28 JUIN 2010

**PARC D'ACTIVITES CAPNORD  
VILLE DE DIJON**

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

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

**AMÉNAGEURS DURABLES**

## 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 réhabilitation d'une friche industrielle et donc 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 était de 6 ans et devait prendre fin initialement 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 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.

Par avenant n°1 en date du 31 mai 2006 à la Convention Publique d'Aménagement, le montant de la participation financière du concédant avait été estimé à 1 216 976 € HT, soit 1 455 503 € TTC.

Par avenant n°2 en date du 19 juillet 2007 à la Convention Publique d'Aménagement, le montant de la participation financière du concédant a été actualisée à 1 229 149 € et la durée de la Convention a été prorogé d'un an soit jusqu'au 10 octobre 2010.

Par avenant n°3 en date du 15 juillet 2008 à la Convention Publique d'Aménagement, le montant de la participation financière du concédant a été actualisé à 1 240 689 €.

Par avenant n°4 en date du 02/07/2009 à la Convention Publique d'Aménagement, le montant de la participation financière du concédant a été actualisé à 1 286 733 €.

Par avenant n°5 en date du 25/11/2009, la durée de la Convention Publique d'Aménagement a été prorogée d'une année et expirera le 10/10/2010.

**1) – NOTE DE CONJONCTURE**

**A – REALISATION**

**I – ETUDES GENERALES**

Au cours de l'exercice 2009, seuls quelques frais pour reproduction d'études ont été imputés au bilan de l'opération.

**Au 31/12/2009, 180 638 € TTC de frais d'études ont été réalisés.**

**Sauf imprévu, ce poste est soldé à 180 638 € TTC.**

**II – FONCIER**

A ce jour, l'ensemble des acquisitions de terrains sont terminées.

**Au 31/12/2009, 4 418 004 € TTC de frais fonciers ont été réalisés.**

**III – AMENAGEMENT DES SOLS**

A ce jour, ce poste de dépenses est soldé.

**Au 31/12/2009, 41 572 € TTC de travaux de remise en état des sols ont été réalisés.**

**IV – TRAVAUX**

Au cours de l'exercice 2009, la SEMAAD a procédé à la réalisation de travaux de finition des trottoirs et entrées charretières notamment au droit des lots 21, 12 et 13.

La signalisation entreprises et les plaques de rues ont été complétées.

Suite à l'anticipation des branchements du lot 21, les travaux ont été légèrement actualisés à environ 2 806 789 € TTC au lieu de 2 794 125 € TTC.

< x x x x x x x x >

**Au 31/12/2009, 2 777 494 € TTC de travaux ont été réalisés.**

**PREVISIONS 2010**

Il reste quelques travaux de finition de la signalétique et diverses remises en état.

## V – HONORAIRES TECHNIQUES

Les honoraires techniques sont estimés à environ 140 304 € TTC.

**Au 31/12/2009, 132 804 € TTC d'honoraires techniques ont été réalisés.**

## VI – FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers à court et moyen termes 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 et qui a expiré au 31/12/2007,
- 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 a été réduite au fur et à mesure de l'avancement des travaux de VRD afin de limiter les frais financiers.

Les frais financiers ont été actualisés à environ 207 575 € au lieu de 208 000 €.

**Au 31/12/2009, 204 575 € 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 et représentent la rémunération de la SEMAAD.

**Au 31/12/2009, la SEMAAD a imputé 424 987 € de frais généraux au compte de l'opération.**

## VIII – FRAIS DE COMMERCIALISATION

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

Compte-tenu de la totale commercialisation des terrains, ce poste est soldé à 3 103 € TTC.

## IX – FRAIS ANNEXES

Les frais annexes comprennent notamment les impôts fonciers, les frais d'assurance et la consommation de l'éclairage public du parc d'activités Capnord et de la voie « piéton vélo » de la rue de Mayence (l'éclairage de cette voie est en effet connecté directement à celui du parc d'activités Capnord).

Les frais annexes sont estimés à environ 93 381 € TTC.



## **PREVISIONS 2010**

Le GRAND DIJON, Communauté d'Agglomération, doit se charger de transférer la gestion de l'éclairage public à la Ville de DIJON ou son concessionnaire, afin qu'en particulier le paiement de la consommation électrique soit assuré par la Collectivité compétente, et ce dans la perspective de la clôture de l'opération.

**Au 31/12/2009, 89 481 € TTC de frais annexes ont été réalisés.**

◀ xxx x xxx ▶

**L'ensemble des postes de dépenses ci-dessus mentionné représente un montant global de 8 356 961 € TTC, dont 8 272 659 € TTC de charges ont été réalisés au 31/12/2009.**

## B – COMMERCIALISATION

### I – CESSION « IKEA »

La SEMAAD a cédé le 17/12/2004 à IKEA DEVELOPPEMENT un terrain de 70 882 m<sup>2</sup> pour 3 860 010 € HT, soit un prix moyen de 54,46 € HT/m<sup>2</sup> (la TVA a été directement déclarée et acquittée par IKEA DEVELOPPEMENT auprès de l'administration des impôts).

Il est rappelé que les travaux de construction 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 m<sup>2</sup> et correspondant à environ 10 lots de terrains à bâtir.

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

A ce jour, tous les lots de terrains à bâtir sont vendus.

**Au 31/12/2009, 6 378 750 € TTC de produits de cession de terrains à bâtir ont été réalisés, soit la totalité des produits de cession.**

**LA VENTE DES TERRAINS EST DONC A CE JOUR TOTALEMENT RÉALISÉE.**

## III – PRODUITS FINANCIERS

Au 31/12/2009, 17 846 € de produits financiers ont été réalisés.

## IV – CESSIONS PUBLIQUES

### 4.1 – VENTE TERRAIN 716 m<sup>2</sup>

Lors de la seconde phase d'acquisition des terrains du GRAND DIJON, la SEMAAD a recédé au GRAND DIJON un terrain de 716 m<sup>2</sup> 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 d'une superficie d'environ 9 090 m<sup>2</sup> ainsi que le reliquat de 48 m<sup>2</sup> situé près du bassin de rétention d'IKEA rue de Mayence, soit au total 9 138 m<sup>2</sup>.

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. Le prix de revient a été actualisé suite à l'établissement du document d'arpentage de l'opération à 55 € HT/m<sup>2</sup>, soit 502 590 € HT. Cette cession au Grand Dijon est prévue pour l'année 2010.

#### 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 m<sup>2</sup> a été rachetée par la SEMAAD à IKEA DEVELOPPEMENT (cf. § A II) et a été cédée au GRAND DIJON au prix de 55 €/m<sup>2</sup>, soit 35 970 € par acte de vente en date du 19 novembre 2009.

*Nota : Dans les précédents bilans, cette cession était prévisionnellement prévue en régime de TVA. Le Grand Dijon ayant utilisé l'article 1042 du CGCT, cette vente a été exonérée de TVA. Ceci est neutre pour le bilan (pas de TVA reversée au Trésor Public).*

#### 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 qui est estimée à 1 286 733 €.

« x x x x x »

L'ensemble des produits est estimé prévisionnellement à environ 8 345 346 € TTC.

**Au 31/12/2009, environ 6 450 466 € TTC de produits ont été encaissés (77 % d'avancement), seules les recettes de natures publiques restent à constater.**

## 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 31/12/2009 à partir d'éléments comptables constatés à cette même date, subit quelques modifications par rapport à celui arrêté au 31/12/2008.

### □ EN CHARGES

Les charges de l'opération ont augmenté de 5 800 € TTC pour tenir compte de données plus précises, à savoir :

- Frais annexes	: -	51 € TTC
- Travaux d'aménagement	: +	12 663 € TTC
- Honoraires techniques	: -	2 605 € TTC
- Frais généraux	: +	337 €
- Frais financiers	: -	119 €
- Etudes générales	: -	4 426 € TTC

### □ PRODUITS

Les produits ont augmenté de 3 760 € TTC compte tenu de la réalisation de produits financiers sur l'année 2009. La participation du Grand Dijon est inchangée par rapport à l'exercice précédent.

**Nota :** la baisse de 7 050 € relative à la cession de la bande « voie bus » au Grand Dijon correspond au niveau de TVA si cette vente s'était faite en régime de TVA. Or cette diminution de produits est compensée par le fait que cette TVA n'est donc pas reversée au Trésor Public. Ce point est donc globalement neutre pour le bilan.

### □ TRESORERIE

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- les versements des deux avances de trésorerie consenties par le GRAND DIJON pour un montant global de 2 000 000 €,

## D – COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL/COMMENTAIRES

Le compte de résultat prévisionnel actualisé au 31/12/2009 fait apparaître une participation d'équilibre du GRAND DIJON d'un montant de 1 286 733 € qui reste inchangée par rapport à l'exercice précédent.

### **CLOTURE DE L'OPERATION :**

En prévision d'une clôture de l'opération et de l'établissement de son bilan avant le 10/10/2010, date d'expiration de la convention publique d'aménagement, il faut envisager :

- la rétrocession des équipements publics au Grand Dijon (dont abonnement éclairage public)
- le versement par le Grand Dijon de sa participation au bilan
- le remboursement par l'opération de l'avance de trésorerie consentie par le Grand Dijon

Il est à noter, qu'en matière de trésorerie, un dispositif de compensation purement comptable pourrait être envisagé lors de l'apurement des comptes, pour que la SEMAAD ne verse que le montant de 713.267 euros au GRAND-DIJON, résultant de la différence entre l'avance de trésorerie consentie, soit 2 millions d'euros et la participation mis à la charge de la Communauté d'Agglomération soit 1.286.733 euros.

<b>2) – PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION</b>
---

**2.1 – BILAN DE SURFACE**

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

- Hors lotissement	71 646 m <sup>2</sup>
- Lotissement	79 289 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	9 090 m <sup>2</sup>
- Reliquat	48 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 2010

<b>LOT / parcelle</b>	<b>Surfaces en m<sup>2</sup></b>	<b>Surfaces vendues au 31/12/2009</b>	<b>Surfaces à vendre au 01/01/2010</b>
llot 11	16 500	16 500	0
llot 12	15 460	15 460	0
llot 13	4 000	4 000	0
llot 14	3 600	3 600	0
llot 15	4 000	4 000	0
llot 16	10 272	10 272	0
llot 17	5 731	5 731	0
llot 18	4 766	4 766	0
llot 20	3 070	3 070	0
llot 21	2 800	2 800	0
Voie bus	654	654	0
Parcelle AK 257	716	716	0
	71 569	71 569	0
IKEA	70 882	70 882	0
<b>TOTAL</b>	<b>142 451</b>	<b>142 451</b>	<b>0</b>



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

### COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2009

(en Euros)

CHARGES		PRODUITS	
NATURE	HT	NATURE	HT
-ETUDES GENERALES	151 060	-CESSIONS TERRAINS	
-FONCIER	4 410 604	.IKEA (70.882 m <sup>2</sup> x 54,46 €HT/m <sup>2</sup> )	3 860 010
-AMENAGEMENT DES SOLS	34 759	.Activites (70.199 m <sup>2</sup> x 30 €HT/m <sup>2</sup> )	2 105 970
-TRAVAUX		Total cessions	5 965 980
-VRD	1 202 370		
-Nivellement terrain destiné à IKEA	867 358		
-Branchements IKEA	95 843	-RESSOURCES DIVERSES	0
-Aménagements paysagers	49 375		
-EDF/GDF (hors génie-civil)	43 121		
-Divers	89 109	-PRODUITS FINANCIERS	17 846
Total travaux	2 347 175		
-HONORAIRES TECHNIQUES	117 311	-CHARGES DU GRAND DIJON :	
-FRAIS FINANCIERS MT/CT	207 575	.Echange GRAND DIJON : (716 m <sup>2</sup> x 25 €/m <sup>2</sup> )	17 900
-FRAIS GENERAUX	465 594	.Cession voles et emprises publiques (prix de rev	502 590
-FRAIS COMMERCIALISATION	2 594	.Cession voie bus rue de Cracovie (654 m <sup>2</sup> x 55 €HT/m	35 970
-FRAIS ANNEXES	90 347	.Participation du GRAND DIJON	1 286 733
		Total charges Grand Dijon	1 843 193
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>7 827 019</b>	<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>7 827 019</b>



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

### ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES

(en Euros TTC)

	BILAN	Réalisé au 31/12/09	2 010	TOTAL BILAN
<b>ETUDES GENERALES</b>	180 638	180 638	0	180 638
<b>FONCIER</b>	4 418 004	4 418 004	0	4 418 004
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	41 572	41 572	0	41 572
<b>TRAVAUX</b>				
-VRD	1 438 034	1 430 020	8 014	1 438 034
-Nivellement terrain destiné à IKEA	1 037 360	1 037 360	0	1 037 360
-Branchements IKEA	114 628	114 628	0	114 628
-Aménagements paysagers	59 052	51 151	7 901	59 052
-EDF/GDF (hors génie-civil)	51 573	51 573	0	51 573
-Divers	106 142	92 762	13 380	106 142
<b>Total travaux</b>	<b>2 806 789</b>	<b>2 777 494</b>	<b>29 295</b>	<b>2 806 789</b>
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	140 304	132 804	7 500	140 304
<b>FRAIS FINANCIERS MT/CT</b>	207 575	204 575	3 000	207 575
<b>FRAIS GENERAUX</b>	465 594	424 987	40 607	465 594
<b>FRAIS COMMERCIALISATION</b>	3 103	3 103		3 103
<b>FRAIS ANNEXES</b>	93 381	89 481	3 900	93 381
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>8 356 961</b>	<b>8 272 659</b>	<b>84 302</b>	<b>8 356 961</b>
<b>CESSIONS TERRAINS</b>				
.IKEA (70.882 m <sup>2</sup> x 54,48 €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	2 518 740	0	2 518 740
<b>Total cessions</b>	<b>6 378 750</b>	<b>6 378 750</b>	<b>0</b>	<b>6 378 750</b>
<b>RESSOURCES DIVERSES</b>	0			0
<b>PRODUITS FINANCIER</b>	17 846	17 846		17 846
<b>CHARGES DU GRAND DIJON</b>				
.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)	601 098		601 098	601 098
.Cession VOIE BUS Cracovie (654 m <sup>2</sup> x 55/m <sup>2</sup> )	43 020	35 970	0	35 970
.Participation du GRAND DIJON	1 286 733		1 286 733	1 286 733
	1 948 751	53 870	1 887 831	1 941 701
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>8 345 346</b>	<b>6 450 466</b>	<b>1 887 831</b>	<b>8 338 296</b>
<b>SOLDE BRUT</b>	<b>-11 616</b>	<b>-1 822 193</b>	<b>1 803 529</b>	<b>-18 665</b>
<b>FINANCEMENT</b>				
VERSEMENT EMPRUNT	0			0
REMBT. EMPRUNT	0			0
VERSEMENT AVANCE	2 000 000	2 000 000		2 000 000
REMBT. AVANCE	2 000 000		2 000 000	2 000 000
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>SOLDE TVA</b>	18 665	111 141	-92 478	18 665
<b>TRESORERIE</b>				
SOLDE NET	7 049	288 948	-288 949	0
SOLDE CUMULE	7 049	288 948	0	0

<b>5) NOTE EXPLICATIVE SUR LES PRODUITS ET LES CHARGES</b> <b>(en euros TTC)</b>
---

**5.1 CHARGES**

<b>1° <u>ETUDES GENERALES</u></b>		<b>180 638</b>
- Réalisé :	180 638	
- A réaliser :	0	
<b>2° <u>FONCIER/ACQUISITIONS</u></b>		<b>4 418 004</b>
- Réalisé :	4 418 004	
- A réaliser :	0	
<b>3° <u>AMENAGEMENT DES SOLS</u></b>		<b>41 572</b>
- Réalisé :	41 572	
- A réaliser :	0	
<b>4° <u>TRAVAUX</u></b>		<b>2 806 789</b>
- Réalisé :	2 777 494	
- A réaliser :	29 295	
<b>5° <u>HONORAIRES TECHNIQUES</u></b>		<b>140 304</b>
- Réalisé :	132 804	
- A réaliser :	7 500	
<b>6° <u>FRAIS FINANCIERS</u></b>		<b>207 575</b>
- Réalisé :	204 575	
- A réaliser :	3 000	
<b>7° <u>FRAIS GENERAUX</u></b>		<b>465 594</b>
- Réalisé :	424 987	
- A réaliser :	40 607	
<b>8° <u>FRAIS DE COMMERCIALISATION</u></b>		<b>3 103</b>
- Réalisé :	3 103	
- A réaliser :	0	
<b>9° <u>FRAIS ANNEXES</u></b>		<b>93 381</b>
- Réalisé :	89 481	
- A réaliser :	3 900	
<b>TOTAL CHARGES TTC</b>		<b>8 356 961</b>
<b>dont réalisées</b>		<b>8 272 659</b>
<b>(soit environ 99 %)</b>		

## 5.2 Recettes

### 1° CESSION « IKEA »

3 860 010

- Réalisé : 3 860 010  
- A réaliser : 0

### 2° CESSION « ACTIVITES »

2 518 740

- Réalisé : 2 518 740  
- A réaliser : 0

### 3° PRODUITS FINANCIERS

17 846

- Réalisé : 17 846  
- A réaliser : 0

### 4° CESSION « GRAND DIJON »

654 968

. Voies et emprises publiques (9 138 m<sup>2</sup>)  
(vente prix de revient : 55,32 € HT/m<sup>2</sup>) 601 098

PM

- Réalisé : 0  
- A réaliser : 601 098

. Terrain (716 m<sup>2</sup>)  
(base : 25 €/m<sup>2</sup>) 17 900

- Réalisé : 17 900  
- A réaliser : 0

. Voie bus rue de Cracovie (654 m<sup>2</sup>)  
(base : 55 € HT/m<sup>2</sup>) 35 970

- Réalisé : 35 970  
- A réaliser : 0

### 5° PARTICIPATION « GRAND DIJON »

1 286 733

- Réalisé : 0  
- A réaliser : 1 286 733

**TOTAL PRODUITS TTC  
dont réalisés**

**8 345 346  
6 450 466  
(soit environ 77 %)**

---

## 6) ANNEXES

- Tableau des acquisitions réalisées au 31 décembre 2009
  
- Tableau des cessions réalisées au 31 décembre 2009

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

ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/09  
(en Euros)

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
<b>ACQUISITIONS</b>									
GRAND DUJON	DUJON	AK	230	07	08	82	2 983 974,28 €	13/07/04	
		AK	235	03	28	63			
				10	37	45			
GRAND DUJON	DUJON	AK	252	04	71	90	1 348 410,00 €	12/07/05	
KEA	DUJON	AK	263	00	06	54	35 970,00 €	26/02/2008	
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>				<b>15</b>	<b>15</b>	<b>09</b>	<b>4 368 354,28 €</b>		

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

**CESSIONS REALISEES AU 31/12/09**  
(en €uros)

LOTS	PARC	ACQUEREURS	SURFACE 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
17	AK 279 AK 289	SCI STEP (ACREM METAL)	5 731	171 930,00	27/07/2006
14	AK 286	SCI LE TRIO (ALUNOV)	3 600	108 000,00	14/09/2006
18	AK 280 AK 290	SCCV QUEBEC (T2A Immobilier)	4 766	142 980,00	18/09/2006
11	AK 276 AK 283	LA POSTE	16 500	495 000,00	22/03/2007
16	AK 288	ACE	10 272	308 160,00	28/06/2007
13	AK 285	P.E.I.	4 000	120 000,00	13/07/2007
15	AK 287	SCI PEGASE (DROZ Electricité)	4 000	120 000,00	13/07/2007
21	AK 292 AK 293	BATIFRANC	2 800	84 000,00	10/09/2007
12	AK 277 AK 284	LEJAY-LAGOUTTE	15 460	463 800,00	28/01/2008
20	AK 291 AK 294	SCI CAT DIJON (Crèche Attitude)	3 070	92 100,00	30/12/2008
	AK 263	Voie bus rue de Cracovie	654	35 970,00	19/11/2009
<b>TOTAUX</b>			<b>142 451</b>	<b>6 019 850,00</b>	