



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 25 juin 2009

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Roland PONSAA
M. Pierre PRIBETICH	M. André GERVAIS	M. François NOWOTNY
M. Jean ESMONIN	M. Didier MARTIN	Mme Christine MASSU
M. Gilbert MENUT	M. Benoît BORDAT	M. Claude PICARD
M. Rémi DETANG	M. Christophe BERTHIER	M. Gaston FOUCHERES
M. Jean-Patrick MASSON	M. Philippe DELVALEE	M. Pierre PETITJEAN
M. José ALMEIDA	M. Georges MAGLICA	Mme Claude DARCIAUX
M. Jean-François DODET	Mme Françoise TENENBAUM	M. Nicolas BOURNY
M. François DESEILLE	Mme Anne DILLENSEGER	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mlle Christine MARTIN	M. Philippe GUYARD
M. Patrick CHAPUIS	Mlle Nathalie KOENDERS	M. Gilles MATHEY
M. Michel JULIEN	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	Mme Françoise EHRE
Mme Marie-Françoise PETEL	M. Alain MARCHAND	Mme Geneviève BILLAUT
M. Gérard DUPIRE	M. Mohammed IZIMER	M. Murat BAYAM
Mme Catherine HERVIEU	Mme Hélène ROY	M. Michel BACHELARD
M. François-André ALLAERT	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Philippe BELLEVILLE
M. Jean-Claude DOUHAI	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Norbert CHEVIGNY
M. Jean-Paul HESSE	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Gilles TRAHARD
Mlle Badiaâ MASLOUHI	Mlle Stéphanie MODDE	Mme Noëlle CAMBILLARD.
M. Patrick MOREAU	M. Pierre LAMBOROT	
M. Dominique GRIMPRET	M. Louis LAURENT	

Membres absents :

M. Joël MEKHANTAR	Mme Colette POPARD pouvoir à Mme Françoise TENENBAUM
M. Jean-Yves PIAN	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Lucien BRENOT	M. Yves BERTELOOT pouvoir à Mlle Badiaâ MASLOUHI
M. Michel ROTGER	M. Alain MILLOT pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME
M. Rémi DELATTE	Mme Christine DURNERIN pouvoir à Mme Catherine HERVIEU
	Mme Nelly METGE pouvoir à M. Gérard DUPIRE
	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Georges MAGLICA
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Mohammed IZIMER
	M. Philippe CARBONNEL pouvoir à M. Patrick MOREAU
	M. Alain LINGER pouvoir à M. Pierre LAMBOROT
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAI
	M. Michel FORQUET pouvoir à M. Dominique GRIMPRET
	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE pouvoir à M. Gilles MATHEY
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Patrick BAUDEMENT pouvoir à Mme Geneviève BILLAUT.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

**Parc d'activités Capnord à Dijon - Compte de résultat prévisionnel au 31 décembre 2008
et avenant n° 4 à la convention publique d'aménagement**

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 et 15 juillet 2008, le Conseil de Communauté a décidé de confier à la Semaad pour une durée de six années, la réalisation d'une opération d'aménagement selon la procédure de lotissement, sur le site de l'ancienne usine de production Seita.

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 2008 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 7 823 259 € HT. A fin 2008, 96,5 % des charges ont été réalisées ; 77 % des produits attendus ont été encaissés.

Il est précisé que la vente de l'ensemble des terrains est à ce jour soldée, l'année 2008 ayant vu se réaliser les cessions à Lejay Lagoute et à Crèche Attitude.

La trésorerie de l'opération est assurée par une avance de 2 000 000 € consentie par la Communauté d'agglomération, qui devrait être remboursés en 2010.

Le montant prévisionnel de la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement s'élève à 1 286 733 €. Par ailleurs, seront cédés à la Communauté d'agglomération en fin d'opération, les équipements publics suivants :

- Voies et emprises publiques 502.590 € HT
- Voie bus rue de Cracovie 35 970 € HT

En application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), il est proposé de passer un avenant n° 4 à la CPA pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement.

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 2008, établi par la Semaad ;
- **d'approuver** le projet d'avenant n° 4 à la convention publique d'aménagement du 23 septembre 2003 passée avec la Semaad, ci-annexé ;
- **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 :

29 JUIN 2009



Pour extrait conforme,
Le Président
Pour le Président



Signature
PRÉFET

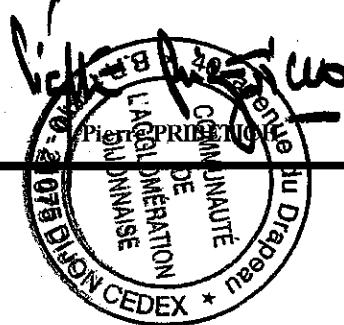
Convocation envoyée le 18 juin 2009
Publié le 28 JUIN 2009
Déposé en Préfecture le



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

Vu pour être annexé à la délibération n° 37
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009
Dijon, le 26 JUIN 2009

Pour le Président,
Le Vice-Président



VILLE DE DIJON

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

29 JUIN 2009



PARC D'ACTIVITES CAPNORD



COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
AU 31 DECEMBRE 2008

Mars 2009

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)

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

< *** x *** >

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 doit 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 m².

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 €.

1) - NOTE DE CONJONCTURE

A - REALISATION

I - ETUDES GENERALES

Au cours de l'exercice 2008, les terrassements nécessaires aux sondages de sol du lot 20 ont révélé des odeurs suspectes dans les déblais. Une étude de dépollution a été engagée et n'a finalement montré que le caractère localisé d'une faible teneur en hydrocarbures. Les terres concernées ont été purgées.

Au 31/12/2008, 180 064 € TTC de frais d'études ont été réalisés.

PREVISIONS 2009:

Des travaux d'implantation d'ouvrages et divers auront lieu pendant l'année 2009, notamment les finitions de trottoirs, la réalisation d'entrée charretières et d'enrobés sur chaussée.

II - FONCIER

Le GRAND DIJON a revendu à la SEMAAD une partie des terrains, représentant 150 935 m², qu'il avait précédemment acquis auprès d'ALTADIS.

L'année 2008 a vu l'acquisition d'un surplus de terrain appartenant à IKEA et utilisé comme voie bus par les transports en commun DIVIA (654 m² sur une base de 545 €/m²) et situé rue de Cracovie. Cette acquisition s'est faite pour un montant de 37 004,67 €, frais d'acte compris.

Au 31/12/2008, 4 418 004 € TTC de frais fonciers ont été réalisés.

A ce jour, toutes les acquisitions de l'opération sont soldées.

III - AMENAGEMENT DES SOLS

Suite à la découverte de trace d'hydrocarbures sur le lot 20 consécutivement à des sondages de sol, il a été décidé d'évacuer 6 m³ de terre en décharge agréé pour un montant de 2497,20 € HT.

Au 31/12/2008, 41 572 € TTC de travaux de remise en état des sols ont été réalisés.

IV - TRAVAUX

Au cours de l'exercice 2008, la SEMAAD a procédé à la réalisation de travaux de finition des trottoirs et entrées charretières notamment au droit des lots 21, 14, 11 et 15

La signalisation entreprises et les plaques de rues ont été mises en place.

Suite à quelques dégradations et à l'actualisation des prix du marché de VRD (hausse du prix des enrobés), les travaux d'aménagement du parc d'activités Capnord ont été légèrement actualisés à environ 2 794 125 € TTC au lieu de 2 732 200 € TTC.

Au 31/12/2008, 2 583 452 € TTC de travaux ont été réalisés.

PREVISIONS 2009

Au cours de l'exercice 2009, les travaux de finition des trottoirs se poursuivront et une première campagne d'enrobés sera mise en œuvre.

V – HONORAIRES TECHNIQUES

Les honoraires techniques sont estimés à environ 143 000 € TTC.

Au 31/12/2008, 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 signée 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 208 000 € au lieu de 204 000 €.

Au 31/12/2008, 203 194 € 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 31/12/2008, la SEMAAD a imputé 418 166 € 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 ont été actualisés à environ 93 500 € TTC au lieu de 86 000 € TTC afin de tenir compte des bases d'imposition des Impôts fonciers sur l'ensemble de l'opération et à la consommation conséquente de l'ensemble de l'éclairage public.

PREVISIONS 2009

Le GRAND DIJON se chargera de transférer la gestion de l'éclairage public à la Ville de DIJON, en particulier le paiement de la consommation électrique.

Au 31/12/2008, 81 932 € TTC de frais annexes ont été réalisés.

< x x x x x x x x >

L'ensemble des charges a été actualisé à environ 8 351 000 € TTC au lieu de 8 280 000 € TTC.

Au 31/12/2008, 8 062 291 € TTC de charges ont été réalisés.

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).

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 m² 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 cours de l'exercice 2008, les 2 derniers lots ont été vendus :

- * Lot n° 12 (15 460 m²) à la société LEJAY-LAGOUTE
- * Lot n° 20 (3 070 m²) à la société SCI CAT DIJON (Crèche Attitude)

Au 31/12/2008, 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 SOLDEE.

NB : Il est à noter que le démarrage prévisionnel du chantier de construction de l'usine LEJAY-LAGOUTE a été repoussé à 2009. Sa livraison devrait, dans ces conditions, intervenir courant 2010.

III - PRODUITS FINANCIERS

Au 31/12/2008, 14 086 € 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 d'une superficie d'environ 9 090 m² ainsi que le reliquat de 48 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. Le prix de revient a été actualisé suite à l'établissement du document d'arpentage de l'opération à 55 € HT/m², soit 502 590 € HT. Cette cession au Grand Dijon est prévue pour l'année 2009.

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 a été rachetée par la SEMAAD à IKEA DEVELOPPEMENT (cf. § A II) au prix de 55 €/m², soit 35 970 € HT par acte de vente en date du 26 Février 2008. Il a été prévu de céder en 2009 au GRAND DIJON cette emprise pour un montant identique à son acquisition, 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 qui a été actualisée à 1 286 733 au lieu de 1 240 689 €, suite à l'évolution des données de l'opération.

< x x x x x x x x >

L'ensemble des produits est estimé prévisionnellement à environ 8 341 586 € TTC.

Au 31/12/2008, environ 6 410 736 € TTC de produits ont été encaissés (77 % 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 31/12/2008 à partir d'éléments comptables constatés à cette même date, subit quelques modifications par rapport à celui arrêté au 31/12/2007.

☐ EN CHARGES

Les charges de l'opération ont augmenté de 71 377 € TTC pour tenir compte de données plus précises, à savoir :

- Frais annexes	: + 7 488 € TTC
- Travaux d'aménagement	: + 61 926 € TTC
- Frais généraux	: + 2 485 €
- Frais financiers	: - 245 €
- Etudes générales	: - 1 483 € TTC
- Foncier	: - 1 782 €
- Aménagement des sols	: + 2 987 € TTC

❑ PRODUITS

Les produits ont augmenté de 59 633 € TTC compte tenu de l'actualisation de la participation d'équilibre et de l'augmentation de 13 590 € des produits financiers. Cependant, les produits des cessions n'ont pas variés.

❑ 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 31/12/2008 fait apparaître une participation d'équilibre du GRAND DIJON d'un montant actualisé de 1 286 733 € au lieu de 1 240 689 € compte tenu de l'évolution des données de l'opération.

Dans ces conditions, il est proposé d'établir un avenant n° 4 à la convention publique d'aménagement pour actualiser le montant de la participation du GRAND DIJON.

2) – PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 – BILAN DE SURFACE

Surface totale de l'opération : ⁽¹⁾

- Hors lotissement	71 646 m ²
- Lotissement	79 289 m ²
	=====
TOTAL ACQUISITIONS	150 935 m²

⁽¹⁾ : hors acquisition voie bus rue de Cracovie sur IKEA (654 m²)

Surfaces cessibles :

- IKEA	70 882 m ²
- Activités	70 199 m ²
	=====
TOTAL SURFACES CESSIBLES (A)	141 081 m²

Cessions publiques GRAND DIJON : ⁽²⁾

- Terrain	716 m ²
- Voies et emprises publiques	9 090 m ²
- Reliquat	48 m ²
	=====
TOTAL CESSIONS PUBLIQUES (B)	9 854 m ²
	=====
TOTAL CESSIONS (A) + (B)	150 935 m ²

⁽²⁾: hors cession voie bus rue de Cracovie au GRAND DIJON

2.2 – BILAN DE CESSION AU 1^{er} JANVIER 2008

LOT 5	Surfaces en m ²	Surfaces vendues au 31/12/2007	Surfaces à vendre au 01/01/2008
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
	70 199	70 199	0
IKEA	70 882	70 882	0
TOTAL	141 081	141 081	0

COMPTES DE RESULTAT PREVISIONNEL

(en Euros)

CHARGES		PRODUITS	
NATURE	H.T	NATURE	H.T
-ETUDES GENERALES	154 760	-CESSIONS TERRAINS	3 880 010
-FONCIER	4 410 605	.IKEA (70.882 m ² x 54,46 €HT/m ²)	2 105 970
-AMENAGEMENT DES SOLS		.Activites (70.199 m ² x 30 €HT/m ²)	5 965 980
-TRAVAUX	34 759	Total cessions	
-VRD	1 191 781		
-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	89 108	-PRODUITS FINANCIERS	14 086
Total travaux	2 336 587		
-HONORAIRES TECHNIQUES	119 489	-CHARGES DU GRAND DIJON :	17 900
-FRAIS FINANCIERS MT/CT	207 694	.Echange GRAND DIJON : (716 m ² x 25 €/m ²)	502 590
-FRAIS GENERAUX	465 257	.Cession voies et emprises publiques (prix de revient)	35 970
-FRAIS COMMERCIALISATION	2 594	.Cession voie bus de Cracovie (654 m ² x 55 €HT/m ²)	1 286 733
-FRAIS ANNEXES	91 513	.Participation du GRAND DIJON	1 843 193
		Total charges Grand Dijon	
TOTAL CHARGES	7 823 259	TOTAL PRODUITS	7 823 259

DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"

ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES

(en Euros TTC)

	BILAN	Réalisé au 31/12/08	2 009	2 010	TOTAL BILAN
ETUDES GENERALES	185 064	180 064	5 000	0	185 064
FONCIER	4 418 004	4 418 004	0	0	4 418 004
AMENAGEMENT DES SOLS	41 572	41 572	0	0	41 572
TRAVAUX					
-VRD	1 425 371	1 240 538	119 600	65 232	1 425 371
-Nivellement terrain destiné à IKEA	1 037 360	1 037 360	0	0	1 037 360
-Branchements IKEA	114 628	114 628	0	0	114 628
-Aménagements paysagers	59 052	51 151	3 588	4 313	59 052
-EDF/GDF (hors génie-civil)	51 573	51 573	0	0	51 573
-Divers	106 142	88 202	11 960	5 980	106 142
Total travaux	2 794 125	2 583 452	135 148	75 525	2 794 125
HONORAIRES TECHNIQUES	142 909	132 804	3 000	7 105	142 909
FRAIS FINANCIERS MT/CT	207 694	203 194	3 000	1 500	207 694
FRAIS GENERAUX	465 257	418 165	5 228	41 864	465 257
FRAIS COMMERCIALISATION	3 103	3 103			3 103
FRAIS ANNEXES	93 432	81 932	8 000	3 500	93 432
TOTAL CHARGES	8 351 161	8 062 291	159 376	129 494	8 351 161
CESSIONS TERRAINS					
.IKEA (70.882 m² x 54,46 €/m²) (*)	3 860 010	3 860 010			3 860 010
.Activités (70.199m² x 30€/HT/m²)	2 518 740	2 518 740	0	0	2 518 740
Total cessions	6 378 750	6 378 750	0	0	6 378 750
RESSOURCES DIVERSES	0				0
PRODUITS FINANCIER	14 086	14 086			14 086
CHARGES DU GRAND DIJON					
.Echange GRAND DIJON (716 m² x 25 €/m²)	17 900	17 900			17 900
.Cession emprises publiques (prix de revient)	601 098			601 098	601 098
.Cession VOIE BUS Cracovie (654 m² x 55€/m²)	43 020		43 020	0	43 020
.Participation du GRAND DIJON	1 286 733			1 286 733	1 286 733
	1 948 751	17 900	43 020	1 887 831	1 948 751
TOTAL PRODUITS	8 341 586	6 410 736	43 020	1 887 831	8 341 586
SOLDE BRUT	-9 575	-1 651 555	-116 356	1 758 337	-9 574
FINANCEMENT					
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
TOTAL FINANCEMENT	0	2 000 000	0	-2 000 000	0
SOLDE TVA	9 575	78 132	16 409	-84 966	9 574
TRESORERIE					
SOLDE NET	0	426 576	-99 947	-326 629	0
SOLDE CUMULE	0	426 576	326 630	0	0

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

 ==>
 Fin C.P.A.
 10/10/10

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

5.1 CHARGES

1° ETUDES GENERALES		185 064
- Réalisé :	180 064	
- A réaliser :	5 000	
2° FONCIER/ACQUISITIONS		4 418 004
- Réalisé :	4 418 004	
- A réaliser :	0	
3° AMENAGEMENT DES SOLS		41 572
- Réalisé :	41 572	
- A réaliser :	0	
4° TRAVAUX		2 794 125
- Réalisé :	2 583 452	
- A réaliser :	210 673	
5° HONORAIRES TECHNIQUES		142 909
- Réalisé :	132 804	
- A réaliser :	10 105	
6° FRAIS FINANCIERS		207 694
- Réalisé :	203 194	
- A réaliser :	4 500	
7° FRAIS GENERAUX		465 257
- Réalisé :	418 166	
- A réaliser :	47 092	
8° FRAIS DE COMMERCIALISATION		3 103
- Réalisé :	3 103	
- A réaliser :	0	
9° FRAIS ANNEXES		93 432
- Réalisé :	81 932	
- A réaliser :	11 500	
TOTAL CHARGES TTC		8 351 161
dont réalisées		8 062 291
		(soit environ 96,5 %)

5.2 Recettes

1° CESSIION « IKEA » 3 860 010

- Réalisé : 3 860 010
- A réaliser : 0

2° CESSIION « ACTIVITES »

2 518 740

- Réalisé : 2 518 740
- A réaliser : 0

3° PRODUITS FINANCIERS

14 086

- Réalisé : 14 086
- A réaliser : 0

4° CESSIION « GRAND DIJON »

662 018

. Voies et emprises publiques (9 138 m²)
(vente prix de revient : 55,32 € HT/m²) 601 098 PM

- Réalisé : 0
- A réaliser : 601 098

. Terrain (716 m²)
(base : 25 €/m²) 17 900

- Réalisé : 17 900
- A réaliser : 0

. Voie bus rue de Cracovie (654 m²)
(base : 55 € HT/m²) 43 020

- Réalisé : 0
- A réaliser : 43 020

5° PARTICIPATION « GRAND DIJON »

1 286 733

- Réalisé : 0
- A réaliser : 1 286 733

TOTAL PRODUITS TTC
dont réalisés

8 341 386
6 410 736
(soit environ 77 %)

6°) ANNEXES

- Tableau des acquisitions réalisées au 31 décembre 2008

- Tableau des cessions réalisées au 31 décembre 2008

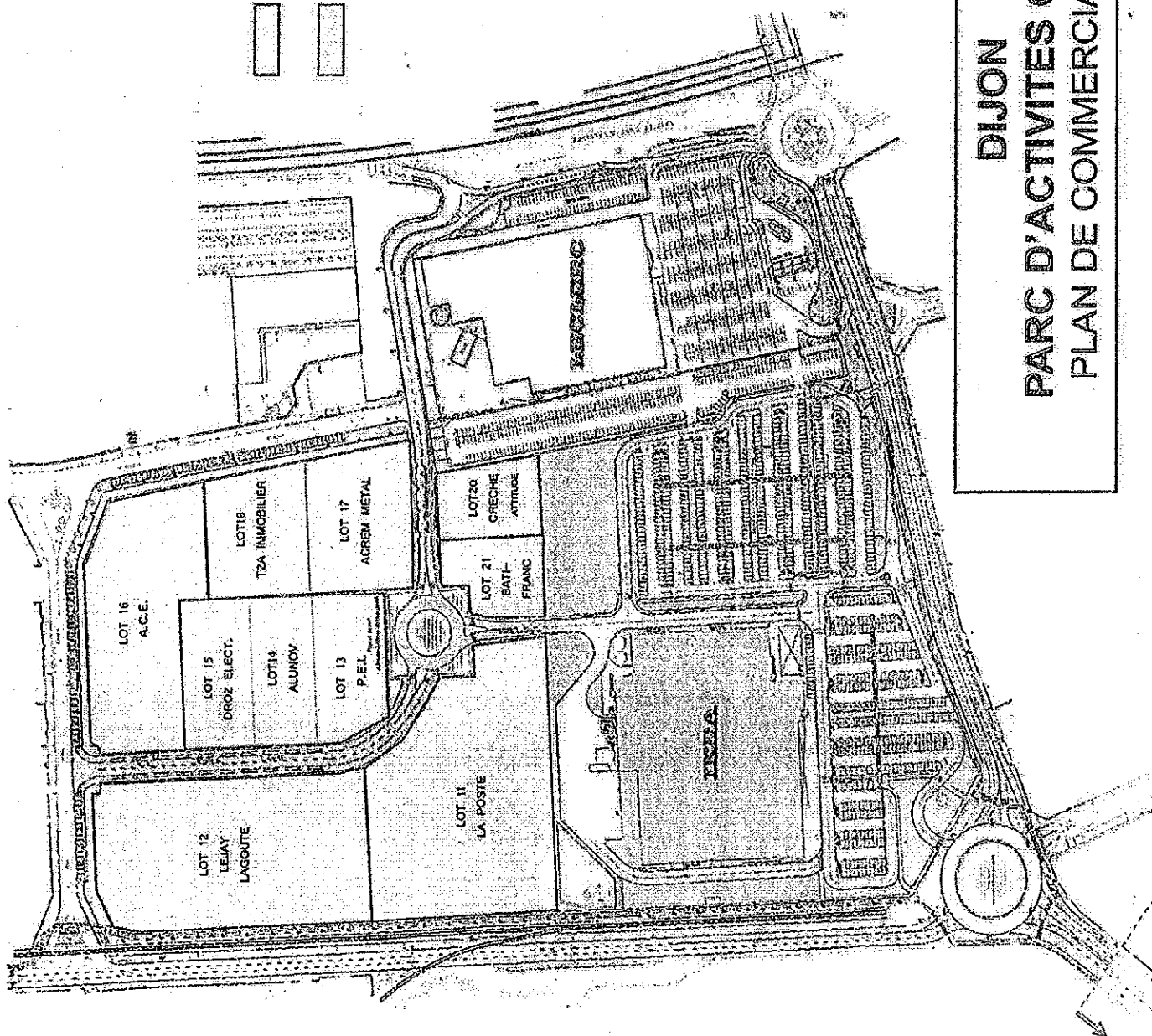
- Plan de commercialisation

DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"

ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/08
(en Euros)

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL 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	
IKEA	DIJON	AK	263	00	08	54	35 970,00 €	28/02/2008	
TOTAL ACQUISITIONS				15	16	09	4 368 354,28 €		

[] Lois vendus
 [] Lois sous compromis de vente



DIJON PARC D'ACTIVITES CAPNORD PLAN DE COMMERCIALISATION

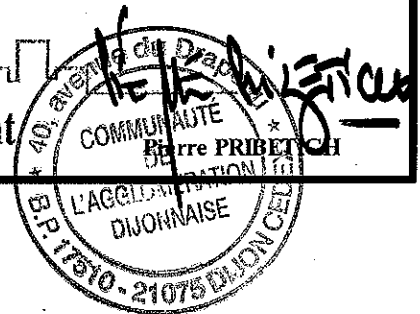
Vu pour être annexé à la délibération n° 37
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009

Dijon, le 26 JUIN 2009

Pour le Président,
Le Vice-Président



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



COMMUNE DE DIJON

(Côte d'Or)

PARC D'ACTIVITES « CAPNORD »



CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
Avenant n° 4

PARC D'ACTIVITES « CAPNORD »

ENTRE LES SOUSSIGNES :

et désigné dans ce qui suit par les mots « **LE GRAND DIJON** »

d'une part,

ET

et désignée dans ce qui suit par les mots « la SEMAAD »

d'autre part.

PREAMBULE

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

Par convention publique d'aménagement signée le 23 septembre 2003, complétée par trois avenants n° 1 du 31 mai 2006, n° 2 du 19 juillet 2007 et n° 3 du 15 juillet 2008, LE GRAND DIJON - COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, a confié à la SEMAAD la restructuration du site de l'ancienne usine SEITA.

En application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), il est proposé de passer un avenant n° 4 à la convention d'origine pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement.

En effet, le compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2008 fait ressortir une participation d'équilibre du GRAND DIJON d'un montant actualisé de 1 286 733 € au lieu de 1 240 689 €, compte tenu de l'évolution des données de l'opération et compte tenu du nouveau régime fiscal édicté par l'instruction fiscale du 16 juin 2006 qui précise que désormais les participations d'équilibre des collectivités aux opérations d'aménagement ne sont plus taxables au régime de la TVA.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DU CONCEDANT

Comme prévu au titre IV – article 17 – alinéa 6 de la convention publique d'aménagement, le montant actualisé de la participation financière de la COMADI à l'opération d'aménagement est estimé à 1 286 733 €.

ARTICLE 2

Les autres dispositions de la Convention Publique d'Aménagement d'origine demeurent inchangées.

FAIT A DIJON, le

Pour LE GRAND DIJON,
Le Président,

Pour la SEMAAD
Le Directeur Général,

François REBSAMEN

Thierry LAJOIE