



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 DOUHAIT	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 DOUHAIT
	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 BAUDEMONT pouvoir à Mme Geneviève BILLAUT.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ZAC Extension Capnord à Saint Apollinaire - Compte de résultat prévisionnel et avenant n° 5 à la convention publique d'aménagement

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 et 15 juillet 2008, 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 2008 subissent quelques modifications par rapport au bilan de l'année précédente.

L'augmentation de certains postes de dépenses, tels travaux VRD (hausse des prix sur les matières premières), honoraires techniques ou frais financiers (hausse des taux d'intérêts) est quelque peu compensée par la diminution des postes études, frais annexes (compte tenu de la bonne commercialisation des terrains), aléas et imprévus (compte tenu de l'avancement de l'opération), et globalement, les dépenses varient de + 65 444 € HT.

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 5 669 875 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 5 604 431 €. Au 31.12.08, 81 % des charges ont été réalisées, 52 % des produits attendus ont été encaissés.

La participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement a été ajustée pour l'équilibre du bilan et passe de 641 664 € à 683 097 €. Par ailleurs, le prix de revient des équipements publics a été réévalué et s'élève à 1 057 692 € 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° 5 à la CPA pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, compte tenu du rythme de commercialisation, l'ensemble des travaux ne pourront être terminés comme prévu sur l'année 2009 ; aussi, il conviendra de proroger en 2010, le délai de la CPA.

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.

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 2008, établi par la Semaad ;
- **d'approuver** le projet d'avenant n° 5 à la convention publique d'aménagement du 9 décembre 2002 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

Convocation envoyée le 18 juin 2009
Publié le 26 JUIN 2009
Déposé en Préfecture le



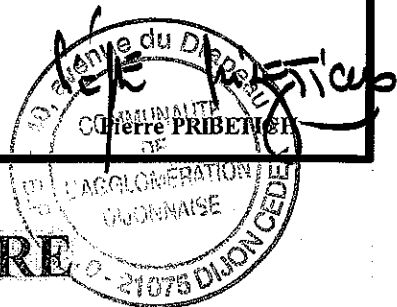
Signature
P. TRIBETICH



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

Vu pour être annexé à la délibération n° 38
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009
Dijon, le 26 Juin 2009

Pour le Président,
Le Vice-Président



VILLE DE SAINT APOLLINAIRE

Z.A.C. CAPNORD

EXTENSION CAPNORD



**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
AU 31 DECEMBRE 2008**

Avril 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.e.s. Dijon B 016.150.419 • siège social : Palais des États de Bourgogne, Dijon (Côte-d'Or)

Z.A.C CAPNORD

SOMMAIRE

PREAMBULE

1°/ - NOTE DE CONJONCTURE

2°/ - PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

3°/ - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

4°/ - ETAT DES DEPENSES ET RECETTES 2008

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

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

1°/NOTE DE CONJONCTURE**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 Claudé 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 2008, les travaux suivants ont été réalisés :

- Réalisation de la voirie SUD
- Réalisation des réseaux en vue de l'extension au sud de l'opération sur l'emprise foncière entre les lots 3 et 7
- 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
- Desserte et raccordement en télécommunication
- Entretien de l'écran paysager
- Travaux de plantations sur la rue en Clairvot côté gauche en entrant dans la Zone d'Activités

En 2009, sont programmés les travaux suivants :

- Réalisation d'enrobé définitif sur certaines portions de voirie
- Aménagements définitifs des trottoirs des derniers lots construits
- Travaux de pose de la signalétique des entreprises

B / COMMERCIALISATION

L'année 2008 a permis la vente des lots 5(ACYCLEA), 7 (URBANO), 8 (BIANCO), 14 (ERTF), 19 (TECHNYGIENE) pour un montant de 1 097 220 € HT.

Les lots restants (lots n°1, n°4 et n°17) sont sous compromis de vente.

A ce jour, la commercialisation des terrains est terminée si aucun désistement n'intervient.

Perspectives 2009

Il est prévu la cession des lots 1 (SETEO), 4 (REVAL SERVICES) et 17 (ATM) pour un montant global prévisionnel de 982 422 € HT.

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 2008 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:	- 2 498 €
Etudes générales:	- 20 638 € HT
Aménagement des sols :	- 7 871 € HT
Travaux VRD ZAC :	+ 92 629 € HT
Honoraires techniques :	+ 5 170 € HT
Frais financiers MT/CT :	+ 6 950 €
Frais de gestion :	+ 6 692 €
Frais commercialisation :	+ 181 € HT
Frais annexes :	- 5 171 € HT
Aléas et imprévus	- 10 000 € HT

Variation dépenses + 65 444 € HT

a) FONCIER/ACQUISITIONS

Ce poste est en diminution de 2 498 € compte tenu de l'avancement de l'opération.

b) ETUDES GENERALES

Ce poste est en diminution de 20 638 € compte tenu de l'avancement de l'opération.

c) AMENAGEMENT DES SOLS

Ce poste est en diminution de 7 871 € compte tenu de l'avancement de l'opération.

d) TRAVAUX

La masse des travaux est en augmentation de 92 629 €. 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 augmente de 5 170 € compte tenu de l'augmentation de la masse des travaux.

f) FRAIS FINANCIERS

Ce poste est en augmentation de 6 950 € compte tenu de la hausse des taux d'intérêts sur emprunt et sur laquelle est indexé l'emprunt de 2 300 000 € contracté par la SEMAAD pour le financement de l'opération.

g) FRAIS DE GESTION

La rémunération de la SEMAAD est en hausse de 6 692 € suite aux ajustements des dépenses et des recettes.

h) FRAIS DE COMMERCIALISATION

Ce poste de dépenses est en augmentation de 181 € suite à la mise en place d'un panneau de commercialisation sur le site.

i) FRAIS ANNEXES

Cette charge est en diminution de 5 171 € compte tenu de la bonne commercialisation des terrains et de l'avancement de l'opération.

j) ALEAS ET IMPREVUS

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

L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 65 444 € HT et un cumul des dépenses de 4 611 447 € HT.

C-2) LES RECETTES

- Vente de terrains	0	€
- Ressources diverses	+	3 €
- Produits financiers	+	12 523 €

Variations produits	+	12 526	€
----------------------------	----------	---------------	----------

(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 12 523 € 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 est en augmentation de 41 433 € 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 31/12/2008 fixé à la somme de 1 057 692 € HT. Il est en augmentation de 11 484 € HT consécutivement à la variation des dépenses. 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.

Globalement, la participation du Grand Dijon est en augmentation de 52 917 € se scindant en 11 484 € HT d'augmentation du prix de cession des équipements publics et 41 433 € pour la subvention globale.

Il y a donc nécessité à revoir la participation de la collectivité à l'opération d'aménagement pour l'équilibre du bilan par avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement.

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 €.

NB :

La commercialisation des terrains ayant été moins rapide que prévu, il n'est pas envisageable de terminer l'ensemble de travaux sur l'année 2009. A ce titre, la convention publique d'aménagement sera prorogée de 2 ans.

2°/ PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION
A/ BILAN DES SURFACES

- surface périmétrale de l'opération	180 014 m ²
- dont emprises publiques	33 270 m ²
- voiries et allées	21 840 m ²
- bassin de rétention	11 430 m ²
- dont emprises publiques autres	1 790 m ²
- Chemin rural n°12	1 790 m ²
- dont surfaces cessibles	144 954 m ²
- 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 31/12/2008 :

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

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

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

$$D = 5\,669\,875 \text{ € HT}$$

$$\text{Prix de revient des équipements} = (D / S2) * S3$$

Montant arrondi à 1 057 692 euros

C/ ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 1^{er} JANVIER 2009

	SURFACE GLOBALE m2	SURFACE VENDUE	A VENDRE
LOT 1	25 000	0	25 000
LOT 2	12 515	12 515	0
LOT 3	9 224	9 224	0
LOT 4	13 784	0	13 784
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
Régul 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	0	3 013
LOT 18	4 655	4 655	0
LOT 19	7 593	7 593	0
TOTAUX	144 954	103 157	41 797

ZAC CAPNORD

3/COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2008

CHARGES	Bilan au 31/12/2007	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2008	Ecart	Commentaires des écarts
CONCERNANT ACQUISITIONS	393 222	393 522	399 020	-2 490	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
ETUDES GENERALES	85 438	84 702	105 340	-20 638	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
AMENAGEMENT DES SOLS	1 050	9 411	17 282	-7 871	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
TRAVAUX	2 453 343	3 342 930	3 250 361	92 629	Augmentation suite à l'actualisation des travaux
HONORAIRES TECHNIQUES	189 446	238 160	232 990	5 170	Hausse due à l'augmentation de la masse des travaux
FRAIS DE GESTION (6000 CPA)	467 491	552 013	545 321	6 692	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et des recettes
FRAIS FINANCIERS MOYEN	230 713	285 713	278 763	6 950	Augmentation des frais financiers due à une hausse des taux d'intérêts
FRAIS DE COMMERCIALISATION	3 763	5 853	5 672	181	Augmentation due à la mise en place d'un panneau de commercialisation
FRAIS ANNEXES	25 983	84 511	89 682	-5 171	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
ALÉAS ET IMPREVUS	0	70 000	80 000	-10 000	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
TOTAL CHARGES	4 611 447	5 669 875	5 604 431	65 444	

PRODUITS	Bilan au 31/12/2007	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2008	Ecart	Commentaires des écarts
Terrains SUD	452 132	1 344 184	1 344 184	0	
Terrains NORD	2 332 255	2 422 645	2 422 645	0	
Sous total	2 784 407	3 766 829	3 766 829	0	
	61 076	61 076	48 553	12 523	Augmentation suite à placements financiers
	101 180	101 180	101 177	3	
	0	0	0	0	
	0	1 740 789	1 687 872	52 917	
- Complément de prix	0	0	0	0	
- Subvention globale	0	683 097	641 864	41 233	Ajustement pour équilibre du bilan d'opération
- Intégration patrimoniale des équipements publics	0	1 057 692	1 045 298	11 404	Ajustement du prix de revient des équipements aux données physiques de l'opération
TOTAL PRODUITS	2 946 683	5 609 875	5 604 431	55 443	

ZAC "CAPNORD"

4/ ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES 2008

DEPENSES TTC	Bilan actualisé au 31/12/2007	Réalisé cumulé au 31/12/2008	RESTE A REALISER	Bilan actualisé au 31/12/2008
FONCIER/ACQUISITIONS	999 318	993 543	3 300	996 843
ETUDES GENERALES	125 930	66 247	35 000	101 247
AMENAGEMENTS DES SOLS	20 670	1 256	10 000	11 256
TRAVAUX VRD	3 886 049	3 172 017	824 817	3 996 834
HONORAIRES TECHNIQUES	278 656	215 812	69 027	284 839
FRAIS FINANCIERS MT/CT	278 763	230 713	55 000	285 713
FRAIS DE GESTION	545 321	467 491	84 522	552 013
FRAIS DE COMMERCIALISATION	6 783	4 501	2 500	7 001
FRAIS ANNEXES	104 978	27 809	70 000	97 809
ALEAS ET IMPREVUS	95 680	0	83 720	83 720
TOTAL DEPENSES TTC	6 342 148	6 179 389	1 237 886	6 417 275

RECETTES TTC	Bilan au 31/12/2007	Réalisé cumulé au 31/12/2008	RESTE A REALISER	Bilan au 31/12/2008
VENTES DES TERRAINS	4 505 128	3 330 151	1 174 977	4 505 128
PRODUITS FINANCIERS	48 553	61 076	0	61 076
RESSOURCES DIVERSES	120 140	120 143	0	120 143
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION VILLE DE DIJON				
* Intégration patrimoniale équipements pub	1 251 265	0	1 265 000	1 265 000
* Subvention globale	641 664	0	683 097	683 097
* Complément prix de vente	0	0	0	0
TOTAL RECETTES TTC	6 686 780	3 511 370	3 175 074	6 681 444

SOLDE BRUT	224 602	-1 668 019	1 885 187	217 169
-------------------	----------------	-------------------	------------------	----------------

FINANCEMENT				
VERSEMENT EMPRUNT	2 300 000	2 300 000	0	2 300 000
REMBT. EMPRUNT	2 300 000	1 536 206	763 794	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	2 213 794	-2 213 794	0

SOLDE TVA	-224 602	3 235	-220 404	-217 169
------------------	-----------------	--------------	-----------------	-----------------

SOLDE DE TRESORERIE	0	0	0	0
----------------------------	----------	----------	----------	----------

ZAC CAPNORD
5/ ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/08

CHARGES				
NATURE	Réalisé 31/12/08	2009 et +	Bilan actualisé 2008	Bilan actualisé 2007
FONCIER	993 543	3 300	996 843	999 318
ETUDES GENERALES	66 247	35 000	101 247	125 930
AMENAGEMENT DES SOLS	1 256	10 000	11 256	20 670
TRAVAUX	3 172 017	824 817	3 996 834	3 886 049
HONORAIRES TECHNIQUES	215 812	69 027	284 839	278 656
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	467 491	84 522	552 013	545 321
FRAIS FINANCIERS	230 713	55 000	285 713	278 763
- CT	72 483	20 000	92 483	65 368
- Sur emprunts	158 230	35 000	193 230	213 395
FRAIS DE COMMERCIALISATION	4 501	2 500	7 001	6 783
FRAIS ANNEXES	27 809	70 000	97 809	104 978
ALEAS ET IMPREVUS	0	83 720	83 720	95 680
TOTAL CHARGES	5 179 389	1 237 886	6 417 275	6 342 148

PRODUITS				
NATURE	réalisé 31/12/08	2009 et +	Bilan actualisé 2008	Bilan actualisé 2007
VENTES TERRAINS				12
* Terrains sud	540 774	1 066 870	1 607 644	1 607 644
* Terrains nord	2 789 377	108 106	2 897 484	2 897 484
Sous Total :	3 330 151	1 174 977	4 505 128	4 505 128
PRODUITS FINANCIERS	61 076	0	61 076	48 553
RESSOURCES DIVERSES	120 143	0	120 143	120 140
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION COMAD	0	1 948 097	1 948 097	1 892 929
- Complément de prix	0	0	0	0
- Subvention globale	0	683 097	683 097	641 664
- Intégration patrimoniale	0	1 265 000	1 265 000	1 251 265
TOTAL PRODUITS	3 511 370	3 123 074	6 634 444	6 566 750

SOLDE BRUT	-1 668 019	1 885 187	217 169	224 602
-------------------	-------------------	------------------	----------------	----------------

FINANCEMENT				
	réalisé 31/12/08	2009 et +	Bilan actualisé 2008	Bilan actualisé 2007
VERSEMENT EMPRUNT	2 300 000	0	2 300 000	2 300 000
REMBT. EMPRUNT	1 536 206	763 794	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	2 213 794	-2 213 794	0	0

SOLDE FINANCIER	3 235	-220 404	-217 169	-224 602
------------------------	--------------	-----------------	-----------------	-----------------

Solde de trésorerie annuel	0	-549 011	0	0
Solde de trésorerie cumulé	549 010	0	0	0

6/ ANNEXES

- Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2008
- Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2008
- Tableau des ventes des terrains
- Tableau d'amortissement des emprunts
- Plan de commercialisation

ZAC CAPNORD

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/08

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTR Sect. N°	SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
			ha	a	ca			
ACQUISITIONS								
VILLE SAINT APOLLINAIRE	SAINT 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	SAINT 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 EVICTION				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****144 954 m²****=====**
180 014 m²*** SURFACES CESSIBLES PREVISIONNELLES****144 954 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

Page 19 sur 22

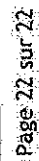
ZAC "CAPNORD"
SAINT APOLLINAIRE

SUIVI DES VENTES AU 31/12/2008

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
SUD					
LOT 1	25 000	SETEO	575 000,00	687 700,00	CV
LOT 3	9 224	DORAS	212 152,00	253 733,79	20/12/2006
LOT 4	13 784	SETEO	317 032,00	379 170,27	CV
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	ransbonhomme	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	ERTF	66 000,00	78 936,00	25/08/2008
LOT 15	2 600	jon 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	CV
LOT 18	4 655	Locarest	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 31/12/2008**

	PAYE AU 31/12/08	2009	TOTAL
Montant : 2 300 000 Echéances : trimestrielles			
INTERETS prévisionnels	116 395	30 000	146 395
Remboursement CAPITAL	1 536 206	763 794	2 300 000
total	1 652 600	793 794	2 446 395
Montant : Echéances:			
INTERETS			0
CAPITAL			0
total	0	0	0
Montant : Echéances:			
INTERETS			0
CAPITAL			0
total	0	0	0
TOTAL FINANCEMENT			
INTERETS	116 395	30 000	146 395
CAPITAL	1 536 206	763 794	2 300 000
TOTAL	1 652 600	793 794	2 446 395

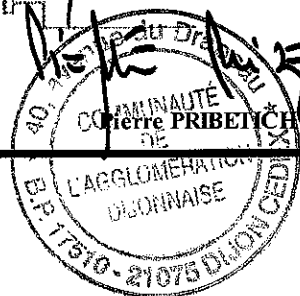




société d'économie mixte d'aménagement
de l'agglomération dijonnaise

Vu pour être annexé à la délibération n° 38
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009
Dijon, le 26 juin 2009

Pour le Président,
Le Vice-Président



VILLE DE SAINT-APOLLINAIRE
(Côte d'Or)

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

29 JUIN 2009



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
«EXTENSION CAPNORD»



CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
Avenant n° 5

LE GRAND DIJON - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
Ville de SAINT-APOLLINAIRE
(Côte d'Or)

Z.A.C. "EXTENSION CAPNORD"

AVENANT N° 5 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LE GRAND DIJON - COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE représenté, par son Président, Monsieur François REBSAMEN, agissant au nom et comme représentant de cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté en date du déposée en Préfecture le

dénommé "**LE GRAND DIJON**"

d'une part,

ET :

La **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE (SEMAAD)**, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 600.000 € dont le siège social est à la Mairie de DIJON (Côte d'Or), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON sous le numéro 016 150 419 (61 B 41), représentée par son Directeur Général, Monsieur Thierry LAJOIE agissant au nom et comme représentant de cette Société en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 25 avril 2008,

dénommée "**La SEMAAD**"

d'autre part.

PREAMBULE

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

Par convention publique d'aménagement signée le 9 décembre 2002, modifiée par quatre avenants en date du 20 mai 2005, du 31 mai 2006, du 19 juillet 2007 et du 15 juillet 2008, LE GRAND DIJON (COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE) a confié à la SEMAAD l'étude et l'aménagement de la Zone d'Activités Economiques « EXTENSION CAPNORD ».

En application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), il est proposé de passer un avenant n° 5 à la convention publique d'aménagement 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 de la collectivité en augmentation et qui se répartit comme suit :

- subvention globale (non imposable à la TVA) :	683 097 €
- complément de prix (imposable à la TVA) :	0 € H.T.
- cession des équipements publics (imposable à TVA, TVA récupérable) :	1 057 692 € H.T.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT:

ARTICLE 1 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DU CONCEDANT

L'alinéa 6 de l'article 3.1 « Financement des opérations » de la convention publique d'aménagement est modifié comme suit :

« En application de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006, la participation du GRAND DIJON au coût de l'opération se répartit comme suit :

- subvention globale :	683 097 €
- complément de prix :	0 € H.T.
- cession des équipements publics :	1 057 692 € H.T. »

ARTICLE 2

Les autres articles de la convention publique d'aménagement demeurent inchangés.

Fait à
le

Pour le **GRAND DIJON**,
Le Président,

Pour la **SEMAAD**,
Le Directeur Général,

François REBSAMEN

Thierry LAJOIE