



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 26 juin 2008

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et Mme LALOUCH

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Didier MARTIN	M. Louis LAURENT
M. Pierre PRIBETICH	M. Benoît BORDAT	M. Roland PONSAA
M. Jean ESMONIN	M. Christophe BERTHIER	M. Michel ROTGER
Mme Colette POPARD	M. Philippe DELVALEE	M. François NOWOTNY
M. Rémi DETANG	M. Georges MAGLICA	Mme Christine MASSU
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Anne DILLENSEGER	M. Michel FORQUET
M. José ALMEIDA	Mme Christine DURNERIN	M. Claude PICARD
M. Jean-François DODET	Mme Nelly METGE	M. Pierre PETITJEAN
M. François DESEILLE	Mlle Christine MARTIN	M. Nicolas BOURNY
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Michel JULIEN	M. Alain MARCHAND	M. Philippe GUYARD
Mme Marie-Françoise PETEL	M. Mohammed IZIMER	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Gérard DUPIRE	Mme Hélène ROY	Mme Françoise EHRE
Mme Catherine HERVIEU	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Patrick BAUDEMONT
M. Jean-Claude DOUHAIT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Geneviève BILLAUT
M. Jean-Paul HESSE	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Murat BAYAM
Mlle Badiâ MASLOUHI	M. Jean-Yves PIAN	M. Michel BACHELARD
M. Yves BERTELOOT	Mlle Stéphanie MODDE	M. Philippe BELLEVILLE
M. Patrick MOREAU	M. Philippe CARBONNEL	M. Norbert CHEVIGNY
M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Alain LINGER	M. Christian PARIS
M. André GERVAIS	M. Pierre LAMBOROT	Mme Noëlle CABBILLARD.

Membres absents :

M. Patrick CHAPUIS	M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Christian PARIS
M. Gaston FOUCHERES	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Rémi DELATTE	M. François-André ALLAERT pouvoir à Mlle Christine MARTIN
	M. Dominique GRIMPRET pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAIT
	M. Alain MILLOT pouvoir à Mme Colette POPARD
	M. Joël MEKHANTAR pouvoir à M. Gérard DUPIRE
	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Georges MAGLICA
	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à Mme Anne DILLENSEGER
	Mlle Nathalie KOENDERS pouvoir à M. Didier MARTIN
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à Mme Hélène ROY
	Mme Fadoua LALOUCH pouvoir à M. Roland PONSAA
	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Jean-François DODET
	Mme Claude DARCIAUX pouvoir à M. José ALMEIDA
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Parc Capnord à Dijon - Compte de Résultat Prévisionnel au 31.12.07 - Avenant n° 3 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 et 19 juillet 2007, 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 2007 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 7 763 625 € HT. A fin 2007, 96 % des charges ont été réalisées ; 69 % des produits attendus ont été encaissés.

La trésorerie de l'opération est assurée par l'ouverture d'un crédit de 3 000 000 € qui a pris fin le 31 décembre 2007, et 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 1 240 689 €. 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° 3 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 2007, établi par la Semaad ;
- **d'approuver** le projet d'avenant n° 3 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.

Pour extrait conforme,
Le Président
Pour le Président

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 1 JUIL. 2008



Publié le - 1 JUIL. 2008
Déposé en Préfecture le

VU pour être annexé à délibération 49
du Conseil du : 26 08 08

DIJON, le : 27 Juin 2008 27 JUIN 2008
LE PRÉSIDENT,

Pour le Président,
le Vice-Président,



Pierre Pribetich
Pierre PRIBETICH

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

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 1 JUIL. 2008

COMMUNE DE DIJON



(Côte d'Or)

PARC D'ACTIVITES « CAPNORD »

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
Avenant n° 3

LE GRAND DIJON - COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE
Ville de DIJON
(Côte d'Or)

PARC D'ACTIVITES « CAPNORD »

AVENANT N° 3 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 _____

et désigné dans ce qui suit par les mots « **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 euros 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,

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 deux avenants n° 1 du 31 mai 2006 et n° 2 du 19 juillet 2007, 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° 3 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 2007 fait ressortir une participation d'équilibre du GRAND DIJON d'un montant actualisé de 1 240 689 € au lieu de 1 229 149 €, 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 1 240 689 €.

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

VU pour être annexé à délibération
du Conseil du : 26 06 08
DIJON, le : 27 JUN 2008
LE PRÉSIDENT,

3

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 1 JUIL. 2008



Pour le Président,
le vice-Président,



- GRAND DIJON -

« PARC D'ACTIVITES CAPNORD »

A DIJON

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2007

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-Gacou),
- 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 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.

1) - NOTE DE CONJONCTURE

A - REALISATION

I - ETUDES GENERALES

Au cours de l'exercice 2007, le cabinet MORNAND-RUINET, géomètre de l'opération, a procédé au bornage des du reste des terrains à bâtir vendus ou sous compromis.

Au 31/12/2007, 172 337 € TTC de frais d'études ont été réalisés.

PREVISIONS 2008

Des travaux d'implantation d'ouvrages et divers auront lieu pendant l'année 2008.

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.

Le coût du foncier est estimé à 4 419 786 € TTC.

Au 31/12/2007, 4 380 816 € TTC de frais fonciers ont été réalisés dont 4 332 384 € d'acquisitions et 48 432 € TTC de frais d'acquisitions.

PREVISIONS 2008

Courant 2008, la SEMAAD fera l'acquisition auprès d'IKEA du tènement foncier de la voie bus de la rue de Cracovie (654 m² sur une base prévisionnelle de 55 €/m²).

Les acquisitions seront alors achevées.

III - AMENAGEMENT DES SOLS

Les travaux d'aménagement des sols sont achevés (dépollution des anciennes cuves fioul ALTADIS).

Au 31/12/2007, 38 585 € TTC de travaux de remise en état des sols ont été réalisés.

IV – TRAVAUX

Au cours de l'exercice 2007, la SEMAAD a procédé à la réalisation des travaux de plantations des espaces verts, avec en particulier :

- l'aménagement du rond-point Aimée-Marie Rossignol,
- les plantations d'alignement des rues Christiane Perceret et Etienne Dolet.

La signalisation entreprise et les plaques de rues a été mise en place.
Quelques travaux divers pour la réalisation d'entrées charretières ont été réalisés avec la livraison de quelques constructions (LA POSTE notamment).

Suite à quelques dégradations, les travaux d'aménagement du parc d'activités Capnord ont été légèrement actualisés à environ 2 732 200 € TTC au lieu de 2 729 000 € TTC.

< x x x x x x x >

Au 31/12/2007, 2 562 600 € TTC de travaux ont été réalisés.

PREVISIONS 2008

Au cours de l'exercice 2008, les travaux de plantations seront achevés.

Par ailleurs, la SEMAAD engagera les travaux de finitions des voiries en fonction des livraisons de bâtiments (réalisation des accès charretiers,...).

V – HONORAIRES TECHNIQUES

Les honoraires techniques sont estimés à environ 143 00 € TTC.

Au 31/12/2007, 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'Épargne pour un montant de 3 000 000 € maximum nécessaire au portage de l'opération en attendant la cession des terrains à bâtir, jusqu'au 31/12/2007,
- de la convention de garantie d'achèvement que la SEMAAD a signé avec la Caisse d'Épargne 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 31/12/2007, 199 939 € 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 pour couvrir les frais de fonctionnement de la SEMAAD.

Au 31/12/2007, la SEMAAD a imputé 393 861 € de frais de fonctionnement 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 et passe ainsi de 5 375 € TTC à 3 103 € TTC.

Au 31/12/2007, 3 103 € TTC de frais de commercialisation ont été réalisés.

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 86 000 € TTC au lieu de 81 000 € TTC afin de tenir compte des bases d'imposition des impôts fonciers sur l'ensemble de l'opération et à la consommation consécutive de l'ensemble de l'éclairage public.

PREVISIONS 2008

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 31/12/2007, 67 944 € TTC de frais annexes ont été réalisés.

< *** * *** >

L'ensemble des charges a été actualisé à environ 8 280 000 € TTC au lieu de 8 268 000 € TTC.

Au 31/12/2007, 7 951 988 € TTC de charges ont été réalisés (soit 96 % d'avancement).

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 soit vendus, soit sous compromis de vente.

Au cours de l'exercice 2007, 5 lots ont été vendus :

- * Lot n° 11 (16 500 m²) à la société LA POSTE
- * Lot n° 13 (4 000 m²) à la société P.E.I.
- * Lot n° 15 (4 000 m²) à la société DROZ Electricité
- * Lot n° 16 (10 272 m²) à la société ACE
- * Lot n° 21 (2 800 m²) à la société BATIFRAN

Les chantiers de construction des lots 11, 15, 16 et 21 ont commencé courant 2007 et s'achèveront début 2008.

Au 31/12/2007, 5 713 893 € TTC de produits de cession de terrains à bâtir ont été réalisés.

PREVISIONS 2008

La SEMAAD procédera à la vente des lot n° 20 (CRECHE ATTITUDE) et 12 (LEJAY-LAGOUE) après l'obtention des différents permis de construire et autres autorisations administratives le cas échéant (ICPE,...).

Il est à noter que le démarrage prévisionnel du chantier de construction de l'usine LEJAY-LAGOUE a été repoussé fin 2008. Sa livraison devrait, dans ces conditions, intervenir fin 2009 début 2010.

III – PRODUITS FINANCIERS

Au 31/12/2007, 496 € 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.

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 et en accord avec celui-ci. Cette bande de 654 m² sera rachetée par la SEMAAD à IKEA DEVELOPPEMENT (cf. § A II) pour être ensuite cédée au GRAND DIJON au prix de 55 €/m², 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 actualisé à 1 240 689 € au lieu de 1 229 149 €, suite à l'évolution des données de l'opération et suite au nouveau régime fiscal applicable aux participations d'équilibre édictées par l'instruction fiscale du 16 juin 2006. Désormais, les participations d'équilibre sont non taxables au régime de la TVA.

< x x x x x x x >

L'ensemble des produits est estimé prévisionnellement à environ 8 282 000 € TTC.

Au 31/12/2007, environ 5 732 289 € TTC de produits ont été encaissés (69 % d'avancement).

DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"
EVOLUTION ESQUISSES FINANCIERES
(en K Euros)

CHARGES	CRAC 31/12/06 TTC	CRAC 31/12/07 TTC	Evolution TTC	Commentaires
-ETUDES GENERALES	187	187	0	
-FONCIER	4 420	4 420	0	
-AMENAGEMENT DES SOLS	39	39	0	
-TRAVAUX				
-VRD	1 365	1 365	0	
-Nivellement terrain destiné à IKEA	1 037	1 037	0	
-Branchements IKEA	115	115	0	
-Aménagements paysagers	60	60	0	
-EDF/GDF (hors génie-civil)	51	51	0	
-Divers	101	104	3	Actualisation
Total travaux	2 729	2 732	3	
-HONORAIRES TECHNIQUES	143	143	0	
-FRAIS FINANCIERS CT	204	208	4	Prise en compte du découvert de trésorerie
-FRAIS GENERAUX	460	463	3	Selon CPA
-FRAIS COMMERCIALISATION	5	3	-2	Actualisation
-FRAIS ANNEXES	81	86	5	Impôts fonciers réels + consommation éclairage public
Total charges	8 268	8 281	13	
PRODUITS				
-CESSIONS TERRAINS				
.IKEA (70.882 m² x 54,46 €/HT/m²)	3 880	3 880	0	
.Activités (89.537 m²/70.199 m² x 30 €/HT/m²)	2 519	2 519	0	
Total cessions	6 379	6 379	0	
-RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	
-PRODUITS FINANCIERS	0	1	1	
-CHARGES DU GRAND DIJON :				
.Echange GRAND DIJON : (716 m² x 25 €/m²)	18	18	0	
.Cession voies et emprises publiques (Prix de revient)	601	601	0	
.Cession voie bus Cracovie (654 m² x 55 €/HT/m²)	43	43	0	
.Participation du GRAND DIJON	1 229	1 241	12	Actualisation générale
Total charges Grand Dijon	1 891	1 903	12	
Total produits	8 270	8 283	13	

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 31/12/2007 à partir d'éléments comptables constatés à cette même date, subit quelques modifications par rapport à celui arrêté au 31/12/2006.

□ EN CHARGES

Les charges de l'opération ont augmenté de 12 018 € TTC pour tenir compte de données plus précises, à savoir :

- Frais annexes	: + 4 958 € TTC
- Travaux d'aménagement	: + 3 022 € TTC
- Frais généraux	: + 2 656 €
- Frais de commercialisation	: - 2 272 € TTC
- Frais financiers	: + 3 655 € TTC

□ PRODUITS

Les produits ont augmenté de 11 542 € TTC compte tenu de l'actualisation de la participation d'équilibre. Cependant, les produits des cessions n'ont quasiment 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 €,
- la convention d'ouverture de crédit que la SEMAAD a contacté auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant maximum de 3 000 000 € qui a pris fin le 31/12/2007.

D - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL/COMMENTAIRES

Le compte de résultat prévisionnel actualisé au 31/12/2007 fait apparaître une participation d'équilibre du GRAND DIJON d'un montant actualisé de 1 240 689 € au lieu de 1 229 149 € 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.

Dans ces conditions, il est proposé d'établir un avenant n° 3 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 m²
	=====
TOTAL CESSIONS (A) + (B)	150 935 m²

⁽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	0	15 460
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	0	3 070
llot 21	2 800	2 800	0
	70 199	51 669	18 530
IKEA	70 882	70 882	0
TOTAL	141 081	122 551	18 530

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

(en Euros)

CHARGES		PRODUITS	
NATURE	H.T	NATURE	H.T
-ETUDES GENERALES	156 000	-CESSIONS TERRAINS	3 860 010
-FONCIER	4 412 570	.IKEA (70.382 m ² x 54,46 €HT/m ²)	2 105 970
-AMENAGEMENT DES SOLS	32 262	.Activites (70.199 m ² x 30 €HT/m ²)	5 965 980
-TRAVAUX		Total cessions	
-VRD	1 141 585		
-Nivellement terrain destiné à IKEA	867 358		
-Branchements IKEA	95 843	-RESSOURCES DIVERSES	496
-Aménagements paysagers	49 375		
-EDF/GDF (hors génie-civil)	43 121	-PRODUITS FINANCIERS	0
-Divers	87 526		
Total travaux	2 284 808		
-HONORAIRES TECHNIQUES	119 489	-CHARGES DU GRAND DIJON :	17 900
-FRAIS FINANCIERS MT/GT	207 939	.Echange GRAND DIJON : (716 m ² x 25 €/m ²)	502 580
-FRAIS GENERAUX	462 772	.Cession voies et emprises publiques (prix de revient)	35 970
-FRAIS COMMERCIALISATION	2 594	.Cession voie bus rue de Cracovle (654 m ² x 55 €HT/m ²)	1 240 689
-FRAIS ANNEXES	85 190	.Participation du GRAND DIJON	1 797 149
		Total charges Grand Dijon	
TOTAL CHARGES	7 763 625	TOTAL PRODUITS	7 763 625

DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"

ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES

(en Euros TTC)

	BILAN	Réalisé au 31/12/07	2 008	2 009	2 010		TOTAL BILAN
ETUDES GENERALES	186 547	172 337	7 000	4 000	3 210	0	186 547
FONCIER	4 419 786	4 380 816	38 970				4 419 786
AMENAGEMENT DES SOLS	38 585	38 585					38 585
TRAVAUX							
-VRD	1 365 336	1 224 631	35 880	35 880	68 944	0	1 365 336
-Nivellement terrain destiné à IKEA	1 037 360	1 037 360	0	0	0	0	1 037 360
-Branchements IKEA	114 628	114 628	0	0	0	0	114 628
-Aménagements paysagers	59 053	48 811	3 588	3 319	3 334	0	59 053
-EDF/GDF (hors génie-civil)	51 573	51 573	0	0	0	0	51 573
-Divers	104 249	85 597	5 980	5 980	6 693	0	104 249
Total travaux	2 732 199	2 562 600	45 448	45 179	78 972	0	2 732 199
HONORAIRES TECHNIQUES	142 909	132 804	3 000	3 000	4 105	0	142 909
FRAIS FINANCIERS MT/CT	207 939	199 939	5 000	2 000	1 000		207 939
FRAIS GENERAUX	462 772	393 861	25 200	1 985	41 746	0	462 772
FRAIS COMMERCIALISATION	3 103	3 103					3 103
FRAIS ANNEXES	85 944	67 944	13 000	3 500	1 500		85 944
TOTAL CHARGES	8 279 783	7 951 988	137 618	59 644	130 532	0	8 279 783
CESSIONS TERRAINS							
.IKEA (70.882 m ² x 54,46 €HT/m ²) (*)	3 860 010	3 860 010					3 860 010
.Activites (70.199m ² x 30€ HT/m ²)	2 518 740	1 853 883	664 856	0	0		2 518 740
Total cessions	6 378 750	5 713 893	664 856	0	0	0	6 378 750
RESSOURCES DIVERSES	0						0
PRODUITS FINANCIER	494	496					496
CHARGES DU GRAND DIJON							
.Echange GRAND DIJON (716 m ² x 25 €/m ²)	17 900	17 900					17 900
.Cession emprises publiques (prix de revient)	601 098				601 098		601 098
.Cession VOIE BUS Cracovie (654 m ² x 55€H)	43 020				43 020		43 020
.Participation du GRAND DIJON	1 240 689				1 240 689		1 240 689
	1 902 707	17 900	0	0	1 884 807	0	1 902 707
TOTAL PRODUITS	8 281 951	5 732 289	664 856	0	1 884 807	0	8 281 953
SOLDE BRUT	2 168	-2 218 699	527 238	-59 644	1 754 275	0	2 169
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	0	-2 000 000	0	0
SOLDE TVA	-2 167	180 567	-99 870	8 551	-91 417	0	-2 169
TRESORERIE							
SOLDE NET	0	-39 132	427 369	-51 093	-337 144	0	0
SOLDE CUMULE	0	-39 132	388 237	337 144	0	0	0

(*) TVA acquittée directement par IKEA DEVELOPPEMENT : 758.562 €

Fin C.P.A.
10/10/10

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

5.1 CHARGES

1° <u>ETUDES GENERALES</u>		186 547
- Réalisé :	172 337	
- A réaliser :	14 210	
2° <u>FONCIER/ACQUISITIONS</u>		4 419 786
- Réalisé :	4 380 816	
- A réaliser :	38 970	
3° <u>AMENAGEMENT DES SOLS</u>		38 585
- Réalisé :	38 585	
- A réaliser :	0	
4° <u>TRAVAUX</u>		2 732 199
- Réalisé :	2 562 600	
- A réaliser :	169 599	
5° <u>HONORAIRES TECHNIQUES</u>		142 909
- Réalisé :	132 804	
- A réaliser :	10 105	
6° <u>FRAIS FINANCIERS</u>		207 939
- Réalisé :	199 939	
- A réaliser :	8 000	
7° <u>FRAIS GENERAUX</u>		462 772
- Réalisé :	393 861	
- A réaliser :	68 911	
8° <u>FRAIS DE COMMERCIALISATION</u>		3103
- Réalisé :	3 103	
- A réaliser :	0	
9° <u>FRAIS ANNEXES</u>		85 944
- Réalisé :	67 944	
- A réaliser :	18 000	
TOTAL CHARGES TTC		8 279 783
dont réalisées		7 951 988
		(soit environ 96 %)

5.2 Recettes

1° CESSION « IKEA »

3 860 010

- Réalisé : 3 860 010
- A réaliser : 0

2° CESSION « ACTIVITES »

2 518 740

- Réalisé : 1 853 883
- A réaliser : 664 856

3° PRODUITS FINANCIERS

496

- Réalisé : 496
- A réaliser : 0

4° CESSION « GRAND DUJON »

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 DUJON »

1 240 689

- Réalisé : 0
- A réaliser : 1 240 689

TOTAL PRODUITS TTC
dont réalisés

8 281 951
5 732 289
(soit environ 69 %)

6°) ANNEXES

- Tableau des acquisitions réalisées au 31 décembre 2007

- Tableau des cessions réalisées au 31 décembre 2007

- Plan des travaux

DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"

ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/07
(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	00	1 348 410,00 €	12/07/05	
TOTAL ACQUISITIONS				16	09	35	4 332 384,28 €		

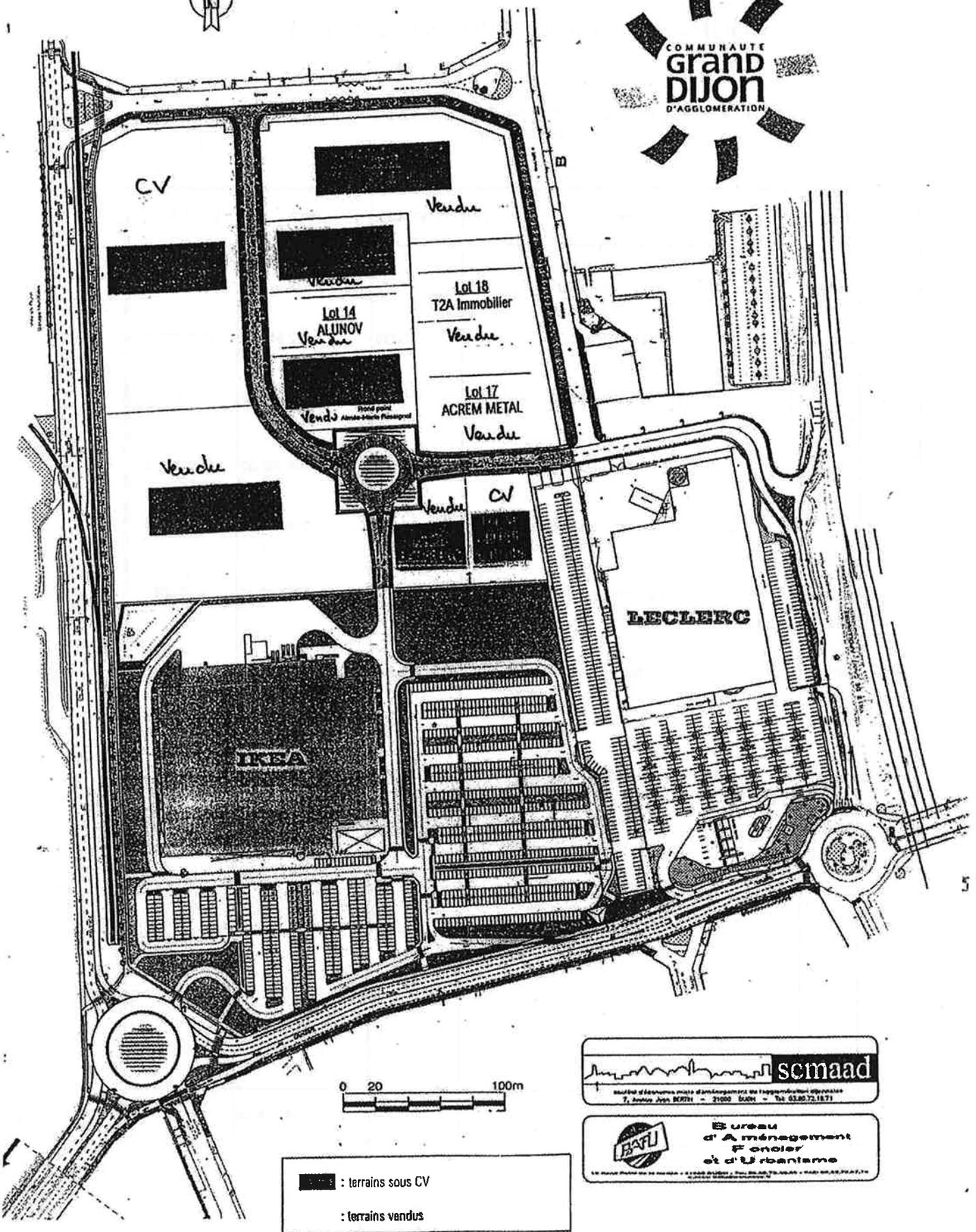
DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"

CESSIONS REALISEES AU 31/12/07
(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	718	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)	4 768	142 980,00	18/09/2006
11	{ AK 276 AK 283 }	LA POSTE	16 500	495 000,00	22/03/07
16	AK 288	ACE	10 272	308 160,00	28/06/07
13	AK 285	P.E.I.	4 000	120 000,00	13/07/07
15	AK 287	SCI PEGASE (DROZ Electricité)	4 000	120 000,00	13/07/07
21	{ AK 292, AK 293 }	BATIFRANC	2 800	84 000,00	10/09/07
TOTAUX			123 267	5 427 980,00	

PARC D'ACTIVITES CAPNORD

ETAT DES CESSIONS AU 01/01/2008



: terrains sous CV
 : terrains vendus

scmaad
 Bureau d'économie mixte d'aménagement de l'agglomération dijonnaise
 7, Avenue Jean BODIN - 21000 Dijon - Tél. 03.80.72.18.71

BAFU
 Bureau
 d'Aménagement
 Foncier
 et d'Urbanisme
 14, Avenue Pasteur de la Motte - 21000 Dijon - Tél. 03.80.72.18.71