



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 BAUDEMENT
M. Jean-Claude DOUHAIT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Geneviève BILLAUT
M. Jean-Paul HESSE	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Murat BAYAM
Mlle Badiaâ 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 Excellence 2000 à Chevigny Saint Sauveur - Compte de Résultat Prévisionnel au 31.12.07- Avenant n° 8 à la Convention Publique d'Aménagement

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 23 juin 2000, le Conseil de Communauté a décidé de confier à la Semaad pour une durée de huit années, l'étude, l'aménagement et la commercialisation de la Z.A.C. « Extension Excellence 2000 » à Chevigny Saint Sauveur, d'une superficie d'environ 39,4 ha.

La convention d'aménagement a été modifiée par avenants successifs pour prendre en compte différents éléments financiers notamment le montant de la participation prévisionnelle de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement. L'avenant n° 7 a été signé le 1er août 2007.

Conformément à l'article 3.3 de la convention modifiée par avenant, la Semaad doit établir avant le 15 mai, le compte-rendu financier de la zone d'activités Parc Excellence 2000 de l'année n-1.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et charges actualisés arrêtés au 31 décembre 2007 subissent quelques modifications par rapport au bilan de l'année précédente.

Une augmentation des dépenses est constatée + 107 919 € HT. Celle-ci provient essentiellement du poste TVA non récupérable. En effet, la Communauté d'agglomération a versé par anticipation une somme de 850 000 € à valoir sur sa participation à l'opération d'aménagement. A l'époque, cette somme était assujettie à TVA ; depuis le régime fiscal a évolué (instruction du 16 juin 2006), mais l'antériorité du versement ne permet plus de récupérer la TVA.

Aujourd'hui, la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement telle qu'elle ressort du bilan au 31 décembre 2007, s'élève à 592 822 € ; en fonction du versement déjà effectué, un reversement du trop perçu est à envisager en fin d'opération, soit la somme prévisionnelle de 257 178 €. Il est précisé que le bilan de clôture devrait être présenté en fin d'année 2008.

Au titre des équipements publics, la Communauté d'agglomération a procédé à l'acquisition du bassin de rétention des eaux pluviales. L'acquisition des voiries de l'opération et des terrains classés en zone 5NAB du PLU est, quant à elle, en cours à fin 2007.

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 9 316 492 € HT, alors que le montant figurant au dernier bilan était de 9 208 573 €.

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° 8 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 du Parc Excellence 2000, arrêté au 31 décembre 2007, établi par la Semaad ;
- **d'approuver** le projet d'avenant n° 8 à la convention publique d'aménagement du 23 juin 2000 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 :

- 1 JUL. 2008



Pour extrait conforme,

Le Président

Pour le Président



Publié le - 1 JUL. 2008

Déposé en Préfecture le

VU pour être annexé à délibération
du Conseil du : 25 06 08

DIJON, le : 27 JUIN 2008

LE PRÉSIDENT,

Pour le Président,
Le vice-Président,

P. PRIBETICH
Pierre PRIBETICH

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 1 JULI, 2008



VILLE DE CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR

Z.A.C. EXCELLENCE 2000

PARC EXCELLENCE 2000

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
AU 31 DECEMBRE 2007**

Z.A.C EXCELLENCE 2000

PARC EXCELLENCE 2000

SOMMAIRE

PREAMBULE

1° - NOTE DE CONJONCTURE

2° - PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

3° - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

4° - ETAT DES DEPENSES ET RECETTES 2007

5° - ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES

6° - ANNEXES

PREAMBULE

Par délibération en date du 10 décembre 1998, le Conseil Municipal de CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR a créé une Zone d'Aménagement Concerté destinée à accueillir des activités économiques sur des terrains d'une superficie d'environ 39,4 ha, situés à l'Ouest du Boulevard de l'Europe et classés au P.O.S. en zone 5 NA.

Par délibération en date du 26 mai 2000 la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise (COMADI) a reconnu l'intérêt communautaire de cette opération et s'est substituée à la Commune de CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR dans toutes ses délibérations et dans tous ses actes.

En vertu d'une convention de concession d'aménagement en date du 23 juin 2000, le Conseil de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise a décidé de confier à la SEMAAD pour une durée de huit années, l'étude, l'aménagement et la commercialisation de la ZAC "Extension Excellence 2000".

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par la COMADI en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en date du 15 février 2001.

La convention de concession d'aménagement a été modifiée par avenant n°1 en date du 8 novembre 2001 en application d'une part, des dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000 et d'autre part, de la délibération en date du 28 juin 2001 du Conseil Communautaire de la COMADI.

A l'appui du bilan financier pour l'année 2002, un avenant n°2 a été signé le 26 juin 2003 pour prendre en compte l'augmentation de la participation de la COMADI à l'opération d'aménagement (1 900 894 Euros TTC).

Suite à la parution de la loi n°2003-590 du 02 Juillet 2003, la COMADI a demandé à la SEMAAD de percevoir et d'intégrer au bilan d'opération les subventions du Conseil Régional et du Conseil Général pour des montants respectifs de 609.800 et 304.900 Euros. Ces subventions venant en diminution de la participation de la COMADI à l'opération d'aménagement et pour prendre en compte la loi n°2003-590 du 02 Juillet 2003, un avenant n°3 à la Convention Publique d'Aménagement a été signé le 29 octobre 2003. Cet avenant prenait également en compte la diminution de la participation de la COMADI à l'opération d'aménagement (917 143 Euros TTC).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2003, un avenant n°4 a été signé le 9 juillet 2004 pour prendre en compte la diminution de la participation de la COMADI à l'opération d'aménagement (659 225 Euros TTC).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2004, un avenant n°5 a été signé le 1^{er} septembre 2005 pour prendre en compte l'augmentation de la participation de la COMADI à l'opération d'aménagement (770 137 Euros TTC).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2005, un avenant n°6 a été signé le 31 mai 2005 pour prendre en compte un excédent de versement de participation de la COMADI à hauteur de 242 191 Euros TTC, soit une participation réelle de 607 809 Euros TTC (850 000 Euros TTC versés en 2004).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2006, un avenant n°7 a été signé le 01 Août 2007 pour prendre en compte un excédent de versement de participation de la COMADI à hauteur de 354 662 Euros TTC, soit une participation réelle de 495 338 Euros TTC (850 000 Euros TTC versés en 2004). L'avenant n°7 a également prorogé la Convention Publique d'Aménagement d'un an, soit jusqu'au 31/12/2008.

Commercialement, l'opération est dénommée PARC EXCELLENCE 2000.

1°/ - NOTE DE CONJONCTURE

A - REALISATION

- Foncier

Les parcelles incluses dans le périmètre de l'opération ont fait l'objet antérieurement d'une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) au profit de la commune de CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR en vertu de deux arrêtés de Monsieur le Préfet en date des 3 février 1995 et 23 juin 1997.

Par arrêté préfectoral en date du 25 janvier 2000, la D.U.P. a été prorogée pour cinq ans.

Le transfert de la D.U.P. au profit de la SEMAAD a été autorisé par Monsieur le Préfet de Côte d'Or par arrêté en date du 7 juin 2001.

Au 31 décembre 2001, 388.357 m² de terrain ont été acquis à l'amiable pour une somme globale, indemnités comprises, de 1.231.042,73 Euros.

Seules, trois parcelles restaient à acquérir pour une surface de 5.610 m² et, faute d'accords amiables, une procédure d'expropriation a été lancée. Ces parcelles ont été expropriées par ordonnance d'expropriation du Tribunal de Grande Instance en date du 29 mars. Par jugement de première instance en date du 21 juin 2002, le Tribunal de Grande Instance a fixé les indemnités d'expropriation pour ces 3 parcelles (indemnités agricoles comprises) à hauteur de 16 574,68 Euros.

Messieurs LISIESKI Michel et Zygmunt ont interjeté en appel le 22 juillet 2002. La Cour d'Appel de Dijon a confirmé par jugement en date du 10 février 2003 le montant des indemnités principales dues à MM. LISIESKI mais a réformé le montant des indemnités de remplacement en les faisant porter à 4121,28 Euros pour M. Zygmunt LISIESKI (au lieu de 3 950,16 Euros) et à 7 880,94 Euros pour M. Michel LISIESKI (au lieu de 7 630,94 Euros).

Le montant global des acquisitions est ainsi de 1 248 039,14 Euros.

- Travaux

En 2007, ont été réalisés les travaux suivants :

- Travaux d'entretien des espaces verts et de l'éclairage public
- Poursuite de la signalisation horizontale et verticale des voies et de la signalétique entreprises
- Réalisation d'un chemin piéton le long du Boulevard de l'Europe depuis l'avenue de Strasbourg

En 2008, sont programmés les travaux suivants :

- Entretien des espaces verts

B - COMMERCIALISATION

L'année 2007 n'a enregistrée aucune cession.

A ce jour, il ne reste que 2 cessions à venir :

- La vente du secteur 5 NAb (32 727 m²) au Grand Dijon pour un montant de 100.616 Euros. Ce terrain est destiné à l'implantation d'équipements publics ou collectifs,
- La cession au Grand Dijon du reste des équipements publics (voiries, espaces verts, écran végétal,...) pour un montant de 1 383 269,20 Euros HT.

Ces cessions ont fait l'objet d'actes administratifs en début d'année 2008.

L'opération fera l'objet d'un bilan de clôture avant le 31/12/2008 date d'expiration de la concession d'aménagement.

C -- COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés du **PARC EXCELLENCE 2000** arrêtés au 31 DECEMBRE 2007 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'année 2006.

C-1) LES DEPENSES

Etudes générales :	-	3 903 € HT
Foncier/acquisitions :	-	2 000 €
Aménagement des sols :	-	6 271 € HT
Travaux VRD ZAC :	+	2 620 € HT
Honoraires techniques ZAC :	+	1 317 € HT
Frais financiers MT/CT :	-	1 897 €
Frais de gestion :	-	4 158 €
Frais annexes :	-	6 635 €
TVA non récupérable	+	139 298 €
Aléas et imprévus :	-	10 452 € HT

Variation dépenses **+ 107 919 € HT**

a) ETUDES GENERALES

Ce poste de dépenses est en diminution de 3 903 € HT compte tenu de l'avancement de l'opération.

b) FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport à l'exercice précédent.

c) FONCIER/ACQUISITIONS

Le dossier des expropriations étant terminé, l'ensemble des acquisitions est arrêté à la somme de 1.248.039,14 Euros.

Ce poste de dépenses en diminution de 2 000 € compte tenu de l'avancement de l'opération.

d) AMENAGEMENT DES SOLS

Ce poste de dépenses est en diminution de 6 271 € HT compte tenu de l'avancement de l'opération.

e) TRAVAUX VRD ZAC

Ce poste de dépenses est en légère augmentation de 2 620 € HT pour la réalisation de travaux divers d'entretien des aménagements.

f) HONORAIRES TECHNIQUES ZAC

Consécutivement à la hausse des travaux réellement exécutés, les honoraires de maîtrise d'oeuvre sont en hausse de 1 317 Euros HT.

g) TRAVAUX VRD KSE / HONORAIRES TECHNIQUES KSE

Ce poste de dépenses est à ce jour soldé.

h) FRAIS FINANCIERS

Il n'y a plus de frais financiers sur emprunt, ce dernier étant à ce jour amorti.

Les frais financiers à court terme ont quant à eux diminué de 1 972 Euros compte tenu d'une trésorerie positive.

i) FRAIS DE GESTION

La rémunération de la SEMAAD est en baisse de 4 158 euros compte tenu d'une baisse des charges de l'opération.

j) FRAIS DE COMMERCIALISATION

La commercialisation des terrains étant à ce jour terminée, il n'y a plus lieu de prévoir des dépenses liées à la commercialisation des terrains. Le poste de dépenses est donc soldé.

k) FRAIS ANNEXES

Cette charge est en diminution de 6 697 Euros compte tenu de l'avancement de l'opération.

l) ALEAS ET IMPREVUS

Compte tenu de l'avancement de l'opération, les aléas et imprévus sont moindres et le poste de dépense a été diminué de 10 452 Euros HT. Ce poste est soldé.

m) TVA NON RECUPERABLE

Il y a plus de trois ans, le Grand Dijon a versé par anticipation une subvention globale à hauteur de 850 000 € TTC. A l'époque, le régime fiscal en vigueur pour les participations des collectivités à l'équilibre des opérations d'aménagement stipulait un assujettissement de ces produits à la TVA. Compte tenu de l'antériorité de ce versement, la TVA n'est aujourd'hui plus récupérable et ce malgré le nouveau régime fiscal en vigueur depuis 2006.

n) REMBOURSEMENT DE LA PARTICIPATION DE LA COMADI A L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Consécutivement à la diminution des charges de l'opération en 2007, il apparaît que la participation de la COMADI à l'opération d'aménagement déjà versée, soit 710 702 Euros HT, était surestimée. Pour faire apparaître un compte de résultat équilibré, la SEMAAD devra rembourser la COMADI à hauteur de 257 178 €. Ce remboursement est inférieur à celui prévu en 2006 compte tenu d'une TVA non récupérable de 139 298 € (voir plus haut)

L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 107 919 Euros HT et un cumul des dépenses de 9 243 605 Euros HT.

C-1) LES RECETTES

Produits financiers : + 10 434 €

Variations produits + 10 434 €
--

(Hors participation COMADI à l'opération d'aménagement)

a) CESSIONS DES TERRAINS

Les recettes sont inchangées par rapport à l'exercice précédent.

b) PRODUITS FINANCIERS

L'année 2007 a vu la réalisation de produits financiers d'un montant de 10 434 Euros grâce à des placements judicieux. Globalement, les produits financiers sont en augmentation de 10 434 Euros.

c) PARTICIPATION COMADI/KSE

Cette participation est à ce jour soldée.

d) PARTICIPATION COMADI 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

Un tableau récapitulatif des différents régimes fiscaux des participations est annexé aux présentes.

Subvention globale

C'est la participation de la collectivité pour l'équilibre du bilan. Elle n'est pas soumise à TVA. Toutefois, dans le cas présent, le versement de cette participation (850 000 € TTC) a été effectué antérieurement à l'instruction fiscale précitée. Son versement a engendré un assujettissement à la TVA qui est considéré aujourd'hui comme acquis et d'un montant de 139 298 €. A ce jour, la subvention globale s'élève à 592 822 € et le trop perçu à 257 178 €.

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 ayant été fait au prix du marché sauf en ce qui concerne KSE qui a fait l'objet d'une participation spécifique soumise à TVA.

Cession des équipements publics

Le prix de revient des équipements publics est de 1 878 523 Euros HT, dont 495 254,18 Euros HT ont déjà été payé par le Grand Dijon au titre de la cession du bassin de rétention des eaux pluviales.

Globalement, 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°8 à la Convention Publique d'Aménagement.

e) SUBVENTION DU CONSEIL REGIONAL

Ce poste de recette est soldé

f) SUBVENTION DU CONSEIL GENERAL

Ce poste de recette est soldé

TRESORERIE :

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- un emprunt de 1.829.388 Euros à ce jour totalement amorti.

- une avance de la COMADI de 3.277.654 Euros, dont 3.048.980 Euros ont été versés en 2001 et 228.674 Euros en 2002 suite à l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie en date du 11 mars 2002. Un remboursement de 800 000 Euros a été effectué en 2002 et un de 1 000 000 Euros pour l'année 2003. Il est prévu le remboursement du solde de cette avance, soit 1 477 655 Euros, fin 2008.

2° / PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 BILAN DES SURFACES

- surface périmétrale de l'opération	39ha12a11ca
- dont emprises publiques	6ha29a23ca
- voirie principale	13.201 m2
- bassin de rétention	22.531 m2
- écran paysager	27.344 m2
- surface cessible	32ha91a35ca

2.2 ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 1^{er} JANVIER 2008

	SURFACE GLOBALE m2	SURFACE VENDUE	A VENDRE
<u>Secteur SUD</u> □	□	□	□
. KSE	139.854	139.854	0
. POMONA	21.471	21.471	0
. CLM Industrie	22.120	22.120	0
<u>Secteur NORD</u> □	□	□	□
. URGO	114.530	114.530	0
<u>Parcelle 5 NAb</u> □	31.160	/	31.160
TOTAUX □	329.135 □	297.975 □	31.160 □

ZAC " PARC EXCELLENCE 2000 "
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ACTUALISE AU 31/12/2007

CHARGES	Realisé HT au 31/12/2007	Bilan actualisé	Bilan 2 006	Ecart	Commentaires des écarts
-ETUDES GENERALES	71 490	73 580	77 483	-3 903	En baisse compte tenu de l'avancement de l'opération
-FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	1 162 959	1 162 959	1 162 959	0	
-FONCIER/ACQUISITIONS	1 263 751	1 264 751	1 266 751	-2 000	En baisse compte tenu de l'avancement de l'opération
-AMENAGEMENT DES SOLS	13 181	13 181	19 452	-6 271	En baisse compte tenu de l'avancement de l'opération
-TRAVAUX K.S.E.	2 233 562	2 233 562	2 233 562	0	
-TRAVAUX VRD ZAC	3 287 562	3 291 743	3 289 123	2 620	En hausse pour travaux divers d'entretien
-HONORAIRES TECHNIQUES K.S.E.	128 666	128 666	128 666	0	
-HONORAIRES TECHNIQUES ZAC	192 842	195 350	194 033	1 317	Ajustement au montant des travaux
-FRAIS FINANCIERS M.T/C.T	258 991	259 991	261 888	-1 897	En baisse compte tenu d'une trésorerie positive
-FRAIS DE GESTION	455 330	514 937	519 095	-4 158	Ajustement aux dépenses et recettes de l'opération
-FRAIS COMMERCIAUX	1 552	1 552	1 552	0	
-FRAIS ANNEXES	32 185	34 685	41 320	-6 635	En baisse compte tenu de l'avancement de l'opération
-TVA NON RECUPERABLE	139 298	139 298	0	139 298	TVA non récupérable sur versement subvention globale
-ALEAS ET IMPREVUS	2 237	2 237	12 689	-10 452	En baisse compte tenu de l'avancement de l'opération
TOTAL CHARGES HT	9 243 605	9 316 492	9 208 573	107 919	
PRODUITS	Realisé HT au 31/12/2007	Bilan actualisé	Bilan 2 006	Ecart	Commentaires des écarts
-SUBVENTIONS REGION	609 800	609 800	609 800	0	Obtention de la totalité de la subvention
-SUBVENTIONS DEPARTEMENT	304 900	304 900	304 900	0	Obtention de la totalité de la subvention
-CESSIONS TERRAINS					
- SECTEUR SUD					
Parcelle K.S.E.	1	1	1	0	
Parcelle POMONA	558 246	558 246	558 246	0	
Lot 4	221 200	221 200	221 200	0	
- SECTEUR NORD (URGO)	343 590	343 590	343 590	0	
- Secteur 5NAb	0	100 616	100 616	0	
- Département C.O.	1	1	1	0	
- Equipements publics	495 254	1 878 523	1 878 523	0	Participation Grand Dijon pour intégration patrimoniale des équipements publics de l'opération
<i>sous total</i>	<i>1 618 292</i>	<i>3 102 177</i>	<i>3 102 177</i>	<i>0</i>	
-RESSOURCES DIVERSES	5 157	5 157	5 157	0	
-PRODUITS FINANCIERS	205 120	205 120	194 686	10 434	Hausse due à placements judiciaires et trésorerie positive
-PARTICIPATION COMADI / K.S.E.	4 496 515	4 496 515	4 496 515	0	
-PARTICIPATION GRAND DIJON EN SUBVENTION GLOBALE	710 702	592 822	495 338	97 484	Ajustement pour équilibre du bilan
-PARTICIPATION GRAND DIJON EN COMPLEMENT DE PRIX	0	0	0	0	
TOTAL PRODUITS	7 950 487	9 316 492	9 208 573	107 919	

ZAC "PARC EXCELLENCE 2000"
ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES 2007

DEPENSES TTC	CUMUL AU 31/12/06	REALISE 2007	RESTE A REALISER	BILAN AU 31/12/2007
ETUDES GENERALES	84 767	1 204	2 500	88 471
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	1 386 330	0	0	1 386 330
FONCIER/ACQUISITIONS	1 266 620	0	1 000	1 267 620
AMENAGEMENTS DES SOLS	15 765	0	0	15 765
TRAVAUX VRD ZAC	3 885 895	46 028	5 000	3 936 924
TRAVAUX VRD KSE	2 671 341	0	0	2 671 341
HONORAIRES TECH. ZAC	229 064	1 576	3 000	233 639
HONORAIRES TECH. KSE	153 885	0	0	153 885
FRAIS FINANCIERS				0
M.T.	242 452	0	0	242 452
C.T.	16 436	103	1 000	17 539
FRAIS DE GESTION	453 337	1 993	59 607	514 937
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1 856	0	0	1 856
FRAIS ANNEXES	31 605	909	2 500	35 013
TVA NON RECUPERABLE	0	139 298	0	139 298
ALEAS ET IMPREVUS	2 546	0	0	2 546
TOTAL DEPENSES TTC	10 441 898	191 111	74 607	10 707 615
RECETTES TTC	CUMUL AU 31/12/06	REALISE 2007	RESTE A REALISER	BILAN AU 31/12/2007
CESSIONS TERRAINS	1 275 809	0	100 616	1 376 425
CESSIONS EQUIPEMENTS PUBLICS	592 324	0	1 654 390	2 246 714
RESSOURCES DIVERSES	5 157	0	0	5 157
PRODUITS FINANCIERS	194 686	10 435	0	205 120
PARTICIPATION COMADI/KSE	5 377 832	0	0	5 377 832
PARTICIPATION GRAND DIJON	850 000	0	-257 178	592 822
EN SUBVENTION GLOBALE	0			
PARTICIPATION GRAND DIJON				
EN COMPLEMENT DE PRIX	0	0	0	0
SUBVENTION REGION	609 800	0	0	609 800
SUBVENTION DEPARTEMENT	304 900	0	0	304 900
TOTAL RECETTES TTC	9 210 508	10 435	1 497 828	10 718 771
SOLDE BRUT	-1 231 390	-180 676	1 423 221	11 156
FINANCEMENT				
VERSEMENT EMPRUNT	1 829 388	0	0	1 829 388
REMBT. EMPRUNT	1 829 388	0	0	1 829 388
VERSEMENT AVANCE	3 277 655	0	0	3 277 655
REMBT. AVANCE	1 800 000	0	1 477 655	3 277 655
TOTAL FINANCEMENT	1 477 655	0	-1 477 655	0
SOLDE TVA	250 203	8 042	-269 400	-11 156
SOLDE DE TRESORERIE	496 457	323 334	0	0

ZAC " PARC EXCELLENCE 2000 "

ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES (en Euros T.T.C.)

	REALISE 31/12/07	2008	TOTAL BILAN ACTUAL.	BILAN 2006	ECART
ETUDES GENERALES	85 971	2 500	88 471	93 139	-4 668
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	1 386 330	0	1 386 330	1 386 330	0
FONCIER/ACQUISITIONS	1 266 620	1 000	1 267 620	1 269 620	-2 000
AMENAGEMENT DES SOLS	15 765	0	15 765	23 265	-7 500
TRAVAUX VRD ZAC	3 931 924	5 000	3 936 924	3 933 791	3 133
TRAVAUX VRD K.S.E.	2 671 341	0	2 671 341	2 671 341	0
HONORAIRES TECH. ZAC	230 639	3 000	233 639	232 064	1 575
HONORAIRES TECH. K.SE	153 885	0	153 885	153 885	0
FRAIS FINANCIERS M.T	242 452	0	242 452	242 452	0
C.T.	16 539	1 000	17 539	19 436	-1 897
FRAIS DE GESTION	455 330	59 607	514 937	519 095	-4 158
FRAIS COMMERCIALISATION	1 856	0	1 856	1 856	0
FRAIS ANNEXES	32 513	2 500	35 013	41 605	-6 592
TVA NON RECUPERABLE	139 298	0	139 298	0	139 298
ALEAS ET IMPREVUS	2 546	0	2 546	15 046	-12 500
	=====	=====	=====	=====	=====
TOTAL CHARGES	10 633 007	74 607	10 707 614	10 602 923	104 691
CESSIONS DES TERRAINS					
SECTEUR SUD	932 218	0	932 218	932 218	0
SECTEUR NORD	343 590	0	343 590	343 590	0
Secteur 5NAb	0	100 616	100 616	100 616	0
DEPARTEMENT	1	0	1	1	0
EQUIPEMENTS PUBLICS (participation Grand Dijon)	592 324	1 654 390	2 246 714	2 246 714	0
	-----	-----	-----	-----	-----
total cessions	1 868 133	1 755 006	3 623 139	3 623 139	0
RESSOURCES DIVERSES	5 157	0	5 157	5 157	0
PRODUITS FINANCIERS	205 120	0	205 120	194 686	10 434
PARTICIPATION COMADI/KSE	5 377 832	0	5 377 832	5 377 832	0
PARTICIPATION GRAND DIJON	850 000	-257 178	592 822	495 338	97 484
EN SUBVENTION GLOBALE					
PARTICIPATION GRAND DIJON	0	0	0	0	0
EN COMPLEMENT DE PRIX					
SUBVENTION REGION	609 800	0	609 800	609 800	0
SUBVENTION DEPARTEMENT	304 900	0	304 900	304 900	0
	=====	=====	=====	=====	=====
TOTAL PRODUITS	9 220 943	1 497 828	10 718 771	10 610 852	107 919
SOLDE BRUT	-1 412 065	1 423 221	11 157	7 928	3 229
FINANCEMENT					
VERSEMENT EMPRUNT	1 829 388		1 829 388	1 829 388	0
REMBT. EMPRUNT	1 829 388	0	1 829 388	1 829 388	0
VERSEMENT AVANCE	3 277 655	0	3 277 655	3 277 654	0
REMBT. AVANCE	1 800 000	1 477 655	3 277 655	3 277 654	0
	-----	-----	-----	-----	-----
TOTAL FINANCEMENT	1 477 655	-1 477 655	0	0	0
SOLDE TVA	258 244	-269 401	-11 157	-7 928	-3 229
TRESORERIE					
SOLDE NET	323 835	-323 835	0	0	0
SOLDE CUMULE	323 835	0	0		

6° / ANNEXES

- . Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2007
- . Liste des cessions réalisées au 31 décembre 2007
- . Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2007
- . Tableau d'amortissement des emprunts
- . Régime fiscal des différentes participations des collectivités

**Z.A.C. Extension "EXCELLENCE 2000"
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR**

ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2007

PROPRIETAIRES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION en Euros	DATE ACTE	OBSERVATIONS
	Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS								
ROBIN Françoise	ZE	157	07	92	60	193 329,75	10/10/2000	Acte Me MASSIP
CHEDEVRIER Marius	ZE	10	03	91	90	95 591,64	04/12/2000	Acte Me MASSIP
LEGRAND Paul	ZE	11		29	60	7 219,98	04/12/2000	Acte Me MASSIP
Commune de CHEVIGNY SAINT SAUVEUR	ZE	16		18	00			
	ZE	39	01	51	47			
	ZE	33	01	64	50			
	ZE	156	23	35	50			
			26	69	47	846 208,06	08/12/2000	Acte administratif
LARDERET Serge	ZE	12		08	60	2 096,68	ordonnance d'expropriation du 29/03/2002	Jugement du 21/06/2002 et jugement Cour d'Appel du 10/02/2003 pour MM. LISIESKI
LISIECKI Zygmunt	ZE	13		16	20	4 121,28		
LISIECKI Michel	ZE	14		31	30	7 880,94		
TOTAL DES ACQUISITIONS			39	39	67	1 156 448,33		
INDEMNITES D'EVICION ET DE PERTE DE REVENU								
SCEA DU MONT VAUT (sur acquisition ROBIN)						48 332,44	10/10/2000	Acte Me MASSIP
SCEA DU MONT VAUT (sur acquisition CHEDEVRIER)						23 897,90	04/12/2000	Acte Me MASSIP
SCEA DU MONT VAUT (sur acquisition LEGRAND)						1 805,00	04/12/2000	Acte Me MASSIP
SCEA DU MONT VAUT						2 897,50	29/03/2002	Jugement du 21/06/2002
						76 932,84		
INDEMNITES DIVERSES (fouilles archéologiques)								
SCEA DU MONT VAUT/ROBIN						9 146,94	10/10/2000	Convention du 10/10/2000
SCEA DU MONT VAUT						5 511,03	10/10/2000	Convention du 10/10/2000
TOTAL ACQUISITIONS			39	39	67	1 248 039,14		

ZAC " PARC EXCELLENCE 2000 "
CHEVIGNY SAINT SAUVEUR

VENTES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2007

ACQUEREURS	SURFACE M2	PRIX H.T.	PRIX T.T.C.	ACTE
		en Euros		
K.S.E.	139 854	1,00	1,00	18/12/2001
CONSEIL GENERAL COTE D'OR	1 757	1,00	1,00	17/06/2002
LABORATOIRES URGO	114 530	343 590,00	343 590,00	12/05/2004
POMONA	21 471	558 246,00	667 662,22	06/02/2004
CLM Industrie	22 120	221 200,00	264 555,20	29/07/2005
Equipements publics : bassin rétention	21 531	495 254,18	592 324,00	01/02/2006
TOTAUX	321 263	1 618 292,18	1 868 133,42	

ZAC " EXCELLENCE 2000 Extension "
CHEVIGNY SAINT SAUVEUR

PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL

Superficie cadastrale du périmètre

391 211 M2

* Emprises publiques :

- Voirie ZAC	13 201 M2
- Bassin de rétention	21 531 M2
- Ecran végétal	27 344 M2

===== ==
62 076 M2

Superficie cessible prévisionnelle

329 135 M2

Dont : Secteur Sud (Zone 5 NA a)

* Parcelle K.S.E.	139 854 M2
* Parcelle POMONA	21 471 M2
* Lot 4	22 120 M2

183 445 M2

Secteur Nord

* Zone 5 NAb	31 160 M2
* Parcelle URGO	114 530 M2

145 690 M2

SEMAAD

juin-08

TABLEAU D'AMORTISSEMENT D'EMPRUNT EN COURS

ZAC " PARC EXCELLENCE 2000 "

	PAYE AU 31/12/07 en Euros	2008 et +	TOTAL en Euros
Montant : 1 829 388,21 Echéances : annuelles (1/10)			
INTERETS	242 451,88	0,00	242 451,88
CAPITAL	1 829 388,21	0,00	1 829 388,21
total	2 071 840,09	0,00	2 071 840,09
Montant : Echéances:			
INTERETS			0,00
CAPITAL			0,00
total		0,00	0,00
Montant : Echéances:			
INTERETS			0,00
CAPITAL			0,00
total		0,00	0,00
TOTAL FINANCEMENT			
INTERETS	242 451,88	0,00	242 451,88
CAPITAL	1 829 388,21	0,00	1 829 388,21
TOTAL	2 071 840,09	0,00	2 071 840,09

Au 31/12/07 l'emprunt de 1 829 388,21 Euros est complètement amorti.

*Le régime des participations depuis juin 2006 :
les 3 cas possibles et leurs conséquences pratiques*

	Participation d'équili bre	Participation finançant des équipements publics	Participation complément prix de vente
Régime fiscal	Pas de TVA	TVA à 19,6%	TVA si le prix aidé est soumis à TVA
Eligibilité potentielle au FCTVA	Non	Oui	Non
Coût net pour collectivité	Montant HT	Montant TTC – FCTVA possible	Montant HT + TVA*
Imputation budgétaire pour la collectivité	Section « fonctionnement »	Section « investissement »	Section « fonctionnement »

* Au taux de TVA du prix aidé

**ADEXI
Étoile**

C.D.A.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 1 JUIL. 2008



VU pour être annexé à délibération 51
du Conseil du : 26 05 08

DIJON, le : 27 JUIN 2008

LE PRÉSIDENT,
Pour le Président,
le vice-Président,


Pierre PRIBETICH



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

**VILLE DE CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR
(Côte d'Or)**

**Z.A.C. «EXTENSION EXCELLENCE 2000»
« Parc Excellence 2000 »**

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
Avenant n° 8**

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

Z.A.C. "EXTENSION EXCELLENCE 2000"
"PARC EXCELLENCE 2000"

AVENANT N° 8 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

↳ **LE GRAND DIJON (Communauté de l'Agglomération 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 _____

ci-après dénommée "**Le GRAND DIJON**", d'une part,

ET :

↳ La **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, S.E.M.A.A.D.**, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 600.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON sous le numéro B 016 150 419, dont le siège social est à la Mairie de DIJON (21000), représentée par son Directeur Général, Monsieur Thierry LAJOIE, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 25 avril 2008,

ci-après dénommée "**La SEMAAD**", d'autre part,

EXPOSE PREALABLE

Par convention en date du 23 juin 2000, complétée par sept avenants en date du 8 novembre 2001, du 26 juin 2003, du 29 octobre 2003, du 9 juillet 2004, du 1^{er} septembre 2005, du 31 mai 2006 et du 1^{er} août 2007, le GRAND DIJON a confié à la S.E.M.A.A.D., en application des articles L 300-1 et L 300-4 du Code de l'Urbanisme, l'opération d'aménagement **Z.A.C. "Extension Excellence 2000"** dont la dénomination commerciale est "**Parc Excellence 2000**".

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° 8 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 de la collectivité qui se répartit comme suit :

- subvention globale (non imposable à la TVA) : 592 822 € H.T.
- complément de prix (imposable à la TVA) : 0 €
- cession des équipements publics (imposable à TVA, TVA récupérable) : 1 878 523 € H.T.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DU GRAND DIJON

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 subvention globale du GRAND DIJON, contractant, au coût de l'opération est estimée à 592 822 €.

Compte tenu du versement intervenu en 2004 à hauteur de 850 000 € T.T.C sur cette participation, il se dégage à ce jour un excédent de versement à hauteur de 257 178 € sur cette ligne.

D'un commun accord entre les contractants, il est stipulé que le remboursement de cet excédent de versement se fera en fin d'opération, au vu de la participation définitive du contractant ».

Le reste de l'alinéa demeure inchangé.

ARTICLE 2

Les autres articles de la convention restent inchangés.

Fait en trois originaux, à DIJON
Le

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

**Pour la S.E.M.A.A.D.,
Le Directeur Général,**

François REBSAMEN,

Thierry LAJOIE,

