



EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Conseil de Communauté de l'Agglomération Dijonnaise

Séance du 28 juin 2007

Membres présents :

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. CLAUDET et M. BEKHTAOUI

M. François REBSAMEN, M. Jean ESMONIN, M. Michel BACHELARD, M. Pierre PRIBETICH, M. Jean-Patrick MASSON, M. Rémi DELATTE, M. Michel JULIEN, M. Jacques FOUILLOT, M. Guy GILLOT, M. Patrick CHAPUIS, M. Didier MARTIN, M. Bernard RETY, M. Gérard LABORIER, M. Patrick SAUNIE, M. Jean-Claude DOUHAI, M. Gérard DUPIRE, M. André GERVAIS, M. Jean-François DESVIGNES, M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Hervé BRUYERE, Mme Janine BESSIS, Mme Jacqueline GARRET-RICHARD, M. Alain MARCHAND, M. Jacques DANIERE, M. Georges MAGLICA, M. Jean-Pierre BOUHELIER, Mme Marie-Christine DELEBARRE, M. Louis LAURENT, M. Jean-Jacques BERNARD, M. Jean PERRIN, M. François NOWOTNY, Mme Christine MASSU, M. Stéphan CLAUDET, Mme Marie-Françoise PETEL, M. Claude PICARD, Mme Françoise TENENBAUM, M. Alain MILLOT, Mme Joëlle LEMOUZY, M. Mohammed IZIMER, Mme Héléne ROY, M. Mohamed BEKHTAOUI, Mme Catherine HERVIEU, M. Jean-Pierre SOUMIER, Mme Claude-Anne DARCIAUX, Mme Nicole MOSSON, Mme Claudette BLIGNY, M. Nicolas BOURNY, M. Jean-François GONDELLIER, M. Jacques PILLIEN, M. Bernard BARBEY, M. Jean-Louis JOLY, M. Jean-Paul HESSE, M. Rémi DETANG, M. Jean-François DODET, M. Philippe BELLEVILLE, M. Norbert CHEVIGNY.

Membres absents :

M. Gilbert MENUT, M. Yves BERTELOOT, Mme Françoise MANSAT, M. François BRIOT, M. Jean-Marc NUDANT, M. Christian PARIS, Mme Christiane COLOMBET, Mme Colette POPARD pouvoir à M. Yves BERTELOOT, Mlle Badiaâ MASLOUHI pouvoir à M. Mohammed IZIMER, M. Patrick MOREAU pouvoir à M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Philippe CARBONNEL pouvoir à Mme Marie-Christine DELEBARRE, M. François-André ALLAERT pouvoir à M. Guy GILLOT, M. Jean-Pierre GILLOT pouvoir à M. Pierre PRIBETICH, M. Claude PINON pouvoir à M. André GERVAIS, Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Jacques DANIERE, M. Patrick AUDARD pouvoir à M. Jean ESMONIN, M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Jean PERRIN, M. Paul LECHAPT pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAI, M. Gaston FOUCHERES pouvoir à M. Patrick CHAPUIS, Mme Christine DURNERIN pouvoir à Mme Catherine HERVIEU, Mme Sylviane FLAMENT pouvoir à M. Michel JULIEN, Mme Myriam BERNARD pouvoir à Mme Janine BESSIS, Mme Lê Chinh AVENA pouvoir à M. Didier MARTIN, M. Pierre PETITJEAN pouvoir à M. Jean-Pierre SOUMIER, M. Bernard OBRIOT pouvoir à M. Jacques PILLIEN, M. Paul ROIZOT pouvoir à M. Bernard BARBEY.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TIC - Parc Capnord à Dijon - Compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2006

Par convention publique d'aménagement (CPA) signée le 23 septembre 2003, la Communauté d'agglomération a confié à la Semaad la réalisation d'une opération d'aménagement selon la procédure de lotissement, sur le site de l'ancienne usine de production Seita. La CPA d'une durée de 6 ans, prendra fin en octobre 2009.

Préalablement à ces travaux d'aménagement, la Communauté d'agglomération a confié à la Semaad par voie de convention de mandat signée le 27 novembre 2003, la réalisation des études, des travaux de déconstruction et d'équipements généraux d'infrastructure primaire des abords extérieurs du site Seita. Ceux-ci sont aujourd'hui terminés.

L'opération globale a un tènement foncier de 150.935 m² :

- un lotissement d'activités économiques "Parc d'activités Capnord" de 79.289 m² a été autorisé par arrêté de M. le Maire de Dijon en date du 11 octobre 2005 ;
- un terrain de 70.882 m² a été précédemment cédé à IKEA ;
- le reliquat correspond à des cessions au profit de la Communauté.

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

L'état prévisionnel des produits et des charges actualisé arrêté au 31 décembre 2006 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 7.752.083 € HT. A fin 2006, 94 % des charges ont été réalisées ; 53 % des produits attendus ont été encaissés.

La trésorerie de l'opération est assurée par l'ouverture d'un crédit de 3.000.000 € maximum et sera renforcée par deux avances de trésorerie de la Communauté d'agglomération de 1.000.000 € chacune ; un premier versement est intervenu en 2006, un second est programmé en 2007, ce qui permettra de réduire les frais financiers à court terme.

Le montant prévisionnel de la participation d'équilibre financier à verser par la Communauté d'agglomération est de 1.229.149 € . Par ailleurs seront cédés au Grand Dijon en fin d'opération, les équipements publics suivants :

	HT	TTC
- Voies et emprises publiques	502.590 €	601.098 €
- Voie bus rue de Cracovie	35.970 €	43.020 €

Un avenant à la convention sera proposé pour intégrer ces éléments financiers et prolonger la durée de la convention d'une année, pour permettre d'achever les travaux d'aménagement et procéder à la clôture de l'opération.

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel de l'opération d'aménagement dénommée "Parc d'activités Capnord" à Dijon, arrêté au 31 décembre 2006, établi par la Semaad.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR

Déposé le :

- 3 JUIL. 2007

Pour extrait conforme,
Le Président



Publié le - 2 JUIL. 2007
Déposé en Préfecture le

semaad

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

- GRAND DIJON -

« PARC D'ACTIVITES CAPNORD »

A DIJON

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2006**

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

- 3 JUL. 2007



VU pour être annexé à délibération
du Conseil du : **28 JUIN 2007**
DIJON, le : **29 JUIN 2007**
LE PRÉSIDENT,

Avril 2007

7, avenue Jean Bertin • parc technologique • 21000 Dijon
téléphone : 03 80 72 18 71 • téléfax : 03 80 72 23 47 • e.mail : semaaddir@semaad.com

s.a.e.m. au capital de 600 000 € • n° r.c.s. Dijon B 016.150.419 • siège social : palais des États de Bourgogne, Dijon (Côte-d'Or)

SOMMAIRE

PREAMBULE

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

< *** x *** >

PREAMBULE

Par délibération en date du 11 septembre 2003, le Conseil de Communauté du GRAND DIJON a décidé de confier à la SEMAAD la restructuration du site de l'ancienne usine SEITA.

A cet effet, une convention publique d'aménagement a été signée le 23 septembre 2003, conformément aux dispositions de l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme.

Cette opération de restructuration urbaine a pour objet d'étudier, de réaliser et de commercialiser un nouveau parc d'activités économiques dénommé « Parc d'activités CAPNORD ».

La durée de la convention publique d'aménagement est de 6 ans et doit prendre fin initialement le 10 octobre 2009.

Préalablement à ces travaux d'aménagement, le GRAND DIJON a confié à la SEMAAD, dans le cadre d'une convention de mandat signé le 27 novembre 2003, la réalisation des études et des travaux de déconstruction, et, d'équipements généraux d'infrastructures primaires des abords extérieurs du site SEITA.

En 2004, le GRAND DIJON a acquis auprès de la société ALTADIS l'ensemble du site « SEITA » d'une superficie d'environ 166 500 m².

Les travaux de déconstruction de l'ancienne usine ont été menés en deux phases sur les exercices 2004 et 2005 suite au départ de la société ALTADIS.

Les abords extérieurs du site SEITA ont été aménagés en 2005 et en 2006 avec en particulier :

- l'aménagement d'un giratoire au niveau de la rue de Cracovie, de la rue de Mayence et de l'avenue de Dallas (le rond-point Auguste Morin-Gacon),
- l'aménagement d'une voie bus le long de la rue de Cracovie,
- l'aménagement d'une voie de liaison (la rue Christiane Perceret) entre l'impasse Nourissat et la sortie de la rocade,
- l'aménagement d'une piste « piétons-vélos » avec l'intégration de la voie ferroviaire le long de la rue de Mayence et la réalisation de stationnements publics rue Chaput et impasse Nourissat.

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

1) - NOTE DE CONJONCTURE

A - REALISATION

I - ETUDES GENERALES

Au cours de l'exercice 2006, le cabinet MORNAND-RUINET, géomètre de l'opération, a procédé au bornage des premiers terrains à bâtir vendus.

Compte tenu de l'avancement de l'opération, les frais d'études générales ont été actualisés à environ 187 000 € TTC au lieu d'environ 199 000 € TTC.

Au 31/12/2006, 112 546 € TTC de frais d'études ont été réalisés.

PREVISIONS 2007

Le bornage des différents terrains à bâtir se poursuivra au fur et à mesure de leur commercialisation.

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 31/12/2006, 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 2007

Courant 2007, la SEMAAD fera l'acquisition auprès d'IKEA du tènement foncier de la voie bus de la rue de Cracovle (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 31/12/2006, 38 585 € TTC de travaux de remise en état des sols ont été réalisés.

IV – TRAVAUX

Au cours de l'exercice 2006, la SEMAAD a procédé à l'achèvement des travaux de voirie provisoire de l'opération (marché ROGER MARTIN/APPIA) avec en particulier l'implantation d'un nouveau poste de transformation électrique (poste « Nourissat ») et la mise en service de l'éclairage public de l'opération. La rue Christiane Perceret, la rue Etienne Dolet et l'impasse aux Lomblois sont désormais ouvertes à la circulation publique.

A cet effet, le certificat de viabilité a été délivré par arrêté municipal du 18 mai 2006, permettant ainsi la délivrance des premiers permis de construire, conformément aux dispositions de l'article R315.36 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les travaux d'aménagements paysagers ont été confiés à l'entreprise DUC & PRENEUF pour un montant de 48 220 € TTC suite à une consultation engagée par la SEMAAD.

Ces travaux ont été engagés à l'automne 2007 avec en particulier :

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

Dans ces conditions, les travaux d'aménagement du parc d'activités Capnord ont été légèrement actualisés à environ 2 729 000 € TTC au lieu de 2 722 000 € TTC.

< x x x x x x x x >

Au 31/12/2006, 2 518 797 € TTC de travaux ont été réalisés.

PREVISIONS 2007

Au cours de l'exercice 2007, les travaux de plantations seront achevés.

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

V – HONORAIRES TECHNIQUES

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

Au 31/12/2006, 129 664 € TTC d'honoraires techniques ont été réalisés.

VI – FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers à court et moyen termes résultent :

- d'une part de la convention d'ouverture de crédit que la SEMAAD a contracté auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 3 000 000 € maximum nécessaire au portage de l'opération en attendant la cession des terrains à bâtir, 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 204 000 € au lieu de 222 000 € compte tenu du versement d'une première avance de trésorerie par le GRAND DIJON à hauteur de 1 000 000 €, en vertu de la convention signée par le GRAND DIJON et la SEMAAD le 31/05/2006 et d'une seconde avance de trésorerie prévue en 2007.

Au 31/12/2006, 151 284 € 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 31/12/2006, la SEMAAD a imputé 342 418 € 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.

Ces frais restent estimés à environ à 5 375 € TTC.

Au 31/12/2006, 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 fortement actualisés à environ 81 000 € TTC au lieu de 40 000 € TTC afin de tenir compte des bases d'imposition des impôts fonciers sur l'ensemble de l'opération avant sa commercialisation courant 2006 et à la consommation conséquente de l'ensemble de l'éclairage public.

PREVISIONS 2007

La SEMAAD procédera à la remise anticipée au GRAND DIJON de l'éclairage public sans attendre l'achèvement des finitions et la cession des voies publiques.

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

Au 31/12/2006, 46 586 € TTC de frais annexes ont été réalisés.

◁ xxx x xxx ▷

L'ensemble des charges a été actualisé à environ 8 268 000 € TTC au lieu de 8 261 000 € TTC.

Au 31/12/2006, 7 723 799 € TTC de charges ont été réalisés (soit 94 % 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 2006, 3 lots ont été vendus :

- * Lot n° 14 (3600 m²) à la société ALUNOV
- * Lot n° 17 (5731 m²) à la société ACREM METAL
- * Lot n° 18 (4766 m²) à la société T2A IMMOBILIER

tandis que des compromis de vente ont été signés concernant les deux derniers terrains encore disponibles :

- * Lot n° 20 (3070 m²) à la société CRECHE ATTITUDE en vue de l'implantation d'une crèche privée interentreprises
- * Lot n° 21 (2800 m²) à la société BATIFRANC en vue de la construction de 3 cellules destinées à accueillir des entreprises

Les chantiers de construction des lots 14, 17 et 18 ont commencé courant 2006.

Au 31/12/2006, 505 800 € TTC de produits de cession de terrains à bâtir ont été réalisés.

PREVISIONS 2007

La SEMAAD procédera à la vente des lot n° 11 (LA POSTE), 12 (LEJAY-LAGOUTE), 13 (P.E.I.), 15 (DROZ ELECTRICITE), 16 (A.C.E.) et 21 (BATIFRANC) après l'obtention des différents permis de construire et autres autorisations administratives le cas échéant (ICPE,...).

En définitive, seul le lot n° 20 sera vendu courant 2008, dès que la société CRECHE ATTITUDE aura obtenu tous les financements nécessaires au montage de son projet.

Au cours de l'exercice 2007, les premières entreprises s'implanteront, en particulier ACREM METAL (lot n° 17) et ALUNOV (lot n° 14), tandis que la livraison du centre de tri postal (lot n° 11) et du bâtiment A.C.E. (lot n° 16) sont attendues pour la fin 2007.

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 31/12/2006, 494 € 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 au lieu de 505 514 € 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 réestimé à 1 229 149 € au lieu de 1 455 503 € TTC (1 216 976 € HT), 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 x >

L'ensemble des produits est estimé prévisionnellement à environ 8 270 000 € TTC.

Au 31/12/2006, environ 4 384 204 € TTC de produits ont été encaissés (53 % d'avancement).

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

CHARGES	CRAC 31/12/05 TTC	CRAC 31/12/05 TTC	Evolution TTC	Commentaires
-ETUDES GENERALES	199	187	-12	Actualisation
-FONCIER	4 420	4 420	0	
-AMENAGEMENT DES SOLS	50	39	-11	Actualisation
-TRAVAUX				
-VRD	1 331	1 365	34	Actualisation
-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)	60	51	-9	Factures EDF
-Divers	119	101	-18	Actualisation
Total travaux	2 722	2 729	7	
-HONORAIRES TECHNIQUES	143	143	0	Actualisation
-FRAIS FINANCIERS CT	222	204	-18	Prise en compte des avances de trésorerie
-FRAIS GENERAUX	460	460	0	Selon CPA
-FRAIS COMMERCIALISATION	5	5	0	Actualisation
-FRAIS ANNEXES	40	81	41	Impôts fonciers réels + consommation éclairage public
Total charges	8 261	8 268	7	
PRODUITS				
-CESSIONS TERRAINS				
.IKEA (70.882 m ² x 54,46 €HT/m ²)	3 860	3 860	0	
.Activites (69.537 m ² /70.199 m ² x 30 €HT/m ²)	2 519	2 519	0	
Total cessions	6 379	6 379	0	
-RESSOURCES DIVERSES	0	0	0	
-PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	
-CHARGES DU GRAND DIJON :				
.Echange GRAND DIJON : (716 m ² x 25 €/m ²)	18	18	0	
.Cession voles et emprises publiques (Prix de revient)	605	601	-4	Actualisation du prix de revient
.Cession vole bus Cracovie (654 m ² x 55 €HT/m ²)	43	43	0	
.Participation du GRAND DIJON	1 455	1 229	-226	Actualisation générale
Total charges Grand Dijon	2 121	1 891	-230	
Total produits	8 500	8 270	-230	

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 31/12/2006 à partir d'éléments comptables constatés à cette même date, subit quelques modifications par rapport à celui arrêté au 31/12/2005.

□ EN CHARGES

Les charges de l'opération ont augmenté de 7 000 € TTC pour tenir compte de données plus précises, à savoir :

- Frais annexes	: + 41 000 € TTC
- Travaux d'aménagement	: + 7 000 € TTC
- Travaux d'aménagement de sols	: - 11 000 € TTC
- Frais d'études	: - 12 000 € TTC
- Frais financiers	: - 18 000 € TTC

□ PRODUITS

Les produits ont également baissé de 230 000 € TTC compte tenu de la modification du régime fiscal applicable aux participations 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 € jusqu'au 31/12/2007.

Fin 2007, la vente des terrains à bâtir permettra une trésorerie suffisante pour ne pas reconduire la convention d'ouverture de crédit.

D – COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL/COMMENTAIRES

Le compte de résultat prévisionnel actualisé au 31/12/2006 fait apparaître une participation d'équilibre du GRAND DIJON d'un montant actualisé de 1 229 149 € au lieu de 1 455 503 € TTC 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.

Par ailleurs, compte tenu que la livraison de la nouvelle usine LEJAY-LAGOUTE (îlot 12) a été reportée à fin 2009 début 2010 et que les travaux de finitions des trottoirs au droit de l'îlot 12 seront d'autant décalés, il est proposé de proroger la durée de la convention publique d'aménagement de un an, ce qui permettra d'effectuer les opérations de clôture (gestion des retenues de garantie,...).

Dans ces conditions, il est proposé d'établir un avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement :

- pour actualiser le montant de la participation du GRAND DIJON,
- pour proroger la durée de la convention de un an.

Enfin, la SEMAAD établira une seconde convention d'avance de trésorerie à hauteur de 1 000 000 €.

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 2007

LOT 5	Surfaces en m ²	Surfaces vendues au 31/12/2006	Surfaces à vendre au 01/01/2007
Ilot 11	16 500	0	16 500
Ilot 12	15 460	0	15 460
Ilot 13	4 000	0	4 000
Ilot 14	3 600	3 600	0
Ilot 15	4 000	0	4 000
Ilot 16	10 272	0	10 272
Ilot 17	5 731	5 731	0
Ilot 18	4 766	4 766	0
Ilot 20	3 070	0	3 070
Ilot 21	2 800	0	2 800
	70 199	14 097	56 102
IKEA	70 882	70 882	0
TOTAL	141 081	84 979	56 102

NB : les lots n° 20 et 21 proviennent de la division du lot n° 19.

COMPTES 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 (70.882 m ² x 54,46 €/HT/m ²)	2 105 970
-AMENAGEMENT DES SOLS	32 262	.Activités (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	494
-Aménagements paysagers	49 375		
-EDF/GDF (hors génie-civil)	43 121	-PRODUITS FINANCIERS	0
-Divers	85 000		
Total travaux	2 282 282		
-HONORAIRES TECHNIQUES	119 489	-CHARGES DU GRAND DIJON :	17 900
-FRAIS FINANCIERS MT/CT	204 284	.Echange GRAND DIJON : (716 m ² x 25 €/m ²)	502 590
-FRAIS GENERAUX	460 117	.Cession voies et emprises publiques (prix de revient)	35 970
-FRAIS COMMERCIALISATION	4 494	.Cession vole bus rue de Cracovia (654 m ² x 55 €/HT/m ²)	1 229 149
-FRAIS ANNEXES	80 585	.Participation du GRAND DIJON	1 785 609
		Total charges Grand Dijon	
TOTAL CHARGES	7 752 083	TOTAL PRODUITS	7 752 083

DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"

ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES

(en Euros TTC)

	BILAN	Réalisé au 31/12/06	2 007	2 008	2 009	2 010	TOTAL BILAN
ETUDES GENERALES	186 547	112 546	28 704	28 704	16 593	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	1 212 823	21 674	83 720	47 119	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	25 818	26 312	3 588	3 334	0	59 053
-EDF/GDF (hors génie-civil)	51 573	51 573	0	0	0	0	51 573
-Divers	101 228	76 595	11 960	5 980	6 693	0	101 228
Total travaux	2 729 177	2 518 797	59 946	93 288	57 146	0	2 729 177
HONORAIRES TECHNIQUES	142 909	129 664	4 185	5 382	3 678	0	142 909
FRAIS FINANCIERS MT/CT	204 284	151 284	53 000				204 284
FRAIS GENERAUX	460 116	342 418	70 281	8 136	2 741	36 540	460 116
FRAIS COMMERCIALISATION	5 375	3 103	2 272				5 375
FRAIS ANNEXES	80 986	46 586	23 800	4 800	3 800	2 000	80 986
TOTAL CHARGES	8 267 765	7 723 799	281 158	140 310	83 958	38 540	8 267 765
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	505 800	1 902 788	110 152	0	0	2 518 740
Total cessions	6 378 750	4 365 810	1 902 788	110 152	0	0	6 378 750
RESSOURCES DIVERSES	0						0
PRODUITS FINANCIER	494	494					494
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	1 229 149					1 229 149	1 229 149
	1 891 167	17 900	0	0	644 118	1 229 149	1 891 167
TOTAL PRODUITS	8 270 411	4 384 204	1 902 788	110 152	644 118	1 229 149	8 270 411
SOLDE BRUT	2 646	-3 339 595	1 621 630	-30 158	560 160	1 190 609	2 646
FINANCEMENT							
VERSEMENT EMPRUNT	0						0
REMBT. EMPRUNT	0						0
VERSEMENT AVANCE	2 000 000	1 000 000	1 000 000				2 000 000
REMBT. AVANCE	2 000 000					2 000 000	2 000 000
TOTAL FINANCEMENT	0	1 000 000	1 000 000	0	0	-2 000 000	0
SOLDE TVA	-2 646	383 645	-296 242	2 822	-92 871	0	-2 646
TRESORERIE							
SOLDE NET	0	-1 955 950	2 325 388	-27 336	467 288	-809 390	0
SOLDE CUMULE	0	-1 955 950	369 438	342 102	809 390	0	0

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

Fin initiale C.P.A.

10/10/09

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

5.1 CHARGES

1° <u>ETUDES GENERALES</u>		186 547
- Réalisé :	112 546	
- A réaliser :	74 001	
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>		2 729 177
- Réalisé :	2 518 797	
- A réaliser :	210 380	
5° <u>HONORAIRES TECHNIQUES</u>		142 909
- Réalisé :	129 664	
- A réaliser :	13 245	
6° <u>FRAIS FINANCIERS</u>		204 284
- Réalisé :	151 284	
- A réaliser :	53 000	
7° <u>FRAIS GENERAUX</u>		460 116
- Réalisé :	342 418	
- A réaliser :	117 698	
8° <u>FRAIS DE COMMERCIALISATION</u>		5 375
- Réalisé :	3 103	
- A réaliser :	2 272	
9° <u>FRAIS ANNEXES</u>		80 986
- Réalisé :	46 586	
- A réaliser :	34 400	
TOTAL CHARGES TTC		8 267 765
dont réalisées		7 723 799
		(soit environ 94 %)

5.2 Recettes

1° CESSION « IKEA »		3 860 010
- Réalisé :	3 860 010	
- A réaliser :	0	
2° CESSION « ACTIVITES »		2 518 740
- Réalisé :	505 800	
- A réaliser :	2 012 940	
3° PRODUITS FINANCIERS		494
- Réalisé :	494	
- A réaliser :	0	
4° CESSION « GRAND DIJON »		662 018
. <u>Voies et emprises publiques (9 138 m²)</u> (vente prix de revient : 55,32 € HT/m ²)	601 098	PM
- Réalisé :	0	
- A réaliser :	601 098	
. <u>Terrain (716 m²)</u> (base : 25 €/m ²)	17 900	
- Réalisé :	17 900	
- A réaliser :	0	
. <u>Voie bus rue de Cracovie (654 m²)</u> (base : 55 € HT/m ²)	43 020	
- Réalisé :	0	
- A réaliser :	43 020	
5° PARTICIPATION « GRAND DIJON »		1 229 149
- Réalisé :	0	
- A réaliser :	1 229 149	
TOTAL PRODUITS TTC		8 270 411
dont réalisés		4 384 204 (soit environ 53 %)

6°) ANNEXES

- Tableau des acquisitions réalisées au 31 décembre 2006

- Tableau des cessions réalisées au 31 décembre 2006

- Plan des travaux

DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"

CESSIONS REALISEES AU 31/12/06
(en €uros)

LOTS	PARC	ACQUEREURS	SURFACE M2	PRIX	DATE ACTE
1	AK 230	IKEA DEVELOPPEMENT	70 882	3 860 010,00	17/12/2004
1	AK 257	GRAND DIJON	716	17 900,00	12/05/2005
17	AK 279 AK 289	SCI STEP (ACREM METAL)	5 731	171 930,00	27/07/2006
14	AK 286	SCI LE TRIO (ALUNOV)	3 600	108 000,00	14/09/2006
18	AK 280 AK 290	SCCV QUEBEC (T2A Immobilier)	4 766	142 980,00	18/09/2006
TOTAUX			85 695	4 300 820,00	

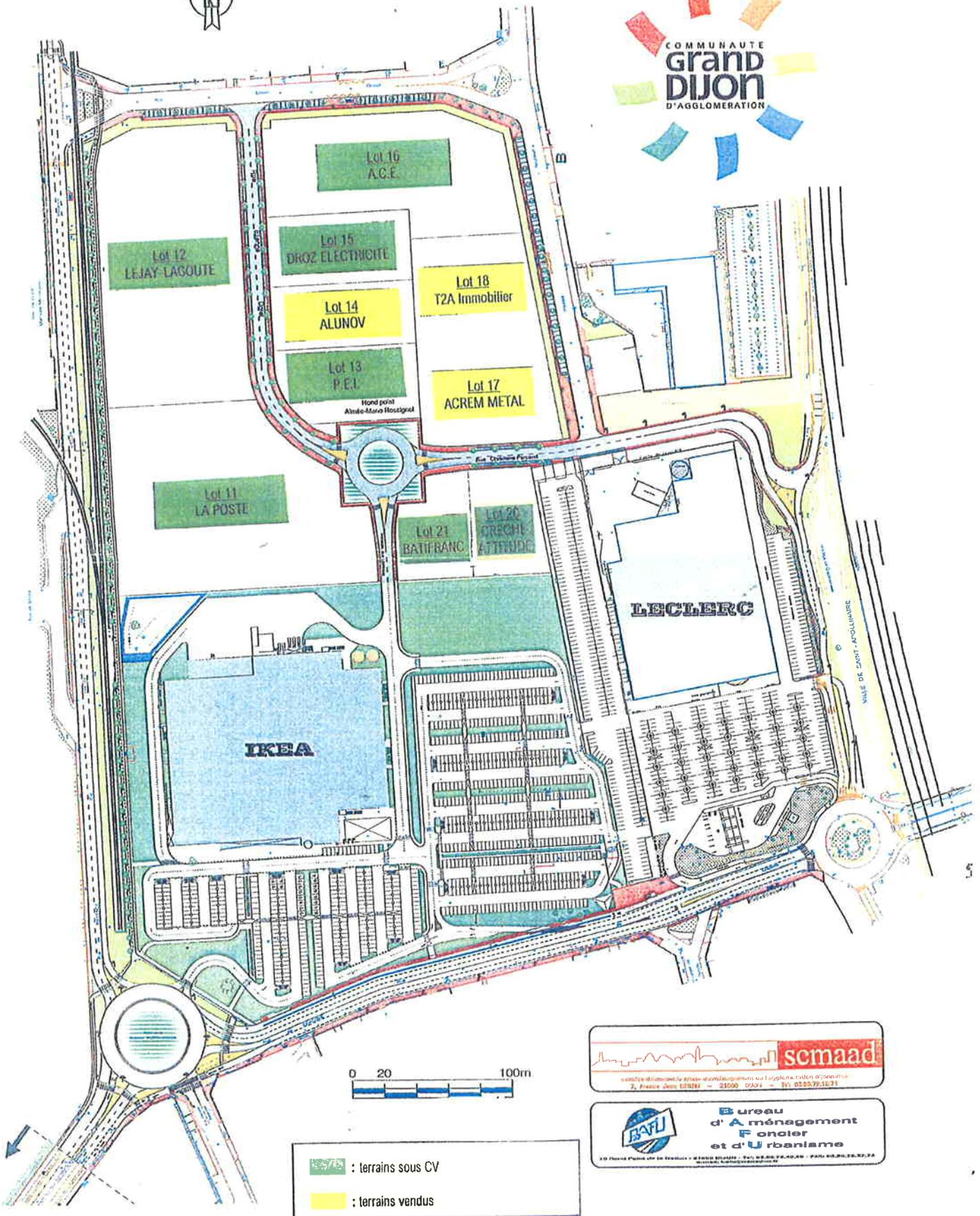
DIJON - "PARC D'ACTIVITES CAP NORD"

ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/06
(en Euros)

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
GRAND DIJON	DIJON	AK	230	07	08	82	2 983 974,28 €	13/07/04	
		AK	235	03	28	63			
				10	37	45			
GRAND DIJON	DIJON	AK	252	04	71	90	1 348 410,00 €	12/07/05	
TOTAL ACQUISITIONS				15	09	35	4 332 384,28 €		

PARC D'ACTIVITES CAPNORD

ETAT DES CESSIONS AU 01/01/2007



- : terrains sous CV
- : terrains vendus

scmaad
 société d'ingénierie et de conseil en urbanisme et aménagement
 2, Avenue Jean GENET - 21000 DIJON - Tél. 0323.79.11.31

Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme
 23 Place Pasteur de Dijon - 21000 DIJON - Tél. 0323.74.40.40 - Fax 0323.74.74.74