



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 DOUHAIT, 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. Stéphane CLAUDET, Mme Marie-Françoise PETEL, M. Claude PICARD, Mme Françoise TENENBAUM, M. Alain MILLOT, Mme Joëlle LEMOUZY, M. Mohammed IZIMER, Mme Hélène 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 DOUHAIT, 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 "Extension Capnord" à Saint Apollinaire - Compte de résultat prévisionnel arrêté au 31 décembre 2006

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 9 décembre 2002, le Conseil de Communauté a décidé de confier à la Semaad pour une durée de huit années, la réalisation et la commercialisation de la zone d'activités économiques dénommée "Extension Capnord" à Saint-Apollinaire, d'une superficie d'environ 17 ha.

Conformément à l'article 21 de la convention, la Semaad doit établir avant le 15 mai, le compte-rendu financier de la zone d'activités Extension Capnord à Saint Apollinaire de l'année n-1.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et charges actualisés arrêtés au 31 décembre 2006 subissent quelques modifications par rapport au bilan de l'année précédente. Les dépenses sont revues à la hausse (+ 430.479 € HT) ; cette augmentation découle des travaux de VRD (réalisation d'une voie secondaire pour permettre l'extension future au sud de l'opération, surcoût dû à une erreur de dimensionnement du réseau d'eaux pluviales), des honoraires techniques, des frais financiers.

La vente des terrains enregistre une diminution de 27.740 € du fait de regroupement de petits terrains en terrain de plus de 1 ha ; pour mémoire, le tarif appliqué est de 30 € / m² pour les lots inférieurs à 10 000 m², et 25 € / m² pour les lots supérieurs à 10 000 m².

Globalement, le compte de résultat prévisionnel arrêté par la Semaad s'élève à 5.601.121 € HT, alors que le montant figurant au bilan à fin 2005 était de 5.170 642 €.

Consécutivement à la hausse des charges de l'opération, la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération d'aménagement passe de à 318.293 € HT à 629.489 €. Par ailleurs, la cession des équipements publics a été réévaluée à 1.045.590 € HT.

La trésorerie est assurée par un emprunt de 2.300.000 € remboursable sur une durée de 4 ans, et par l'avance de 1.650.000 € consentie en 2006 par la Communauté d'agglomération.

Le remboursement de l'avance s'effectuera par la Semaad dès que la situation de trésorerie le permettra ; un premier remboursement de 200.000 € est programmé en 2008, mais pourrait être réalisé dès l'exercice 2007.

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- **d'approuver** le compte de résultat prévisionnel de la zone d'activités "Extension Capnord" à Saint-Apollinaire, arrêté au 31 décembre 2006, établi par la Semaad.

Pour extrait conforme,
Le Président

Publié le - 2 JUIL. 2007
Déposé en Préfecture le

PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR
Déposé le :

- 3 JUIL. 2007





VILLE DE SAINT APOLLINAIRE

Z.A.C. CAPNORD

EXTENSION CAPNORD



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

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le : VU pour être annexé à délibération

- 3 JUL. 2007 du Conseil du : 28 JUIN 2007

DIJON, le : 29 JUIN 2007

Mars 2006

LE PRÉSIDENT,



Z.A.C CAPNORD

SOMMAIRE

PREAMBULE

1° - NOTE DE CONJONCTURE

2° - PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

3° - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

4° - ETAT DES DEPENSES ET RECETTES 2006

5° - ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES

6° - ANNEXES

PREAMBULE

Par délibération du 27 juin 2002, le Conseil de la COMADI a déclaré d'intérêt communautaire la future zone d'activités économiques dénommée « ZAC CAPNORD », d'une surface d'environ 18 hectares, et a décidé d'en confier par délibération en date du 22 novembre 2002, l'aménagement et la commercialisation à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement.

L'objectif est de renforcer l'attractivité de l'agglomération, de dynamiser son image et de créer ainsi les conditions favorables à la création de nouveaux emplois.

Par délibération en date du 19 décembre 2002, la communauté de l'agglomération dijonnaise a approuvé le dossier de création de la ZAC « CAPNORD ».

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Grand Dijon en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise en date du 17 mars 2005.

La convention publique d'aménagement a été modifiée par avenant n°1 en date du 20 mai 2005 en application des dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000 afin d'inscrire le montant de la participation financière de la collectivité figurant au compte de résultat prévisionnel du dossier de réalisation et d'un montant de 135 161 Euros HT (soit 161 653 Euros TTC).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2005, un avenant n°2 a été signé le 31 mai 2006 pour prendre en compte l'augmentation de la participation du Grand Dijon à l'opération d'aménagement (380 678 Euros TTC).

Commercialement, l'opération est dénommée EXTENSION CAPNORD.

1°/ - NOTE DE CONJONCTURE

A - REALISATION

Foncier

Tous les terrains constituant l'opération ont pu être acquis par voie amiable. Les parcelles ZB n° 10, 13, 14 et 15 ont été acquises par voie d'acte administratif auprès de la Commune de Saint Apollinaire et pour un montant de 884 891,40 Euros.

La parcelle ZB n°9 a été acquise à M. et Mme ROSSIN Claude pour un montant de 97 455 Euros.

Une indemnité d'éviction de 7 909,79 Euros a été versée à M. ROSSIN Nicolas, exploitant de la parcelle ZB n°9.

Le montant global provisoire des acquisitions est ainsi de 990 256,19 Euros.

Travaux

En 2006, les travaux suivants ont été réalisés :

- Confection de la rue en Clairvot et de la rue en Rosey jusqu'à la grave bitume
- Réalisation des réseaux d'assainissement EU et EP, d'eau potable, de télécommunications électroniques, de gaz et d'électricité.
- Réalisation de l'écran végétal en franges de l'opération
- Réalisation du génie civil de l'éclairage public
- Poursuite des aménagements du bassin de rétention (ouvrages et équipements)

En 2007, sont programmés les travaux suivants :

- Fin des travaux d'aménagement du bassin de rétention (clôtures, plantations)
- Pose des candélabres d'éclairage public
- Alimentation des lots en électricité et gaz
- Réalisation de la voie secondaire et des réseaux en vue de l'extension au sud de l'opération sur l'emprise foncière entre les lots 3 et 7

B - COMMERCIALISATION

L'année 2006 a permis la vente des lots 2 (STCE), 3 (DORAS), 6 (ADR), 10 (Batifranc- Dekra) et 12 (Amanafans – Fransbonhomme) pour un montant de 850 037 € HT.

L'ensemble des autres lots est sous compromis de vente, à l'exception du lot 14 sur lequel la société ERTF bénéficie d'une option.

A ce jour, la commercialisation des terrains est quasi terminée.

Perspectives 2007

Il est prévu la cession des lots 9 (locafast), 11 (desertot-rougeot), 15 (Dijon assainissement), 16 (Westelec) et 18 (Locarest) pour un montant global prévisionnel de 833 550 € HT.

A noter qu'il y aura également un complément de vente pour 4 m² relatif au lot 10. En effet, une station de refoulement des eaux usées est installée en limite de ce lot. Après bornage et vente il a été constaté que la station de refoulement dépassait légèrement à l'intérieur du lot. Batifranc, propriétaire du terrain a accepté de céder à la SEMAAD le terrain nécessaire à cette régularisation, soit 4 m² au prix de 30 € HT/m².

C – COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de la ZAC CAPNORD arrêtés au 31 DECEMBRE 2006 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel de l'exercice précédent.

C-1) LES DEPENSES

Etudes générales:	+ 47 € HT
Travaux VRD ZAC :	+ 400 009 € HT
Honoraires techniques :	+ 20 000 € HT
Frais financiers MT/CT :	+ 28 110 €
Frais de gestion :	+ 20 078 €
Frais commercialisation :	- 5 189 € HT
Frais annexes :	- 23 477 € HT
Aléas et imprévus	- 10 000 € HT
Variation dépenses	+ 430 479 € HT

a) FONCIER/ACQUISITIONS

Ce poste de dépenses demeure inchangé.

b) ETUDES GENERALES

Ce poste de dépenses est en augmentation de 47 € HT correspondant à un ajustement suite au montant constaté de TVA.

c) AMENAGEMENT DES SOLS

Ce poste demeure inchangé.

d) TRAVAUX VRD ZAC

La masse des travaux est en augmentation de 400 009 euros HT. Cette augmentation est consécutive à la décision de réaliser une voie secondaire dans l'opération pour permettre l'extension future au sud de l'opération et pour 96 750 € HT à un surcoût engendrée par une erreur de la maîtrise d'oeuvre dans le dimensionnement du réseau d'eaux pluviales décelée en cours de réalisation des travaux. Ce surcoût est amorti par un remboursement équivalent de l'assurance de la maîtrise d'oeuvre en recettes (ligne RESSOURCES DIVERSES).

e) HONORAIRES TECHNIQUES ZAC

L'enveloppe dévolue à ce poste de dépenses augmente compte tenu de l'augmentation de la masse des travaux.

f) FRAIS FINANCIERS

La masse des travaux augmentant de manière significative, il a été décidé de financer l'opération par un emprunt de courte durée d'un montant de 2 300 000 Euros au lieu des 1 700 000 Euros prévu dans le dernier rapport annuel. Par voie de conséquence, les recettes issues de la vente des terrains étant sensiblement les mêmes que celles prévues en 2005, les frais financiers générés par cet emprunt sont en augmentation de 28 110 Euros. A noter qu'une partie de cette augmentation provient de la remontée des taux d'intérêt. Enfin, le prêt mis en place est à taux variable et en fonction des cours, l'enveloppe est susceptible de changer.

Compte tenu d'une trésorerie prévisionnellement et globalement positive, les frais financiers à court terme demeurent inchangés.

Globalement ce poste de dépenses est en augmentation de 28 110 euros.

g) FRAIS DE GESTION

La rémunération de la SEMAAD est en hausse de 20 078 euros suite aux ajustements des dépenses et des recettes.

h) FRAIS DE COMMERCIALISATION

Ce poste de dépenses est en diminution de 5 189 euros grâce à une très bonne commercialisation des terrains

i) FRAIS ANNEXES

Cette charge est en diminution de 23 477 Euros compte tenu de la très bonne commercialisation des terrains et de l'avancement de l'opération.

j) ALEAS ET IMPREVUS

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

L'état prévisionnel des charges fait apparaître une augmentation des dépenses de 430 479 Euros HT et un cumul des dépenses de 3 287 030 Euros HT.

C-1) LES RECETTES

Vente de terrains	- 27 740 €
Ressources diverses	+ 96 750 €
Produits financiers	+ 4 682 €

Variations produits	+ 73 692 €
----------------------------	-------------------

(Hors participation Grand Dijon à l'opération d'aménagement)

a) CESSIONS DES TERRAINS

Bien que les surfaces cessibles soient en légère augmentation suite aux données géométriques, la diminution de 27 740 Euros de ce poste de recettes provient du regroupement de petits terrains en terrain de plus de 1 ha bénéficiant alors d'un prix de 25 € HT/m² contre 30 € HT/m² pour les terrains inférieurs en surface. Cette « fusion » de terrains inférieurs à 1 ha a permis l'augmentation en surface du lot 5 (de 14 000 m² à 20 070 m²) et la constitution du lot 11 (11 580 m²).

b) PRODUITS FINANCIERS

Ce poste enregistre une recette de 4 682 Euros suite à des placements financiers.

c) SUBVENTIONS

Ce poste n'enregistre aucune recette et demeure inchangé.

d) RESSOURCES DIVERSES

Ce poste de recettes voit sa création dans le bilan. La recette de 96 750 Euros HT correspond au remboursement effectué par la maîtrise d'oeuvre des VRD (société OTH) à la SEMAAD en compensation du surcoût de travaux occasionné par une erreur de dimensionnement des réseaux d'eaux pluviales constatée au cours des travaux. Cette somme couvre l'intégralité du surcoût.

d) PARTICIPATION A L'OPERATION D'AMENAGEMENT

L'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 a précisé le régime fiscal des participations versées aux aménageurs pour mettre en conformité la législation française avec deux récentes décisions jurisprudentielles nationales et européennes.

Selon les décisions traduites par l'instruction, pour qu'une subvention (ou participation) soit taxable, elle doit être :

- soit la contrepartie de la livraison d'un bien ou d'un service (cas de la cession par acte des équipements publics de l'opération),
- soit le complément de prix d'une activité imposable à la TVA (cas où le prix de cession des terrains à un tiers est inférieur à la valeur du marché. On peut alors clairement identifier une subvention complément de prix, taxable).

Lorsqu'on apporte une réponse négative à ces deux points, la subvention n'est pas imposable à la TVA.

Aussi, sur le principe de cette instruction, la participation du Grand Dijon à l'opération se scinde maintenant comme suit :

- Subvention globale
- Complément de prix
- Cession des équipements publics

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 donc plus soumise à TVA. Elle s'élève à la somme de 629 489 €.

Complément de prix

Cette ligne budgétaire enregistre des produits lorsque les terrains sont vendus en dessous du prix du marché. Elle est pour l'instant nulle, le prix de vente des terrains se faisant au prix du marché, à savoir 30 € HT/m² de terrain pour les surfaces inférieures à un hectare et 25 € HT/m² pour les surfaces au-delà d'un hectare.

Cession des équipements publics

Le calcul du prix de revient des équipements publics est fonction des données physiques de l'opération et du montant des dépenses totales prévisionnelles de l'opération. Ce prix est au 31/12/2006 fixé à la somme de 1 045 590 € HT. Il est en augmentation de 45 590 € HT consécutivement à la décision de réaliser la voie prévue pour l'extension au sud de l'opération.

Globalement, la participation du Grand Dijon est en augmentation de 356 786 € se scindant en 45 590 € HT d'augmentation du prix de cession des équipements publics et 311 196 € pour la subvention globale (réalisation de la voie nouvelle pour l'extension sud de l'opération).

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°3 à la Convention Publique d'Aménagement.

TRESORERIE :

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- un emprunt de 2 300 000 Euros remboursable sur une durée de 4 ans (taux variable).
- une avance du Grand Dijon de 1 650 000 Euros.

2° / PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 BILAN DES SURFACES

- surface périmétrale de l'opération	180 014 m²
- dont emprises publiques	33 270 m²
- voiries et allées	21 840 m ²
- bassin de rétention	11 430 m ²
- dont emprises publiques autres	1 790 m²
- Chemin rural n°12	1 790 m ²
- dont surfaces cessible	144 954 m²
- Secteur Nord	88 946 m ²
- Secteur Sud	56 008 m ²

2.1 CALCUL DU PRIX DE REVIENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Surface périmétrale de l'opération =	S1
Surface valorisable =	S2
Surface équipements publics =	S3
Dépenses totales de l'opération =	D

Au 31/12/2006 :

S1 = 180 014 m ²
S2 = S1 – (chemin rural n°12 = 1 790 m ²) = 178 224 m ²
S3 = voiries, allées et bassin = 33 270 m ²
D = 5 601 121 € HT

Prix de revient des équipements = (D / S2)* S3 = 1 045 590 € HT
--

2.2 ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 1^{er} JANVIER 2007

	SURFACE GLOBALE m2	SURFACE VENDUE	A VENDRE
LOT 1	25 000	0	25 000
LOT 2	12 515	12 515	0
LOT 3	9 224	9 224	0
LOT 4	13 784	0	13 784
LOT 5	20 070	0	20 070
LOT 6	2 158	2 158	0
LOT 7	8 000	0	8 000
LOT 8	2 056	0	2 056
LOT 9	6 000	0	6 000
LOT 10	5 010	5 010	0
Régul LOT 10	- 4	0	-4
LOT 11	11 580	0	11 580
LOT 12	4 500	4 500	0
LOT 13	2 050	0	2 050
LOT 14	2 200	0	2 200
LOT 15	2 600	0	2 600
LOT 16	2 950	0	2 950
LOT 17	3 013	0	3 013
LOT 18	4 655	0	4 655
LOT 19	7 593	0	7 593
TOTAUX	144 954	33 407	111 547

ZAC CAPNORD

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

AU 31/12/2006

CHARGES	Realisé HT au 31/12/2006	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2006	Ecart	Commentaires des écarts
FONCIER/FRAIS ACQUISITIONS	992 800	999 982	999 982	0	
ETUDES GENERALES	31 224	120 647	120 000	47	Ajustement du montant HT suite à TVA constatée
AMENAGEMENT DES SOLS	560	20 000	20 000	0	
TRAVAUX	1 817 469	3 210 909	2 810 000	400 909	Augmentation suite à décision de réaliser une voie secondaire pour éventuelle extension au sud et tr supplémentaire pour erreur dimensionnement réseau eaux pluviales
HONORAIRES TECHNIQUES	129 806	207 133	187 133	20 000	Augmentation consécutive à l'augmentation de la masse des travaux
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	214 657	543 809	523 731	20 078	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et recettes
FRAIS FINANCIERS MT/CT	87 051	249 478	221 368	28 110	Augmentation frais emprunt suite à remontée des taux d'intérêts
FRAIS DE COMMERCIALISATION	3 581	7 811	13 000	-5 189	En diminution compte tenu du bon avancement de la commercialisation
FRAIS ANNEXES	9 895	126 952	160 429	-23 477	En diminution compte tenu de la très bonne commercialisation des terrains
ALEAS ET IMPREVUS	0	115 000	125 000	-10 000	En diminution compte tenu de l'avancement de l'opération
TOTAL CHARGES	3 287 030	5 601 121	5 170 642	430 479	

PRODUITS	Realisé HT au 31/12/2006	Bilan actualisé	Bilan au 31/12/2006	Ecart	Commentaires des écarts
TERRAINS DE REVENUS					
Terrains SUD	212 162	1 344 184	1 344 184	0	
Terrains NORD	637 885	2 400 425	2 508 165	-27 740	
<i>sous total</i>	<i>850 037</i>	<i>3 824 609</i>	<i>3 852 349</i>	<i>-27 740</i>	Augmentation de la proportion de terrain à 25 E HT/m ² par rapport au dernier exercice
PRODUITS FINANCIERS	4 682	4 682	0	4 682	Apparition de produits financiers suite à placements
RESEAU DES DIVULSEE	96 750	96 750	0	96 750	Remboursement maîtrise d'oeuvre des surcoûts engendrés par erreur de dimensionnement des réseaux d'eaux pluviales
CONVERSIONS	0	0	0	0	
FRAIS PATRIMONIAUX					
- Complément de prix	0	0	318 293	311 196	Participation pour complément de prix
- Subvention globale	0	629 489			
- Intégration patrimoniale des équipements publics	0	1 045 590			
TOTAL PRODUITS	951 489	5 601 121	5 170 642	430 479	

0

ZAC "CAPNORD"
ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES 2006

DEPENSES TTC	BILAN AU 31/12/2005	Réalisé cumulé au 31/12/2006	RESTE A REALISER	Bilan actualisé au 31/12/06
FONCIER/ACQUISITIONS	1 000 256	993 074	7 182	1 000 256
ETUDES GENERALES	143 520	37 287	106 233	143 520
AMENAGEMENTS DES SOLS	23 920	670	23 250	23 920
TRAVAUX VRD	3 360 760	2 172 812	1 666 568	3 839 380
HONORAIRES TECHNIQUES	223 811	155 247	92 484	247 731
FRAIS FINANCIERS MT/CT	221 368	87 051	162 427	249 478
FRAIS DE GESTION	523 731	214 657	329 152	543 809
FRAIS DE COMMERCIALISATION	15 548	4 283	5 059	9 342
FRAIS ANNEXES	179 400	10 840	140 000	150 840
ALEAS ET IMPREVUS	149 500	0	137 540	137 540
TOTAL DEPENSES TTC	5 841 814	3 675 921	2 669 895	6 345 816

RECETTES TTC	BILAN AU 31/12/2005	Réalisé cumulé au 31/12/2006	RESTE A REALISER	Bilan actualisé au 31/12/06
VENTES DES TERRAINS	4 607 409	1 016 644	3 557 588	4 574 232
PRODUITS FINANCIERS	0	4 682	0	4 682
RESSOURCES DIVERSES	0	115 713	0	115 713
SUBVENTIONS	0	0	0	0
PARTICIPATION VILLE DE DIJON				
* Intégration patrimoniale equipts pub	1 196 000	0	1 250 526	1 250 526
* Subvention globale	} 380 678	0	629 489	629 489
* Complément prix de vente		0	0	0
TOTAL RECETTES TTC	6 184 088	1 137 039	5 437 603	6 574 643

SOLDE BRUT	342 274	-2 538 881	2 767 708	228 827
-------------------	----------------	-------------------	------------------	----------------

FINANCEMENT				
VERSEMENT EMPRUNT	1 700 000	2 300 000	0	2 300 000
REMBT. EMPRUNT	1 700 000	0	2 300 000	2 300 000
VERSEMENT AVANCE	1 650 000	1 650 000	0	1 650 000
REMBT. AVANCE	1 650 000	0	1 650 000	1 650 000
TOTAL FINANCEMENT	0	3 950 000	-3 950 000	0

SOLDE TVA	-342 274	203 320	-432 147	-228 827
------------------	-----------------	----------------	-----------------	-----------------

SOLDE DE TRESORERIE	0	1 814 439	0	0
----------------------------	----------	------------------	----------	----------

ZAC CAPNORD
ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/06

CHARGES						
NATURE	réalisé 31/12/06	2007	2008	2009 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/2005
FONCIER	993 074	2 000	1 000	4 182	1 000 256	1 000 256
ETUDES GENERALES	37 287	40 000	35 000	31 233	143 520	143 520
AMENAGEMENT DES SOLS	670	15 000	5 000	3 250	23 920	23 920
TRAVAUX	2 172 812	908 182	127 645	630 742	3 839 380	3 360 760
HONORAIRES TECHNIQUES	155 247	65 409	9 659	17 416	247 731	223 811
FRAIS DE GESTION (selon CPA)	214 657	102 513	77 396	149 243	543 809	523 731
FRAIS FINANCIERS						
- CT	52 441	3 500	3 500	5 927	65 368	65 368
- Sur emprunts	34 610	67 500	42 000	40 000	184 110	156 000
FRAIS DE COMMERCIALISATION	4 283	5 059	0	0	9 342	15 548
FRAIS ANNEXES	10 340	30 000	40 000	70 000	150 840	179 400
ALEAS ET IMPREVUS	0	0	0	137 540	137 540	149 500
TOTAL CHARGES	3 675 921	1 239 163	341 199	1 089 533	6 345 816	5 841 814

PRODUITS						
NATURE	réalisé 31/12/06	2007	2008	2009 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/2005
VENTES TERRAINS						
* Terrains sud	253 734	0	287 040	1 066 870	1 607 644	1 607 644
* Terrains nord	762 910	996 782	855 523	351 373	2 966 588	2 999 765
Sous Total :	1 016 644	996 782	1 142 563	1 418 243	4 574 232	4 607 409
PRODUITS FINANCIERS	4 682	0	0	0	4 682	0
RESSOURCES DIVERSES	115 713	0	0	0	115 713	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATION COMADI	0	0	0	1 880 015	1 880 015	1 576 678
- Complément de prix	0	0	0	0	0	380 678
- Subvention globale	0	0	0	629 489	629 489	0
- Intégration patrimoniale	0	0	0	1 250 526	1 250 526	1 196 000
TOTAL PRODUITS	1 137 039	996 782	1 142 563	3 298 258	6 574 643	6 184 088

SOLDE BRUT	-2 538 881	-242 381	801 364	2 208 725	228 827	342 274
-------------------	-------------------	-----------------	----------------	------------------	----------------	----------------

FINANCEMENT						
	réalisé 31/12/06	2007	2008	2009 et +	Bilan actualisé	Bilan 31/12/2005
VERSEMENT EMPRUNT	2 300 000	0	0	0	2 300 000	1 700 000
REMBT. EMPRUNT	0	800 000	600 000	900 000	2 300 000	1 700 000
VERSEMENT AVANCE	1 650 000	0	0	0	1 650 000	1 650 000
REMBT. AVANCE	0	0	200 000	1 450 000	1 650 000	1 650 000
TOTAL FINANCEMENT	3 950 000	-800 000	-800 000	-2 350 000	0	0

SOLDE TVA	203 320	10 968	-151 631	391 474	-228 827	342 274
------------------	----------------	---------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------

Solde de trésorerie annuel	1 614 439	-1 031 422	-150 268	-432 750	0	0
Solde de trésorerie cumulé	1 614 439	683 017	432 749	0	0	0

Fin convention 9/12/09

6° / ANNEXES

- . Liste des acquisitions réalisées au 31 décembre 2006
- . Programme physique prévisionnel au 31 décembre 2006
- . Tableau de vente des terrains
- . Tableau d'amortissement des emprunts
- . Plan de commercialisation
- . Régime fiscal des différentes participations des collectivités

ZAC CAPNORD

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/06

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
VILLE SAINT APOLLINAIRE	SAINT APOLLINAIRE	ZB	10	02	41	10		15/12/2003	publié le 17/12/03 sous le n° 2003 P N° 12826
		ZB	13	00	30	80			
		ZB	14	13	66	80			
		ZB	15	00	18	40			
				16	57	10	864 881,40 €		
ROSSIN	SAINT APOLLINAIRE	ZB	9	01	82	50	97 455,00 €	23/03/2004	publié le 08/04/04 sous le n° 2004 P N° 3868
TOTAL ACQUISITIONS				18	39	60	982 346,40 €		
INDEMNITES D'EVICION									
Nicolas ROSSIN	EVICION AGRICOLE	ZB	9	01	82	50	7 909,79 €		
TOTAL EVICION				01	82	50	7 909,79 €		
TOTAL ACQUISITIONS				18	39	60	990 256,19 €		

<h2 style="margin: 0;">ZAC CAPNORD</h2> <h3 style="margin: 0;">PROGRAMME PHYSIQUE PREVISIONNEL</h3>

* SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE	180 014 m²
---	------------------------------

▣ **Emprises publiques**

- Bassin EP	11 430 m ²
- voiries et divers	21 840 m ²

▣ **Emprises publiques autres**

- Chemin rural n°12 (reliquat)	1 790 m ²
--------------------------------	----------------------

▣ "Erreur cadastre"	0 m ²
---------------------	------------------

▣ Surfaces cessibles	144 954 m²
-----------------------------	------------------------------

===== ==
180 014 m²

* SURFACES CESSIBLES PREVISIONNELLES	144 867 m²
---	------------------------------

LOT 1	25 000	m ²
LOT 2	12 515	m ²
LOT 3	9 224	m ²
LOT 4	13 784	m ²
LOT 5	20 070	m ²
LOT 6	2 158	m ²
LOT 7	8 000	m ²
LOT 8	2 056	m ²
LOT 9	6 000	m ²
LOT 10	5 010	m ²
Complément LOT 10	-4	m ²
LOT 11	11 580	m ²
LOT 12	4 500	m ²
LOT 13	2 050	m ²
LOT 14	2 200	m ²
LOT 15	2 600	m ²
LOT 16	2 950	m ²
LOT 17	3 013	m ²
LOT 18	4 655	m ²
LOT 19	7 593	m ²
	=====	
TOTAL	144 954	m²

ZAC " CAPNORD " SAINT APOLLINAIRE

SUIVI DES VENTES AU 31/12/2006

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
SUD					
LOT 1	25 000	SETEO	575 000,00	687 700,00	CV
LOT 3	9 224	DORAS	212 152,00	253 733,79	20/12/2006
LOT 4	13 784	SETEO	317 032,00	379 170,27	CV
LOT 7	8 000	Urbano	240 000,00	287 040,00	CV
S/T	56 008		1 344 184,00	1 607 644,06	
NORD					
LOT 2	12 515	STCE	287 845,00	344 262,62	02/08/2006
LOT 5	20 070	Autocasse	501 750,00	600 093,00	CV
LOT 6	2 158	ADR	64 740,00	77 429,04	12/09/2006
LOT 8	2 056	Bianco	61 680,00	73 769,28	CV
LOT 9	6 000	Locafast	180 000,00	215 280,00	CV
LOT 10	5 010	Batifranc	150 300,00	179 758,80	26/10/2006
Régularisation LOT 10	-4	SEMAAD	-120,00	-143,52	Régul
LOT 11	11 580	Desertot/Rougeot	347 400,00	415 490,40	CV
LOT 12	4 500	Fransbonhomme	135 000,00	161 460,00	05/12/2006
LOT 13	2 050	Rougeot	61 500,00	73 554,00	CV
LOT 14	2 200	ERTF	66 000,00	78 936,00	Option
LOT 15	2 600	Dijon assainisemt	78 000,00	93 288,00	CV
LOT 16	2 950	Westelec	88 500,00	105 846,00	CV
LOT 17	3 013	ATM	90 390,00	108 106,44	CV
LOT 18	4 655	Locarest	139 650,00	167 021,40	CV
LOT 19	7 593	Technygiene	227 790,00	272 436,84	CV
S/T	88 946		2 480 425,00	2 966 588,30	
TOTAUX					
	144 954		3 824 609,00	4 574 232,36	

ZAC " CAPNORD "

	PAYE AU 31/12/06	2007	2008	2009	2010 et +	TOTAL
Montant : 2 300 000 Echéances : trimestrielles						
INTERETS prévisionnels	34 609,62	67 500,00	42 000,00	20 000,00	20 000,00	184 109,62
Remboursement CAPITAL	0,00	800 000,00	600 000,00	500 000,00	400 000,00	2 300 000,00
total	34 609,62	867 500,00	642 000,00	520 000,00	420 000,00	2 484 109,62
Montant : Echéances:						
INTERETS CAPITAL						0,00
total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Montant : Echéances:						
INTERETS CAPITAL						0,00
total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL FINANCEMENT						
INTERETS	34 609,62	67 500,00	42 000,00	20 000,00	20 000,00	184 109,62
CAPITAL	0,00	800 000,00	600 000,00	500 000,00	400 000,00	2 300 000,00
TOTAL	34 609,62	867 500,00	642 000,00	520 000,00	420 000,00	2 484 109,62

Commune de SAINT-APOLLINAIRE

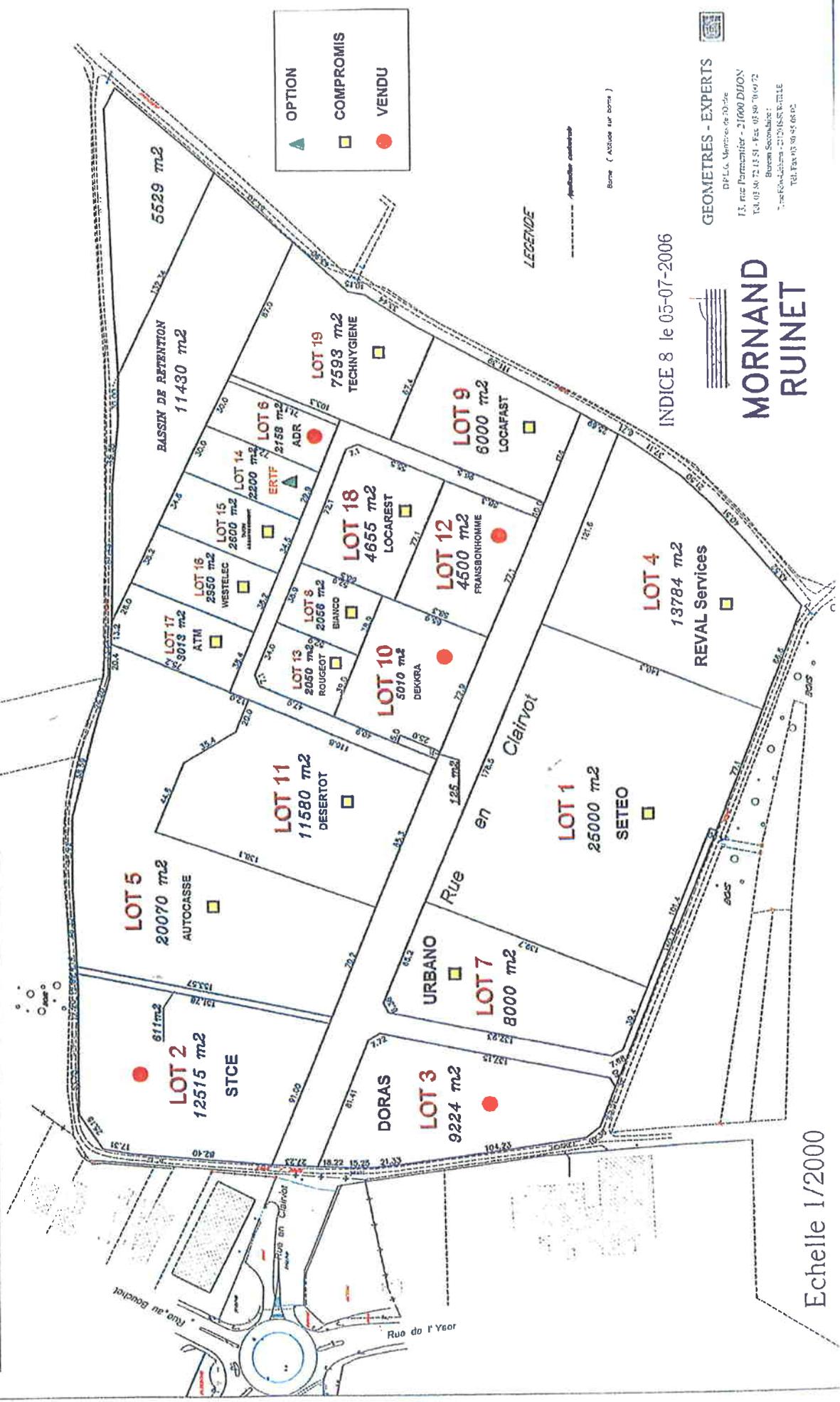
Z.A.C. "CAPNORD"

PLAN D'ENSEMBLE




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

13, rue Parmentier - 21000 DIJON
Tél. 03 80 72 13 51 - Fax. 03 80 70 00 72
Bureau Secondaire :
7, rue Foch-Lafayette - 21000 NANTUILLE
Tél. Fax 03 80 45 05 02



INDICE 8 le 05-07-2006

GEOMETRES - EXPERTS
D.F.L.A. Verrière de Dijon
13, rue Parmentier - 21000 DIJON
Tél. 03 80 72 13 51 - Fax. 03 80 70 00 72
Bureau Secondaire :
7, rue Foch-Lafayette - 21000 NANTUILLE
Tél. Fax 03 80 45 05 02

**MORNAND
RUINET**

Echelle 1/2000



	Participation d'équilibre	Participation finançant des équipements publics	Participation complètement 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.