



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du mercredi 17 décembre 2008

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. GRANDGUILLAUME et M. BORDAT

### *Membres présents :*

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

### *Membres absents :*

M. Lucien BRENOT	M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Christian PARIS
M. Michel ROTGER	Mme Colette POPARD pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
	M. François-André ALLAERT pouvoir à M. Georges MAGLICA
	Mlle Christine MARTIN pouvoir à Mme Anne DILLENSEGER
	Mme Fadoua LALOUCHE pouvoir à M. Roland PONSAA
	Mme Christine MASSU pouvoir à M. François NOWOTNY
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Michel FORQUET
	M. Pierre PETITJEAN pouvoir à M. Jean-Pierre SOUMIER
	Mme Claude DARCIAUX pouvoir à M. José ALMEIDA
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET.

## **OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

### **Parc Excellence 2000 - Bilan de clôture**

En vertu d'une convention publique d'aménagement (CPA) en date du 23 juin 2000 dont le terme expire le 31 décembre 2008, le Conseil de Communauté a confié à la Semaad, l'étude, l'aménagement et la commercialisation de la Z.A.C. « Parc Excellence 2000 » à Chevigny Saint Sauveur.

L'opération étant aujourd'hui réputée terminée et conformément à l'article 3-5 de la convention, la Semaad a transmis à la Communauté de l'Agglomération dijonnaise, le bilan de clôture avec le compte de résultat de liquidation définitive de l'opération arrêté au 25 novembre 2008.

Ce bilan doit être soumis à l'approbation de l'organe délibérant de l'EPCI.

Il reprend l'historique de l'opération, retrace les différentes procédures administratives ayant eu cours pendant l'opération d'aménagement ainsi que le programme physique de l'opération :

- les acquisitions foncières régularisées par actes administratifs ;
  - la création de la Zone d'Aménagement Concerté, le dossier de réalisation de la ZAC ;
  - les travaux et les cessions des emprises publiques et résiduelles (le bassin de rétention des eaux pluviales, les voiries et réseaux, l'écran végétal ou bande boisée, les terrains résiduels de la zone 5NAb).
- Ces équipements ont été rétrocédés à la Communauté d'Agglomération par actes administratifs.

le périmètre de cette zone d'activités économiques déclarée d'intérêt communautaire le 26 mai 2000, est de 39,14 ha. Les emprises publiques représentent 6,23 ha et la surface cessible 32,91 ha.

Le compte de résultat définitif de l'opération Parc Excellence 2000 est arrêté à 9.306.251,79 € hors taxes, et fait ressortir une participation de la Communauté d'Agglomération qui s'élève à 575.503,10 €.

L'opération a bénéficié de la participation financière de la Région Bourgogne et du Département de la Côte d'Or aux travaux de viabilisation des terrains nord, versée directement à l'aménageur.

Par délibération en date du 16 octobre 2003, il avait été décidé le versement par anticipation d'une subvention de 850.000 €, à valoir sur la participation définitive de l'EPCI à l'opération d'aménagement. La participation qui ressortait du bilan à cette date, conduit la Semaad à rembourser aujourd'hui 274.496,90 € afin d'équilibrer le compte de résultat.

Vu l'avis de la Commission,

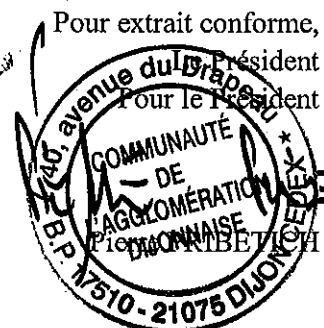
**LE CONSEIL,**  
**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**  
**DÉCIDE :**

- **d'approuver** le bilan de clôture arrêté par la Semaad qui fait apparaître une participation définitive de la Communauté d'Agglomération à l'opération d'aménagement s'élevant à 575.503,10 € ;
- **de dire** que la Communauté d'Agglomération émettra un titre de recettes sur la Semaad de 274.496,90 € au titre de remboursement du trop perçu ;
- **de donner quitus** à la Semaad de l'accomplissement de ses missions dans l'opération d'aménagement « Parc Excellence 2000 » ;
- **de dire** que la Communauté d'Agglomération se substitue à la Semaad dans ses droits et obligations à l'issue de la convention publique d'aménagement ;
- **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 :

**22 DEC. 2008**



Publié le **19 DEC. 2008**  
Déposé en Préfecture le

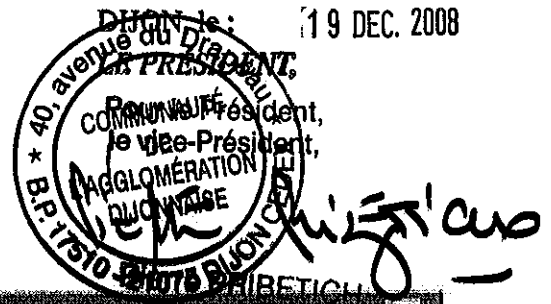
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

22 DEC. 2008



VU pour être annexé à délibération  
du Conseil du : 17 DEC. 2008

Dijon le : 19 DEC. 2008



## VILLE DE CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR

### Z.A.C. EXCELLENCE 2000

\*\*\*\*\*

# PARC EXCELLENCE 2000

**COMPTE DE RESULTAT DE LIQUIDATION  
DEFINITIVE DE L'OPERATION**

Novembre 2008

# ***PARC EXCELLENCE 2000***

## **BILAN DE CLOTURE**

---

### **SOMMAIRE**

**HISTORIQUE DE L'OPERATION**

**PROCEDURES ADMINISTRATIVES**

**PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION**

**COMPTE DE RESULTAT DE LIQUIDATION ET COMMENTAIRES**

**ANNEXES**

- ❖ **1 - Tableau récapitulatif des acquisitions**
- ❖ **2 - Tableau récapitulatif des cessions**
- ❖ **3 - Documents graphiques**

## **HISTORIQUE DE L'OPERATION**

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<sup>er</sup> 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.

A l'appui du bilan financier pour l'année 2007, un avenant n°8 a été signé le 15 juillet 2008 pour prendre en compte un excédent de versement de participation de la COMADI à hauteur de 257 178 Euros, soit une participation réelle de 592 822 Euros (850 000 Euros TTC versés en 2004).

Afin de mener à bien sa mission, la SEMAAD s'est attaché le concours de divers bureaux d'études et techniciens, à savoir :

- **Pour les études d'urbanisme :**

L'agence intercommunale d'urbanisme devenu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 le pôle urbanisme et aménagements urbains de la communauté d'agglomération du Grand Dijon

- **Pour les études techniques et le contrôle des travaux de VRD :**

Le Cabinet Merlin, 12, rue de Gray – 21 000 DIJON

- **Pour missions de géomètre :**

Le cabinet MORNAND-RUINET, 13 rue Parmentier – 21 000 DIJON

- **Pour la rédaction des actes notariés :**

L'étude de maître MASSIP, Rond point de l'Europe – 21 000 DIJON.

## **PROCEDURES ADMINISTRATIVES**

### **I - ACQUISITIONS FONCIERES**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 emploi 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 tableau joint en annexe récapitule l'ensemble des acquisitions**

## II – EN MATIERE D'URBANISME

Par délibération en date du 10 décembre 1998, le Conseil Municipal de CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR créait la Zone d'Aménagement Concerté.

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.

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

## III – EN MATIERE DE TRAVAUX ET DE CESSIONS DES EMPRISES PUBLIQUES ET RESIDUELLES

Tous les équipements de VRD de la ZAC sont à ce jour terminés. Ils ont fait l'objet de procès-verbaux et de plans de recolement nécessaires à leur bonne exploitation. Ils comprennent :

- le bassin de rétention des eaux pluviales,
- les voiries et réseaux de l'opération (avenue de Strasbourg, impasse aux Champs Chardons)
- un écran végétal ou bande boisée

Les emprises publiques incluses dans le périmètre de l'opération ont été cédées au GRAND DIJON à titre onéreux par actes administratifs. Par ailleurs, des terrains résiduels, classés en zone 5 NAb du PLU de la ville de CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR, ont également été rétrocédés au GRAND DIJON à un prix équivalent à leur acquisition par la SEMAAD.

### a) Cession des voiries et de la bande boisée

Les voiries et la bande boisée ont été rétrocédées au GRAND DIJON par acte administratif en date du 7 Mars 2008, publié le 9 Avril 2008 sous le n° 2008 P 3569 (D 6398).

Les parcelles rétrocédées et destinées à être incluses dans le domaine public totalisent 40 545 m<sup>2</sup> décomposés de la manière suivante :

- Voiries : 13 201 m<sup>2</sup> : SECTION ZE : 198, 199, 201, 205, 208.
- Bande boisée : 25 777 m<sup>2</sup> : SECTION ZE : 222, 211, 213, 215, 217, 219, 223.



Le prix de cession de ces équipements a été fixé à 1 383 269,20 € HT, soit 1 654 389,90 € TTC.

L'acte administratif a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire de l'agglomération dijonnaise en date du 15 novembre 2007.

**b) Cession du bassin de rétention des eaux pluviales**

Le bassin de rétention des eaux pluviales a été rétrocédé au GRAND DIJON par acte administratif en date du 1<sup>er</sup> Février 2006, publié le 14 Février 2006 sous le n° 2006 P 1912 (D 3646).

Les parcelles rétrocédées et destinées à être incluses dans le domaine public totalisent 21 531 m<sup>2</sup> et comprenant les parcelles suivantes :

- SECTION ZE : 162, 163, 166, 171.

Le prix de cession de cet équipement a été fixé à 495 254,18 € HT, soit 592 324,18 € TTC.

L'acte administratif a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire de l'agglomération dijonnaise en date du 24 novembre 2005.

**c) Cession des terrains résiduels de la zone 5 NAb**

Les terrains résiduels de la zone 5NAb du PLU de la ville de CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR ont été rétrocédés au GRAND DIJON par acte administratif en date du 7 Mars 2008, publié le 21 Mars 2008 sous le n° 2008 P 2951 (D 5321).

Les parcelles rétrocédées totalisent 31 160 m<sup>2</sup> décomposés de la manière suivante :

- SECTION ZE : 221, 212, 214, 216, 218, 220, 224.

Le prix de cession de terrains a été fixé à 100 616,00 €.

L'acte administratif a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire de l'agglomération dijonnaise en date du 15 novembre 2007.

## **PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION**

### **2.1 BILAN DES SURFACES**

- surface périmétrale de l'opération		39ha14a01ca
- dont emprises publiques	6ha22a66ca	
- voirie principale	13.201 m2	
- bassin de rétention	21.531 m2	
- écran paysager	25 777 m2	
- rond point (Conseil général 21)	1 757 m2	
- surface cessible		32ha91a35ca

### **2.2 BILAN DEFINITIF DES CESSIONS**

	<b>SURFACE VENDUE m2</b>
<b><u>Secteur SUD</u></b>	
. KSE	139.854
. POMONA	21.471
. CLM Industrie	22.120
<b><u>Secteur NORD</u></b>	
. URGO	114.530
<b><u>Parcelle 5 NAb</u></b>	31.160
<b>TOTAUX</b>	<b>329.135</b>

**COMPTE DE RESULTAT DE  
LIQUIDATION DEFINITIVE  
D'OPERATION**



**ZAC " PARC EXCELLENCE 2000 "**  
**COMPTE DE RESULTAT DEFINITIF**

CHARGES	Bilan CLOTURE	Bilan 2 007	Ecart	Commentaires des écarts
-ETUDES GENERALES	71 490	73 580	-2 090	En baisse compte tenu de l'achèvement de l'opération
-FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	1 162 959	1 162 959	0	
-FONCIER/ACQUISITIONS	1 263 751	1 264 751	-1 000	En baisse compte tenu de l'achèvement de l'opération
-AMENAGEMENT DES SOLS	13 181	13 181	0	
-TRAVAUX K.S.E.	2 233 562	2 233 562	0	
-TRAVAUX VRD ZAC	3 288 620	3 291 743	-3 123	En baisse compte tenu de l'achèvement de l'opération
-HONORAIRES TECHNIQUES K.S.E.	128 666	128 666	0	
-HONORAIRES TECHNIQUES ZAC	195 092	195 350	-258	En baisse compte tenu de l'achèvement de l'opération
-FRAIS FINANCIERS M.T/C.T	259 244	259 991	-747	En baisse compte tenu de l'achèvement de l'opération
-FRAIS DE GESTION	514 072	514 937	-865	Ajustement aux dépenses et recettes de l'opération
-FRAIS COMMERCIAUX	1 552	1 552	0	
-FRAIS ANNEXES	34 766	34 685	81	Ajustement aux dépenses et recettes de l'opération
-TVA NON RECUPERABLE	139 298	139 298	0	TVA non récupérable sur versement subvention globale
-ALEAS ET IMPREVUS	0	2 237	-2 237	Réimputation dans les charges du bilan
<b>TOTAL CHARGES HT</b>	<b>9 306 262</b>	<b>9 316 492</b>	<b>-10 240</b>	
PRODUITS	Bilan CLOTURE	Bilan 2 007	Ecart	Commentaires des écarts
-SUBVENTIONS REGION	609 800	609 800	0	
-SUBVENTIONS DEPARTEMENT	304 900	304 900	0	
-CESSIONS TERRAINS				
- SECTEUR SUD				
Parcelle K.S.E.	1	1	0	
Parcelle POMONA	558 248	558 246	0	
Parcelle CLM	221 200	221 200	0	
- SECTEUR NORD (URGO)	343 590	343 590	0	
- Secteur SNAb	100 616	100 616	0	
- Département C.O.	1	1	0	
- Equipements publics	1 878 523	1 878 523	0	Participation Grand Dijon pour intégration patrimoniale des équipements publics de l'opération
<i>sous total</i>	<i>3 102 177</i>	<i>3 102 177</i>	<i>0</i>	
-RESSOURCES DIVERSES	5 157	5 157	0	
-PRODUITS FINANCIERS	212 199	205 120	7 079	Hausse due à placements judicieux et trésorerie positive
-PARTICIPATION COMADI / K.S.E.	4 496 515	4 496 515	0	
-PARTICIPATION GRAND DIJON EN SUBVENTION GLOBALE	575 603	592 822	-17 319	Ajustement pour équilibre du bilan
-PARTICIPATION GRAND DIJON EN COMPLEMENT DE PRIX	0	0	0	
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>9 306 262</b>	<b>9 316 492</b>	<b>-10 240</b>	

## ZAC " PARC EXCELLENCE 2000 "

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

	REALISE 31/12/07	Réalisé exercice 2 008	TOTAL BILAN cloture	BILAN 2007	ECART
ETUDES GENERALES	85 971	0	85 971	88 471	-2 500
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	1 386 330	0	1 386 330	1 386 330	0
FONCIER/ACQUISITIONS	1 266 620	0	1 266 620	1 267 620	-1 000
AMENAGEMENT DES SOLS	15 765	0	15 765	15 765	0
TRAVAUX VRD ZAC	3 931 924	1 265	3 933 189	3 936 924	-3 735
TRAVAUX VRD K.S.E.	2 671 341	0	2 671 341	2 671 341	0
HONORAIRES TECH. ZAC	230 639	2 691	233 330	233 639	-309
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	254	16 792	17 539	-747
FRAIS DE GESTION	455 330	58 742	514 072	514 937	-865
FRAIS COMMERCIALISATION	1 856	0	1 856	1 856	0
FRAIS ANNEXES	32 513	351	32 864	36 013	-2 149
TVA NON RECUPERABLE	139 298	0	139 298	139 298	0
ALEAS ET IMPREVUS	2 546	0	2 546	2 546	0
=====					
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>10 633 007</b>	<b>63 303</b>	<b>10 696 310</b>	<b>10 707 614</b>	<b>-11 304</b>
<b>CESSIONS DES TERRAINS</b>					
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	7 079	212 200	205 120	7 080
PARTICIPATION COMADI/KSE	5 377 832	0	5 377 832	5 377 832	0
PARTICIPATION GRAND DIJON EN SUBVENTION GLOBALE	850 000	-274 497	575 503	592 822	-17 319
PARTICIPATION GRAND DIJON EN COMPLEMENT DE PRIX	0	0	0	0	0
SUBVENTION REGION	609 800	0	609 800	609 800	0
SUBVENTION DEPARTEMENT	304 900	0	304 900	304 900	0
=====					
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>9 220 943</b>	<b>1 487 588</b>	<b>10 708 531</b>	<b>10 718 771</b>	<b>-10 240</b>
<b>SOLDE BRUT</b>	<b>-1 412 064</b>	<b>1 424 285</b>	<b>12 221</b>	<b>11 157</b>	<b>1 064</b>
<b>FINANCEMENT</b>					
VERSEMENT EMPRUNT	1 829 388	0	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
=====					
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 477 655</b>	<b>-1 477 655</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SOLDE TVA</b>	<b>258 244</b>	<b>-270 464</b>	<b>-12 221</b>	<b>-11 157</b>	<b>-1 064</b>
<b>TRESORERIE</b>					
SOLDE NET	323 835	-323 834	0	0	0
SOLDE CUMULE	323 835	0	0		

fin de convention  
31/12/2008

## COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTAT DE LIQUIDATION

Le compte de résultat de liquidation définitive de l'opération **PARC EXCELLENCE 2000** arrêté au 25 Novembre 2008 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subit quelques modifications par rapport au compte de résultat de l'année 2007.

### LES DEPENSES

<b>Etudes générales :</b>	-	<b>2 090 € HT</b>
<b>Foncier/acquisitions :</b>	-	<b>1 000 €</b>
<b>Travaux VRD ZAC :</b>	-	<b>3 123 € HT</b>
<b>Honoraires techniques ZAC :</b>	-	<b>258 € HT</b>
<b>Frais financiers MT/CT :</b>	-	<b>747 €</b>
<b>Frais de gestion :</b>	-	<b>865 €</b>
<b>Frais annexes :</b>	+	<b>81 €</b>
<b>Aléas et imprévus</b>	-	<b>2 237 €</b>

**Variation dépenses - 10 240 € HT**

#### a) ETUDES GENERALES

Ce poste de dépenses est en diminution de 2 090 € HT compte tenu de l'achèvement de l'opération et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

#### b) FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport à l'exercice précédent et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

#### c) FONCIER/ACQUISITIONS

Ce poste de dépenses est en diminution de 1 000 € compte tenu de l'avancement de l'opération et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

**d) AMENAGEMENT DES SOLS**

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport à l'exercice précédent et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

**e) TRAVAUX VRD ZAC**

Ce poste de dépenses est en diminution de 3 123 € HT compte tenu de l'avancement de l'opération et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

**f) HONORAIRES TECHNIQUES ZAC**

Consécutivement à la baisse des travaux réellement exécutés, les honoraires de maîtrise d'oeuvre sont en baisse de 258 Euros HT et constituent donc pour leur valeur le montant définitif du compte de résultat.

**g) TRAVAUX VRD KSE / HONORAIRES TECHNIQUES KSE**

Ce poste de dépenses est à ce jour soldé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

**h) FRAIS FINANCIERS**

Il n'y a plus de frais financiers sur emprunt. Leurs montants et constituent la valeur le montant définitive du compte de résultat.

Les frais financiers à court terme ont quant à eux diminués de 747 Euros compte tenu d'une trésorerie positive et constituent donc pour leur valeur le montant définitif du compte de résultat.

**i) FRAIS DE GESTION**

La rémunération de la SEMAAD est en baisse de 865 Euros et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

**j) FRAIS DE COMMERCIALISATION**

Le poste de dépenses est donc soldé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du



compte de résultat.

**k) FRAIS ANNEXES**

Cette charge est en légère augmentation de 81 Euros et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

**l) ALEAS ET IMPREVUS**

Compte tenu de l'achèvement de l'opération, les aléas et imprévus sont soldés. Le passif de ce poste a été réinjecté dans les autres charges de l'opération.

**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 de l'opération à la TVA. Compte tenu de l'antériorité de ce versement, la TVA n'est aujourd'hui plus récupérable, malgré le nouveau régime fiscal en vigueur depuis 2006, qui exonérait de nouveau le versement des des subventions de cette taxe. Le délai de prescription fiscale étant de 3 ans, aucune réclamation ne pouvait être intentée par rapport à la date de versement.

**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 274 497 €.

**L'état définitif des charges fait apparaître une diminution des dépenses de 10 240 Euros HT PAR RAPPORT AU BILAN DE L'EXERCICE 2007 et un cumul définitif des dépenses de 9 306 252 Euros HT.**

## LES RECETTES

Produits financiers : + 7 079 €

-----  
Variations produits + 7 079 €

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

### a) CESSIONS DES TERRAINS

Les recettes sont inchangées par rapport à l'exercice précédent et constituent donc pour leur valeur le montant définitif du compte de résultat.

### b) PRODUITS FINANCIERS

L'année 2008 a vu la réalisation de produits financiers d'un montant de 7 079 Euros grâce à des placements. Globalement, les produits financiers sont en augmentation de 7 079 Euros et constituent donc pour leur valeur le montant définitif du compte de résultat.

### c) PARTICIPATION COMADI/KSE

Cette participation est à ce jour soldée et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

### 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

#### *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 est arrêtée définitivement à 575 503 € et le trop perçu à 274 497 €.

#### *Complément de prix*

Cette ligne budgétaire enregistre des produits lorsque les terrains sont vendus en dessous du prix du marché. Elle est 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 payés par le Grand Dijon au titre de la cession du bassin de rétention des eaux pluviales. Ce prix est définitif.

#### **e) SUBVENTION DU CONSEIL REGIONAL**

Ce poste de recette est soldé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de

résultat.

**D) SUBVENTION DU CONSEIL GENERAL**

Ce poste de recette est soldé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

**TRESORERIE :**

La trésorerie de l'opération a été assurée par :

- un emprunt de 1.829.388 Euros à ce jour définitivement 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, un de 1 000 000 Euros pour l'année 2003 et le solde de 1.477.654 Euros le 22/05/2008.

**Le remboursement de cette avance est donc totalement effectué.**

# **ANNEXES**

**1°) Tableau récapitulatif des acquisitions**

**2°) Tableau récapitulatif des ventes**

**3°) Documents graphiques**

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

**RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS REALISEES**

PROPRIETAIRES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION en Euros	DATE ACTE	OBSERVATIONS
	Sect.	N°	ha	a	ca			
<b>ACQUISITIONS</b>								
ROBIN Françoise	ZE	157	07	92	60	193 329,76	10/10/00	Acte Me MASSIP
CHENEVRIER Marius	ZE	10	03	91	90	95 591,64	04/12/00	Acte Me MASSIP
LEGRAND Paul	ZE	11		29	60	7 219,98	04/12/00	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			
			28	69	47	846 208,08	08/12/00	Acte administratif
LARDERET Serge	ZE	12		08	60	2 096,68	ordonnance d'expropriation du 29/03/2002	Jugement du 21/08/2002 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	7 880,84		
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS</b>			<b>39</b>	<b>39</b>	<b>67</b>	<b>1 156 448,33</b>		
<b>INDEMNITES D'EVICION ET DE PERTE DE REVENU</b>								
SCEA DU MONT VAUT (sur acquisition ROBIN)						48 332,44	10/10/00	Acte Me MASSIP
SCEA DU MONT VAUT (sur acquisition CHENEVRIER)						23 897,80	04/12/00	Acte Me MASSIP
SCEA DU MONT VAUT (sur acquisition LEGRAND)						1 805,00	04/12/00	Acte Me MASSIP
SCEA DU MONT VAUT						2 897,50	29/03/02	Jugement du 21/06/2002
						76 932,84		
<b>INDEMNITES DIVERSES (fouilles archéologiques)</b>								
SCEA DU MONT VAUT/ROBIN						9 146,94	10/10/00	Convention du 10/10/2000
SCEA DU MONT VAUT						5 511,03	10/10/00	Convention du 10/10/2000
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>			<b>39</b>	<b>39</b>	<b>67</b>	<b>1 248 039,14</b>		

**ZAC " PARC EXCELLENCE 2000 "**  
**CHEVIGNY SAINT SAUVEUR**

**RECAPITULATIF DES VENTES REALISEES**

ACQUEREURS	SURFACE M2	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
K.S.E.	139 854	1,00	1,00	18/12/01
CONSEIL GENERAL COTE D'OR	1 757	1,00	1,00	17/06/02
LABORATOIRES URGO	114 530	343 590,00	343 590,00	12/05/04
POMONA	21 471	558 246,00	667 662,22	06/02/04
CLM Industrie	22 120	221 200,00	264 555,20	29/07/05
Equipements publics : bassin rétention	21 531	495 254,18	592 324,00	01/02/06
Equipements publics : voiries et écran végétal	38 978	1 383 269,20	1 654 389,90	07/03/08
Retrocession Grand Dijon secteur 5 Nab	31 160	100 616,00	100 616,00	07/03/08
<b>TOTAUX</b>	<b>391 401</b>	<b>3 102 177,38</b>	<b>3 623 139,32</b>	

} Actes  
administratifs

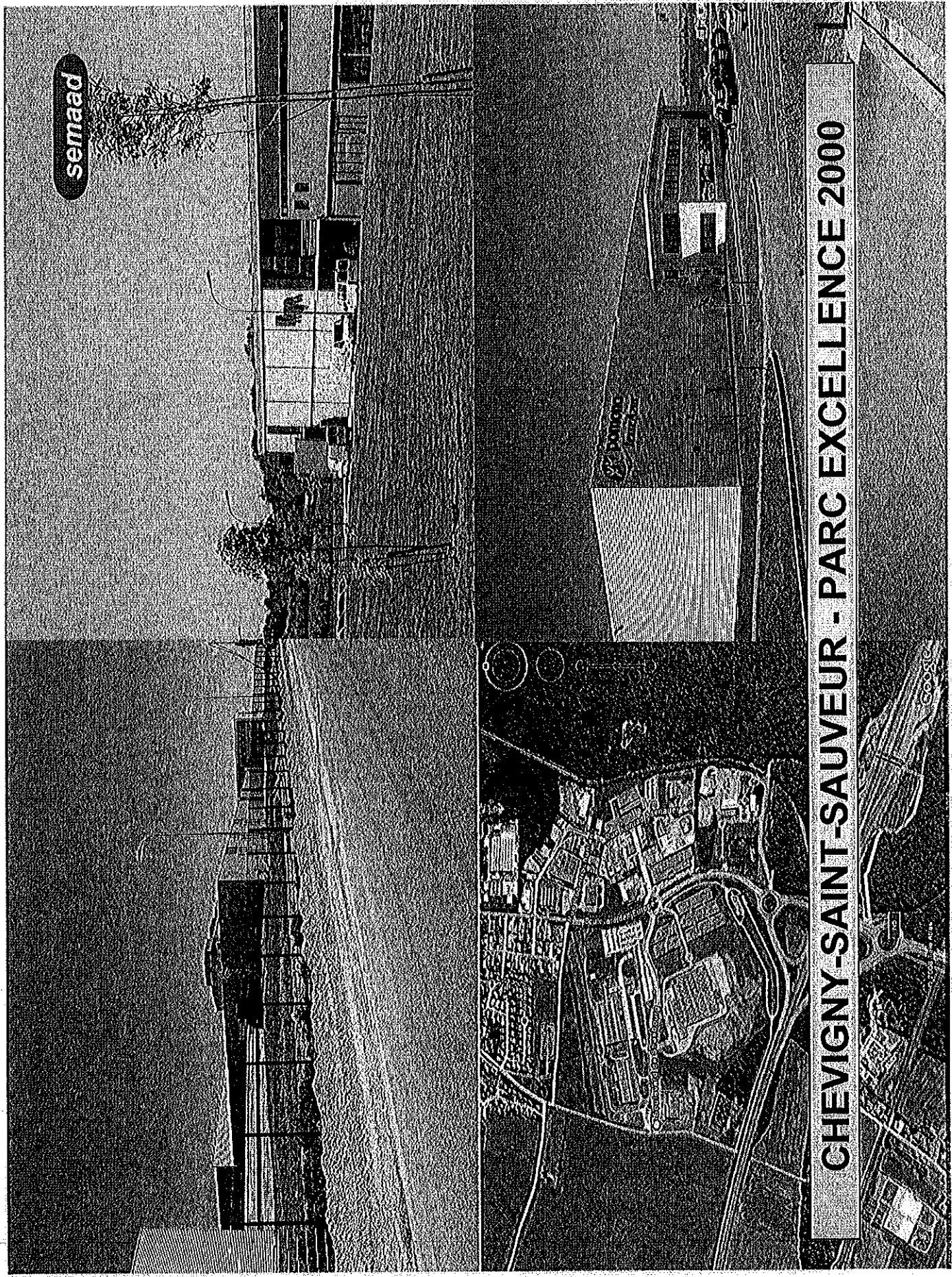
## CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR - Z.A.C. Extension EXCELLENCE 2000



- Surface totale 39,14 ha
- Emprises publiques 6,23 ha
- Surface cessible 32,91 ha
- Surface vendue 29,80 ha (1 500 emplois)
- Stock résiduel 3,11 ha (zone 5NA b)



semaad



CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR - PARC EXCELLENCE 2000