



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 18 décembre 2014

Président : M. MILLOT

Secrétaire de séance : Mme BLANC

Convocation envoyée le 11 décembre 2014

Publié le 19 décembre 2014

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 79

Nombre de présents participant au vote : 64

Nombre de membres en exercice : 79

Nombre de procurations : 7

SCRUTIN : POUR : 71

ABSTENTION : 0 CONTRE : 0 NÉ SE PRONONCE PAS : 0

Membres titulaires présents :

M. Alain MILLOT	M. Jean-Claude GIRARD	Mme Claudine DAL MOLIN
M. Pierre PRIBETICH	M. Patrick MOREAU	M. Louis LEGRAND
M. Jean ESMONIN	M. Abderrahim BAKA	M. Patrick ORSOLA
M. Patrick CHAPUIS	Mme Stéphanie MODDE	Mme Florence LUCISANO
Mme Nathalie KOENDERS	Mme Françoise TENENBAUM	Mme Anne PERRIN-LOUVRIER
M. Rémi DETANG	Mme Christine MARTIN	Mme Céline TONOT
Mme Catherine HERVIEU	Mme Danielle JUBAN	M. Jean-Philippe MOREL
M. José ALMEIDA	Mme Lê Chinh AVENA	M. Nicolas BOURNY
M. Jean-François DODET	Mme Hélène ROY	M. Jean-Michel VERPILLOT
M. François DESEILLE	M. Georges MAGLICA	Mme Corinne PIOMBINO
Mme Colette POPARD	M. Joël MEKHANTAR	M. Jean-Louis DUMONT
M. Michel JULIEN	Mme Nuray AKPINAR-ISTIQUAM	M. Patrick BAUDEMONT
M. Frédéric FAVERJON	Mme Sladana ZIVKOVIC	M. Jean-Frédéric COURT
M. Didier MARTIN	M. Jean-Yves PIAN	Mme Anaïs BLANC
M. Dominique GRIMPRET	Mme Océane CHARRET-GODARD	M. Damien THIEULEUX
M. Michel ROTGER	M. Laurent BOURGUIGNAT	Mme Michèle LIEVREMONT
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Chantal OUTHIER	M. Philippe BELLEVILLE
Mme Badiââ MASLOUHI	M. Emmanuel BICHOT	Mme Noëlle CABBILLARD
M. André GERVAIS	Mme Frédérique DESAUBLIAUX	M. Cyril GAUCHER.
M. Benoît BORDAT	M. Hervé BRUYERE	
Mme Anne DILLENSEGER	Mme Sandrine RICHARD	
M. Charles ROZOY	M. Thierry FALCONNET	

Membres suppléants avec voix délibératives présents :

M. Bertrand FRANET

Membres titulaires absents :

M. Alain HOUPERT	M. Jacques CARRELET DE LOISY pouvoir à M. Bertrand FRANET
Mme Anne ERSCHENS	M. François REBSAMEN pouvoir à M. Alain MILLOT
M. François HELIE	M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à Mme Badiââ MASLOUHI
M. Édouard CAVIN	Mme Chantal TROUWBORST pouvoir à M. François DESEILLE
M. Roland PONSAA	Mme Catherine VANDRIESSE pouvoir à M. Laurent BOURGUIGNAT
M. François NOWOTNY	Mme Louise BORSATO pouvoir à M. Michel ROTGER
Mme Dominique BEGIN-CLAUDET	M. Gaston FOUCHERES pouvoir à Mme Anne PERRIN-LOUVRIER
M. Jean DUBUET	M. Gilbert MENUT pouvoir à Mme Noëlle CABBILLARD.
Mme Françoise VANNIER-PETIT	

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET ATTRACTIVITE

Semaad - Extension Cap Nord à Saint-Apollinaire - Compte de résultat au 30 juin 2014

Par délibération en date du 27 juin 2002, le Conseil de Communauté de l'Agglomération dijonnaise a déclaré d'intérêt communautaire la future zone d'activités économiques dénommée ZAC "CAPNORD", d'une surface d'environ 18 ha.

En vertu d'une convention publique d'aménagement et par délibération en date du 22 novembre 2002, le Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise a décidé de confier à la SEMAAD l'étude, l'aménagement et la commercialisation de la ZAC "CAPNORD".

L'objectif est de renforcer l'attractivité de l'agglomération, de dynamiser son image et de créer ainsi les conditions favorables au développement et la création d'entreprises.

L'opération ZAC "CAPNORD" étant aujourd'hui réputée terminée, la SEMAAD a transmis à la Communauté d'Agglomération, le bilan de clôture comprenant le compte de résultat de liquidation définitive de l'opération, document qui doit être soumis à l'approbation de l'organe délibérant de la collectivité.

Ce bilan reprend l'historique de l'opération, retrace les différentes procédures administratives ayant eu cours pendant l'opération d'aménagement d'une surface de 180 018 m² ainsi que son programme physique, tels que les acquisitions foncières, la création du lotissement (144 954 m²), les travaux et les cessions des emprises publiques qui représentent une surface de 35 060 m² régularisés par acte administratif.

Le compte de résultat définitif de l'opération ZAC "CAPNORD" est arrêté à 5 455 985 € HT, et fait ressortir une participation de la Communauté d'Agglomération de 489 095 €. La cession des équipements publics ayant été fixée à 1 017 674 € HT soit 1 217 138 € TTC, le montant total de la participation à l'opération d'aménagement pour la collectivité est de 1 506 769 €.

La SEMAAD, pour sa part, a bénéficié d'une avance de trésorerie de la Communauté d'Agglomération dijonnaise à hauteur de 1 650 000 € dont 200 000 € ont été remboursés à la collectivité au 31/12/2011. Le reste de l'avance de trésorerie, soit la somme de 1 450 000 €, sera remboursée à l'approbation par le Conseil Communautaire de l'Agglomération dijonnaise du compte de résultat définitive de la ZAC "CAPNORD".

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 1 506 769 € ;
- **de dire** que la Communauté d'Agglomération s'acquittera auprès de la SEMAAD de sa participation au titre de l'opération, dès les formalités de dépôt en Préfecture ;
- **de dire** que la Communauté d'Agglomération émettra un titre de recettes sur la SEMAAD de 1 450 000 € au titre de remboursement de l'avance de trésorerie, dès les formalités de dépôt en Préfecture ;
- **de donner quitus** à la SEMAAD de l'accomplissement de ses missions dans l'opération d'aménagement de la ZAC "CAPNORD" ;
- **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

GRAND DIJON

VILLE DE SAINT APOLLINAIRE

ZAC « CAPNORD »
EXTENSION CAPNORD

**Compte de résultat de liquidation définitive
de l'opération au 30 JUIN 2014**

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

AMÉNAGEURS DURABLES



ZAC CAPNORD - EXTENSION

SOMMAIRE

Historique de l'Opération	3
Procédures Administratives	6
Programme Physique de l'Opération	7
Compte de Résultat de Liquidation Définitive de l'Opération en HT	8
Variation des Dépenses et Recettes (en H.T.).....	9
Etat de Liquidation des Produits et des Charges en € TTC	11
Bilan de Clôture et Plan de Trésorerie Actualise	12
Commentaires sur le Compte de Résultat de Liquidation Définitive en € HT	13
ANNEXES	18

HISTORIQUE DE L'OPERATION

Par délibération en date du 27 Juin 2002, le Conseil Communautaire de l'Agglomération Dijonnaise a déclaré d'intérêt communautaire la future zone d'activités économiques dénommée ZAC « CAPNORD », d'une surface d'environ 18 hectares.

En vertu d'une convention publique d'aménagement et par délibération en date du 22 novembre 2002 le Conseil Communautaire 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 « CAPNORD ».

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).

A l'appui du bilan financier pour l'année 2006, un avenant n°3 a été signé le 19 juillet 2007 pour prendre en compte l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 à partir de laquelle la participation de la collectivité s'est répartie comme suit :

* Subvention globale :	629 489 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	1 045 590 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'année 2007, un avenant n°4 a été signé le 15 juillet 2008 pour prendre en compte l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 à partir de laquelle la participation de la collectivité s'est répartie comme suit :

* Subvention globale :	641 664 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	1 046 208 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'année 2008, un avenant n°5 a été signé le 02 juillet 2009 pour prendre en compte l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 à partir de laquelle la participation de la collectivité s'est répartie comme suit :

* Subvention globale :	683 097 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	1 057 692 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'année 2009, un avenant n°6 a été signé le 28 octobre 2010 pour proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2012.

A l'appui du bilan financier pour l'année 2010, un avenant n°7 a été signé le 21 juillet 2011 pour prendre en compte l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 à partir de laquelle la participation de la collectivité s'est répartie comme suit :

* Subvention globale :	580 702 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	1 039 277 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'année 2011, le conseil de la communauté de l'agglomération dijonnaise a délibéré le 27 septembre 2012 pour prendre en compte l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 à partir de laquelle la participation de la collectivité s'est répartie comme suit :

* Subvention globale :	579 213 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	1 039 306 € HT

A l'appui du bilan financier pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2012 et clôturé le 30 juin 2013, le conseil communautaire de l'agglomération dijonnaise a délibéré le 19 décembre 2013 pour prendre en compte l'instruction fiscale 3 A-7-06 du 16 juin 2006 à partir de laquelle la participation de la collectivité s'est répartie comme suit :

* Subvention globale :	484 587 €
* Complément de prix :	0 € HT
* Cession équipements publics :	1 107 674 € HT soit 1 217 138€ T.T.C.

Lors de ce conseil communautaire, il a été délibéré l'acquisition des équipements communs, constitués de la voirie et du bassin de rétention, pour un montant total de 1 217 138,28 € TTC, un avenant n° 8 à la convention publique d'aménagement a été approuvé ainsi qu'un avenant à la convention d'avance de trésorerie.

L'avenant n°8 à la convention publique d'aménagement a d'une part prolongé la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2014 et d'autre part fixé le montant de la participation financière du concédant.

Cet avenant a également intégré les conséquences du changement des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SEMAAD en séance du 19 décembre 2012.

Afin de mener à bien sa mission, la S.E.M.A.A.D. s'est attachée le concours de divers bureaux d'études et techniciens, à savoir :

- **Pour les études techniques et la maîtrise d'œuvre des VRD :**
OTH BFC / Egis Aménagement – 11 boulevard Rembrandt – 21000 DIJON
- **Pour le suivi et la réalisation des travaux des finitions:**
Cabinet Merlin – 12 rue de Gray – 21000 Dijon
- **Pour le contrôle des travaux de VRD aménagement paysagers :**
EURL MARC THOMSON Paysagiste, 114 route de Dijon – 21 600 LONGVIC
- **Pour la mission de Coordination pour la Sécurité et la Protection de la Santé :**
Société PROSECO – 4 rue de l'Orée – 21800 NEUILLY LES DIJON
- **Pour les missions de géomètre :**
Le Groupement de géomètres experts MORNAND – RUINET
Dossier repris par Madame MORNAND Hélène – SCP MORNAND JANIN SCHENIRER
- **Pour la rédaction des actes notariés :**
SCP MASSIP – PRIEUR – BELOU – VARLET & LORISSON, rédigé par Maître MASSIP

Commercialement, l'opération est dénommée « EXTENSION CAPNORD ».

PROCEDURES ADMINISTRATIVES

1. Acquisitions foncières

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 pour un montant de 884 891,40€.

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

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

Suite à une erreur d'implantation de la station de refoulement des eaux usées, il a été nécessaire de passer un acte de régularisation avec le lot 10 pour racheter 4 m² de terrain. Cette transaction s'est faite au prix de 120 €.

Le montant global des acquisitions est ainsi de 990 376,19 Euros.

2. En matière d'urbanisme

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.

Les règles d'urbanisme appliquées à cette opération ont été celles prescrites par le P.L.U. de la ville de Saint Apollinaire.

3. En matière de travaux et de cessions des emprises publiques

Tous les équipements de VRD de la ZAC sont terminés à ce jour.

L'ensemble des ouvrages de VRD, y compris le bassin de rétention et équipements annexes réalisés ont été remis au Grand Dijon. Un acte administratif a été signé le 6 mars 2014, publié sous le volume 2014P n°2721, entre le Grand Dijon et SEMAAD matérialisant ces rétrocessions objet d'une incorporation dans le domaine public.

La délibération du Conseil Municipal autorisant Monsieur le Maire à signer cet acte a été prise le 19 décembre 2013.

PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

1. Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE 180 018 m²

▣ Emprises publiques créées	
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	144 958 m ²

2. Bilan des cessions

ACQUEREURS	SURFACE M ²	SURFACE VENDUES AU 30/06/2014 M ²	SURFACE RESTANT A VENDRE AU 01/07/2014 M ²
lot 1	28 784	28 784	0
lot 2	12 515	12 515	0
lot 3	9 224	9 224	0
lot 4	10 000	10 000	0
lot 5	20 070	20 070	0
lot 6	2 158	2 158	0
lot 7	8 000	8 000	0
lot 8	2 056	2 056	0
lot 9	6 000	6 000	0
lot 10	5 010	5 010	0
lot 10	-4	-4	0
lot 11	11 580	11 580	0
lot 12	4 500	4 500	0
lot 13	2 050	2 050	0
lot 14	2 200	2 200	0
lot 15	2 600	2 600	0
lot 16	2 950	2 950	0
lot 17	3 013	3 013	0
lot 18	4 655	4 655	0
lot 19	7 593	7 593	0
TOTAUX	144 954	144 954	0

COMPTE DE RESULTAT DE LIQUIDATION DEFINITIVE DE L'OPERATION EN HT

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	1%	69 556,58	13 574,61	83 131,19
FONCIER	18%	993 858,56	421,08	994 279,64
AMENAGEMENT DES SOLS	0%	3 718,00	739,40	4 457,40
TRAVAUX	61%	3 309 942,57	647 375,31	3 957 317,88
HONORAIRES TECHNIQUES	4%	222 461,47	43 602,45	266 063,92
FRAIS FINANCIERS	4%	240 178,97	0,72	240 179,69
REMUNERATION SEM	10%	542 522,01	0,00	542 522,01
études	0%	45 000,00	0,00	45 000,00
acquisition	1%	9 942,80	0,00	9 942,80
réalisation	4%	185 397,39	0,00	185 397,39
commercialisation	6%	271 476,66	0,00	271 476,66
liquidation	0%	30 705,17	0,00	30 705,17
FRAIS ANNEXES	1%	67 483,93	8 809,71	76 293,64
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	6 263,22	1 227,59	7 490,81
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0%	0,00	0,00	0,00
ALEAS - IMPREVUS	0%	0,00	0,00	0,00
SOLDE TVA	0%		0,00	0,00
TOTAL DES DEPENSES	100%	5 455 985,31	715 750,87	6 171 736,18

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	69%	3 783 119,50	741 491,42	4 524 610,92
Locatif Social		0,00	0,00	0,00
Accession Sociale		0,00	0,00	0,00
Accession Libre		0,00	0,00	0,00
Autre		0,00	0,00	0,00
Sous - Total Habitat	- -	0,00	0,00	0,00
Activités Économiques -		3 783 119,50	741 491,42	4 524 610,92
Sous - Total Activités Économiques	-	3 783 119,50	741 491,42	4 524 610,92
Stationnement en surface				
Stationnement en ouvrage				
Sous - Total Stationnement	-	0,00	0,00	0,00
SUBVENTIONS	0%	0,00	0,00	0,00
Féder		0,00	0,00	0,00
Région		0,00	0,00	0,00
Département et autres		0,00	0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	3%	166 096,39	18 963,00	185 059,39
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	28%	1 506 769,42	199 464,13	1 706 233,55
Subvention globale		489 095,27	0,00	489 095,27
Cession équipements généraux		1 017 674,15	199 464,13	1 217 138,28
Participation complément de prix		0,00	0,00	0,00
Participation acquisition foncière		0,00	0,00	0,00
TOTAL DES RECETTES	69%	5 455 985,31	959 918,56	6 415 903,86
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0,00	244 167,68	244 167,68

VARIATION DES DEPENSES ET RECETTES (EN H.T.)

DEPENSES	Bilan COLTURE	Bilan actualisé 30/06/2013 approuvé	écart	Commentaires des écarts
ETUDES GENERALES	69 556,58	69 556,58	0,00	
FONCIER	993 858,56	993 858,56	0,00	
AMENAGEMENT DES SOLS	3 718,00	1 050,00	2 668,00	Ajustement au vu des factures définitives
TRAVAUX	3 309 942,57	3 310 937,17	-994,60	Ajustement au vu des factures définitives
HONORAIRES TECHNIQUES	222 461,47	222 461,47	0,00	
FRAIS FINANCIERS	240 178,97	240 967,79	-788,82	Ajustement au montant définitif des frais financiers
REMUNERATION SEM	542 522,01	542 303,45	218,56	Ajustement aux nouveaux montants des dépenses et recettes
FRAIS ANNEXES	67 483,93	62 678,46	4 805,47	Ajustement aux factures définitives
FRAIS DE COMMERCIALISATION	6 263,22	7 763,22	-1 500,00	Ajustement des dernières factures – annulation d'une commande
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0,00	0,00	0,00	
ALEAS - IMPREVUS	0,00	0,00	0,00	
SOLDE TVA			0,00	
TOTAL DES DEPENSES	5 455 985,31	5 451 576,70	4 408,61	

RECETTES	Bilan CLOTURE	Bilan actualisé 30/06/2013 approuvé	écart	Commentaires des écarts
CESSIONS	3 783 119,50	3 783 119,50	0,00	
Locatif Social	0,00	0,00	0,00	
Accession Sociale	0,00	0,00	0,00	
Accession Libre	0,00	0,00	0,00	
Autre	0,00	0,00	0,00	
<u>Sous - Total Habitat</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	
Activités Économiques -	3 783 119,50	3 783 119,50	0,00	
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>	<u>3 783 119,50</u>	<u>3 783 119,50</u>	<u>0,00</u>	
Stationnement en surface				
Stationnement en ouvrage				
<u>Sous - Total Stationnement</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	
SUBVENTIONS	0,00	0,00	0,00	
Féder	0,00	0,00	0,00	
Région	0,00	0,00	0,00	
Département et autres	0,00	0,00	0,00	
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	166 096,39	166 196,33	-99,94	Ajustements des produits divers et de la TVA
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	1 506 769,42	1 502 260,88	4 508,54	Ajustement de la subvention globale en fonction des dernières dépenses
Subvention globale	489 095,27	484 586,73	4 508,54	
Cession équipements généraux	1 017 674,15	1 017 674,15	0,00	
Participation complément de prix	0,00	0,00	0,00	
Participation acquisition foncière	0,00	0,00	0,00	
TOTAL DES RECETTES	5 455 985,31	5 451 576,71	4 408,60	
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0,00	0,01	-0,01	

ETAT DE LIQUIDATION DES PRODUITS ET DES CHARGES EN € TTC

INTITULE	BILAN DE CLÔTURE EN €/TTC			TOTAL du BILAN DE CLOTURE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2014 - Bilan de Clôture			
DEPENSES EN TTC				
ETUDES	83 131,19	0,00	0,00	83 131,19
Etudes générales	83 131,19	0,00	0,00	83 131,19
FONCIER	994 279,64	0,00	0,00	994 279,64
Acquisitions	982 204,93	0,00	0,00	982 204,93
Frais annexes	4 164,91	0,00	0,00	4 164,91
Indemnités	7 909,79	0,00	0,00	7 909,79
LIBERATION DES SOLS	4 457,40	0,00	0,00	4 457,40
Libération des sols	4 457,40	0,00	0,00	4 457,40
TRAVAUX	4 223 381,80	0,00	0,00	4 223 381,80
Travaux	3 957 317,88	0,00	0,00	3 957 317,88
Honoraires	266 063,92	0,00	0,00	266 063,92
FRAIS FINANCIERS	240 179,69	0,00	0,00	240 179,69
Intérêts sur emprunts à L. T.	166 066,55	0,00	0,00	166 066,55
Intérêts sur avances à C. T.	74 113,14	0,00	0,00	74 113,14
Maîtrise d'ouvrage interne	542 522,00	0,00	0,00	542 522,00
Maîtrise d'ouvrage interne	542 522,00	0,00	0,00	542 522,00
FRAIS ANNEXES	76 293,64	0,00	0,00	76 293,64
Impôts et taxes	16 157,19	0,00	0,00	16 157,19
Autres frais non taxables	5 130,73	0,00	0,00	5 130,73
Autres frais taxables	55 005,72	0,00	0,00	55 005,72
FRAIS DE COMMERCIALISATION	7 490,81	0,00	0,00	7 490,81
GOUVERNANCE PARTICIPATIVE	0,00	0,00	0,00	0,00
Maison des projets	0,00	0,00	0,00	0,00
autres frais de communication	0,00	0,00	0,00	0,00
ALEAS & IMPREVUS	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	6 171 736,17	0,00	0,00	6 171 736,17
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	6 171 736,17	6 171 736,17	0,00	6 171 736,17
RECETTES EN TTC				
CESSIONS	4 524 610,92	0,00	0,00	4 524 610,92
Locatif Social				0,00
Accession Sociale				0,00
Accession Libre				0,00
Autre	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous - Total Habitat	0,00	0,00	0,00	0,00
Activités Économiques -	4 524 610,92	0,00	0,00	4 524 610,92
	0,00			0,00
	0,00			0,00
	0,00			0,00
Sous - Total Activités Économiques	4 524 610,92	0,00	0,00	4 524 610,92
Stationnement en surface				0,00
Stationnement en ouvrage				0,00
Sous - Total Stationnement	0,00	0,00	0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	185 059,39	0,00	0,00	185 059,39
Produits financiers	65 008,92	0,00	0,00	65 008,92
Produits divers	120 050,47	0,00	0,00	120 050,47
SUBVENTIONS	0,00	0,00	0,00	0,00
Feder	0,00	0,00	0,00	0,00
Région	0,00	0,00	0,00	0,00
Département et autres	0,00	0,00	0,00	0,00
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	1 217 138,28	489 095,27	0,00	1 706 233,55
Subvention globale	0,00	489 095,27	0,00	489 095,27
Cession équipements généraux	1 217 138,28	0,00	0,00	1 217 138,28
Participation complément de prix	0,00	0,00	0,00	0,00
Participation acquisition foncière	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	5 926 808,60	489 095,27	0,00	6 415 903,86
TOTAL DES RECETTES CUMUL	5 926 808,60	6 415 903,86	0,00	6 415 903,86
SOLDES ANNUELS avant financement	-244 927,57	489 095,27	0,00	244 167,70
SOLDES CUMULES avant financement	-244 927,57	244 167,70	0,00	244 167,70

BILAN DE CLOTURE ET PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE

INTITULE	SIMULATION EN €/HT			TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2014 - Bilan de Clôture			
MOYENS DE FINANCEMENT	1 450 000,00	-1 450 000,00	0,00	0,00
Mobilisation d'emprunts	2 300 000,00	0,00	0,00	2 300 000,00
Amortissement d'emprunts	2 300 000,00	0,00	0,00	2 300 000,00
Avances bancaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement d'avances	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances collectivités	1 650 000,00	0,00	0,00	1 650 000,00
Remboursement Avances collectivités	200 000,00	1 450 000,00	0,00	1 650 000,00
T.V.A.				
T.V.A.sur les dépenses	715 750,87	0,00	0,00	715 750,87
T.V.A.sur les recettes	760 454,42	199 464,14	0,00	959 918,57
T.V.A. réglée à l'Etat				0,00
T.V.A. remboursée par l'Etat				0,00
Solde de T.V.A.	-44 703,55	-199 464,14	0,00	-244 167,70
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	1 160 368,88	-1 160 368,88	0,00	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	1 160 368,88	0,00	0,00	0,00

COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTAT DE LIQUIDATION DEFINITIVE EN €
HT

Le bilan de clôture de la **ZAC « CAPNORD »** arrêté au 30/06/2014 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subit des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel de l'exercice précédent.

LES DEPENSES

	variation en €
ETUDES GENERALES	-
FONCIER	-
AMENAGEMENT DES SOLS	2 668
TRAVAUX	- 995
HONORAIRES TECHNIQUES	-
FRAIS FINANCIERS	- 789
REMUNERATION SEM	219
FRAIS ANNEXES	4 805
FRAIS DE COMMERCIALISATION	- 1 500
ALEAS - IMPREVUS	-
SOLDE TVA	-
VARIATION DES DEPENSES	4 409

➤ **Etudes générales** **69 556,58 €**

Ce poste de dépenses n'a pas connu d'évolution par rapport au bilan actualisé approuvé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Foncier** **993 858,56 €**

Ce poste de dépenses est inchangé par rapport au bilan actualisé approuvé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

Tous les terrains d'assiette de l'opération ont été acquis par voie amiable.

A la clôture, 993 858,56 € TTC de frais fonciers ont été réalisés dont 982 466 € d'acquisitions (cf. tableau des acquisitions), 7 909,79 € d'indemnités agricoles et 3 482,37 € de frais d'acquisitions.

➤ **Aménagement des sols** **3 718,00 €**

Ce poste de dépenses est en augmentation de 2 668,00 € par rapport au bilan actualisé approuvé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

Il correspond à des frais d'aménagement et d'entretien des sols.

➤ **Travaux** **3 309 942,57 €**

La charge attribuée à ce poste est en très légère diminution de 994,60 € par rapport au dernier bilan actualisé approuvé.
Cette légère différence s'explique par la finalisation des travaux d'aménagement.

Ces travaux ventilés par nature se décomposent comme suit :

- Travaux de Voiries et réseaux divers : 3 075 154,99 €
- Travaux d'Espaces Verts : 141 588,47 €
- Travaux EDF / GDF : 84 840,26 €
- Travaux divers (dégradations diverses, nettoyage, etc...) : 8 358,85 €

➤ **Honoraires techniques** **222 461,47 €**

Ce poste de dépenses n'a pas connu d'évolution par rapport au dernier bilan actualisé approuvé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

Ce poste se décompose de la manière suivante :

- Maîtrise d'œuvre VRD : 204 233,30 €
- Maîtrise d'œuvre paysage : 12 600,00 €
- Coordinateur SPS 5 628,17 €

➤ **Frais Financiers** **240 178,97 €**

La SEMAAD a mis en place un emprunt de 2 300 000 €.

Les frais financiers à long et court terme sont en légère diminution compte tenu de la clôture effective de l'opération et du remboursement total de l'emprunt.

Ce montant de 240 178,97 € est donc le montant définitif du compte de résultat de cette opération.

Globalement ce poste a diminué de 788,82 € par rapport au dernier bilan actualisé approuvé.

Il est rappelé que les frais financiers à long terme s'élèvent à 166 066,55 €, ils résultent de l'emprunt de 2 300 000 € qui a été remboursé au 31/12/2011.

Les frais à court et moyen terme et frais ou services bancaires s'élèvent quant à eux à 74 112,42 €, ils proviennent essentiellement des intérêts de l'emprunt à court terme et de quelques commissions bancaires.

➤ **Rémunération SEMAAD** **542 522,01 €**

La prévision est en très légère augmentation de 218,56 € par rapport au bilan actualisé approuvé, cela est dû à la clôture de l'opération et les dernières dépenses effectuées dans ce cadre.

Cette rémunération a été établie conformément aux dispositions de l'article 19 de la convention publique d'aménagement pour couvrir les frais de fonctionnement de la SEMAAD. Cette rémunération définitive est fixée au montant de 542 521,99 €.

➤ **Frais annexes** **67 483,93€**

Ce poste de dépenses est en augmentation de 4 805,47 € par rapport au bilan actualisé approuvé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

La variation sur l'exercice du 30/06/2013 au 30/06/2014 d'un montant de 6 561,75 € correspond aux frais d'électricité pour le fonctionnement du poste de refoulement et à un dernier entretien et nettoyage du bassin de récupération des eaux de pluie avant la rétrocession aux services du Grand Dijon.

Ce poste est composé essentiellement de taxes foncières et de frais divers (électricité et d'entretien du poste de refoulement, vidange et entretien du séparateur à hydrocarbures pour le bassin de rétention, etc...).

➤ **Frais de commercialisation** **6 263,22 €**

Ce poste a été diminué de 1 500,00 € par rapport au dernier bilan actualisé approuvé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

Cette diminution est due à l'annulation de la création d'un moyen de communication de l'opération.

➤ **Aléas et imprévus** **0,00 €**

Ce poste est identique au dernier bilan actualisé approuvé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

TOTAL DES CHARGES H.T.	5 455 985,31 €
TOTAL T.V.A.	715 750,86 €
TOTAL DES CHARGES T.T.C	6 171 736,14 €

LES RECETTES

	variation
CESSIONS - Habitat	-
CESSIONS- Activités économiques	-
CESSIONS - Stationnement	-
SUBVENTIONS	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	- 100
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	4 509
VARIATION DES RECETTES	4 409

➤ **Cessions** **3 783 119,50 €**

Il est rappelé que l'opération comprend 19 lots commercialisés. Ce poste de recette n'enregistre aucune nouvelle recette et demeure inchangé par rapport au bilan actualisé approuvé. Il constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Produits Financiers** **166 096,39 €**

Ce poste est en diminution de 99,94 € par rapport au dernier bilan actualisé approuvé et constitue donc pour sa valeur le montant définitif du compte de résultat.

➤ **Subventions** **0,00 €**

Ce poste n'enregistre aucune recette et demeure inchangé.

➤ **Participation à l'opération d'aménagement**

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** **489 095,27 €**

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 489 095,25 € et est en augmentation de 4 508,52 € par rapport au bilan actualisé approuvé. Cette augmentation s'explique par l'ajustement des dernières dépenses induites pour la clôture de l'opération et au transfert des équipements communs à la collectivité.

Ce montant est la valeur définitive de la subvention globale due par la collectivité au titre cette opération d'aménagement.

✓ **Cession des équipements publics** **1 017 674,15 €**

Le calcul du prix de revient des équipements publics a été fixé à la somme de 1 017 674,15 € HT sur la base des éléments financiers du dernier bilan actualisé approuvé. Cette cession des équipements a été matérialisée par acte administratif signé le 6 mars 2014 entre le Grand Dijon et la SEMAAD et enregistré à la Conservation des Hypothèques sous le volume 2014P n°2721.

✓ **Complément de prix**

Cette ligne budgétaire enregistre des produits lorsque les terrains sont vendus en dessous du prix du marché. Le prix de vente des terrains s'étant fait 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 (sauf pour les lots 1 et 4 à 23 € HT/m²), cette valeur est nulle et elle constitue le montant du compte de résultat définitif.

✓ **Participation pour complément acquisition / apport en nature**

Néant

La subvention globale issue du concédant s'élève à 489 095,27 € et la cession des équipements publics a été fixée à 1 017 674,15€ HT soit 1 217 138,28€ TTC.

Le montant total de la participation à l'opération d'aménagement pour la collectivité est 1 506 769,42€.

Etat de la trésorerie :

La trésorerie de l'opération a été assurée par :

- un emprunt de 2 300 000 Euros intégralement remboursé au 31/12/2011.

- une avance du Grand Dijon de 1 650 000 Euros. La somme de 200 000 € a été remboursée à la collectivité au 31/12/2011.

Le reste de l'avance de trésorerie, soit la somme de 1 450 000 Euros, sera remboursé à l'approbation par le Conseil Communautaire de l'agglomération dijonnaise du compte de résultat de liquidation définitive de la ZAC « CAP NORD ».

ANNEXES

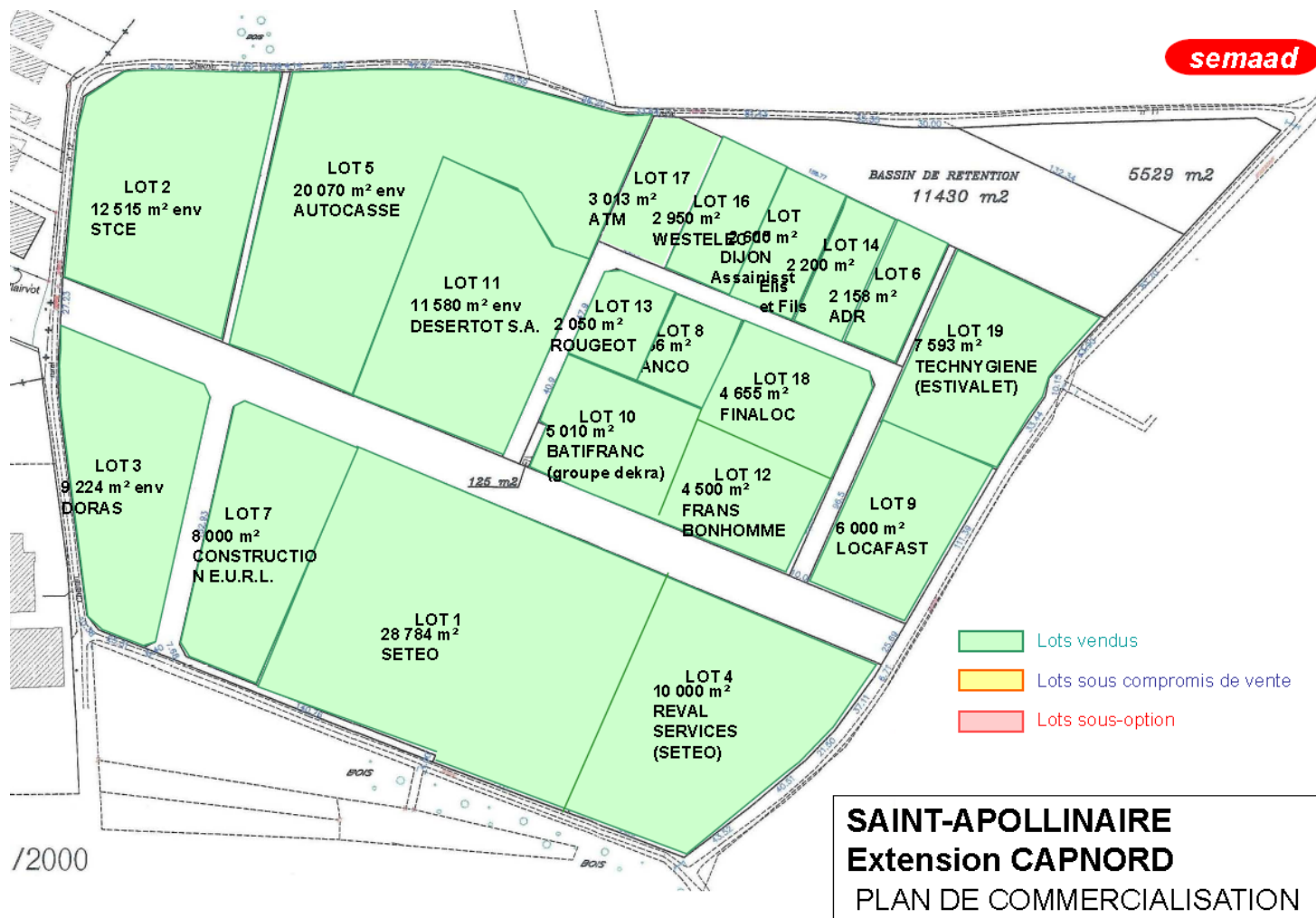
Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2014

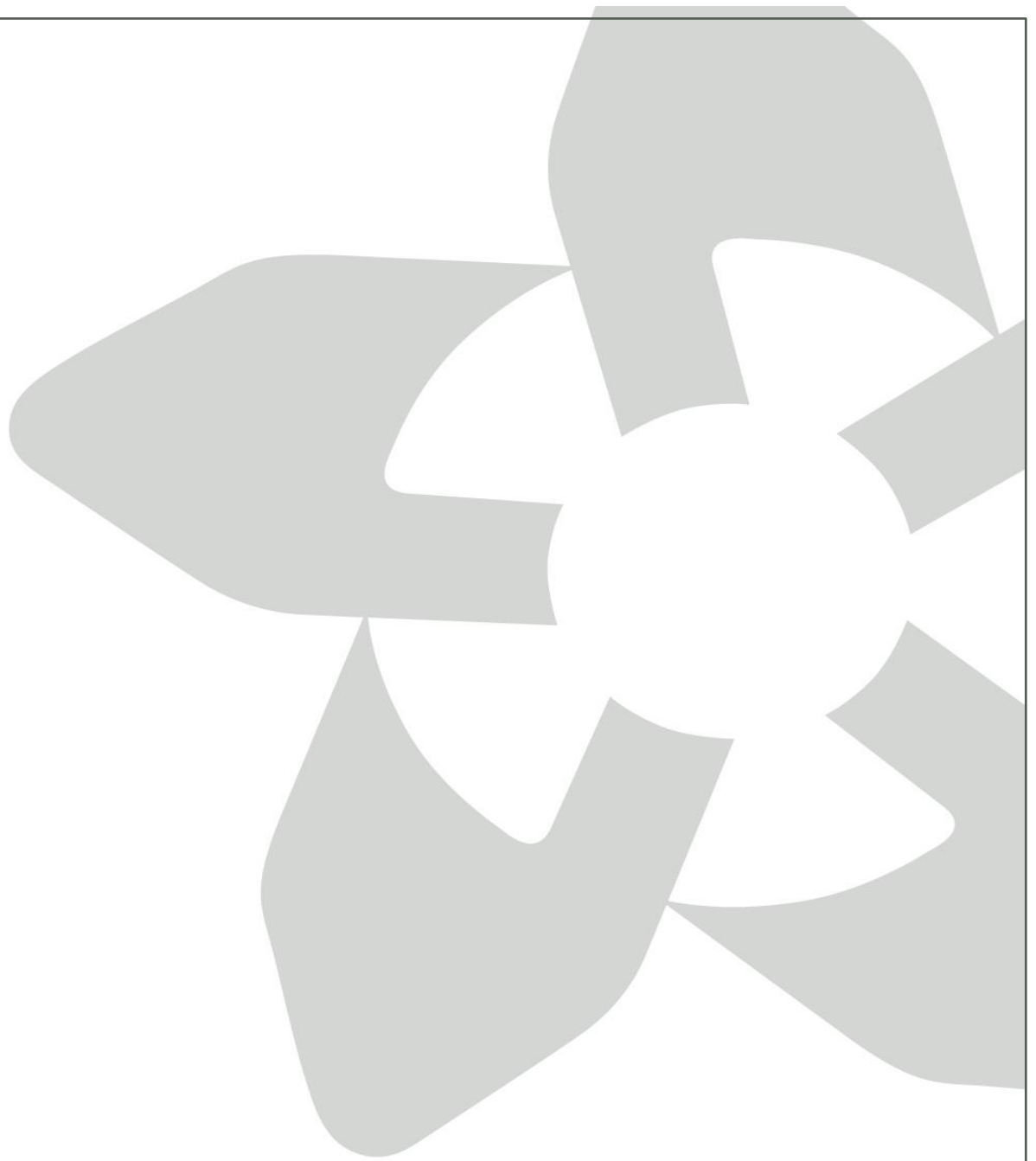
PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
ACQUISITIONS									
VILLE DE SAINT APOLLINAIRE	SAINT APOLLINAIRE	ZB	10	02	41	10		15/12/2003	publié le 17/12/03 sous le n° 2003 P N° 12826
		ZB	13	00	30	80			
		ZB	14	13	66	80			
		ZB	15	00	18	40			
				16	57	10	884 891,40 €		
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
BATIFRANC	SAINT APOLLINAIRE	ZB	337	00	00	04	120,00 €	28/12/2007	publié le 11/02/2008 sous le n° 2008 P N° 1488
			TOTAL ACQUISITIONS	===	===	===	=====		
				18	39	64	982 466,40 €		
INDEMNITES D'EVICION									
Nicolas ROSSIN	EVICION AGRICOLE	ZB	9	01	82	50	7 909,79 €		
			TOTAL EVICION	===	===	===	=====		
							7 909,79 €		
TOTAL ACQUISITIONS				18	39	64	990 376,19 €		

Tableau des cessions réalisées au 30/06/2014

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
lot 1	28 784	SETEO	662 032	791 790,27	16/04/2009
lot 2	12 515	STCE	287 845	344 262,62	02/08/2006
lot 3	9 224	DORAS	212 152	253 733,79	20/12/2006
lot 4	10 000	SETEO	230 000	275 080,00	16/04/2009
lot 5	20 070	ACYCLEA	501 750	600 093,00	30/04/2008
lot 6	2 158	ADR	64 740	77 429,04	12/09/2006
lot 7	8 000	Urbano	240 000	287 040,00	11/07/2008
lot 8	2 056	Bianco	61 680	73 769,28	28/11/2008
lot 9	6 000	Locafast	180 000	215 280,00	01/08/2007
lot 10	5 010	Batifranc	150 300	179 758,80	26/10/2006
lot 10	-4	Batifranc			
lot 11	11 580	Desertot/Rougeot	289 500	346 242,00	05/12/2007
lot 12	4 500	Fransbonhomme	135 000	161 460,00	05/12/2006
lot 13	2 050	Rougeot	61 500	73 554,00	12/10/2007
lot 14	2 200	ERTF	66 000	78 936,00	25/08/2008
lot 15	2 600	Dijon Assainissement	78 000	93 288,00	27/09/2007
lot 16	2 950	Westelec	88 500	105 846,00	22/03/2007
lot 17	3 013	ATM	90 390	108 106,44	17/09/2009
lot 18	4 655	Locarest	139 650	167 021,40	28/12/2007
lot 19	7 593	Technygiene - SARL Les Murgers	227 790	272 436,84	04/11/2008
lot 19	SHON complémentaire	Technygiene - SARL Les Murgers	16 291	19 483,44	26/01/2010
TOTAUX	144 954		3 783 120	4 524 611	

Plan de commercialisation





SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE
D'AMENAGEMENT
DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

8 rue Marcel Dassault
CS 87972
21079 Dijon Cedex

Tél. : 03 80 72 18 71
Fax : 03 80 72 23 47

www.eplaad.com

