

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

28

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 16 décembre 2013



MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire : M. BORDAT

Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - Mme TENENBAUM - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. EL HASSOUNI - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLE - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - Mme FAVIER - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. GRANDGUILLAUME - Mme JUBAN - Mme MILLE - M. BOURGUIGNAT - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE

Membres excusés : M. LOUIS (pouvoir Mme DURNERIN) - Mme GAUTHIE (pouvoir M. AYACHE) - M. OUAZANA (pouvoir M. DUGOURD)

Membres absents : M. BROCHERIEUX

OBJET

DE LA DELIBERATION

OBJET DU RAPPORT - Société d'Économie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) - Rapport annuel d'activités - Exercice 2012-2013 - Approbation

Monsieur Maglica, au nom de la commission des finances, de la modernisation du service public et du personnel, expose :

Mesdames, Messieurs,

L'article L.1524-5 du code général des collectivités territoriales dispose que « les organes délibérants des collectivités territoriales actionnaires des sociétés d'économie mixte se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ».

C'est dans ce cadre qu'est soumis à l'approbation du Conseil Municipal le rapport annuel d'activités de la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) au titre de l'exercice 2012-2013, tel qu'il a été approuvé par l'Assemblée Générale de la société réunie le 16 décembre 2013.

Il est précisé que le rapport d'activités et les comptes de l'exercice 2012-2013 portent sur une période de 18 mois, du 1er janvier 2012 au 30 juin 2013. L'Assemblée Générale extraordinaire du 19 décembre 2012, convoquée par le Conseil d'Administration du 23 novembre 2012, a en effet décidé de modifier l'année sociale de la société. Initialement calquée sur l'année civile, l'année sociale (et donc les comptes de la société) sera ainsi désormais décalée sur une période allant du 1er juillet au 30 juin.

Afin de permettre la transition entre les deux systèmes, la date de clôture comptable de l'exercice 2012 a donc été reportée du 31 décembre 2012 au 30 juin 2013, d'où un exercice 2012-2013 d'une durée de 18 mois.

I - Activité de la société en 2012-2013

Au cours de l'exercice 2012-2013, d'une durée de 18 mois, la société a conduit les opérations suivantes.

1. Opérations conduites par la SEMAAD sur l'exercice

1.1. Opérations en cours sur l'exercice 2012-2013

1.1.1. Concessions d'aménagement

- Dijon : ORU des Grésilles - ZAC Espace Champollion - réalisation et gestion d'un bâtiment commercial (distribution alimentaire)
- Grand Dijon : ZAC Parc Valmy à Dijon (parc d'activités économiques)
- Grand Dijon : ZAC Parc Mazen-Sully à Dijon (parc d'activités économiques)
- Région Bourgogne : Espace Régional de l'Innovation et de l'Entrepreneuriat (E.R.I.E.) (parc d'activités)
- Genlis : ZAC de la République (habitat et commerces).

1.1.2. Conventions de mandat

- SA Patrimoniale Grand Dijon - Dijon : réalisation d'un bâtiment sur le Parc Mazen-Sully.

1.1.3. Opérations menées par la société pour son propre compte

- Dijon - Quartier Heudelet : réhabilitation bâtiment 38 - Ateliers d'artistes - gestion patrimoniale
- Dijon - Quartier Heudelet : écoquartier Heudelet 26 - 292 logements + environ 7.300 m² de bureaux + commerces et services de proximité en rez-de-chaussée d'immeubles
- Dijon - Quartier Heudelet : construction en conception-réalisation d'un parking semi-enterré de 322 places
- Dijon - Quartier Heudelet : écoquartier Heudelet 26 - réhabilitation des halles et bâtiments 12-23 à 29 en vue de l'accueil d'activités à vocation culturelle
- Dijon - O.R.U. des Grésilles : ZAC Espace Champollion - regroupement immobilier DRASS / DDASS / ARH - construction et location d'un immeuble de bureaux (DIAPASON) - gestion patrimoniale
- Dijon - O.R.U. des Grésilles : ZAC Espace Champollion - C.P.A.M. - construction et location d'un immeuble de bureaux (ATRIUM) - gestion patrimoniale
- Dijon - Voltaire : ex-site JTEKT - réhabilitation friche industrielle - réalisation d'un écoquartier de 600 logements
- Dijon - 11 et 13 rue de l'Hôpital : réhabilitation / extension d'un bâtiment en vue de sa réutilisation en immeuble tertiaire
- Dijon - 28 Avenue du Drapeau : projet de réalisation d'un ensemble immobilier logements + bureaux + commerces
- Dijon - Parc Valmy - lot F1: projet de regroupement de cliniques de la Générale de Santé
- Dijon - Quartier Heudelet : réalisation d'un immeuble de bureaux pour les associations Réserves Naturelles de France (RNF) et Alterre Bourgogne
- Bretenière : technopôle Agro-Environnement AGRONOV - étude pour la réalisation d'un immeuble tertiaire banalisé destiné à accueillir notamment les Chambres d'Agriculture Régionale et Départementale
- Féney : Les Jardins Laligant - aménagement de terrains à bâtir permettant la construction de 20 logements
- Espace Régional de l'Innovation et de l'Entrepreneuriat (E.R.I.E.) : réalisation d'un immeuble de bureaux et laboratoires destiné à accueillir une pépinière d'entreprise et un hôtel d'entreprises.

1.1.4. Opérations menées par la société pour son propre compte en coopération avec des tiers privés

- Dijon - SCCV "le 26 Becquerel" : réalisation d'un programme immobilier d'environ 62 logements en SCCV avec Vente en l'État Futur d'Achèvement à un bailleur social d'un programme locatif à loyers modérés.
- Dijon - SCCV "Richet" : réalisation d'un programme immobilier d'environ 96 logements en SCCV avec Vente en l'État Futur d'Achèvement à un bailleur social d'un programme locatif à loyers modérés.
- Dijon - Ilot Saint John Perse : Projet de création d'une SCCV pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 150 logements en SCCV avec Vente en l'État Futur d'Achèvement à un bailleur social d'un programme locatif à loyers modérés.
- Dijon - Parc Valmy - lots E1 et E4 - SCCV « Tertiaire Valmy » : réalisation d'un bâtiment à usage de bureaux d'une surface de plancher d'environ 14 000 m² en SCCV avec Vente en l'État Futur d'Achèvement à la CARSAT.

1.1.5. Contrats de conduite d'opération ou d'Assistance à Maître d'Ouvrage

- Grand Dijon : Dépôt du T.C.S.P. - Centre d'exploitation et de maintenance mixte TRAM/BUS - marché d'assistance et conduite d'opération.

1.1.6. Conventions de prestations de services

- Dijon, rue Docteur Richet (opération de construction) SCCV Richet : convention de commercialisation SEMAAD - ICADE
- Dijon - Parc Valmy - lots E1 et E4 - SCCV « Tertiaire Valmy » : convention de prestations pour la réalisation et la commercialisation d'un bâtiment à usage de bureaux
- Dijon - SCCV "le 26 Becquerel" : convention de prestations de services pour la réalisation d'un programme immobilier
- Communauté de communes d'Auxonne Val-de-Saône : parc d'activités agro-industrielles - marché pour la réalisation des études préalables à la création d'un parc d'activités de 40 ha.

1.1.7. Baux

- Dijon - O.R.U. des Grésilles - ZAC Espace Champollion : bail locatif d'un local commercial (Supermarché LIDL) - bail locatif d'un local commercial (Supermarché)
- Dijon - O.R.U. des Grésilles - ZAC Espace Champollion : îlot D « Le Diapason » - preneur d'un Bail emphytéotique pour le terrain - État (DRASS-DDASS-ARH devenues A.R.S.)
- Dijon - O.R.U. des Grésilles - ZAC Espace Champollion : îlot D « Le Diapason » - bail locatif immeuble bureaux État (DRASS-DDASS-ARH devenues A.R.S.)
- Dijon - O.R.U. Des Grésilles - ZAC Espace Champollion : « l'Atrium » - bail locatif bureaux CPAM
- Dijon – 11, rue Henri Becquerel : requalification ou extension d'un bâtiment tertiaire regroupant actuellement les services de la Chambre d'Agriculture de la Côte-d'Or
- Dijon – Espace Régional de l'Innovation et de l'Entrepreneuriat (E.R.I.E.) - location d'un ensemble immobilier et de ses équipements annexes (dont laboratoire et cyclotron).

1.1.8. Conventions d'occupation précaire ou autorisation verbale

- Dijon - Quartier Heudelet : bâtiment 38 - convention d'occupation précaire - Ville de Dijon « Les ateliers d'artistes »
- Dijon - Quartier Heudelet : bâtiments 12, 20, 23 à 29 - occupation précaire « Les 26 000 couverts »
- Association des 26 000 couverts - Dijon - Quartier Heudelet : convention de prise en charge et de mise à disposition gratuite de locaux de stockage extérieurs sis 4bis, rue du Bailly à Dijon en date du 7 avril 2011.

1.2. Opérations en cours de clôture sur l'exercice 2012-2013

Il s'agit des opérations dont la clôture administrative reste à prononcer pour quitus donné au mandataire.

1.2.1. Concession d'aménagement

- Grand Dijon - Z.A.C. Extension Capnord à Saint-Apollinaire (parc d'activités économiques).

1.2.2. Conventions de mandat

- Groupement de commande Grand Dijon - Ville de Dijon : travaux extérieurs et parking du Zénith à Dijon
- C.N.F.P.T. - O.R.U. des Grésilles à Dijon : réhabilitation extension d'un bâtiment accueillant la Délégation Régionale
- Dijon – S.D.I.S. : centre de secours de Fontaine-lès-Dijon (Dijon-Nord) et Dijon Transvaal - délégation de maîtrise d'ouvrage.

1.2.3. Contrats de conduite d'opération ou d'Assistance à Maître d'Ouvrage

- Dijon : aménagement du site Hyacinthe Vincent (S.N.I.) - assistance à maîtrise d'ouvrage.

1.3. Opérations clôturées en cours d'exercice 2012-2013

Il s'agit des deux opérations suivantes :

- Dijon - Z.A.C. Quartier JUNOT : habitat et commerce-équipements publics
- Dijon - O.R.U. des Grésilles - Z.A.C. Espace Champollion : habitat et commerce-équipements publics.

2. Autres indicateurs d'activité

2.1. Ventes

Les ventes réalisées au cours de l'exercice 2012-2013 se répartissent en deux catégories.

D'une part, en ce qui concerne les terrains destinés à l'activité économique, les cessions de terrains à bâtir ont porté sur une superficie totale de 44 284 m² (contre 52 583 m² sur l'exercice 2011), pour une valeur totale de 2 604 842 € HT. Aucune cession d'emprise publique n'a en revanche été réalisée.

D'autre part, pour ce qui est des terrains destinés à l'habitat, les ventes de terrain de l'exercice 2012 - 2013 ont porté sur une superficie totale de 70 409 m² (dont 12 418 m² de cessions de terrains à bâtir et 57 991 m² de cessions d'emprises publiques), pour un montant total de 3 341 081,98 € HT.

2.2. Stock de terrains

2.2.1. Stock de terrains destinés à l'activité économique

Au 30 juin 2013, le stock de terrains destinés à l'activité économique atteint 125 878 m² (soit environ 12 hectares) décomposés comme suit :

- 99 815 m² pour le parc Valmy (F1 et F2)
- 17 024 m² pour le parc Mazen Sully
- 9 039 m² pour l'Espace Régional de l'Innovation et de l'Entrepreneuriat.

2.2.2. Stock de terrains destinés à l'habitat

Au 30 juin 2013, le stock de terrains destinés à l'habitat s'élève à 49 hectares environ (48 879 m²), parmi lesquels :

- 14 039 m² pour le quartier Heudelet (équivalent à 21 653 m² de surface de plancher)
- 30 374 m² pour la ZAC République (Genlis)
- 4 466 m² pour les Jardins de Laligant (Fénay).

Les programmes à commercialiser sur ce stock de terrains correspondent à la réalisation d'environ 609 logements, dont 292 logements sur Dijon au sein de l'écoquartier Heudelet 26.

II - Résultats financiers de l'exercice 2012-2013

1. Compte de résultat 2012-2013

1.1. Compte de résultat de la société stricto sensu

Les comptes de la société stricto sensu (hors programmes d'aménagement) pour l'exercice 2012-2013 font apparaître, sur 18 mois, **un résultat d'exploitation positif de + 2 169 996,08 €** (soit + 1 446 664 € si on le ramène sur 12 mois), contre + 427 140 € en 2011, sous l'effet des principaux facteurs suivants.

D'une part, une forte hausse des produits d'exploitation peut être relevée. Ces derniers sont en effet passés de 3 387 464 € en 2011 à 6 363 368 € en 2012-2013 (soit 4 242 246 € proratisés sur 12 mois). Cette évolution s'explique notamment par :

- une forte augmentation des prestations de services, passées de 322 997 € à 1 871 106 € (soit 1 247 404 € proratisés sur 12 mois) en raison de la hausse générée par le contrat de prestation SCCV Tertiaire Valmy pour 1,4 millions d'euros ;
- une augmentation dynamique des transferts de charges, passés de 484 613 € en 2011 à 877 089 € en 2012-2013 (soit 584 726 € proratisés sur 12 mois) en raison de l'avancement sur le Parc Valmy (produit de 627 K€).

D'autre part, en parallèle de cette évolution dynamique des produits, la société a maîtrisé l'évolution des charges d'exploitation. Elles ont en effet atteint 4 193 372 € en 2012-2013, soit 2 795 581 € proratisés sur 12 mois, contre 2 960 324 € en 2011. Cette évolution a notamment été permise par un effort significatif de la SEMAAD sur les charges et services extérieurs (dont honoraires) qui atteignent 1 194 271 € en 2012-2013 (soit 796 181 € proratisés sur 12 mois), contre 1 127 577 € en 2011.

Compte tenu du résultat financier (- 960 368,08 € sur 18 mois en 2012/2013, contre - 618 679 euros en 2011), le résultat courant avant impôt s'élève à 1 209 628 € (contre - 191 539,16 € en 2011).

Après prise en compte du résultat exceptionnel de + 17 878,14 €, et de l'impôt sur les sociétés de 502 424 € (contre 375 744 € l'exercice précédent), les comptes annuels font apparaître un **résultat net excédentaire de 725 082,14 €** (soit, en proratisant sur 12 mois, un excédent de 483 388 €), contre un déficit de - 224 127,38 € en 2011.

Même ramené sur 12 mois, il faut préciser que cet excédent du résultat net est l'un des plus importants enregistrés par la SEMAAD sur ces 15 dernières années (après celui de 2005, exercice durant lequel un résultat net excédentaire de 709 661 € avait été constaté).

1.2. Compte de résultat consolidé (société + programmes)

D'un point de vue consolidé (comptes de la société stricto sensu + programmes en cours), les principaux soldes intermédiaires de gestion affichent, logiquement, des niveaux similaires à ceux constatés ci-dessus pour la société seule, à savoir, sur 18 mois :

- un résultat d'exploitation positif de + 2 162 417,94 € (après + 426 003,07 € sur 12 mois en 2011)
- un résultat financier déficitaire de - 978 106,08 € (après - 634 419,66 € sur 12 mois en 2011)
- un résultat exceptionnel de + 43 194,28 €, contre + 360 033,21 € sur 12 mois en 2011.

Au vu de ces éléments, le résultat net consolidé affiche un excédent de 725 082,14 €, après un déficit, sur 12 mois, de - 224 137,38 € en 2011. Ce résultat net est identique à celui de la société stricto sensu, les charges et produits affectés au programme devant être équilibrés.

2. Bilan consolidé au 30 juin 2013 (société + programmes)

Concernant le bilan consolidé (société + programmes), il s'élève au 30 juin 2013 à 68,98 millions d'euros (contre 53,76 millions d'euros au 31/12/2011).

A l'actif, les principales composantes du bilan sont les suivantes :

- 31,32 M€ d'immobilisations (parmi lesquelles figure, en immobilisations en cours, l'immeuble à usage de bureaux des 11-13, rue de l'Hôpital) ;
- 11,87 M€ de stocks (terrains, études, travaux) correspondant à l'activité sur les opérations en cours ;
- 15,65 M€ de créances diverses (dont créances clients) ;
- 431,6 K€ de valeurs mobilières de placement et de disponibilités.

Au passif, les principales composantes du bilan sont les suivantes.

- Les capitaux propres s'élèvent au 30 juin 2013 à 5,62 M€, contre 4,97 M€ au 31/12/2011. Ils se répartissent ainsi : 600 000 € de capitaux publics et privés (dont 419 340 €, soit 69,89% du total, sont détenus par la Ville de Dijon), 2 118 912,96 € de réserves avant prise en compte du résultat de l'exercice, 2,18 M€ de subventions d'investissement, et 725 082,14 € correspondant à l'excédent du résultat net de l'exercice.
- Les dettes bancaires s'élèvent à 26,12 M€ (dont 15,57 M€ pour la société et 10,55 M€ pour les programmes), contre 30,74 M€ à fin 2011.
- Les autres dettes (dont dettes fournisseurs et dettes fiscales et sociales) atteignent 7,26 M€, contre 4,37 M€ au 31/12/2011.

Enfin, il est précisé que le bénéfice du résultat net de l'exercice, soit 725 082,14 €, est intégralement affecté aux réserves statutaires.

Si vous suivez l'avis favorable de votre commission des finances, de la modernisation du service public et du personnel, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir approuver le rapport d'activités de la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) pour l'exercice 2012-2013 tel qu'il vous est présenté.

Rapport adopté à la majorité:

Pour : 46

Abstentions : 8