

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

33

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 12 novembre 2012



MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire : Mme MASLOUHI

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. JULIEN - M. PIAN - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLE - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - Mme BERNARD - M. LOUIS - M. BERTHIER - Mme CHEVALIER - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE

Membres excusés : Mme TROUWBORST (pouvoir M. DESEILLE) - Mme MODDE (pouvoir M. MASSON) - M. GRANDGUILLAUME (pouvoir M. MILLOT) - M. BORDAT (pouvoir Mme BERNARD) - M. BROCHERIEUX (pouvoir M. BOURGUIGNAT) - M. OUAZANA (pouvoir M. DUGOURD)

Membres absents : M. MARCHAND - M. BEKHTAOUI - M. HELIE

OBJET

DE LA DELIBERATION

Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) - Rapport annuel d'activités - Exercice 2011 - 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'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise au titre de l'exercice 2011, approuvé par l'assemblée générale ordinaire de la société le 7 juin 2012.

I - Activité de la société en 2011

Au cours de l'année 2011, la société a conduit les opérations suivantes

1 - Opération en cours de réalisation

- Concessions d'aménagement

- Dijon – ZAC Quartier Junot (habitat et commerce – équipements publics)
- Dijon – ORU des Grésilles – ZAC Espace Champollion (habitat et commerce – équipements publics)
- Le Grand Dijon – ZAC Parc Valmy à Dijon (parc d'activités économiques)
- Le Grand Dijon – ZAC Extension Cap Nord à Saint-Apollinaire (parc d'activités économiques)
- Le Grand Dijon – ZAC Parc Mazen-Sully à Dijon (parc d'activités économiques)
- Dijon – ORU des Grésilles – ZAC Espace Champollion – réalisation et gestion d'un bâtiment commercial (distribution alimentaire)
- 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)

- Conventions de mandat

- Dijon – SDIS – Centres de secours Fontaine (Dijon Nord) et Dijon Transvaal – délégation de maîtrise d'ouvrage
- SA Patrimoniale Grand Dijon – Dijon – réalisation d'un bâtiment sur le parc Mazen-Sully

- Opérations menées par la société pour son propre compte

- Dijon – Quartier Heudelet – réhabilitation bâtiment 38 – Ateliers d'artistes – gestion patrimoniale
- Dijon – Quartier Heudelet – Ecoquartier Heudelet 26 – 291 logements + environ 7 300m2 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 – Ecoquartier 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 – gestion patrimoniale
- Dijon – Voltaire – site JTEKT – réhabilitation de friche industrielle – réalisation d'un éco-quartier de 600 logements
- Dijon – 11 rue de l'Hôpital – réhabilitation/extension d'un bâtiment en vue de sa mise sur le marché de l'immobilier de seconde main
- Dijon – 28 avenue du Drapeau – projet de réalisation d'un ensemble immobilier logements + bureaux + commerces
- Bretenière – Technopôle agroenvironnement Agronov – étude pour la réalisation d'un immeuble tertiaire destiné à accueillir notamment les chambres d'agriculture régionale et départementale
- Fenay – Les Jardins Laligant – aménagement de terrains à bâtir permettant la construction de 20 logements

-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 60 logements en SCCV avec Vente en l'Etat 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'Etat Futur d'Achèvement à un bailleur social d'un programme locatif à loyers modérés

- Contrats de conduite d'opération ou d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

- Dijon – Aménagement du site Hyacinthe Vincent (S.N.I.) - Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- le Grand Dijon – Dépôt du tramway – centre d'exploitation et de maintenance mixte tram/bus – marché d'assistance et de conduite d'opération

- Baux

- Dijon – ORU des Grésilles – ZAC Espace Champollion – bail locatif d'un local commercial
- Dijon – ORU des Grésilles – ZAC Espace Champollion – Le diapason – preneur d'un bail emphytéotique pour le terrain – Etat (DRASS-DDASS-ARH devenues ARS)
- Dijon – ORU des Grésilles – ZAC Espace Champollion – Le diapason – bail locatif immeuble bureaux Etat (DRASS-DDASS-ARH devenues ARS)
- Dijon – ORU des Grésilles – ZAC Espace Champollion – L'Atrium – bail locatif bureaux CPAM
- Marcilly / Is-sur-Tille – site LINPAC – bail commercial BOCAPLAST

- Conventions d'occupation précaire

- Dijon – Quartier Heudelet – Bâtiment 38 – convention d'occupation précaire – Ville de Dijon « les ateliers d'artistes »
- Dijon – Quartier Heudelet – Bâtiments 20,23 à 29 – occupation précaire « Les 26 000 couverts »
- Bail à titre de sous-location de courte durée pour la location de 300 m2 de locaux de stockage 4 rue du bailly à Dijon
- Association des 26 000 Couverts – convention de mise à disposition gratuite des locaux de stockage extérieurs 4 rue du bailly à Dijon

2 - Opérations en cours de clôture

- Concessions d'aménagement

- Is-sur-Tille – site LINPAC
- Marcilly-sur-Tille – site LINPAC

- Conventions de mandat

- Groupement de commandes Grand Dijon – Ville de Dijon – travaux extérieurs et parking du Zénith à Dijon
- CNFPT – ORU des Grésilles à Dijon – réhabilitation-extension d'un bâtiment accueillant la délégation régionale

3 - Contrats signés en cours d'exercice

- Convention de prestations de services

- Dijon rue docteur Richet – convention de commercialisation SEMAAD – ICADE
- 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

- Contrats de conduite d'opération ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage

- Dijon – Aménagement du site Hyacinthe Vincent (SNI) – Assistance à maîtrise d'ouvrage – conduite technique et administrative pour la réalisation de 4 parkings souterrains, de commerces et de logements.

En ce qui concerne les ventes réalisées au cours de l'année 2011 et les stocks existants, la situation au 31 décembre 2011 est la suivante.

- Terrains destinés à l'activité économique : les ventes de l'exercice 2011 portent sur une superficie de 52 583 m2 de terrains ; elles sont constituées en totalité de cessions de droits à bâtir (16 221 m2 de cessions en 2010), pour une valeur de 3 534 085 €, se répartissant comme suit :

- Parc Valmy : 45 135 m2
- Parc Mazen-Sully : 7 448 m2.

Le stock au 31 décembre 2011 est d'environ 16 ha dont :

- Parc Valmy : 132 189 m2
- Parc Mazen-Sully : 22 609 m2
- Espace Régional de l'Innovation : 9 841 m2.

- Terrains destinés à l'habitat : aucune vente n'a été effectuée en 2011. Le stock au 31 décembre 2011 est de 51 540 m2 de SHON constructible. Il est constitué des terrains destinés à être vendus à vocation essentielle d'habitat : ZAC République à Genlis (300 logements), Ecoquartier Heudelet 26 à Dijon (292 logements), Jardins Laligant à Fenay (17 logements).

II - Résultats financiers de l'exercice 2011

Les comptes de la société pour l'exercice 2011 font apparaître un résultat d'exploitation positif de 426 003, 07€, contre + 296 126,99 € en 2010, sous l'effet des principaux facteurs suivants :

- en produits : une augmentation des prestations de services (+18%) due essentiellement à la rémunération sur l'opération Richet et l'augmentation de la rémunération sur l'opération SNI ; on constate également une augmentation sensible des rémunérations sur opérations de concessions, qui sont passées de 257 043 € en 2010 à 484 613 € en 2011 ; au total, les produits d'exploitation s'établissent à 3 387 464 €, contre 3 133 503 € en 2010.
- les charges d'exploitation sont passées de 2 831 955 € en 2010 à 2 960 324 € en 2011, avec une baisse de 21% des charges de personnel due au transfert des personnels assurant les fonctions support au GIE EPLAAD, et une augmentation en parallèle des frais de sous-traitance refacturés par le GIE.

Compte tenu du résultat financier (- 618 679 euros en 2011, contre - 635 013 euros en 2010), le résultat courant avant impôt s'élève à - 191 539,16 € (- 333 464,18 € en 2010). Après prise en compte du résultat exceptionnel de + 343 155,78 €, dû à la cession des locaux situés 7 avenue Jean Bertin, et de l'impôt sur les sociétés de 375 744 € (contre 166 997 € l'exercice précédent), les comptes annuels font apparaître un déficit de 224 728,38 €, contre un déficit de 497 436,16 € en 2010.

Concernant le bilan consolidé (société + programmes), il s'élève à 53,7 millions d'euros et comprend notamment :

- à l'actif : les immobilisations pour 20,394 M€ (comprenant notamment les immeubles tertiaires Diapason et Atrium) et les stocks (terrains, études, travaux) correspondant à l'activité sur les opérations en cours pour 13,17 M€ ; les valeurs mobilières de placement et les disponibilités s'élèvent à 3,96 M€ ;
- au passif : le capital pour 600 000 €, les réserves pour 2 343 040,34 € avant prise en compte du résultat de l'exercice, les subventions d'investissement pour 2,25 M€ ; les dettes bancaires s'élèvent à 30,74 M€ en 2011 (dont 18,8 M€ pour la société et 11,94 M€ pour les programmes), contre 30,57 M€ à fin 2010.

L'exercice 2011 couvre la troisième année de transition stratégique de la SEMAAD à l'issue de la refonte du dispositif d'entreprises publiques locales d'aménagement de l'agglomération dijonnaise, entraînant le report d'un portefeuille d'affaires potentiel sur la SPLAAD.

Dans ce contexte, le repositionnement de la société est engagé, mais pas achevé : la SEMAAD, nouvellement concurrencée par la SPLAAD pour ce qui concerne les opérations d'aménagement sous concession dévolues par les collectivités, réoriente son portefeuille d'aménageur vers des opérations en propre.

Le carnet de commandes de la société est bien constitué par des opérations variées en termes de dimension et de nature, l'endettement a permis de financer un stock de terrains ou de biens immobiliers immédiatement commercialisables, l'activité locative liée à l'exploitation du patrimoine reste stable et rémunératrice ; les premiers produits issus de l'exercice de ces métiers de constructeur seront matérialisables à compter de l'exercice 2012.

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'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise pour l'exercice 2011 tel qu'il vous est présenté.

Rapport adopté à la majorité :

pour : 44

non-participation au vote : 8