

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 25 septembre 2006

**MAIRIE DE DIJON**

Président : M. REBSAMEN
Secrétaire : M. PERRON
Membres présents : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - Mme POPARD - M. MASSON - M. MARTIN - M. PRIBETICH - M. PINON - Mme DURNERIN - M. DUPIRE - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - M. BERTELOOT - M. ALLAERT - Mme MAILLOT - Mme BESSIS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - M. MARCHAND - M. DANIERE - M. MAGLICA - M. JULIEN - Mme FLAMENT - Mme MANSAT - M. BOUHELIER - Mme DELEBARRE - Mme BIOT - Mme LEMOUZY - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BEKHTAOUI - Mme BOUCHARD-STECH - Mlle MASLOUHI - M. NUDANT - M. BAZIN - Mme JARZAGUET - M. JAPIOT - M. BRIOT - Mme KAROUBI - Mme WILLIAMS - Mme CHOUX - Mme REVEL-LEFEVRE - M. F. HELIE - Mme THYEBULT - M. DUGOURD - Mme VANDRIESSE
Membres excusés : M. J.P. GILLOT (pouvoir M. MARTIN) - Mme SEGUIN-FILLEY (pouvoir Mme BESSIS) - M. IZIMER (pouvoir M. PRIBETICH)
Membres absents :

OBJET DE LA DELIBERATION

Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) - Rapport annuel d'activités – Exercice 2005 - Approbation

Monsieur Pinon, au nom des commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, 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 que j'ai l'honneur de soumettre à votre appréciation le rapport annuel d'activités de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise au titre de l'exercice 2005, tel qu'il a été approuvé par l'assemblée générale ordinaire de la société le 29 juin 2006.

L'année 2005 a été marquée par une forte activité de la société qui a tout à la fois poursuivi la réalisation des nombreuses opérations engagées au cours des exercices précédents et a été amenée à signer un nouveau contrat, dans les conditions suivantes.

- Poursuite d'opérations engagées au cours des exercices précédents
 - Conventions publiques d'aménagement
 - * Dijon : - Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) « Les Hauts de Pouilly »,
 - Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) « Quartier Junot »,
- Opération de Renouvellement Urbain (O.R.U) des Grésilles – Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) « Espace Champollion »,
- Opération de Renouvellement Urbain (ORU) des Grésilles – Zone d'Aménagement Concerté « Espace Champollion » - Réalisation et gestion d'un bâtiment commercial (Shopi)
- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Parc Valmy,

- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Mazen –Sully,
- Parc d'activités Capnord (ancienne usine Seita),

* Ahuy : lotissement « Clos des Argillières 1 »,

* Chevigny Saint Sauveur : Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) « Excellence 2000 »,

* Fontaine lès Dijon : parc des Cortots,

* Izier : lotissement « Le Clos du Grand Chêne »,

* Longvic : Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) « Les Carmélites »,

* Marsannay la Côte : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « En Saint Urbain »

* Saint Apollinaire : Zone d'Aménagement Concerté « extension Capnord »

* Talant : lotissement « Les Marronniers »,

* Technoport de Pagny.

* Is sur Tille : site « Linpac »

• Conventions de mandats

* Dijon : - Opération de Renouvellement Urbain (O.R.U) des Grésilles – Installation de la délégation régionale du Centre National de la Fonction Publique Territoriale (C.N.F.P.T)

- Parc d'activités Capnord (ancienne usine Seita) – Travaux extérieurs

- Zénith : travaux extérieurs et parking

* Longvic : Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) « Les Carmélites » - Travaux extérieurs

• Opérations menées par la société pour son propre compte :

* Dijon : Quartier Heudelet – Réhabilitation d'un immeuble à usage de bureaux et construction d'une salle de réunions

* Dijon : Opération de Renouvellement Urbain (O.R.U) des Grésilles – Construction et location d'un immeuble en vue du regroupement des Directions Régionale et Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et de l'Agence Régionale de l'Hospitalisation,

* Dijon : Opération de Renouvellement Urbain (O.R.U) des Grésilles – Construction et location d'un immeuble de bureaux destiné essentiellement à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (C.P.A.M) et à l'Union Régionale des Caisses d'Assurance Maladie (URCAM).

• Contrat de conduite d'opération

* Dijon : construction de la salle de spectacles « Zénith ».

- Contrat signé en cours d'exercice :

• Convention publique d'aménagement :

* Marcilly sur Tille : site « Linpac ».

En ce qui concerne les ventes réalisées au cours de l'année 2005 et les stocks existants, au 1^{er} janvier 2006, la situation était la suivante.

- Terrains destinés à l'activité économique

* Cessions : 1 189 037 € HT pour une superficie de 116 335 m² (à comparer aux 6 056 634 € HT pour une superficie de 291 630 m² de 2004) ainsi réparties :

- + parc d'activités Capnord : 17 900 € (716 m²),
- + ZAC « Excellence 2000 » : 221 200 € HT (22 120 m²),
- +ZAC « Espace Champollion » : 460 005 € HT (12 532 m²),
- + parc de l'Europe : 489 931 € (9 843 m²),
- + technoport de Pagny : 1 € (71 124 m²).

* Stocks : 1 498 000 m² (à comparer aux 1 520 000 m² de 2004), dont 900 000 m² affectés au technoport de Pagny, (sous promesse de vente au profit de la société Gazeley), 300 000 m² à la ZAC Parc Valmy, 150 000 m² à la zone d'activités Capnord, 80 000 m² au parc d'activités Capnord, 45 000 m² à la ZAC Mazen-Sully et 23 000 m² à la ZAC « Excellence 2000 ».

A la fin de l'année 2005, la société disposait donc d'un stock de terrains destinés à l'activité économique important.

- Terrains destinés à l'habitat

*Cessions : 1 572 900 € TTC pour vingt-quatre lots individuels à Longvic et 6 697 462 € HT pour onze îlots « promoteurs » (un à Longvic destiné à un groupe scolaire pour 1 €, huit dans la ZAC « Quartier Junot » dont sept destinés à la construction de logements, pour 5 998 500 € HT et un affecté au gymnase de la Ville, pour 1 €, un dans la ZAC « Espace Champollion » pour 288 960 € HT destiné à la construction de logements par l'OPAC, et deux à Ahuy pour 410 000 € HT).

*Stocks : neuf îlots « promoteurs » pour 415 logements dont deux dans la ZAC « Espace Champollion » (105 logements) et sept dans la ZAC « Quartier Junot » dont six pour la construction de 310 logements et un affecté à un hôtel et une résidence hôtelière.

A la date de l'assemblée générale de la société, le 29 juin 2006, sous réserve de la régularisation des derniers îlots sous compromis de vente, le stock de terrains destinés à l'habitat était nul.

Pour ce qui est des comptes 2005, les grandes lignes sont les suivantes.

- Bilan de la société

Le bilan au 31 décembre 2005 prend en compte, à l'actif, les opérations menées par la société « en propre » telles que la réhabilitation de l'ancienne caserne Heudelet, si bien que les immobilisations sont de 14 765 093,18 € contre 13 402 982 € en 2004.

Au passif, sont à noter le capital, à hauteur de 600 000 €, et les réserves, pour 1 772 902,30 € sans intégrer le résultat de l'exercice.

Le financement de l'opération « Heudelet » a été assuré par un emprunt souscrit auprès de Dexia Crédit Local de France pour un montant de 14 651 000 €, dont 271 000 € ont déjà été remboursés.

- Compte de résultat

Ses caractéristiques sont les suivantes :

- charges d'exploitation : elles s'élèvent à 1 667 256 €, soit une hausse de 70 % par rapport à 2004, due à l'intégration de l'immeuble « Heudelet » (amortissement et « foncier »)

- produits d'exploitation : d'un montant de 2 689 053 €, ils sont en augmentation de 103 % par rapport à 2004, du fait des loyers et des rémunérations perçus sur les opérations d'aménagement.

- résultat d'exploitation : il est bénéficiaire de 1 021 797 €, chiffre duquel il convient de déduire le résultat financier, de - 221 285 €, lié au financement de l'opération « Heudelet », et d'ajouter le résultat exceptionnel, de 62 199 € ; le résultat avant impôt est de 862 711 € ; l'impôt sur les sociétés étant de 153 050 €, le résultat net de l'exercice s'élève à 709 661 € ; ce niveau d'excédent, très confortable, est dû essentiellement à la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté « Quartier Junot », à la fin de la commercialisation des « Carmélites » à Longvic et aux retombées des opérations immobilières ;

- engagements hors bilan : pour assurer la trésorerie de ses opérations, la société a été conduite à souscrire des emprunts ; le capital restant dû au 31 décembre 2005 s'élève à 21 990 740 €, la part garantie par les collectivités étant de 8 562 577 € ;

- prises de participation : le conseil d'administration, au cours de sa séance du 13 décembre 2004, a autorisé la société à contribuer à la création de la SA Patrimoniale Grand Dijon, destinée à construire et à gérer des bâtiments en vue de faciliter l'implantation d'entreprises dans l'agglomération dijonnaise, et à participer à son capital ; celui-ci étant composé de cinq cent actions de 150 €, la participation de la

SEMAAD est de 5% soit vingt-cinq actions pour un engagement de 3750 € ; la société a été créée lors de la signature du pacte d'actionnaires et des statuts, le 17 janvier 2005 ;

- dividendes : aucun dividende n'a été mis en paiement au cours des trois derniers exercices.

Il convient, par ailleurs, de signaler, au titre de l'administration de la société, le renouvellement, dans ses fonctions de directeur général, mandataire social, de Monsieur Guy Bornot.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, 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 (SEMAAD), pour l'exercice 2005, tel qu'il vous est présenté.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**Pour Extrait Conforme
Le Maire,
Pour le Maire, le Premier Adjoint,**

Alain MILLOT