

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**Conseil Municipal de la Ville de Dijon****Séance du 27 septembre 2010****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 - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE - M. OUAZANA

Membres excusés : M. MARTIN (pouvoir Mme DURNET-ARCHERAY) - M. DUPIRE (pouvoir M. MARCHAND) - Mme GARRET-RICHARD (pouvoir Mme AVENA) - Mme BLETTERY (pouvoir M. GRANDGUILLAUME) - Mme TRUCHOT-DESSOLE (pouvoir M. JULIEN) - M. ALLAERT (pouvoir M. BEKHTAOUI) - Mme BERNARD (pouvoir Mme TENENBAUM) - Mme CHEVALIER (pouvoir M. DESEILLE)

Membres absents :**OBJET****DE LA DELIBERATION****Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) - Rapport annuel d'activités - Exercice 2009 - Approbation**

Monsieur Pribetich, au nom des commissions de l'écologie urbaine, et 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 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 2009, tel qu'il a été approuvé par l'assemblée générale ordinaire de la société le 30 juin 2010.

L'année 2009 aura été, pour la SEMAAD, une année de transition à deux titres au moins :

- année de transition stratégique à l'occasion 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 Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) et le repositionnement de l'entreprise engagé mais pas achevé ;

- année de transition économique, 2009 étant marquée par un ralentissement certain de l'activité de production et de commercialisation de terrains, lié au contexte économique peu favorable de la période et reportant la perception de recettes.

Les clients continuent de solliciter des reports de signature d'actes de vente. Toutefois, les dates de régularisation pourraient être fixées dans le deuxième semestre 2010. Compte tenu de la qualité des réservations en cours sur la deuxième tranche du Parc Valmy, il n'y a pas d'inquiétude particulière sur l'écoulement de ce stock.

Le portefeuille d'Programmes à réaliser reste stable et son renouvellement reste lié à la dynamique de l'aménagement du territoire à l'initiative des collectivités territoriales et à leur faculté à initier de nouveaux projets d'aménagement dans un secteur devenu, depuis 2005, très concurrentiel, et qui nécessite une adaptation permanente des processus à mettre en oeuvre.

En termes d'Programmes, la situation de l'activité de la société, au cours de l'exercice 2009, était la suivante.

1 - Programmes en cours de réalisation

- Concessions d'aménagement

- * Dijon : - Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) « Quartier Junot »,
- Programme de Renouvellement Urbain (O.R.U) des Grésilles - Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) « Espace Champollion »,

- Programme de Renouvellement Urbain (ORU) des Grésilles - Zone d'Aménagement Concerté « Espace Champollion » - Réalisation et gestion d'un bâtiment commercial,
- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Parc Valmy,
- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Parc Mazen - Sully,
- Parc d'activités Capnord (ancienne usine Seita),

- * Is-sur-Tille : site « Linpac »,

- * Marcilly-sur-Tille : site « Linpac »,

- * Espace Régional de l'Innovation et de l'Entrepreneuriat ;

- Conventions de mandats

- * Dijon :

- Parc Mazen-Sully : réalisation d'un bâtiment au bénéfice de la SA Patrimoniale Grand Dijon,

- * Dijon et Fontaine-lès-Dijon

- Service Départemental d'Incendie et de Secours : centres de secours de Dijon Transvaal et de Fontaine-lès-Dijon (Dijon-Nord) ; délégation de maîtrise d'ouvrage,

- Programmes menées par la société pour son propre compte

- * Dijon : Quartier Heudelet - Gestion d'un immeuble à usage de bureaux et d'une salle de réunions
- Cession de patrimoine,

- Bâtiment 38 : réalisation d'ateliers d'artistes - Gestion patrimoniale,

- * Dijon : Programme de Renouvellement Urbain (O.R.U) des Grésilles - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Espace Champollion » - 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 - Gestion patrimoniale,

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

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

- * Dijon : aménagement du site Hyacinthe Vincent (assistance à maîtrise d'ouvrage - Société Nationale Immobilière) ;

- Baux

- * Dijon - Programme de Renouvellement Urbain (ORU) des Grésilles - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Espace Champollion » :

- immeuble « Atrium » : baux locatifs d'un immeuble de bureaux entre la SEMAAD et, d'une part, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, d'autre part, l'Union Régionale des Caisses d'Assurance Maladie,
- îlot D « Le Diapason » - Regroupement des Directions Régionale et Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et de l'Agence Régionale de l'Hospitalisation : baux emphytéotique et locatif entre la SEMAAD et l'Etat pour le terrain et l'immeuble de bureaux

- bail locatif d'un local commercial (Supermarché Lidl),

* Dijon - Quartier Heudelet - Immeuble de bureaux et équipements annexes de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise : bail locatif- Clôture d'exploitation,

* Marcilly-sur-Tille : site Linpac ; bail commercial avec la société Bocaplast ;

• Conventions d'occupation précaire

* Dijon-Quartier Heudelet - Bâtiment 38 - Ateliers d'artistes,

* Dijon-Quartier Heudelet - Bâtiments 20,23 à 29 - Association « Les 26000 couverts » ;

2 - Programmes en cours de clôture

• Concession d'aménagement

* Longvic : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Carmélites » ;

• Conventions de mandat

* Dijon : travaux extérieurs et parking du Zénith,

* Dijon : Programme de Renouveau Urbain des Grésilles - Centre National de la Fonction Publique Territoriale,

* Longvic : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Carmélites » ;

3 - Contrats signés en cours d'exercice

• Concession d'aménagement

* Genlis : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la République ;

• Contrats de conduite d'Programme ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage

* Dijon-Dépôt du tramway - Centre d'exploitation et de maintenance mixte tram-bus - Marché d'assistance et conduite d'Programme ;

• Convention d'occupation précaire

*Dijon-quartier Heudelet - Bâtiment 012 et terrains complémentaires - Convention d'occupation précaire - Nouveau Théâtre de Bourgogne

En ce qui concerne les ventes réalisées au cours de l'année 2009 et les stocks existants, au 1^{er} janvier 2010, la situation était la suivante.

- Terrains destinés à l'activité économique

* Cessions : 3 870 822 € HT pour une superficie de 83 503 m² (à comparer aux 5 992 668,70 € HT pour une superficie de 182 706 m² de 2008) ainsi réparties :

+ parc d'activités « Valmy » : 2 743 350 € (35 598 m²),

+ Zone d'Aménagement Concerté « Capnord » : 982 422 € (41 797 m²),

+ parc d'activités « Mazen-Sully » : 109 080 € (5454 m²),

+ parc d'activités « Capnord » : 35 970 € (654 m²).

*Stocks : 249 063 m² (à comparer aux 513 563 m² de 2008), dont 185 867 m² affectés au parc Valmy, 18 000 m² aux Zones d'Aménagement Concerté d'Is-sur-Tille et de Marcilly-sur-Tille, 30 057 m² au parc d'activités « Mazen Sully» et 15 139 m² à l'Espace Régional de l'Innovation.

Il convient de préciser qu'un certain nombre de parcelles concernant des Programmes prévues dans l'agglomération dijonnaise étaient sous compromis ou sous option, pour environ 83 % de la surface en stock (206 929 m²).

- Terrains destinés à l'habitat

* Cessions :

Aucune vente n'a été réalisée au cours de l'exercice 2009.

* Stocks : ils ne sont constitués, en fin d'exercice, que des terrains acquis au titre de l'Programme de restructuration-reconversion du site industriel « Linpac » situé sur les communes d'Is-sur-Tille et Marcilly-sur-Tille. Le projet, réalisé selon la procédure d'urbanisme de la Zone d'Aménagement Concerté, en est à la phase de concertation avec le public avant création. Le programme présenté aux habitants correspond à la réalisation d'environ 640 logements sur 20 hectares accompagnés de réserves foncières pour l'adaptation des équipements publics, d'un programme d'immeubles tertiaires pour environ 13 000 m² de shon et des aménagements paysagers et espaces publics nécessaires.

On notera enfin qu'en ce qui concerne les activités de la société en matière de recherche et développement, cette dernière a répondu, en 2009, à trois appels d'offres lancé l'un par la commune de Marcilly-sur-Tille pour l'attribution d'une mission d'étude de faisabilité d'une zone artisanale, l'autre par la commune de Magny-sur-Tille en vue de l'attribution de deux marchés relatifs à des missions de prestations de service dans les domaines de l'approche environnementale de l'urbanisme et de l'assistance à la création de Zone d'Aménagement Concerté en ce qui concerne la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat, le dernier par le Centre Régional des Oeuvres Universitaires pour l'attribution d'une mission de conduite d'Programme en vue de la réhabilitation du pavillon Piron, à la cité Montmuzard. Ces offres n'ont pas été retenues.

Pour ce qui est des comptes de l'exercice 2009, les grandes lignes sont les suivantes.

- Bilan de la société

Le bilan au 31 décembre 2009 prend en compte, à l'actif, les Programmes immobilières menées par la société « en propre » telles que la réhabilitation de l'ancienne caserne Heudelet ou la construction de l'immeuble de bureaux « Atrium » si bien que les immobilisations sont de 16 121 989,46 € contre 29 049 246,67 € en 2008. La forte baisse a pour origine la cession de l'immeuble Heudelet, au 1er octobre 2009.

Au passif, sont à noter le capital, à hauteur de 600 000 €, et les réserves, pour 3 011 887,70 € sans intégrer le résultat de l'exercice.

Le financement des immeubles « L'Atrium » et « Le Diapason » a été assuré par des emprunts souscrits auprès de Dexia Crédit Local de France et de la Caisse d'Epargne de Bourgogne pour un montant global de 16 017 119,78 €.

- Compte de résultat

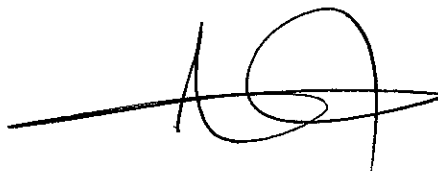
Ses caractéristiques sont les suivantes :

- charges d'exploitation : elles s'élèvent à 3 154 109,08 € contre 2 018 680,48 € en 2008, soit une progression de 56 % ; cette dernière s'explique par le renforcement des effectifs de la structure et l'augmentation des amortissements des bâtiments portés ;
- produits d'exploitation : d'un montant de 4 134 682 € contre 3 038 870 € en 2008, ils sont en hausse de 36 % ;
- résultat d'exploitation : il est de 980 573 € contre 1 020 190 € en 2008 ; compte tenu du résultat financier, de -787 046 €, et du résultat exceptionnel, de - 39 783 €, le résultat avant impôt est de 153 744 €. L'impôt sur les sociétés étant de 325 155 €, le résultat net est de - 171 411 € ; ce dernier s'explique, notamment, par une baisse de la vente de terrains de 35 % en valeur par rapport à 2009, et, corrélativement, des rémunérations de la société ;
- engagements hors bilan : pour assurer la trésorerie de ses Programmes, la société a été conduite à souscrire des emprunts ; le capital restant dû ou mobilisé, au 31 décembre 2009, s'élève à 20 556 929 €, la part garantie par les collectivités étant de 8 604 529 € ;
- prises de participation : aucune prise de participation n'a été réalisée en 2009 ;
- dividendes : aucun dividende n'a été mis en paiement au cours des trois derniers exercices.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'écologie urbaine, et 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 (SEMAAD), pour l'exercice 2009, tel qu'il vous est présenté.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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



Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

30 SEP. 2010



PUBLIÉ LE 30.09.10