

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS****Conseil Municipal de la Ville de Dijon****Séance du 28 septembre 2009****MAIRIE DE DIJON**

**Président** : M. REBSAMEN  
**Secrétaire** : M. BORDAT  
**Membres présents** : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - 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 - 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 - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - Mme CHATILLON - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE  
**Membres excusés** : Mme TENENBAUM (pouvoir M. MILLOT) - M. DUPIRE (pouvoir M. REBSAMEN) - Mme BERNARD (pouvoir M. PRIBETICH) - M. OUAZANA (pouvoir M. DUGOURD)  
**Membres absents** :

## OBJET DE LA DELIBERATION

### **Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) - Rapport annuel d'activités - Exercice 2008 - Approbation**

Mme MODDE, 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 2008, tel qu'il a été approuvé par l'assemblée générale ordinaire de la société le 26 juin 2009.

L'année 2008 a été marquée par un premier semestre très porteur, au cours duquel une activité toujours soutenue, essentiellement en ce qui concerne les opérations dédiées aux activités économiques, a été constatée, alors que le dernier trimestre de l'année a connu un coup de frein notable sur le plan de la commercialisation des terrains. En effet, la crise financière a eu pour conséquence de voir les clients de la société présenter de nombreuses demandes de report de signatures d'actes de vente de terrains, dont la réitération devant notaire était prévue avant le 31 décembre 2008.

En termes d'opérations, la société a tout à la fois poursuivi la réalisation de celles qui avaient été engagées au cours des exercices précédents et a été amenée à signer de nouveaux contrats, dans les conditions suivantes.

#### 1 - Poursuite d'opérations engagées au cours des exercices précédents

- Concessions 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,

- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Parc Valmy,
- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Parc Mazen -
- Parc d'activités Capnord (ancienne usine Seita),
- \* Chevigny Saint-Sauveur : Parc « Excellence 2000 »,
- \* 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 (ZAC) « Extension Capnord »,
- \* Technoport de Pagny (terminé en 2008),
- \* Is-sur-Tille : site « Linpac »,
- \* Marcilly-sur-Tille : site « Linpac »,
- \* Espace Régional de l'Innovation et de l'Entrepreneuriat
- 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),
    - Zénith : travaux extérieurs et parking
    - 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,
- Opérations 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
    - Bâtiment 38 : réalisation d'ateliers d'artistes,
  - \* Dijon : Opération 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,
  - \* Dijon : Opération 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)
- Contrats de conduite d'opération ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage
  - \* Dijon : aménagement du site Hyacinthe Vincent (assistance à maîtrise d'ouvrage - Société Nationale Immobilière)
- Prestations de services - Etudes préalables
  - \* Dijon : Parc de l'Est Dijonnais ; marché de prestations intellectuelles
- Baux
  - \* Dijon - Opération 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,

- Ilot 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

\* Dijon - Quartier Heudelet - Immeuble de bureaux de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise : bail locatif,

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

• 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 - Contrats signés en cours d'exercice

• Baux

\* Dijon - Opération de Renouvellement Urbain (ORU) des Grésilles - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Espace Champollion » - Local commercial (supermarché) : bail locatif de courte durée avec la société Prodim et bail commercial classique avec la société Lidl.

En ce qui concerne les ventes réalisées au cours de l'année 2008 et les stocks existants, au 1<sup>er</sup> janvier 2009, la situation était la suivante.

- Terrains destinés à l'activité économique

\* Cessions : 5 992 668,70 € HT pour une superficie de 182 706 m<sup>2</sup> (à comparer aux 8 871 648 € HT pour une superficie de 1 588 475 m<sup>2</sup> de 2007) ainsi réparties :

+ parc d'activités « Valmy » : 2 849 578,50 € ( 34 731 m<sup>2</sup>),

+ parc d'activités « Excellence 2000 » : 1 483 885,20 € (71 705 m<sup>2</sup>),

+ Zone d'Aménagement Concerté « Extension Capnord » : 1 097 220 € (39 919 m<sup>2</sup>),

+ parc d'activités « Capnord » : 555 900 € ( 18 530 m<sup>2</sup>),

+ site « Linpac » d'Is-sur-Tille : 4 805 € (17 237 m<sup>2</sup>),

+ parc d'activités « Mazen-Sully » : 1 280 € ( 584 m<sup>2</sup>).

• Stocks : 513 563 m<sup>2</sup> (à comparer aux 425 312 m<sup>2</sup> de 2007), dont 221 435 m<sup>2</sup> affectés au parc Valmy, 200 000 m<sup>2</sup> aux Zones d'Aménagement Concerté d'Is-sur-Tille et de Marcilly-sur-Tille, 41 797 m<sup>2</sup> à la Zone d'Aménagement Concerté « Extension Cap Nord », 35 511 m<sup>2</sup> au parc d'activités « Mazen Sully » et 14 820 m<sup>2</sup> à l'Espace Régional de l'Innovation.

Il convient de préciser qu'un certain nombre de parcelles concernant des opérations prévues dans l'agglomération dijonnaise étaient sous compromis ou sous option, pour environ 21 % de la surface en stock.

- Terrains destinés à l'habitat

\* Cessions :

Aucune vente n'a été réalisée au cours de l'exercice 2008.

\* Stocks : ils ne sont constitués, en fin d'exercice, que des terrains acquis au titre de l'opération 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 630 logements sur 20 hectares accompagnés de réserves foncières pour l'adaptation des équipements publics, d'un programme d'immeubles tertiaires pour environ 6 000 m<sup>2</sup> 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 2008, à deux appels d'offres qui ont abouti à l'attribution d'un marché d'assistance et de conduite d'opération pour la réalisation du dépôt du tramway du Grand

Dijon et d'une concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la République à Genlis.

Pour ce qui est des comptes de l'exercice 2008, les grandes lignes sont les suivantes.

- Bilan de la société

Le bilan au 31 décembre 2008 prend en compte, à l'actif, les opérations 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 29 049 246,67 € contre 24 089 819,88 € en 2007.

Au passif, sont à noter le capital, à hauteur de 600 000 €, et les réserves, pour 2 943 031,53 € sans intégrer le résultat de l'exercice.

Le financement des opérations « Heudelet » et 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 30 303 823,31 €.

- Compte de résultat

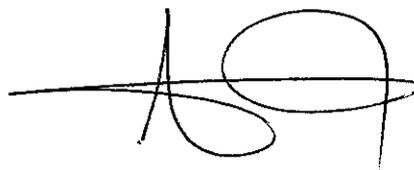
Ses caractéristiques sont les suivantes :

- charges d'exploitation : elles s'élèvent à 2 018 680,48 € contre 1 614 815,42 € en 2007, soit une progression de 25 % ;
- produits d'exploitation : d'un montant de 3 038 870 € contre 2 474 812 € en 2007, ils sont en hausse de 23 % ;
- résultat d'exploitation : il est de 1 020 190 € contre 859 997 € en 2007, soit une progression de 19 % ; compte tenu du résultat financier, de - 851 704 €, et du résultat exceptionnel, de - 4 766 €, le résultat avant impôt est de 163 720 €. L'impôt sur les sociétés étant de 94 863 €, le résultat net laisse apparaître un bénéfice de 68 857 €, contre 200 163 € en 2007 ; ce léger excédent résulte, notamment, d'une commercialisation régulière et soutenue, au cours du premier semestre 2008, des parcs d'activités Capnord et Valmy et de la bonne tenue de l'activité de gestion patrimoniale des immeubles ;
- engagements hors bilan : pour assurer la trésorerie de ses opérations, la société a été conduite à souscrire des emprunts ; le capital restant dû ou mobilisé, au 31 décembre 2008, s'élève à 36 529 588 €, la part garantie par les collectivités étant de 16 680 770 € ;
- prises de participation : aucune prise de participation n'a été réalisée en 2008 ;
- 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 2008, 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 :

- 2 OCT. 2009



PUBLIÉ LE 2/10/09