

Accusé de réception en préfecture
021-212102313-20110929-VD20112909-007-DE
Date de signature : 04/10/2011
Date de réception : 04/10/2011

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

7

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 29 septembre 2011



MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire : M. BORDAT

Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - 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 LEMOUZY - M. DELVALEE - Mme ROY - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. DUGOURD - Mme VANDRIESSE

Membres excusés : M. DESEILLE (pouvoir Mme REVEL) - Mme TROUWBORST (pouvoir Mme JUBAN) - M. IZIMER (pouvoir Mme MASLOUHI) - Mme BERNARD (pouvoir Mme POPARD) - M. HELIE (pouvoir M. DUGOURD) - M. AYACHE (pouvoir Mme MILLE) - M. OUAZANA (pouvoir M. BOURGUIGNAT)

Membres absents : Mme TENENBAUM

OBJET

DE LA DELIBERATION

Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) - Rapport annuel d'activités - Exercice 2010 - Approbation

M. MASSON, au nom des commissions de l'écologie urbaine, 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 2010, tel qu'il a été approuvé par l'assemblée générale ordinaire de la société, le 27 juin 2011.

L'année 2010 aura été, pour la SEMAAD, la deuxième 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, 2010 étant marquée par un ralentissement certain de l'activité de production et de commercialisation de terrains, lié au contexte économique toujours peu favorable de la période et reportant la perception de recettes.

Le stock de terrains destiné à l'implantation d'activités économiques est en période normale à même de couvrir deux années de commercialisation, mais il convient de constater que son volume fait, comme l'année précédente, l'objet de réservations ou d'options à hauteur de 83 % des 24 ha disponibles.

En termes d'opérations dédiées à l'habitat et activités annexes ou complémentaires, le stock est actuellement limité à 2,5 ha situés sur le territoire de la ville de Dijon en vue de la réalisation, en opération propre de la société, de l'écoquartier Heudelet 26 permettant la réalisation d'environ 300 logements accompagnés de commerces et services, de bureaux et d'un parking semi-enterré de 345 places.

La réhabilitation d'une ancienne friche industrielle sur les territoires des communes d'Is et Marcilly-sur-Tille, qui constituait le stock d'environ 112 000 m² de terrains cessibles l'an passé n'est plus depuis la fin de l'exercice juridiquement sous la maîtrise d'ouvrage de la SEMAAD, les conventions de concessions étant arrivées à leur date d'échéance et leur renouvellement pas encore décidé par les collectivités contractantes, et aucune acquisition n'a été réalisée sur le site de la Z.A.C. République à Genlis (38.000 m² de terrains cessibles à intégrer).

En termes d'opérations, la situation de l'activité de la société, au cours de l'exercice 2010, était la suivante.

1 - Opérations en cours de réalisation

- Concessions d'aménagement

- * Dijon : - 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 (distribution alimentaire)

- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Parc Valmy

- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Parc Mazen - Sully

- * Saint-Apollinaire : Zone d'Aménagement Concerté Extension Capnord

- * Is-sur-Tille : site « Linpac »

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

- * Genlis : Zone d'Aménagement Concerté de la République

- * 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

- Opérations menées par la société pour son propre compte

- * Dijon : Quartier Heudelet

- Ecoquartier Heudelet 26 - Environ 300 logements + environ 7300 m² de bureaux + commerces et services de proximité

- Réhabilitation des halles et bâtiments 12-23 à 29 en vue de l'accueil d'activités à vocation culturelle
- Bâtiment 38 : réalisation d'ateliers d'artistes - Gestion patrimoniale
- Construction en conception - réalisation d'un parking semi-enterré de 345 places

* Dijon : Opération de Renouvellement Urbain (O.R.U) des Grésilles - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Espace Champollion » - Construction et location d'un immeuble de bureaux (Diapason) 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 : 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) - Gestion patrimoniale

- 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)

- Dépôt du tramway - Centre d'exploitation et de maintenance mixte tram/bus - Marché d'assistance et conduite d'opération

- 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

- 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)

* 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 - Opérations en cours de clôture

- Concessions d'aménagement

* Dijon : parc d'activités Capnord (ex-usine Seita)

* Marsannay-la-Côte : Zone d'Aménagement Concerté « En Saint-Urbain »

- Conventions de mandat

* Dijon : travaux extérieurs et parking du Zénith

* Dijon : Opération de Renouvellement Urbain des Grésilles - Centre National de la Fonction Publique Territoriale

3 - Contrats signés en cours d'exercice

- Convention de prestations de services

* Dijon : rue Docteur Richet : opération de construction (SCCV Richet - SEMAAD - ICADE)

- Convention d'occupation précaire

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

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

* Dijon : aménagement du site Hyacinthe Vincent - Assistance à maîtrise d'ouvrage - Conduite technique et administrative pour la réalisation de quatre parkings souterrains, de commerces et de logements

*Gevrey-Chambertin : aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Bergis - Mission d'appui pour l'organisation d'une consultation « promoteur architecte ».

- Contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage

* Tart-le-haut : mandat d'études préalables à une opération d'aménagement dédiée à l'habitat.

En ce qui concerne les ventes réalisées au cours de l'année 2010 et les stocks existants, au 31 décembre 2010, la situation était la suivante.

- Terrains destinés à l'activité économique

* Les cessions de terrains à bâtir de l'année 2010 sont les suivantes :

- Parc Valmy	13 878 m2 (+ 45 186 m2 sous compromis)
- Parc Mazen Sully	0 m2 (+ 7 448 m2 sous compromis)
- Parc d'Activités Capnord	0 m2
- Espace Régional de l'Innovation	2 343 m2

Total	16 221 m2

* Les cessions d'emprises publiques de l'année 2010 sont les suivantes :

- Parc Valmy	11 917 m2
- Parc Mazen Sully	4 743 m2
- Parc d'Activités Capnord	9 138 m2

Total	25 798 m2

*Stock : 239 251 m2 (à comparer aux 249 036 m2 de 2009), dont 177 375 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 13 819 m2 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 22 % de la surface en stock (52 634 m2).

- Terrains destinés à l'habitat

* Cessions :

Aucune vente n'a été réalisée au cours de l'exercice 2010.

* Stock : de 112 000 m2, il n'est constitué, 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 était 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 et activités commerciales pour environ 18 000 m2 de terrain 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 2010, à trois appels d'offres lancé l'un par la SNI Nord Est pour l'attribution d'un marché de prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction de 4 parkings souterrains, 190 logements, 15 commerces et l'aménagement provisoire des squares sur le site de l'écoquartier Hyacinthe Vincent, l'autre par la commune de Gevrey-Chambertin pour l'attribution d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de la ZAC Bergis, opération à vocation d'habitat de 250 logements environ, le dernier par la commune de Tart-le-haut en vue du choix d'un mandataire pour la réalisation des études préalables à l'aménagement d'une zone d'habitat composée de petits bâtiments locatifs groupés, de secteurs pavillonnaires et de quelques cellules commerciales.

Pour ce qui est des comptes de l'exercice 2010, les grandes lignes sont les suivantes.

- Bilan de la société

Le bilan au 31 décembre 2010 prend en compte, à l'actif, les opérations immobilières menées par la société « en propre » telles que la construction des immeubles de bureaux « Le Diapason » et « L' Atrium » si bien que les immobilisations sont de 17 135 054,64 € contre 16 121 989,46 € en 2009.

Au passif, sont à noter le capital, à hauteur de 600 000 €, et les réserves, pour 2 840 476,50 € sans intégrer le résultat de l'exercice.

Le financement des immeubles « L'Atrium » et « Le Diapason » et du « Cyclotron » a été assuré par des emprunts souscrits auprès de Dexia Crédit Local de France, de la Caisse d'Epargne de Bourgogne, et du Crédit Agricole Champagne Bourgogne, pour un montant global de 16 885 911,49 €.

- Compte de résultat

Ses caractéristiques sont les suivantes :

- charges d'exploitation : elles s'élèvent à 2 831 955 € contre 3 154 109 € en 2009, soit une diminution de 10 % par rapport à l'exercice précédent ; elles sont peu impactées par le renforcement de la structure en termes d'effectifs affectés au secteur « métiers » compensé par le transfert des personnels assurant les fonctions supports au GIE EPLAAD mais leur baisse résulte essentiellement de la réduction des amortissements des bâtiments portés ;

- produits d'exploitation : d'un montant de 3 133 503 € contre 4 134 683 € en 2009, ils sont en diminution d'environ 27 % ; en effet, malgré la bonne tenue de l'activité « gestion patrimoniale des immeubles », la vente de terrains a connu une baisse de 33 % en valeur par rapport à 2009, et corrélativement les rémunérations de commercialisation de la société ; en particulier, la vente d'un terrain important sur le parc Valmy a été reportée d'une année.

- résultat d'exploitation : il est de 301 548 € contre 980 573 € en 2009 ; compte tenu du résultat financier, de - 787 046 €, et du résultat exceptionnel de 3 025 €, le résultat avant impôt est de - 330 439 €. L'impôt sur les sociétés étant de 166 997 €, le résultat net est de - 497 436 €.

- 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 2010, s'élève à 26 159 245 €, la part garantie par les collectivités étant de 8 036 940 € ;

- prises de participation et filiales : le conseil d'administration a donné son accord à la participation de la Semaad à la constitution d'une Société Civile de Construction Vente, en partenariat avec le groupe ICADE à hauteur de 49 % du capital à souscrire (1000 €) soit un apport en capital à hauteur de 490 € ; les statuts de la SCCV Richet ont été signés le 23 mars 2010 ; un Groupement d'Intérêt Economique dénommé GIE EPLAAD a été créé entre la SEMAAD et la SPLAAD, le 9 juillet 2010, pour la mise en commun des moyens et la mutualisation des compétences ; ce GIE a été constitué sans capital, la Semaad étant titulaire de 50 parts sur les 100 émises ; un Groupement d'Intérêt Economique dénommé GIE RHIN RHONE AMENAGEMENT a été créé entre la Semaad et cinq Entreprises Publiques Locales d'Aménagement d'Alsace et de Franche-Comté, le 5 octobre 2010, pour la mise en commun de moyens et la mise en oeuvre de plateformes d'échanges professionnels ; ce GIE a été constitué sans capital, la Semaad étant titulaire de 50 parts sur les 600 émises.

- 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 2010, tel qu'il vous est présenté.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ