

## URBANISME

### SADEV94

Rapport d'activités et comptes 2009

#### EXPOSE DES MOTIFS

Conformément aux dispositions de l'article L.1524-5 du code général des collectivités territoriales relatif aux sociétés d'économie mixte locales « *les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au Conseil d'Administration* ».

Vous trouverez ci-joints :

- ↳ le rapport de gestion approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2010,
- ↳ le bilan et le compte de résultat pour l'exercice 2009,
- ↳ les rapports du commissaire aux comptes sur les comptes et sur les conventions visées à l'article 101 de la loi du 24 juillet 1966 concernant la SADEV94, société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne dont la Ville d'Ivry-sur-Seine détient 6 % des actions.

La SADEV94 gère pour le compte de la Ville, sous forme de concession d'aménagement, cinq opérations, à savoir les ZAC Michelet, Louis Rousseau et Parmentier, l'opération de restructuration du centre Jeanne Hachette/Marat/Voltaire ainsi que la concession de restructuration urbaine Avenir/Gambetta.

L'exercice 2009 se caractérise comme 2008 par :

- une situation financière confortée par les résultats de l'exercice,
- un maintien à niveau élevé du chiffre d'affaires et des promesses de vente,
- un renouvellement du portefeuille des opérations d'aménagement,
- de nouvelles études ouvrant des perspectives opérationnelles importantes,
- le poids de plus en plus faible des opérations en mandat public et la poursuite de croissance des opérations privées.

Malgré une année 2009 toujours marquée par la crise immobilière, la situation financière de la société est confortée par les résultats des exercices 2008 et 2009. Avec 90 288 m<sup>2</sup> vendus au cours de l'exercice 2009 contre 106 855 m<sup>2</sup> en 2008, le chiffre d'affaires atteint un niveau de 80 128 486 € HT (en progression de 2,5 % par rapport à 2008) avec une régularisation en terme de commercialisation et de charges foncières.

Par ailleurs, plus de 190 000 m<sup>2</sup> de droits à construire sont au terme de l'exercice sous promesse de vente inscrivant la société dans la continuité du développement connu ces dernières années avec toutefois un resserrement de l'écart entre l'immobilier d'entreprises et le résidentiel, lié à la crise que connaît actuellement le secteur de l'immobilier tertiaire.

Même si aucune convention publique d'aménagement n'a été signée en 2009, les opérations plus récentes ont amorcé leur développement en particulier sur le secteur du Val de Bièvre et celui de Seine-Amont/Orly/Rungis, sur les communes de Villejuif, Arcueil, l'Haÿ les Roses et Vitry-sur-Seine. Il en sera de même en 2010.

Pour ce qui concerne Ivry-Confluences, des accords de pré-commercialisation ont été conclus avec un certain nombre de promoteurs en 2009. Le nouveau programme, approuvé par le Conseil municipal du 25 juin 2009, a conduit la Ville à relancer une nouvelle consultation d'aménagement dans laquelle ont été intégrés les accords à reprendre par l'aménageur.

Par ailleurs, de nouvelles études ou la poursuite de celles engagées en 2008 sont porteuses de développements opérationnels importants auxquels la SADEV94 peut prétendre prendre part à Villejuif autour des terrains EDF, de Vitry (RN 305) du domaine départemental de Chérioux, de Champigny-sur-Marne, de Bonneuil-sur-Marne et de la Queue-en-Brie, et enfin de la Communauté d'agglomération du Val de Bièvre – Villejuif – Cancer Campus.

Le niveau global des rémunérations et résultats tirés de l'ensemble des opérations confiées à la SADEV94 reste à un niveau élevé à 8 392 037 € en 2009 pour 7 991 325 € en 2008.

Alors que le résultat d'exploitation accusait un déficit de -267 504 € en 2003, ceux de 2004, 2005 et 2006 étaient respectivement de + 3 462 186 €, + 2 742 635 €, + 1 893 488 €. Pour 2007, il est resté largement positif (2 722 209 €). Pour 2008, il a été de 6 380 696 € et il est de 3 262 196 € en 2009. Pour ce qui concerne le bénéfice de l'exercice, il est de 3 396 479 € en 2009 (contre plus 6 millions d'euros en 2008) compte tenu de l'absence de résultat exceptionnel en 2009.

Les fonds propres (capitaux propres + provisions) s'établissent à 32 709 665 € (+ 9 % par rapport à 2008) pour un endettement à moyen/long terme qui passe de 61 383 000 € en 2008 à 69 313 163 € en 2009, lié pour l'essentiel à la poursuite de l'acquisition de foncier sur Ivry-Confluences mais aussi sur la ZAC Hochart à l'Haÿ-les-Roses. Malgré la hausse globale du niveau de l'endettement, l'augmentation des fonds propres est telle que le ratio endettement/fonds propres n'est que de 224 %, (à comparer au 554 % en 2003).

Comme l'indique le commissaire aux comptes dans son rapport, l'ensemble des documents *« donne une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice »*.

Vous trouverez dans le rapport de gestion un détail plus précis des opérations de la Société concernant l'ensemble du département du Val-de-Marne.

Les représentants de la Ville au Conseil d'Administration ont approuvé ces documents et l'Assemblée Générale précitée leur a donné quitus de leur gestion.

Je vous propose donc d'approuver le rapport d'activités et les comptes de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2009.

P.J. : rapport d'activités et compte 2009 (en annexe).

**URBANISME**

**SADEV94**

Rapport d'activités et comptes 2009

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Daniel Mayet, adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.1524-5,

considérant que les organes délibérants des collectivités territoriales se prononcent sur le rapport écrit de l'activité des sociétés d'économie mixte, lequel leur est soumis annuellement par leur représentant au conseil d'administration,

vu le rapport d'activité et les comptes de résultats de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2009, ci-annexés,

**DELIBERE**

(par 38 voix pour et 6 abstentions)

**ARTICLE UNIQUE** : APPROUVE le rapport d'activités et les comptes de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2009.

RECU EN PREFECTURE

LE

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 31 JANVIER 2011

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 28 JANVIER 2011