

URBANISME

SADEV94

Rapport d'activités et comptes 2011

EXPOSE DES MOTIFS

Conformément aux dispositions de l'article L.1524-5 du code général des collectivités territoriales qui dispose que « *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 13 juin 2012,
- ↳ le bilan et le compte de résultat pour l'exercice 2011,
- ↳ 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 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.

SADEV94 gère pour le compte de la Ville en 2011 sous forme de concession d'aménagement, trois opérations sur un total de 31, à savoir les ZAC¹ Louis Rousseau et Ivry-Confluences ainsi que l'opération de restructuration du centre Jeanne Hachette/Marat/Voltaire. A noter qu'il sera mis fin aux concessions de la ZAC Louis Rousseau et de l'opération Jeanne Hachette en 2012.

Trois opérations sont par ailleurs gérées en propre, sur un total de 26, à savoir : la VEFA² de la résidence logement de la ZAC Louis Rousseau, la réhabilitation des Tours Riboulet et la réalisation d'une résidence pour étudiants dans la ZAC Ivry-Confluences.

L'exercice 2011 se caractérise comme 2010 par :

- une situation financière confortée par les résultats de l'exercice, avec un bénéfice de plus de 2 000 000 €,
- un maintien à niveau élevé du chiffre d'affaires et des promesses de vente, à près de 80 000 000 € (plus de 9 000 000 € par rapport à 2010),

¹ ZAC : zone d'aménagement concerté.

² VEFA : vente en état futur d'achèvement.

- un renouvellement du portefeuille des opérations d'aménagement, avec la signature de nouvelles conventions de concession publique 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.

L'année 2011, comme les années précédentes, reste marquée par la crise immobilière qui continue de sévir et impacte donc certains résultats de la société.

Ainsi, le chiffre d'affaires de la société qui s'établit à 79 678 029 € (+ 12,7 % par rapport à 2010) est aussi marqué par une baisse des cessions de charges foncières en 2011, à 36 423 360 € (- 8,8 % par rapport à 2010) pour un volume de SHON³ vendu en augmentation à 114 036 m² en 2011 contre 92 031 m² en 2010.

Pour rappel, le chiffre d'affaires englobe les produits de cessions de charges foncières, les cessions des opérations de constructions privées, les participations et les subventions dont bénéficieront certaines opérations, les loyers perçus et les différentes rémunérations.

Ainsi, le chiffre d'affaires issu des cessions de charges foncières constitue un véritable indicateur de l'état de l'immobilier, en crise depuis plusieurs années.

5 opérations ont montré un certain dynamisme en ce domaine d'activités, à savoir la ZAC Val Pompadour à Valenton, Concorde Stalingrad à Vitry, du Coteau à Arcueil, Petit Leroy à Chevilly-Larue, et Paul Hochard à l'Haÿ-les-Roses.

Pour ce qui concerne Ivry-Confluences, le chiffre d'affaires en SHON vendu est quasi inexistant au regard de la jeunesse de l'opération. La montée en charge est attendue à compter de 2012/2013, avec les premières promesses de vente signées.

L'état des promesses pour 2011 s'élève à près de 250 000 m² dont 185 000 m² en immobilier d'entreprise. Ce chiffre reste important, en diminution toutefois par rapport à 2010 (312 000 m²) mais légèrement supérieur à 2009 où il s'établissait à 190 000 m², ce qui inscrit la société dans une continuité dynamique de développement.

Le secteur Seine-Amont/Orly/Rungis représente la plus grande part de ces m² sous promesse avec 191 133 m² (77 % du total). 14 521 m² concernent Ivry-Confluences avec la première opération menée par le groupe Brémond (quai aux Grains).

³ SHON : surface hors œuvre nette.

Quant à l'offre restant à commercialiser, elle s'accroît de 55 % (+ 482 000 m²) pour atteindre plus de 2 750 000 m² en 2011 grâce à la signature de 6 nouvelles concessions d'aménagement, en particulier dans le Val de Bièvre qui concentre les deux tiers (690 000) de cet accroissement, démontrant la volonté de la société de rééquilibrer son intervention sur l'ensemble du territoire du Val-de-Marne.

Le secteur Seine-Amont/Orly/Rungis concentre toujours la plus grosse part de l'offre foncière (60 % du total) en particulier avec la ZAC Ivry-Confluences (48 % du total).

Concernant les dépenses d'investissement, elles sont en baisse sensible, autre indicateur du ralentissement de l'activité dans le secteur de l'immobilier, à près de 57 000 000 d'euros en 2011 contre près de 80 000 000 euros en 2010 (soit – 30 %).

Ces dépenses représentent 11 841 000 euros pour la ZAC Ivry-Confluences (un peu plus de 17 000 000 en 2010), soit 20 % du total en 2011 comme en 2010.

Les perspectives opérationnelles en aménagement sont nombreuses et se répartissent sur l'ensemble du territoire Val-de-Marne, avec de nombreuses études menées en 2011 et toujours en cours en 2012. On peut citer à titre d'exemple les études liées aux contrats de développement territorial à Champigny Centre et des 3 communes, le secteur Marais de Gaulle à Champigny, le secteur gare à Nogent-sur-Marne, le secteur de la Fonderie Fine à Choisy-le-Roi...

Concernant le niveau global des rémunérations, il reste à un niveau élevé de 8 220 887 € en 2011 similaire à 2009, mais inférieur de 18 % par rapport à 2010.

Cette baisse est aussi le reflet du ralentissement de l'activité immobilière constaté ces dernières années avec en particulier la baisse de cession des charges foncières.

Toutefois, le renouvellement du portefeuille des opérations d'aménagement (voir ci-dessus) et la commercialisation des premières charges foncières de la ZAC Ivry-Confluences, constituent des indicateurs positifs pour la société.

Dans ce contexte général de ralentissement économique et en particulier de l'immobilier de l'exercice en 2011 se limite à 2 254 909 € contre 4 608 660 € en 2010.

Les fonds propres (capitaux propres et provisions) s'établissent à 38 550 000 € en 2011 (+ 4 % par rapport à 2010) pour un endettement moyen/long terme qui passe de 91 626 155 € en 2010 à 103 684 723 € en 2011, ce qui a permis de financer le lancement de nouvelles opérations comme la ZAC Roger de L'Isle (Vitry) ou la ZAC Notre Dame (La Queue-en-Brie).

Malgré cette hausse globale de l'endettement, l'augmentation des capitaux propres est telle que le ratio endettement/situation nette demeure inférieure à 300 %, soit 267 % en 2011 (248 % en 2010).

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 notre 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 des comptes de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2011.

P.J. : rapport et comptes 2011 (en annexe).

URBANISME

SADEV94

Rapport d'activités et comptes 2011

LE CONSEIL,

sur la proposition de son Président de séance,

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 bilan d'activités et les comptes de résultats de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2011, ci-annexés,

DELIBERE

(par 37 voix pour, 6 voix contre et 1 abstention)

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE le bilan d'activités et des comptes de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2011.

RECU EN PREFECTURE

LE 26 DECEMBRE 2012

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 26 DECEMBRE 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 DECEMBRE 2012