

URBANISME

SADEV94

Rapport d'activités et comptes 2012

EXPOSE DES MOTIFS

Conformément aux dispositions de l'article L1524-5 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 19 juin 2013
- ↪ le bilan et le compte de résultat pour l'exercice 2012
- ↪ 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 7,11 % des actions.

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

Trois opérations sont par ailleurs gérées en propre, sur un total de 25, à savoir : la VEFA² de la résidence logement de la ZAC Louis Rousseau, la réhabilitation des Tours de l'Atelier Montrouge et la réalisation d'une résidence pour étudiants dans la ZAC Ivry-Confluences.

Les grandes tendances :

L'exercice 2012 se caractérise principalement comme suit :

- une situation financière confortée par les résultats de l'exercice, avec un bénéfice de plus de 2 104 531 €, en légère baisse par rapport à 2011 (- 6,7%),
- un maintien à niveau élevé du chiffre d'affaires et des promesses de vente, à plus de 80 000 000 € (+ 4 000 000 € par rapport à 2011).
- un endettement moyen/long terme maîtrisé en diminution sensible par rapport à 2011,
- une augmentation conséquente des dépenses d'investissements réalisées dans les opérations d'aménagement à 73 500 000 euros.

¹ ZAC : Zone Aménagement Concerté

² VEFA : Vente en Etat 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,

Ces bons résultats ont été obtenus par SADEV94 dans un contexte économique marqué par la crise et la stagnation qui perdure.

Activités de la Société :

Le chiffre d'affaires de la société s'établit à 80 078 878 € (+ 0,5 % par rapport à 2011) marqué par un accroissement des cessions de charges foncières en 2012, à 39 899 377 € (+ 9,5 % par rapport à 2011) pour un volume de m² vendus en diminution à 92 024 m² en 2012 contre 114 036 m² en 2011.

Pour rappel, le chiffre d'affaires englobe les produits de cessions de charges foncières, 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, les charges foncières cédées en 2012, s'équilibrant à 56% pour du résidentiel et à 44% pour de l'immobilier d'entreprises.

Plusieurs opérations d'aménagement sont concernées par ce domaine d'activité, en particulier la RN7 Nord à Chevilly Larue avec près de 40 000 m² vendus, soit 44% du volume de 2012.

Pour ce qui concerne Ivry Confluences, le chiffre d'affaires en m² vendus porte sur une seule opération Quai aux Grains, soit, avec près de 15 000 m², 16% du volume de 2012.

Concernant les perspectives en matière de recettes à terme, l'état des promesses de ventes signées à fin 2012 est conséquent, il s'élevant à 326 016 m² (contre 250 000 m² en 2011).

Cet état témoigne de la continuité de la dynamique de développement de la société, en particulier dans le secteur Seine Amont / Orly / Rungis qui représente, avec 257 271 m², soit près de 79% du total (et 78,5% du montant H.T. total de la charge foncière).

La ZAC Ivry Confluence représente quant à elle, respectivement 51% des m² à réaliser (167 022 m²) et 67,7% du montant H.T. total de la charge foncière.

Quant à l'offre restant à commercialiser, elle reste importante avec 2 183 336 m², le secteur Seine Amont / Orly / Rungis concernent 56% des surfaces, grâce notamment à la Zac Ivry Confluences, devant le Val de Bièvres avec 34%.

Dépenses d'investissements :

Les dépenses d'investissement de la société en 2012 sont globalement au même niveau qu'en 2011 : 160,2 millions d'euros contre 113,2 millions d'euros, mais avec des différences sensibles entre opérations d'aménagement et opérations de construction.

En matière d'opérations d'aménagement, ces dépenses s'élèvent à 73,5 millions d'euros contre 56,8 millions d'euros en 2011. La ZAC Ivry Confluences représente à elle seule 40,6% de ces investissements (près de 30 millions d'euros) dont 60% d'acquisition foncière. En revanche, les investissements de construction, à la baisse (36,8 millions d'euros en 2012 contre 56,3 millions d'euros en 2011) traduisent que SADEV94 souffre également du contexte économique général difficile.

Enfin, concernant le bilan des études menées en 2012 et les perspectives opérationnelles, ils sont porteurs de développements auxquels SADEV94 pourra prétendre, dans le cadre des contrats de développement territorial de Champigny et des quatre communes, la Queue en Brie, Villeneuve-Saint-Georges, Boissy-Saint-Léger, Sucy-en-Brie, Villejuif.

Principaux résultats et situation financière :

Le niveau global des rémunérations reste à un niveau élevé, à 8 414 936 euros, soit en augmentation de 2,4% par rapport à 2011, mais dans le détail avec des situations contrastées. Ainsi, sur l'activité aménagement, le ralentissement économique a un impact négatif sur les résultats en baisse de 1 000 000 d'euros en 2012 par rapport à 2011 (- 19,4%).

Cette baisse est aussi liée au terme d'un certain nombre d'opérations et donc de la fin de ces rémunérations.

La contribution de ce secteur est ainsi passée de 70,1% en 2011 à 51,2% en 2012 mais avec une baisse compensée par le développement des opérations de constructions réalisées dans le cadre de VEFA.

Il est néanmoins à noter que le renouvellement des portefeuilles des opérations et la poursuite des commercialisations des charges foncières d'Ivry Confluences constituent de bons indicateurs pour la société.

Dans ce contexte, le bénéfice de la société est à nouveau en recul (- 6,7%) entre 2011 et 2012 pour s'établir à 2 104 531 euros.

Il permet toutefois de consolider les fonds propres de SADEV94 qui s'établiront fin 2012 à 40 640 506 euros, soit + 5,4% par rapport à 2011.

Et l'endettement moyen/long terme de la société diminue légèrement, passant de 103 684 723 euros en 2011 à 102 734 144 euros en 2012, le ratio d'endettement (emprunts/ fonds propres) étant alors en 2012 de 253 % contre 267% en 2011.

Pour 2013, une hausse significative de l'endettement et donc du ratio d'endettement est à attendre au regard du lancement courant 2012 de nouvelles concessions d'aménagement : ZAC Campus Grand Parc et Zac Aragon à Villejuif, ZAC Rouget de l'Isle à Vitry et ZAC des Hautes Bornes à Champigny.

Comme l'indique le commissaire aux comptes dans son rapport, il n'a pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

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 d'approuver le rapport d'activités et des comptes de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2012.

P.J. : - rapport d'activité et comptes 2012 (en annexe)

URBANISME
SADEV94

Rapport d'activités et comptes 2012

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 2012, ci-annexés,

DELIBERE

par 26 voix pour, 3 voix contre et 14 abstentions

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE le bilan d'activités et des comptes de SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2012.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 27 DECEMBRE 2013

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 23 DECEMBRE 2013