

URBANISME

SADEV94

Rapport d'activités et comptes 2013

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 les éléments suivants :

- ↳ le rapport de gestion approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2014,
- ↳ le bilan et le compte de résultat pour l'exercice 2013,
- ↳ 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,

relatifs à 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.

32 opérations sont gérées par SADEV94 sous forme de concession d'aménagement, dont la ZAC Ivry-Confluences.

24 opérations sont par ailleurs gérées en propre, dont pour Ivry la VEFA de la résidence logement de la ZAC Louis Rousseau (immeuble terminé en 2013), la réhabilitation des Tours de l'Atelier Montrouge et la réalisation d'une résidence pour étudiants dans la ZAC Ivry-Confluences (en cours de réalisation).

Les grandes tendances

L'exercice 2013 se caractérise principalement comme suit :

- une situation financière confortée par les résultats de l'exercice, avec un bénéfice établi à 3 018 824 € contre 2 104 531 € en 2012 (+ 43%),
- un chiffre d'affaires et des promesses de vente en baisse de 12% par rapport à 2012,
- mais un chiffre d'affaires issu des cessions de charges foncières qui reste stable en 2013 par rapport à 2012 à environ 40 millions d'euros,
- un endettement moyen/long en augmentation sensible par rapport à 2012 (+ 12%), en lien avec le lancement de nouvelles concessions d'aménagement en 2012 (confère rapport de gestion de l'exercice 2012),
- de nouvelles études ouvrant des perspectives opérationnelles pour les années à venir,

- une augmentation conséquente des dépenses d'investissements réalisés dans les opérations d'aménagement qui s'élèvent à 98 900 000 euros en 2013 contre 73 500 000 euros en 2012 (+ 34%).

Ces résultats sont à apprécier dans un contexte économique toujours marqué par la crise et la stagnation qui perdurent.

Activité de la Société – chiffre d'affaires

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.

La baisse du chiffre d'affaires constatée en 2013 est liée d'une part au ralentissement de l'activité de la société au niveau des opérations de constructions privées et d'autre part et surtout au retard très important constaté dans le versement des participations et subventions à percevoir de financeurs publics, notamment Etat et Région, dans le cadre des politiques contractuelles telles que le Contrat de Projet Etat/Région (CPER, GP3...). Cela conduit SADEV94 à porter financièrement certaines opérations d'aménagement.

Le chiffre d'affaires de la société s'établit ainsi à 70 166 214 € (- 12% par rapport à 2012) malgré une stabilisation du niveau des cessions de charges foncières à 40 038 408 € en 2013, contre 39 899 377 € en 2012 pour un volume de m² vendus en diminution à 88 755 m² en 2013 contre 92 024 m² en 2012 (- 3,5%).

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 2013, s'équilibrant à 59% pour du résidentiel (56% en 2012) et à 41% pour de l'immobilier d'entreprises (44% en 2012).

Plusieurs opérations d'aménagement sont concernées par ce domaine d'activité, en particulier la ZAC Ivry-Confluences avec près de 31 000 m² vendus, soit respectivement 34,8% du volume et 45,5% du montant de charges foncières en 2013. Cela correspond aux différentes opérations destinées à accueillir près de 450 logements (site rue des Lampes, îlot Molière...).

Deux autres opérations ont connu une avancée importante en 2013 : la ZAC des Hautes Bornes à Choisy le Roi et la ZAC départementale du Val Pompadour.

Concernant les perspectives en matière de recettes à terme, l'état des promesses de ventes signées à fin 2013 reste conséquent s'élevant à 382 667 m² (contre 326 016 m² en 2012) avec toutefois près d'un tiers (immobilier d'entreprises) soumis à des conditions de commercialisation.

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 230 432 m², plus de 60% du total (et 59,4% du montant H.T. total de la charge foncière).

La ZAC Ivry-Confluences représente quant à elle, respectivement 39% des m² à réaliser (150 183 m²) et 44,5% du montant H.T. total de la charge foncière.

Quant à l'offre restant à commercialiser, elle reste importante avec 1 980 834 m², le secteur Seine Amont/Orly/Rungis concernant 56% des surfaces, grâce notamment à la ZAC Ivry-Confluences, devant le Val de Bièvres avec 33%.

Dépenses d'investissement

Les dépenses d'investissement de la société en 2013 sont en augmentation par rapport à 2012 : 132,3 millions d'euros contre 110,3 millions d'euros, et avec des différences sensibles entre opérations d'aménagement et opérations de construction (opérations privées).

En matière d'opérations d'aménagement, ces dépenses s'élèvent à 98,9 millions d'euros contre 73,5 millions d'euros en 2012 (56,8 millions d'euros en 2011). La ZAC Ivry-Confluences représente à elle seule 33,1% (40,6% en 2012) de ces investissements, soit près de 32,7 millions d'euros dont 47% d'acquisition foncière.

Le poste général travaux est en augmentation de 65% en 2013 par rapport à 2012, à travers notamment la réalisation d'équipements de superstructure (pour la ZAC Ivry-Confluences : plateforme immobilière Charles Foix, 1^{er} groupe scolaire et salle sportive, collège et salle sportive).

En revanche, les investissements de construction sont à la baisse (33,4 millions d'euros en 2013 contre 36,8 millions d'euros en 2012) traduisant que Sadev94 souffre également du contexte économique général difficile. Deux opérations concernent Ivry : la VEFA résidence étudiante et chercheur pour le compte de l'ESH Logistart dans la ZAC Ivry Confluences et la VEFA résidence logements pour le compte de l'ESH RLF dans la ZAC Louis Rousseau.

Enfin, concernant le bilan des études menées en 2013 comme en 2012 et les perspectives opérationnelles, il est porteur de développements auxquels SADEV94 pourra prétendre, dans le cadre des contrats de développement territorial de Champigny et des « quatre communes », Boissy-Saint Léger, le Centre-ville de Sucy-en-Brie, le Centre-ville de Chevilly-Larue.

Principaux résultats et situation financière

Le niveau global des rémunérations reste à un niveau élevé, à 9 019 357 € soit en augmentation de 7% par rapport à 2012 (8 414 936 €), mais dans le détail avec des situations contrastées. Ainsi, sur l'activité aménagement, mission principale de la société, les rémunérations « classiques » issues des opérations d'aménagement augmentent de plus de 30% après une baisse de 19,4% entre 2011 et 2012. Cette augmentation est liée à des opérations de la taille d'Ivry-Confluences qui contribuent de manière significative au résultat de la société.

La contribution de ce secteur est ainsi passée de 53% en 2012 à 65% en 2013, avec inversement une baisse constatée par le développement des opérations de constructions réalisées dans le cadre de VEFA.

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 en augmentation significative (+ 43%) entre 2012 (2,1 millions d'euros) et 2013 pour s'établir à plus de 3 millions d'euros, lié d'une part au niveau élevé des produits tirés de l'exploitation des différentes activités de la société et d'autre part à un important produit exceptionnel (558 000 €) suite à la comptabilisation d'une reprise de provision réglementée.

Cela permet ainsi de consolider les fonds propres de SADEV94 qui s'établiront fin 2013 à 43,4 millions d'euros, soit + 6,9% par rapport à 2012.

Quant à l'endettement moyen/long terme de la société, il est en augmentation, passant de 102,7 millions d'euros en 2012 à 122,4 millions d'euros en 2013, le ratio d'endettement (emprunts/ fonds propres) étant alors en 2013 de 282 % contre 253% en 2012.

Cette hausse significative de l'endettement et donc du ratio d'endettement a été annoncé dans le rapport 2012 et attendu 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.

Une nouvelle hausse de cet endettement moyen et long terme est attendue pour 2014, afin de poursuivre notamment la maîtrise foncière dans la ZAC Ivry-Confluences.

En conclusion, la santé financière de la société est plutôt bonne mais la prudence reste de mise compte tenu de plusieurs facteurs :

- le contexte économique et immobilier actuel,
- les incertitudes et le manque de visibilité des réformes institutionnelles à venir : Métropole du Grand Paris, suppression programmée des départements,
- la diminution des dotations de l'Etat aux collectivités locales.

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 dans 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.

Il est proposé au Conseil municipal de prendre acte du bilan d'activités et des comptes de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2013.

P.J. : rapport d'activités et comptes (en annexes)

URBANISME

A2) SADEV94

Rapport d'activités et comptes 2013

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 2013, ci-annexés,

vu la commission développement de la ville du 3 décembre 2014,

DELIBERE

par 23 voix pour, 9 voix contre et 12 abstentions

ARTICLE UNIQUE : PREND acte du bilan d'activités et des comptes de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2013.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 24 DECEMBRE 2014

RECU EN PREFECTURE

LE 24 DECEMBRE 2014

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 19 DECEMBRE 2014