

URBANISME

SADEV94

Rapport d'activité et comptes 2014

EXPOSE DES MOTIFS

Conformément aux dispositions de l'article L.1524-5 du code général des collectivités territoriales qui prévoient 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-joint les éléments suivants :

- ↳ le rapport de gestion approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2015,
- ↳ le bilan et le compte de résultat pour l'exercice 2014,
- ↳ 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.

L'intervention de SADEV94 auprès d'une vingtaine de communes et d'intercommunalités porte sur trois grands champs d'activités. A la fin 2014, ils concernent :

- les études et prospectives, au nombre de 9, aucune pour Ivry ;
- l'aménagement avec 26 opérations dont la ZAC Ivry-Confluences ;
- la construction avec 14 opérations réalisées directement par SADEV94, dont pour Ivry dans la ZAC Ivry-Confluences, la réhabilitation des Tours de l'Atelier Montrouge, la réalisation du groupe scolaire Rosalind Franklin avec une résidence pour étudiants/chercheurs associée et le collège Ivry-Confluences.

Les grandes tendances de l'exercice 2014

L'exercice 2014 se caractérise principalement comme suit :

- une situation financière qui reste bonne au regard des résultats de l'exercice, malgré une baisse de bénéfice établi à 2,2 millions d'euros contre 3 millions d'euros en 2013 (- 27%) – 2,1 millions d'euros en 2012,
- un chiffre d'affaires et des promesses de vente à nouveau en baisse de 12,2% par rapport à 2013, pour s'établir à 61,6 millions d'euros,
- mais un chiffre d'affaires issu des cessions de charges foncières qui reste toujours stable depuis 2012 et 2013 à près de 39,4 millions d'euros,

- un endettement moyen/long en augmentation sensible par rapport à 2013 (+ 19%), qui s'établit à 151 millions d'euros en lien notamment avec la poursuite des acquisitions foncières dans les diverses opérations d'aménagement, endettement conforme au plan moyen terme de la société,
- 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 107 millions d'euros (+ 8,9%) contre 99 millions d'euros en 2013 – *73,5 millions d'euros en 2012*,
- une consolidation des fonds propres de la société qui s'établit à 43,5 millions d'euros.

Ces résultats sont toujours à apprécier, comme pour les années 2012 et 2013, 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 2014 est liée, comme en 2013 :

- au ralentissement de l'activité de la société au niveau des opérations de constructions privées - quote part Vente en l'Etat Futur d'Achèvement en baisse de 41% par rapport à 2013 pour s'établir à 7,1 millions d'euros ;
- au retard important constaté dans le versement des participations et subventions à percevoir de financeurs publics, notamment Etat et Région, dans le cadre de certaines opérations de renouvellement urbain.

Le chiffre d'affaires de la société s'établit ainsi à 61,6 millions d'euros (- 12,2% par rapport à 2013) malgré une stabilisation du niveau des cessions de charges foncières à 39,4 millions d'euros contre 40 millions d'euros en 2013 – *39,9 millions d'euros en 2012*.

Le volume de m² vendus est en revanche en augmentation s'établissant à 113 675 m² en 2014 (+ 28 %) contre 88 755 m² en 2013 - *92 024 m² en 2012*.

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 2014, s'équilibrant à 56 % pour du résidentiel (59 % en 2013) - (*56 % en 2012*) - et 44 % pour de l'immobilier d'entreprises (41 % en 2013) - (*44 % en 2012*).

Plusieurs opérations d'aménagement sont concernées par ce domaine d'activité, en particulier la ZAC Ivry-Confluences avec 18 millions d'euros de charges foncières cédées (46,2 % du chiffre d'affaires issus des cessions pour près de 37 000 m² vendus (32,5 % des m² vendus). Cela correspond à différentes opérations destinées à accueillir plusieurs centaines de logements (sites avenue Jean-Jaurès, rue Maurice Gunsbourg et rue Pierre Rigaud).

Deux autres opérations ont connu une avancée importante en 2014 comme 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 2014 reste conséquent s'élevant à 308 751 m² (382 667 m² en 2013 - 326 016 m² en 2012 - avec toutefois près de 50 % (immobilier d'entreprises) soumis à des conditions de commercialisation, notamment les 75 000 m² de l'îlot BHV de la ZAC Ivry-Confluences.

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 135 575 m², près de 44 % du total (et 46 % du montant H.T. total de la charge foncière).

La ZAC Ivry-Confluences représente quant à elle, respectivement 38 % des m² à réaliser et 40 % du montant H.T. total de la charge foncière.

Quant à l'offre restant à commercialiser, elle reste importante avec 2 101 608 m², le secteur Seine Amont/Orly/Rungis concernant 60 % des surfaces, grâce notamment à la ZAC Ivry-Confluences, devant le Val de Bièvres avec 44 %.

Dépenses d'investissements

Les dépenses d'investissement (aménagement et opérations de construction) de la société en 2014 sont en diminution par rapport à 2013 : 124 millions d'euros (132,3 millions d'euros en 2013) - 110,3 millions d'euros en 2012 - avec des différences sensibles entre opérations d'aménagement et opérations de construction (opérations privées).

En matière d'opérations d'aménagement, ces dépenses s'apprécient en augmentation à 107 millions en 2014 (99 millions d'euros en 2013) - 73,5 millions d'euros en 2012. La ZAC Ivry-Confluences représente à elle seule 38,4 % de ces investissements (33,1 % en 2013 - (40,6% en 2012) - soit près de 41,1 millions d'euros dont 23,6 % d'acquisition foncière.

Le poste général travaux est en augmentation de 23 % en 2014 par rapport à 2013, à travers notamment la réalisation d'équipements de superstructure (pour la ZAC Ivry-Confluences : poursuite des travaux plateforme immobilière Charles Foix, 1^{er} groupe scolaire et salle sportive, collège et salle sportive).

En revanche, les investissements de construction sont à nouveau à la baisse avec 17 millions d'euros en 2014 (33,4 millions d'euros en 2013) - (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 et la réhabilitation des tours de l'Atelier Montrouge dans la ZAC Ivry-Confluences.

Enfin, concernant le bilan des études menées en 2014 comme en 2013 et les perspectives opérationnelles, il est porteur de développements auxquels SADEV94 pourra prétendre, notamment dans un souci d'équilibrer son portefeuille avec des prospections territoriales dans l'Est Val de Marnais.

Principaux résultats et situation financière

Le niveau global des rémunérations reste à un niveau élevé, s'établissant à 8,1 millions d'euros en 2014 en baisse de 10 % (9 millions d'euros en 2013) – (8,4 millions d'euros en 2012) -, mais dans le détail, comme pour 2013 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 5 % (+30 % en 2013) - *mais 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 65 % en 2013 à 68 % en 2014 (53 % en 2012) avec inversement une baisse constatée par le développement des opérations de constructions réalisées dans le cadre de VEFA. (- 50 % de rémunération entre 2013 et 2014).

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 connaît une baisse significative (- 27 %) entre 2013 (3 millions d'euros) et 2014 pour s'établir à plus de 2,2 millions d'euros – (2,1 millions d'euros en 2012) - lié principalement à la baisse des produits d'exploitation en 2014.

Toutefois, ce bénéfice, en diminution, permet à nouveau de consolider les fonds propres de SADEV94 qui s'établiront à fin 2014 à 45,3 millions d'euros (43,4 millions d'euros en 2013).

Quant à l'endettement moyen/long, il est en augmentation sensible par rapport à 2013 (+ 19 %), et s'établit à 151 millions d'euros (122,4 millions d'euros).

Cette nouvelle hausse de l'endettement moyen et long terme était attendue pour 2014 afin de poursuivre notamment la maîtrise foncière dans la ZAC Ivry-Confluences (voir rapport d'activité 2013 et exposé des motifs du 17 décembre 2014). Cet endettement est conforme au plan moyen terme de la société.

En conclusion, la santé financière de la société reste bonne mais la prudence reste de mise, comme les années précédentes, compte tenu de plusieurs facteurs :

- le contexte économique et immobilier actuel qui ne s'améliore toujours pas,
- les réformes institutionnelles à venir en particulier avec la création de la Métropole du Grand Paris au 1^{er} janvier 2016, la suppression toujours 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.

Je vous propose donc de prendre acte du bilan d'activités et des comptes de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2014.

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

URBANISME

11) SADEV94

Rapport d'activité et comptes 2014

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 doivent se prononcer 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 et les comptes de résultats arrêtés au 31 décembre 2014 par la SADEV94, ci-annexés,

vu l'avis de la commission développement de la ville du 9 décembre 2015,

DELIBERE

par 23 voix pour, 6 voix contre et 15 abstentions

ARTICLE UNIQUE : PREND acte du bilan d'activité et des comptes de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2014.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 DECEMBRE 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 22 DECEMBRE 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 18 DECEMBRE 2015