

## URBANISME

### SADEV94

Rapport d'activité et comptes 2015

#### 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 16 juin 2016,
- ↳ le bilan et le compte de résultat pour l'exercice 2015,
- ↳ 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 de plus de 20 communes et d'intercommunalités porte sur trois grands champs d'activités. A la fin 2015, ils concernent, notamment sur 70 opérations actives :

- les études et prospectives, au nombre de 4, aucune pour Ivry ;
- l'aménagement avec 25 opérations dont la ZAC Ivry-Confluences ;
- la construction avec 24 opérations réalisées directement par SADEV94, dont pour Ivry dans la ZAC Ivry-Confluences, la réhabilitation des Tours de l'Atelier Montrouge (livrée en 2016), la réalisation du groupe scolaire Rosalind Franklin (livré en 2015) avec une résidence pour étudiants/chercheurs associée et le collège Ivry-Confluences (livraison 2015 mais dont l'ouverture est retardée en raison de la découverte d'une pollution).

#### Les grandes tendances de l'exercice 2015

L'exercice 2015 se caractérise principalement comme suit :

- une situation financière qui reste bonne (niveau d'activité très élevé) au regard des résultats de l'exercice, avec une très légère baisse du bénéfice établi à 2,1 millions d'euros - 2,2 millions d'euros en 2014,
- un chiffre d'affaires et des promesses de vente en forte progression de 50 % par rapport à 2014, pour s'établir à 97,2 millions d'euros en 2015 - 61,6 millions d'euros en 2014,
- avec un chiffre d'affaires issu des cessions de charges foncières qui reste toujours stable depuis 2012 pour s'établir à 37,8 millions d'euros - 39,4 millions d'euros en 2014,
- un endettement moyen/long en augmentation sensible par rapport à 2014 (+ 10 %), qui s'établit à 166 millions d'euros en lien notamment avec la poursuite des acquisitions

foncières dans les diverses opérations d'aménagement – mobilisation de 57 millions d'euros pour de nouveaux emprunts - endettement conforme au plan moyen terme de la société,

- de nouvelles études ouvrant des perspectives opérationnelles pour les années à venir,
- des dépenses d'investissement réalisées dans les opérations d'aménagement qui restent à un niveau élevé s'établissant à 101 millions d'euros - *107 millions d'euros en 2014* et un investissement global (opérations d'aménagement + construction) très important à 123 millions d'euros – *124 millions d'euros en 2014*,
- la poursuite de la consolidation des fonds propres de la société qui s'établit à 47,2 millions d'euros – *45,3 millions d'euros en 2014*.

Ces résultats pour 2015 sont à apprécier, comme pour l'année passée et les années précédentes, dans un contexte économique toujours marqué par la crise et la stagnation qui perdurent.

Ils sont aussi à apprécier au regard d'un contexte institutionnel en forte évolution en particulier avec les créations au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la métropole du Grand Paris, des Territoires et des transferts de compétence à venir en matière d'aménagement.

### **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.

L'augmentation du chiffre d'affaires d'un peu plus de 35 millions d'euros a deux origines :

- l'accroissement de l'activité de la société au niveau des opérations de constructions privées - quote part Vente en l'Etat Futur d'Achèvement qui s'établit à 12,2 millions d'euros - *7,1 millions d'euros en 2014*,
- le versement des participations et subventions à percevoir de financeurs publics, notamment Etat et Région, dans le cadre de certaines opérations de renouvellement urbain (retard constaté sur l'exercice 2014) mais aussi pour la ZAC Ivry Confluences (6 millions d'euros versés par la ville par son budget principal).

Le chiffre d'affaires de la société s'établit ainsi à 97,2 millions d'euros (+ 50 % par rapport à 2014) malgré une quasi stabilisation du niveau des cessions de charges foncières à 37,8 millions d'euros contre 39,4 millions d'euros en 2014.

On constate toutefois que le volume de m<sup>2</sup> vendus est en diminution s'établissant à 75 782 m<sup>2</sup> - *113 675 m<sup>2</sup> en 2014 et 88 755 m<sup>2</sup> en 2013*.

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 2015, s'équilibrant à 57 % pour du résidentiel - *56 % en 2014 et 59 % en 2013* - et 43 % pour de l'immobilier d'entreprises - *44 % en 2014 et 41 % en 2013*.

Plusieurs opérations d'aménagement sont concernées par ce domaine d'activité, en particulier la ZAC Ivry-Confluences avec 22,8 millions d'euros de charges foncières cédées (60 % du chiffre d'affaires issus des cessions pour près de 40 683 m<sup>2</sup> vendus soit 54 % des m<sup>2</sup> vendus). Cela correspond, pour Ivry, à la cession de la première tranche du pôle tertiaire City Seine et à une opération de logements à proximité de la nouvelle école.

Deux autres opérations ont connu une avancée importante en 2015 à savoir la ZAC Aimé Césaire à Bonneuil-sur-Marne et la ZAC Rouget-de-Lisle à Vitry-sur-Seine.

Concernant les perspectives en matière de recettes à terme, l'état des promesses de ventes signées à fin 2015 reste conséquent s'élevant à 400 000 m<sup>2</sup> - *308 751 m<sup>2</sup> en 2014* - avec toutefois près 57 % (immobilier d'entreprises) soumis à des conditions de commercialisation, notamment les 75 000 m<sup>2</sup> 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 175 454 m<sup>2</sup>, près de 43 % du total (et 40 % du montant H.T. total de la charge foncière).

La ZAC Ivry-Confluences représente quant à elle, respectivement 30 % de ces m<sup>2</sup> et 25 % du montant H.T. total de la charge foncière.

Quant à l'offre restant à commercialiser, elle reste importante avec 1 174 301 m<sup>2</sup>, le secteur Seine-Amont / Orly / Rungis concernant 63 % des surfaces, grâce notamment à la ZAC Ivry-Confluences (47%), devant le Val-de-Bièvre avec 29 %.

### **Dépenses d'investissements**

Les dépenses d'investissement (aménagement et opérations de construction) de la société en 2015 sont quasi stable par rapport à 2014 : 123 millions d'euros - *124 millions d'euros en 2014* - 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 diminution à 101 millions en 2015 - *107 millions d'euros en 2014*. La ZAC Ivry-Confluences représente à elle seule 42,5 % de ces investissements - *38,4 % en 2014* - soit près de 43 millions d'euros dont 18,1 millions d'euros d'acquisition foncière.

Le poste général travaux reste ainsi élevé à travers notamment la réalisation d'équipements de superstructure (pour la ZAC Ivry-Confluences : réalisation du 1<sup>er</sup> groupe scolaire et salle sportive), mais aussi d'infrastructures structurantes (cours nord pour la ZAC Ivry-Confluences par exemple)

Toutefois, les investissements de construction sont à nouveau à la hausse avec 22 millions d'euros - *17 millions d'euros en 2014 mais 33,4 millions d'euros en 2013* - liés principalement à l'évolution du poste acquisition foncière.

Enfin, concernant le bilan des études menées en 2015 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. On peut citer les projets à venir tels Le Champ-de-l'Alouette à Champigny, le Centre-ville de Sucy-en-Brie, le Quartier du Triage à Villeneuve-Saint-Georges...

### **Principaux résultats et situation financière**

Le niveau global des rémunérations reste à un niveau stable, s'établissant à 8 millions d'euros - *8,1 millions d'euros en 2014* - 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 sont en baisse de 18 %, à certaines opérations qui ne sont pas en pleine phase opérationnelle et qui ne génère donc pas d'autres rémunérations que les rémunérations forfaitaires prévues.

Ce sont donc des opérations de la taille importante, telle que la ZAC Ivry Confluences qui contribuent de manière significative au résultat de la société (45 % aux produits d'exploitation issus de l'aménagement).

En revanche, les marges tirées des opérations de construction réalisés en VEFA ainsi que les mandats ont enregistré une hausse de près de 54 %.

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 très légère baisse (- 27 %) entre 2013 (3 millions d'euros) et 2014 pour s'établir 2,1 millions d'euros - *2,2 millions d'euros en 2014*.

Toutefois, ce bénéfice, en diminution, permet à nouveau de consolider les fonds propres de SADEV94 qui s'établiront à fin 2015 à 47,2 millions d'euros - *45,3 millions d'euros en 2014*.

Quant à l'endettement moyen/long, il est en augmentation sensible par rapport à 2014 (+ 10 %), et s'établit à 166 millions d'euros - *151 millions d'euros en 2014*.

Cet endettement reste 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 en particulier avec la création de la Métropole du Grand Paris au 1<sup>er</sup> 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 rapport d'activité et des comptes de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2015.

P.J. : - rapport d'activité et comptes  
- PV  
- chiffres clés

**URBANISME**

**B2) SADEV94**

Rapport d'activité et comptes 2015

**LE CONSEIL,**

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, 1<sup>er</sup> 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 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 2015 par la SADEV94, ci-annexés,

vu l'avis de la commission développement de la ville du 7 décembre 2016,

**DELIBERE**

par 21 voix pour, 17 voix contre et 6 abstentions

**ARTICLE UNIQUE :** PREND acte du bilan d'activité et des comptes de la SADEV94 arrêtés au 31 décembre 2015.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 21 DECEMBRE 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 21 DECEMBRE 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 16 DECEMBRE 2016