

## Exercice 2005 - Société d'Équipement du Département du Doubs - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal

**M. LE MAIRE, Rapporteur :** L'article L 1524.5 (7<sup>ème</sup> alinéa) du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis par leurs représentants aux Conseils d'Administration des Sociétés d'Économie Mixte.

En application de ces dispositions, MM. FOUSSERET, LOYAT et FUSTER (jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2005) consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, tirées du rapport de gestion présenté par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 23 juin 2006.

### A) Bilan d'activité opérationnelle 2005 des Agences

#### I - Agence de Besançon

**1) Sur les opérations de périphérie :** actions de prospection et de commercialisation des opérations de la Technopole de l'agglomération Bisontine (Temis - Les Hauts de Chazal) :

##### Temis :

- Vente d'un terrain de 1,5 ha à SOPHYSA,
- Mise en service de TEMIS INNOVATION (pépinière, incubateur et hôtel d'entreprises),
- Démarrage des travaux des premiers immeubles de bureaux (pour promoteurs privés).

##### Pôle Santé - Les Hauts de Chazal :

- Démarrage des trois programmes promoteurs (250 logements),
- Conduite d'une réflexion sur un nouveau parti d'aménagement,
- Réalisation du réseau de transport en commun en site propre desservant l'UFR Médecine-Pharmacie,
- traitement du mail de liaison.

##### Vallon du Jour :

- 34 lots individuels et 101 logements pour promoteurs commercialisés, soit 45 % du programme.
- Travaux de voirie réalisés,
- Emménagement du premier occupant individuel : 1000<sup>ème</sup> maison solaire de Franche-Comté.

##### Parc La Fayette :

- commercialisation achevée fin 2005 avec implantation de l'IRTS, VITABRI, d'immeubles de bureaux, implantation d'un centre culturel sous forme d'un bail emphytéotique.

##### PRU Clairs-Soleils :

- redynamisation urbaine : création d'une place centrale, requalification du parc, pilotage des opérateurs immobiliers, construction et commercialisation des locaux destinés aux commerces et activités.

**2) Sur les opérations de Centre-Ville :****La City :**

- livraison fin 2005 de la résidence Services de MARIGNAN (Immeuble 6),
- engagement d'une étude d'extension en prolongement du CLA (3 000 m<sup>2</sup> environ).

**Ilot Pasteur :**

- adaptation du projet aux exigences du futur PPRI,
- lancement du concours de maîtrise d'oeuvre des espaces publics (Place Pasteur).

**3) Agglomération du Grand Besançon :**

- A noter l'engagement, pour le compte de la CAGB et de communes environnantes, d'études de faisabilité pour l'amélioration de l'Entrée Est de Besançon - ZAC des Marnières,
- Proposition d'un schéma d'organisation urbaine pour la Commune de Saône sur une zone de 12,5 ha.

**II - Agence de Montbéliard (CAPM)****1) Etudes :**

Zones d'activités économiques de la CAPM : études de faisabilité, concertation et montage des dossiers de création de deux zones d'activités importantes :

- **L'extension de Technoland** : 105 ha de surfaces cessibles - démarche de management environnement – dossier de création approuvé en décembre 2005
- **Les Hauts de Mathay** : 52 ha de surfaces cessibles, dont la moitié destinées à la logistique - démarche de management environnement - étude de faisabilité en cours.

**2) Ville de MONTBELIARD :**

- **Mont-Chevis** : (ZAC d'habitat de 350 logements), commercialisation de la 1<sup>ère</sup> tranche achevée, début de l'engagement de la 2<sup>ème</sup> tranche.
- **Les Blancheries** : aménagement d'un îlot de centre-ville avec production de 160 logements - réponse à la consultation en aménageur ou aménageur/constructeur avec partenaires.
- **Le Pied des Gouttes (le FIRST)** : immeuble de bureaux de 1 057 m<sup>2</sup> sur deux niveaux : construction, commercialisation puis vente de l'ensemble occupé à un investisseur en 2005.

**3) AUDINCOURT :**

- **JAPY** : réhabilitation d'une friche industrielle de 3 ha à destination d'équipements publics. Démolition de certains bâtiments et constructions neuves. Création/transformation de 5 600 m<sup>2</sup> de planchers.
- **Espace Jean Bazaine** : relogement des occupants et acquisitions en cours. Finalisation du concours sur les espaces publics. Commercialisation du premier lot : 58 logements et 1 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Démolition des existants prévue en 2006.

**4) VIEUX-CHARMONT :**

- **Les Haut Bois** : zone d'habitat d'environ 7 ha - 120 logements - acquisitions, dossiers de réalisation et de DUP en cours.

**5) COLOMBIER-FONTAINE :**

- Etude pour la restructuration de la friche Baumann.

**6) DAMPIERRE-LES-BOIS :**

- Coteaux fruitiers III : zone d'habitat de 4 ha environ - 40 parcelles - dossier de réalisation.

**7) MONTENOIS :**

- Etude d'une zone d'habitat de centre bourg (2 ha, 100 logements).

**III - Agence construction****1) Nouvelles opérations dans le domaine hospitalier :**

- Restructuration et agrandissement de la Maison d'Accueil Spécialisée de QUINGEY,
- Construction d'une MARPA (Maison d'Accueil et Résidence pour Personnes Agées) de 24 logements à PIERREFONTAINE-LES-VARANS - Etudes en cours.

**2) Conseil Régional de Franche-Comté :**

Poursuite d'une activité soutenue tant pour la réhabilitation que pour la maintenance de l'ensemble des Lycées du Doubs au cours de l'exercice 2005 avec la construction et réhabilitation des établissements suivants (travaux en cours) :

- EREA Fournier à BESANÇON : ateliers et locaux d'enseignement général,
- Lycée Edgar Faure à MORTEAU : mise aux normes de l'internat,
- Lycée Xavier Marmier à PONTARLIER : rénovation de l'internat,
- CFPPA de Châteaufarine à BESANÇON : aménagement d'un atelier hélicole et de salles de classes,
- Maison de l'Etudiant et de la Formation Continue – livraison août 2005.

**3) Département du Doubs :**

Poursuite d'une activité soutenue tant pour la réhabilitation que pour la maintenance de l'ensemble des Lycées du Doubs au cours de l'exercice 2005,

- collège Voltaire à BESANÇON : engagement des travaux de restructuration - livraison 2007,
- collège Clairs Soleils à BESANÇON : études et appel d'offres en 2005. Les travaux, échelonnés en quatre phases successives, devraient se dérouler entre le printemps 2006 et le début 2009.

**4) Autres secteurs d'activité :**

- extension du pôle commercial à AMANCEY - travaux en cours,
- extension des groupes scolaires de SERRE-LES-SAPINS et DANNEMARIE-SUR-CRETE - travaux en cours.

**5) SDIS :**

- livraison du Centre de Secours de Quingey,
- étude et réalisation des centres de secours renforcés à ORNANS, BAUME-LES-DAMES, MAICHE et DANNEMARIE-SUR-CRETE.

**6) Divers :**

- AFOBAT Franche-Comté :

phase 1 : construction d'ateliers, de salles de cours du CFA - livraison mai 2005

phase 2 : restructuration de bâtiments existants.

**IV - Agence Développement du Territoire**

Deuxième exercice complet de la nouvelle Agence qui a pour objectif le redéploiement de l'activité «étude et aménagement» dans le département.

**1) Morteau :**

- Les Hauts de la Baigne aux Oiseaux : l'opération, d'une superficie de 11,3 ha, comptera de 120 à 170 logements. La phase opérationnelle a été engagée dès la mi-septembre 2005, avec la signature des compromis de vente individuels (24 lots) et le démarrage des travaux de viabilité de la première phase.

**2) Maîche :**

- Réalisation de deux études de faisabilité d'un parc d'activité d'une dizaine d'hectares, pour la Commune et la Communauté de Communes du Plateau Maîchois.

**3) Baume-les-Dames :**

- Réalisation d'une étude pour un projet d'aménagement.

**V - Agence Partenariat****Partenariat Public Privé (PPP) ou opérations en Bail Emphytéotique Administratif (BEA) :****Centre de Soins des Tilleroyes à BESANÇON :**

- La SEDD est déclarée lauréate pour la construction d'un programme de 150 lits pour une surface utile de 9 200 m<sup>2</sup>.

- L'équipe est constituée de la SEDD (promoteur, mandataire de l'équipe), DEXIA (emphytéote), ELYO (intégrateur de service et maintenance), SPIE (constructeur) avec ARCHI-TECTURE (maître d'oeuvre).

- Démarrage des travaux en septembre 2006.

**Hôtel d'Entreprises des Portes du Jura à MONTBELIARD :**

- 4 500 m<sup>2</sup> de bureaux réalisés pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard (CAPM) - livraison du bâtiment au 3<sup>ème</sup> trimestre 2005.

**Quartier résidentiel de la Mouillère à BESANCON :**

- Les actes authentiques sont régularisés concernant la cession des droits à construire de l'îlot 3 à PROMOGIM et MARIGNAN IMMOBILIER.

- Les dernières consultations d'opérateurs seront lancées début 2006 pour les deux derniers îlots du projet représentant au total environ 9 000 m<sup>2</sup> de SHON. L'îlot 4 intégrera une quote-part d'environ 40 % de logements publics. L'îlot 5 reste affecté à un programme d'accession classique.

**Construction de la Gendarmerie à BAVANS :**

- La SEDD a été retenue aux cotés de DEXIA et de la SAIEMB dans le cadre d'une procédure de BEA (bail emphytéotique administratif). Les travaux devraient démarrer fin 2006.

#### **Aménagement du Centre Bourg à SAINT-VIT :**

- En partenariat avec le Crédit Agricole de Franche-Comté et la Caisse d'Epargne, la SEDD réalisera les études puis l'édification en 2007/2008 d'un ensemble de Centre Bourg à destination d'habitat, commerces et services.

### **B) Les comptes de 2005**

**1) Le chiffre d'opérations** qui traduit le montant global des investissements réalisés en 2005, au travers des activités de la SEDD (conventions publiques d'aménagement et concessions, mandats et conduite d'opérations), ressort à 35,9 M€ contre 27,7 M€ en 2004, soit + 29,6 %.

L'exercice 2004 avait été marqué par une activité importante en phase d'études d'opérations, non génératrice de volume d'investissements, mais préparant l'activité des exercices à venir. L'exercice 2005 marque une forte progression du chiffre d'opérations, incidence de l'aboutissement des études engagées antérieurement et qui sont passées en phase travaux.

**2) Le chiffre d'affaires** de la Société, correspondant à l'ensemble des rémunérations, études et prestations réalisées par la SEDD pour ses différents clients (y compris reprise de provisions) est en progression : 3,20 M€ contre 3,09 M€ sur l'exercice 2004 soit + 3,6 %. Ce chiffre d'affaires global a évolué de + 38,3 % sur les six derniers exercices, soit une augmentation moyenne de 5,5 % par an.

En 2005, le montant des contrats signés s'est élevé à 4 317 K€ (mandats = 1 348 K€, conduites d'opérations = 151 K€, études = 16 K€ et conventions publiques d'aménagement = 2 802 K€). Le montant de ces nouvelles commandes est au niveau du chiffre d'affaires réalisé en 2005.

#### **- Le chiffre d'affaires par agence :**

Le rééquilibrage global intervenu entre les agences se maintient et la SEDD devient moins dépendante de l'activité «Ville de Besançon». Démarrage de l'Agence Territoire.

#### **- Le chiffre d'affaires par activité :**

Il montre un fort regain en 2005 de l'activité d'aménagement en concession complété par la montée en puissance de l'activité maintenance. La construction en mandat, après une forte progression entre 2000 et 2004, affiche un fléchissement en 2005. → Convention publique d'aménagement et concessions : 38 %, mandats et conduites d'opération = 62 %.

**3) Les charges** se maintiennent au même niveau avec une légère augmentation des charges de personnel (1 725 K€ contre 1 656 K€ en 2004).

**4) Le résultat d'exploitation** de la société s'établit à 241,5 K€ (308,8 K€ en 2004 et 290 K€ en 2003) et représente 7,5 % du chiffre d'affaires. Il manifeste une activité soutenue et équilibrée qui se maintient depuis plusieurs exercices.

La capacité d'autofinancement s'élève à 437 K€ au titre de l'exercice 2005, en augmentation de 11 % sur 2004.

**Le résultat net** de la société pour 2005 ressort à 229 K€ après impôt sur les bénéfices (93,2 K€) et intéressement du personnel (111,7 K€). Il était de 124 K€ en 2004.

**5) Au niveau du bilan :** globalement, comme pour les exercices passés, les résultats d'exercice bien que positifs ne permettent pas d'améliorer sensiblement le haut du bilan de la société.

Les fonds propres se trouvent tout de même renforcés du montant du résultat net enregistré en 2005 réaffecté en réserves, par l'augmentation en 2005 des subventions d'investissements de 722 K€ et du capital social de 174,5 K€. En fin d'exercice 2005, le fonds de roulement s'élève à 2 422 K€ et la trésorerie à 2 406 K€.

**6) Le personnel** de la SEDD, compte tenu du niveau élevé d'activité, s'est stabilisé à 36 salariés (34 CDI et 2 CDD) au 31/12/2005. En équivalent temps plein, l'effectif s'est accru de 1 personne en 2005 (création d'un poste de chargé d'études). On notera que l'effectif était de 25 personnes à la fin de l'exercice 1999.

### **C) Fonctionnement**

Au cours de l'exercice 2005, le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois pour examiner les dossiers d'opérations, les budgets ainsi que les bilans d'activité.

L'Assemblée Générale a approuvé les comptes et le bilan de l'exercice précédent, présentés par le Conseil d'Administration.

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur ce rapport de gestion, relatif à l'activité de la SEDD pour l'exercice 2005.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (les 8 élus du groupe UMP s'étant abstenus), décide de se prononcer favorablement sur ce rapport.

M. le Maire, M. LOYAT, M. BAUD n'ont pas pris part au vote.

*Récépissé préfectoral du 6 novembre 2006.*