

24 - SedD - Rapport des élus administrateurs - Année 2014

M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur : L'article L 1524.5 (7^{ème} 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'Economie Mixte.

En tant qu'actionnaire et en respect des dispositions statutaires, la Ville de Besançon dispose de 2 sièges au Conseil d'Administration de la Société d'équipement du département du Doubs (SedD).

Suite aux élections municipales, aux nominations par le Conseil Municipal du 17 avril 2014, et au Conseil d'Administration de la SedD du 27 juin 2014, MM. BODIN et SCHAUSS ont succédé à MM. FOUSSERET et LOYAT en tant qu'élus représentant la Ville de Besançon.

Le rapport d'activité 2014 soumis au Conseil Municipal est issu des rapports présentés à l'Assemblée Générale de la SedD dans sa séance du 25 septembre 2015.

1. Présentation de la Société

La Société d'équipement du département du Doubs est une Société d'Economie Mixte dont les principaux éléments de l'objet social sont les suivants : «étude, réalisation, commercialisation, administration et gestion d'opérations d'aménagement foncier, d'opérations visant à réhabiliter les quartiers existants, d'opérations de construction d'immeubles à usage d'habitation, de bureaux, industriels pour la vente ou la location, d'opérations d'équipements et d'ouvrages nécessaires au développement des collectivités territoriales. Et d'une façon générale, toute étude, mission d'assistance, portage, opération financière, commerciale, mobilière et immobilière pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social».

Le siège social est sis au 6 rue Louis Garnier à Besançon.

Le Conseil d'Administration est présidé par M. FUSTER, 1^{er} Vice-Président du Conseil Général du Doubs. Le Directeur général délégué est M. BLETTON.

Le capital social est fixé à 5 342 080 € réparti en 78 560 actions de 68 € chacune. La part du capital de chaque actionnaire est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'actions	Part dans le capital
PMA	12 449	15,85 %
Département du Doubs	11 677	14,86 %
Ville de Besançon	10 812	13,76 %
CAGB	5 021	6,39 %
Ville de Montbéliard	3 379	4,30 %
CDC	12 902	16,42 %
Caisse d'Epargne BFC	9 486	12,07 %
Crédit Agricole FC	5 000	6,36 %
Dexia Crédit Local	4 012	5,11 %
CCID	3 822	4,87 %

La SedD emploie un effectif de 43,4 ETP (46 salariés). A cet effectif s'ajoute 0,2 ETP mis à disposition par la SCET, soit un total de 44,3 ETP.

La SedD détient des parts sociales dans plusieurs structures :

- 60 % du capital de la SARL d'Aménagement de la Mouillère
- 51 % du capital de la SARL Champ de Foire
- 1/3 des parts du GIE des SEM de Franche-Comté
- 20 % des parts du GIE Rhin-Rhône Aménagement
- 51 % du capital de la SCCV La Canopée, créée en 2013 pour réaliser une opération immobilière sur le secteur de Morteau.

Ces filiales ne présentent pas de risques particuliers.

Il n'y a pas eu en 2014 de modification de la structure juridique (composition du capital social, statuts...) et la SedD fonctionne dans le respect du cadre réglementaire et financier spécifique aux SEM.

Au cours de l'exercice 2014, le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois, l'Assemblée Générale a été convoquée une fois (notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent).

2. Rapport d'activité

Les concessions (conventions d'aménagement) et les mandats confiés par des collectivités publiques sont les activités historiques de la sedD. La Société réalise également des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et conduite d'opération. Elle a également diversifié son activité en menant des opérations à ses propres risques, et en se positionnant comme prestataire de service (administration générale ou prestations techniques) auprès des sociétés liées.

L'activité opérationnelle globale de la sedD se mesure à partir des dépenses d'investissement (chiffre d'opérations) enregistrées sur l'exercice. Le chiffre d'opérations pour 2014 ressort à 54 M€, contre 67,3 M€ en 2013 : cette baisse d'activité résulte essentiellement de la forte diminution des investissements publics en mandat (politique d'économies budgétaires et moins de délégation de maîtrise d'ouvrage).

Le chiffre d'opération se répartit ainsi :

- 14,4 M€ au titre des concessions (en baisse régulière depuis 2011). Quelques exemples de concessions en cours : opérations Pasteur, Technoland 2, Hauts du Chazal, Coteaux des Epenottes,
- 17,7 M€ au titre des mandats d'équipements publics, contre 37,3 M€ en 2013. Cette forte baisse s'explique par la fin des travaux sur les collèges confiés par le Département du Doubs et la Région, et le frein aux nouveaux investissements de la part des collectivités compte tenu des contraintes budgétaires,
- 3,8 M€ au titre des opérations aux risques de la Société : par exemple l'engagement de constructions d'immeubles de bureaux destinés à être vendus (Blancheries à Montbéliard, Centre Bourg à Saône),
- 17,8 M€ pour les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et conduite d'opérations, en hausse de 66 % par rapport à 2013 : ces missions concrétisent une volonté de diversification impulsée en 2013. Elles sont orientées vers la construction publique (SDIS), l'immobilier d'entreprises (en partenariat avec les sociétés-sœurs Aktya et PMIE) et la construction de logements (SCCV Utopia). L'année 2014 montre un transfert progressif de la maîtrise d'ouvrage publique vers la maîtrise d'ouvrage privée.

Enfin, plusieurs études et propositions sont en cours fin 2014 sur différents types de missions et secteurs géographiques : Sochaux, Besançon & CAGB, Montbéliard & PMA, Morteau, Audincourt.

Le chiffre d'affaires généré par les activités énoncées ci-dessus est de 4 941 K€. C'est en retrait par rapport à 2013 (5 196 K€) mais en progression par rapport à 2012 (4 600 K€) et 2011 (4 722 K€).

Il se répartit comme suit :

Nature des activités	Part en % dans les produits d'activité 2014	Part en % dans les produits d'activité 2013	Part en % dans les produits d'activité 2012
Concessions	31 %	42 %	34 %
Mandats	34 %	29 %	34 %
Partenariat	5 %	12 %	8 %
Etudes et autres	30 %	17 %	24 %
Total	100 %	100 %	100 %

La diversification des activités engagées depuis 2011 permet une meilleure répartition du chiffre d'affaires par activité et par agence. Elle a permis à la SedD d'accroître son activité vers de nouveaux clients, la part des clients historiques se réduisant en valeur relative. Toutefois, le renouvellement du portefeuille de l'activité auprès des clients historiques reste un enjeu majeur pour l'équilibre et la pérennité de la société.

3. Rapport financier

Les états financiers 2014 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

Le total du bilan s'établit à 149 265 K€.

Le résultat net 2014 est un bénéfice de 454 K€.

3.1. Indicateurs financiers

En K€	2014	2013	2012
Fonds propres	8 830	8 450	8 018
Emprunts	27 186	25 667	29 882
Chiffre d'opérations	54 M€	67,3 M€	55 M€
Chiffre d'affaires (après neutralisation des produits concession et mandats)	6 447	5 271	3 168
Résultat net	454	496	247

Rappel : les états financiers sont une «photographie» à un instant donné, au 31 décembre

Les principaux indicateurs de gestion et financiers (EBE, résultat, taux de marge), calculés hors volume des opérations de mandats et de concession, affichent un léger retrait par rapport à 2013, mais traduisent toujours la bonne santé financière de la Société.

L'augmentation du chiffre d'affaires affichée dans les états comptables est à relativiser (cf. chapitre «résultat»).

3.2. Etats financiers

La structure globale du bilan est cohérente avec l'activité d'une SEM d'aménagement : la SedD enregistre des volumes très significatifs en créances, dettes, trésorerie et emprunts du fait des activités de mandat et de concession. Au bilan de la SedD, ces volumes représentent plus de 77 M€ à l'actif et au passif en 2013. Au final, seuls les honoraires et les éventuels soldes d'opération entreront dans le résultat.

Actif

Les principaux postes de l'actif au 31 décembre 2014 sont :

- . 77 357 K€ de créances issues des opérations de mandat,
- . 28 499 K€ de stocks issus des opérations de concession d'aménagement,
- . 25 129 K€ de trésorerie, dont les 2/3 résultent des flux qui transitent temporairement par la SedD dans le cadre des opérations de mandats et de concessions.

Ces trois postes représentent 88 % du total de l'actif.

Passif

Les principaux postes du passif au 31 décembre 2014 sont :

- . 8 830 K€ de fonds propres,
- . 104 980 K€ de dettes, dont 81 625 K€ au titre des opérations de mandat et 18 001 K€ au titre des opérations de concession d'aménagement,
- . 27 186 K€ d'emprunt dont 23 796 K€ au titre des opérations de concession.

Ces trois postes représentent 95 % du total du passif.

Résultat

Le total des produits et des charges présenté au résultat 2014 s'élève à 28 M€. Si on neutralise les volumes issus des opérations en concession (environ 16 M€ en charges et en produits), le total des produits est ramené à 10 845 K€ et celui des charges à 10 391 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 453 K€ au titre de 2014.

Traditionnellement sur ce secteur d'activité, le résultat de la Société est fortement influencé par les écritures d'ordre (stocks, dotations et reprises de provisions, neutralisations des résultats temporaires sur concessions).

Le chiffre d'affaires est constitué des loyers encaissés sur le patrimoine et des recettes issues des prestations rendues. Comme indiqué ci-dessus, l'augmentation affichée dans les états comptables est à relativiser notamment du fait d'une baisse de marge sur les opérations patrimoniales et à risque (leur contribution au résultat diminue de 53 % entre 2013 et 2014). Dans son rapport de gestion, la SedD indique un chiffre d'affaires « corrigé » qui s'élève à 4 941 K€, en baisse de 5 % par rapport à 2013.

Les principaux postes de charges sont constitués de la masse salariale (3 167 K€), des achats & approvisionnements (3 373 K€) et des charges externes (1 479 K€).

Au final, le résultat d'exploitation s'établit à + 105 K€ en 2014 (contre + 471 K€ en 2013). L'ajout du résultat financier (+5 77 K€) et exceptionnel (+ 286 K€) permet de couvrir l'impôt sur les sociétés et la participation des salariés au résultat. Le résultat financier tient donc toujours une place significative dans la composition des résultats de la Société, et l'excédent dégagé en 2014 sur le résultat exceptionnel contribue à atteindre le bénéfice net de 454 K€.

3.3. Liens financiers et juridiques avec la Ville de Besançon

Les principaux partenariats en cours conventionnés entre la Ville et la SedD portent sur des opérations d'aménagements : ORU Clairs-Soleils, Hauts du Chazal, Ilot Pasteur, le 6 rue de la Madeleine. Certaines concessions arrivent quasi à terminaison (La City, Lafayette, Vallon du Jour).

Au 31 décembre 2014, la Ville est engagée dans le cadre de garanties bancaires apportées sur des emprunts souscrits par la SedD à hauteur de 3 785 K€.

Enfin, en tant qu'actionnaire et au même titre que l'ensemble des actionnaires au prorata de leur participation dans le capital social, la Ville de Besançon a reçu un montant de 2 049,87 € au titre de dividendes versés en 2014 sur le bénéfice 2013.

Le Conseil Municipal a été sollicité plusieurs fois en 2014 concernant la SedD, notamment pour approuver le rapport des élus administrateurs au titre de 2013, approuver le rachat de terrains sur le PRU Clairs-Soleils, ou pour se prononcer sur les avenants et comptes rendus annuels d'activité 2013 des concessions confiées à la SedD.

Conclusion

La SedD a poursuivi la diversification de ses missions, ce qui lui permet de maintenir un bon niveau d'activité en 2014 et de compenser le ralentissement des activités traditionnelles. La situation financière est saine et les ratios d'activité sont satisfaisants.

Proposition

Conformément à l'article L 1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur ce rapport, présenté par ses élus représentant la Ville au Conseil d'Administration de la Société d'équipement du département du Doubs, relatif à l'activité et aux états financiers de cette société au titre de 2014.

«**M. LE MAIRE** : Est-ce qu'il y a des abstentions ? 2. Des oppositions ? C'est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1 (1 abstention, et M. SCHAUSS n'a pas pris part au vote), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), décide de se prononcer favorablement sur le présent rapport.

M. BODIN et M. SCHAUSS n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 50

Contre : 0

Abstention : 2

Récépissé préfectoral du 9 novembre 2015.