

12 - Société d'équipement du département du Doubs - Rapport annuel des élus administrateurs - Année 2015

M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur : L'article L 1524-5 (14^{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'économie mixte (SEM).

En tant qu'actionnaire à hauteur de 13,76 % du capital et en respect des dispositions statutaires, la Ville de Besançon dispose de 2 sièges au conseil d'administration de la sedD. M. BODIN et M. SCHAUSS sont les élus représentant la Ville de Besançon.

Le rapport d'activité 2015 soumis au Conseil Municipal est issu des documents présentés à l'assemblée générale de la sedD le 22 juin 2016.

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.

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	9 485	12,07 %
Crédit Agricole FC	5 000	6,36 %
Dexia Crédit Local	4 012	5,11 %
CCID	3 822	4,87 %
Personne privée	1	-

La sedD met en commun avec des sociétés liées certains moyens humains, notamment dans le cadre du GIE 25. La sedD emploie un effectif de 45,4 ETP (48 salariés). A cet effectif s'ajoute le Directeur général délégué mis à disposition par la SCET.

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
- 17 % des parts du GIE des SEM de Franche-Comté
- 18 % des parts du GIE Novéa (ex Rhin-Rhône Aménagement)
- 51 % du capital de la SCCV La Canopée, créée en 2013 pour réaliser une opération immobilière sur le secteur de Morteau
- 51 % du capital de la SCCV le Signal - Les Auxons pour l'opération du même nom (CAGB)
- 50 % du capital de la SCCV De Sarre créée fin 2015 pour réaliser une opération immobilière sur la commune de Serre-les-Sapins.

Ces filiales ne présentent pas de risques particuliers.

La composition du capital social a été modifiée en 2015 par la cession d'une action de la Caisse d'Epargne Bourgogne-Franche-Comté au profit d'une personne physique. Cette modification a été votée lors du Conseil Municipal du 17 septembre 2015.

Au cours de l'exercice 2015, le conseil d'administration s'est réuni 5 fois et l'assemblée générale a été convoquée deux fois (pour approuver la modification du capital social, et pour approuver les états financiers 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 2015 ressort à 44,6 M€ contre 54 M€ en 2014 et 67,3 M€ en 2013 : c'est donc une deuxième année de baisse significative. Cette baisse résulte essentiellement du ralentissement marqué des investissements publics en mandat (politique d'économies budgétaires et moins de délégation de maîtrise d'ouvrage).

Le chiffre d'opération se répartit ainsi :

- 10,7 M€ au titre des concessions (en baisse régulière depuis 2011, leur niveau reste cependant satisfaisant compte tenu du contexte économique actuel). Quelques exemples de concessions en cours : opérations Pasteur, Technoland, Hauts du Chazal, Coteaux des Epenottes,

- 7,2 M€ au titre des mandats d'équipements publics (17,7 M€ en 2014 et 37,3 M€ en 2013). Cette forte baisse s'explique par la fin des travaux sur les collèges et lycées 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,

- 2,6 M€ au titre des opérations aux risques de la société (3,8 M€ en 2014). Par exemple l'engagement fin 2015 du chantier Ecopôle à Besançon, et la construction d'un programme d'habitat collectif à Hérimoncourt.

- 24,1 M€ pour les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et conduite d'opérations. Ce secteur d'intervention est en hausse constante depuis 2013. Il est orienté vers la construction publique (3,1 M€), l'immobilier d'entreprises (en partenariat avec les sociétés-sœurs Aktya et PMIE - 16 M€) et la construction de logements (SCCV Utopia et SCCV Canopée - 4,7M€). L'année 2015 confirme un transfert progressif de la maîtrise d'ouvrage publique vers la maîtrise d'ouvrage privée.

Enfin, plusieurs études et propositions sont en cours fin 2015 sur différents types de missions et secteurs géographiques : Saône, Besançon & CAGB, Montbéliard & PMA, Pont de Roide.

Le chiffre d'affaires généré par les activités énoncées ci-dessus est de 4 703 K€. Pour la deuxième année également, le chiffre d'affaires est en baisse (4 941 K€ en 2014 et 5 196 K€ en 2013).

Il se répartit comme suit :

Nature des activités	Part en % dans les produits d'activité 2015	Part en % dans les produits d'activité 2014	Part en % dans les produits d'activité 2013
Concessions	32 %	31 %	42 %
Mandats	31 %	34 %	29 %
Partenariat	17 %	5 %	12 %
Etudes et autres	20 %	30 %	17 %
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 2015 ont été approuvés sans réserve par le Commissaire aux Comptes. Ils ont été votés par l'assemblée générale ordinaire de la sedD le 22 juin 2016.

Le total du bilan s'établit à 73 614 K€, le résultat 2015 est un bénéfice de 482,5 K€.

Le total du bilan est en forte baisse par rapport à 2014 (149 265 K€) du fait de l'évolution de la part des opérations en mandat et concession (36 M€ en 2015 contre 77 M€ en 2014).

3.1 Chiffres-clés

En K€	2015	2014	2013
Fonds propres	9 241	8 830	8 450
Emprunts	24 356	27 186	25 667
Chiffre d'opérations	44,6 M€	54 M€	67,3 M€
Chiffre d'affaires (après neutralisation des produits concession et mandats)	3 797	6 447	5 271
Résultat net	482,5	454	496

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, traduisent toujours la bonne santé financière de la société.

La forte baisse du chiffre d'affaires 2015 affichée dans les états comptables est à relativiser (cf. chapitre «résultat»).

3.2 Etats financiers

Bilan

La structure globale du bilan est cohérente avec l'activité d'une SEM d'aménagement : la sedD enregistre des volumes très significatifs en stocks, créances, dettes, trésorerie et emprunts du fait des activités de mandat et de concession. Au bilan de la sedD, ces volumes représentent plus de 36 M€ à l'actif et au passif en 2015. Au final, seuls les honoraires et les soldes de ces opérations mandat et concession entreront dans le résultat.

Actif

Les principaux postes de l'actif au 31 décembre 2015 sont :

- 10 210 K€ de créances client,
- 27 853 K€ de stocks issus des opérations de concession d'aménagement,
- 19 886 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 79 % du total de l'actif. Par ailleurs, la sedD dispose d'un patrimoine en propre (dont son siège social), dont la valeur est de 5,2 K€ au 31/12/2015.

Passif

Les principaux postes du passif au 31 décembre 2015 sont :

- 9 241 K€ de fonds propres,
- 33 475 K€ de dettes d'exploitation, dont 21 486 K€ au titre des opérations de mandat de concession d'aménagement,
- 24 358 K€ d'emprunt dont 20 816 K€ au titre des opérations de concession.

Ces trois postes représentent 91 % du total du passif. Par ailleurs, la sedD enregistre 6 504 K€ de provisions, en particulier sur les opérations à risque.

Résultat

Le total des produits et des charges présenté au résultat 2015 s'élève à 21 M€. Si on neutralise les volumes issus des opérations en concession (environ 12 M€ en charges et en produits), le total des produits est ramené à 8 816 K€ et celui des charges à 8 334 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 482 K€ au titre de 2015.

Traditionnellement dans le secteur d'activité sur lequel opère la sedD, 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, transferts de charges).

Le chiffre d'affaires hors mandats et concessions est constitué des loyers encaissés sur le patrimoine et des recettes issues des prestations rendues. Comme indiqué ci-dessus, la baisse affichée dans les états comptables est à relativiser notamment du fait d'une cession de 2 814 K€ (bureaux Blancheries) en 2014. Dans son rapport de gestion, la sedD mentionne un chiffre d'affaires « corrigé » qui s'élève à 4 703 K€, en baisse de 4,8 % par rapport à 2014.

Les principaux postes de charges (hors concessions et mandats) sont constitués de la masse salariale (3 193 K€ en incluant le coût du personnel mutualisé au sein du GIE), des achats & approvisionnements (1 913 K€) et des charges externes (1 478 K€).

Le résultat d'exploitation s'établit à + 228 K€ en amélioration par rapport à 2014. L'ajout du résultat financier (+ 652 K€) et exceptionnel (+ 54 K€) permet de couvrir l'impôt sur les sociétés et la participation des salariés au résultat et de dégager un bénéfice net de 482 K€. Le résultat financier, issu pour moitié des revenus de placement et pour moitié des filiales, reste une composante significative de l'ensemble.

3.3 Liens financiers avec la Ville de Besançon

Les principaux partenariats en cours conventionnés entre la Ville et la sedD portent sur des opérations d'aménagements : PRU Clairs-Soleils, Hauts du Chazal, Ilot Pasteur, le 6 rue de la Madeleine.

Au 31 décembre 2015, la Ville est engagée dans le cadre de garanties bancaires apportées sur des emprunts souscrits par la sedD à hauteur de 2 586 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 1 874,54 € au titre de dividendes versés en 2015 sur le bénéfice 2014.

Le Conseil Municipal a été sollicité plusieurs fois en 2015 concernant la sedD, notamment pour approuver le rapport des élus administrateurs au titre de 2014, pour autoriser la sedD à modifier ses statuts et à souscrire une part de capital social dans une société commerciale, ou pour se prononcer sur les avenants et comptes rendus annuels d'activité 2014 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 2015 et de compenser le ralentissement des activités traditionnelles. La situation financière est saine et les ratios d'activité sont satisfaisants. Cependant, le contexte économique des métiers « historiques » reste préoccupant.

Proposition

Le Conseil Municipal de Besançon est invité à se prononcer sur le présent rapport, soumis par les élus représentant la Ville au conseil d'administration de la sedD, et qui porte sur l'activité, l'administration de la société et sur les états financiers 2015.

«M. LE MAIRE : Avez-vous des questions à poser à Nicolas BODIN ? Des oppositions ? Des abstentions ? 2».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1 (1 abstention), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 52

Contre : 0

Abstentions : 2

Récépissé préfectoral du 26 septembre 2016.