



Rapporteur : M. MARTIN

49805

Commission n°4

41 - Finances, moyens des services, citoyenneté

Terre et Toit - Rapport d'activité 2023

Le jeudi 26 septembre 2024 à 09h32, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous sa présidence.

Au moment du vote de la présente délibération,

Etaient présents : Mme ABADIE, Mme BILLARD, M. BOHANNE, M. BOURGEOUX, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, Mme COURTIGNÉ, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, Mme FÉRET, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLINAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, M. LEPRETRE, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, Mme MORICE, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs : Mme BIARD (pouvoir donné à M. PAUTREL), Mme BOUTON (pouvoir donné à M. MARTIN), M. DÉNÈS (pouvoir donné à Mme ROGER-MOIGNEU), M. MARTINS (pouvoir donné à M. PICHOT), M. MORAZIN (pouvoir donné à Mme MOTEL), Mme ROCHE (pouvoir donné à Mme ABADIE), M. SALMON (pouvoir donné à M. LE MOAL)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 16h17.

Le Conseil départemental

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 1524-5 et D. 1524-7 ;

I. PRESENTATION DE LA SOCIETE

A. Identité

Dénomination : Terre et Toit

Adresse du siège social : Immeuble F - 7 rue de Tizé 35236 - Thorigné-Fouillard

Président : Monsieur Jean-Luc Chenut

Directeur Général : Monsieur Jean-François Broutele depuis le 1^{er} septembre 2023

Nombre de salariés : 18 personnes :

- 7 hommes, 11 femmes ;

- 13 cadres, 5 agents de maîtrise ;

- 17 CDI et 1 CDD.

B. Objet et historique

Créée en janvier 2003, la société d'aménagement et de développement d'Ille-et-Vilaine est aujourd'hui présente aux côtés d'assez nombreuses collectivités territoriales en Ille-et-Vilaine.

La société a pour objet la réalisation de toutes les opérations, actions et tous les programmes d'aménagement et de construction et, notamment à titre principal de :

- réaliser ou faire réaliser toutes les études concernant l'aménagement ;

- procéder à toutes les opérations foncières préalables ;

- réaliser toutes les opérations ayant trait aux zones d'aménagement concerté, aux lotissements, à la rénovation urbaine, à l'action sur les quartiers dégradés, à la restauration immobilière et à l'implantation d'activités économiques.

C. Répartition du capital

La société est composée de 21 actionnaires, 18 administrateurs, et 3 censeurs.

Aucun changement n'est intervenu au cours de l'année 2023.

Le capital social s'élève à 5 000 000 d'euros au 31 décembre 2023.

Le détail de sa répartition figure en annexe du présent rapport.

D. Gouvernance

Par délibération du 30 mars 2017, le Conseil d'administration a opté pour la séparation des fonctions de Président et de directeur général.

Monsieur Jean-Luc Chenut a été désigné Président du Conseil d'administration, par délibération du Conseil d'administration du 28 septembre 2021, pour la durée de son mandat d'administrateur. Monsieur Chenut ne perçoit pas d'indemnité au titre de sa fonction de Président.

Madame Anne-Françoise Courteille a été désignée Vice-Présidente pour la durée de son mandat électif. Elle ne perçoit pas d'indemnité au titre de sa fonction de vice-présidente. Elle peut, en l'absence du Président, présider la séance du Conseil ou de l'Assemblée générale.

Le directeur général, Monsieur Jean-François Broutele, nommé deuis le 1^{er} septembre 2023, a été désigné par délibération du Conseil d'administration du 10 juillet 2023. En qualité de directeur général, et au titre de ce mandat social exclusivement, Monsieur Jean-François Broutele perçoit une rémunération fixée à 5 037 euros bruts mensuels soit 60 445 euros bruts annuels, versés par douzième.

Les changements relatifs aux représentants intervenus au cours de l'année 2023 sont :

- le 12 avril 2023, Vitré Communauté a désigné Monsieur Jean-Luc Delaunay en remplacement de Madame Nathalie Clouet en qualité de représentant siégeant au sein de l'Assemblée spéciale des collectivités territoriales ;

- le 17 octobre 2023, Monsieur Alain Kermarrec, Conseiller métropolitain de Rennes Métropole a été renouvelé au poste de Président de l'Assemblée spéciale des collectivités territoriales. A ce titre, il siège en qualité d'administrateur au Conseil d'administration pour une durée de 3 ans.

La liste des mandats des administrateurs, commissaires aux comptes et censeurs figure en annexe.

E. Contrôles externes

Terre et Toit a fait l'objet d'un contrôle de la Chambre régionale des comptes courant 2023, dont les conclusions définitives n'ont, à la date de rédaction du rapport, pas encore été rendues publiques.

F. Vie de la société

Le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2023 :

- le 3 avril 2023. Participation des administrateurs : 15 administrateurs présents, 1 administrateur absent et représenté, 2 administrateurs excusés, 1 censeur présent, 2 censeurs excusés ;

- le 12 juin 2023. Participation des administrateurs : 15 administrateurs présents, 3 administrateurs excusés, 1 censeur présent, 2 censeurs excusés ;

- le 10 juillet 2023. Participation des administrateurs : 9 administrateurs présents, 5 administrateurs absents et représentés, 4 administrateurs excusés, 1 censeur présent, 2 censeurs excusés ;

- le 17 octobre 2023. Participation des administrateurs : 12 administrateurs présents, 3 administrateurs absents et représentés, 3 administrateurs excusés, 1 censeur présent, 2 censeurs excusés.

L'Assemblée générale des collectivités territoriales s'est réunie le 21 juin 2023. Le détail des questions abordées lors de ces réunions figure en annexe.

G. Filiales et participations

Le tableau ci-dessous récapitule les participations de la société :

Entité	Capital total	Montant acquis	Autres partenaires	Compte courant
SCCV VDC3	1 000 € 100 actions de 10€	49 actions soit 490 € soit 49%	Kermarrec : 51%	854 120 €
SNC La Massaye	1 000 € 100 actions de 10€	30 actions soit 300 € soit 30%	Procvivis Bretagne Aménagement : 70%	259 463 €
SCCV Parc de la Massaye	1 000 € 100 actions de 10€	30 actions soit 300 € soit 30%	SECIB : 35% Polimmo : 35%	824 477 €
TOTAL :				1 938 060 €

Impact de l'affectation du résultat 2022 sur les comptes 2023 de Terre et Toit :

- Société civile de construction vente Village des collectivités 3 : le bénéfice 2022 a atteint 342 080

euros. La quote part de Terre et Toit s'élève à 167 619 euros. Cette somme a permis d'absorber une partie des 360 000 euros de frais imputables à 100 % à Terre et Toit. L'impact sur les comptes 2023 de Terre et Toit est donc nul ;

- Société en nom collectif La Massaye : le résultat déficitaire 2022 de 516 euros a été imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2023 de Terre et Toit ;

- Société civile de construction vente Parc de la Massaye : le résultat déficitaire 2022 de 24 273 euros a été imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2023 de Terre et Toit.

Impact des résultats 2023 sur les comptes de Terre et Toit :

- Société civile de construction vente Village des collectivités 3 : le bénéfice 2023 s'établit à 116 142 euros ;

- Société en nom collectif La Massaye : le résultat bénéficiaire 2023 de 62 551 euros sera imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2023 de Terre et Toit ;

- Société civile de construction vente Parc de la Massaye : le résultat déficitaire 2023 de 14 352 euros sera imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2023 de Terre et Toit.

H. Evolution statutaire et organisationnelle

Lors de sa séance du 5 décembre 2022, le Conseil d'administration a acté la dénomination définitive de la Société d'économie mixte Terre et Toit.

Afin de permettre aux collaborateurs de disposer de plus d'autonomie dans la gestion de leurs horaires, un accord portant sur le temps de travail a été formalisé. Cet accord permet notamment aux salariés de choisir leurs horaires d'arrivée et de départ dans le cadre de plages horaires fixes et modulables.

La société a également fait l'achat de matériel informatique et de mobilier de bureau pour un montant de 2 826 euros.

II. L'ACTIVITE DE TERRE ET TOIT EN 2023

Le détail des opérations figure en annexe.

A. Concessions d'aménagement / conventions publiques d'aménagements

En termes de commercialisation au titre de concessions sur 2023, Terre et Toit a vendu pour 4,18 millions d'euros (83 actes authentiques) et a signé 38 compromis de vente sur l'année. En 2022, Terre et Toit avait vendu pour 10,5 millions d'euros de terrains.

En 2023, Terre et Toit a réalisé 4,9 millions d'euros de dépenses contre 3,7 millions d'euros en 2022.

La dette contractée auprès des établissements de crédit totalise 16,5 millions d'euros à laquelle vient s'ajouter une avance remboursable de 8,5 millions d'euros (de Rennes Métropole pour l'opération de Bruz Ker Lann).

Les rémunérations acquises sur gestion des concessions d'aménagement de Terre et Toit ont atteint 548 000 euros en 2023 (dont 21 000 euros issus de produits constatés d'avance enregistrés en 2022). Par rapport à 2022 (893 000 euros), elles connaissent une baisse sensible (-345 000 euros). Ce recul provient essentiellement de la rémunération assise sur les cessions (-341 000 euros).

B. Opérations réalisées en propre

Lotissement du Bois Lassy à Saint-Aubin-du-Pavail : la vente des 6 derniers lots a été réalisée en 2023, générant un chiffre d'affaires de 282 000 euros. Au 31 décembre 2023, les 50 lots étaient tous vendus.

Au 31 décembre 2023, les travaux de finition n'avaient pas encore démarrés.

En 2023, la société a enregistré 8 918 euros de produits au titre de la gestion interne de cette opération.

C. Opérations en prise de participations

- Société civile de construction vente Village des collectivités 3 ;
- Société en nom collectif La Massaye ;
- Société civile de construction vente Parc de la Massaye.

L'état d'avancement de ces opérations figure dans le rapport de gestion joint en annexe.

D. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Terre et Toit conduit diverses missions d'assistance et d'études auprès de collectivités du département. Elle a facturé 101 442 euros en 2023 au titre de ces missions.

Par ailleurs, Terre et Toit conduit diverses missions (conduite du projet, commercialisation) pour le compte de la société en nom collectif La Massaye. Au titre de ces missions, la société a facturé 9 891 euros à la société en nom collectif.

III. PRESENTATION FINANCIERE

A. Compte de résultat (en milliers d'euros)

	Eléments	2023	2022	Variation
Produits d'exploitation	Production vendue	4 275	13 978	-9 703
	Prestations de service	502	440	+62
	CHIFFRE D'AFFAIRES	4 777	14 418	-9 641
	Production stockée	-185	-7 172	+6 987
	Reprises sur amort., prov. et transfert de charges	9 051	8 433	+618
	Autres produits	364	7	+357
	TOTAL	14 007	15 686	-1 679
Charges d'exploitation	Autres achats et charges externes	-4 385	-6 897	-2 512
	Salaires et charges sociales	-1 151	-1 104	+47
	Impôts, taxes et versements assimilés	-31	-46	-15
	Dotations aux amort. et provisions	-3 787	-4 741	-954
	Autres charges	-4 714	-2 785	+1 929
	TOTAL	-14 068	-15 573	-1 505
RESULTAT D'EXPLOITATION		-61	113	-174
RESULTAT FINANCIER		182	41	+141
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		121	154	-33
RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	2	-2
Impôts sur les sociétés		0	0	0
RESULTAT NET COMPTABLE		121	156	-35

Détermination du résultat de l'exercice

L'activité de la société se solde, pour le dernier exercice clos au 31 décembre 2023, par un résultat bénéficiaire de 121 287,23 euros. Le résultat était déficitaire de 156 741,19 euros en 2022.

Décisions de gestion prises au cours de l'exercice

- Afin notamment de faire bénéficier les opérations d'un contexte de taux en augmentation, la société a décidé dès 2022 d'ouvrir des comptes à terme pour y placer la trésorerie excédentaire auprès de divers partenaires financiers. Ces comptes ont été ouverts pour des durées allant de 1 à 5 ans et ont permis de générer des produits financiers. Ces fonds, disponibles sous 32 jours, ne présentent pas de risque en capital ;

- En 2023, des opérations de rachats / ouvertures de certains de ces comptes ont été réalisées pour profiter de la nouvelle hausse des taux ;

- Au 31 décembre 2023, la société disposait de 8 millions d'euros de fond ainsi placés dont 6,7 millions d'euros de trésorerie issue des concessions d'aménagement.

Ainsi, les produits financiers générés par ces comptes à terme ont atteint 232 082 euros sur 2023. Une partie de ces produits a été reversée aux concessions pour 176 000 euros.

B. Bilan

Au 31 décembre 2023, le bilan est d'un montant total de 36 190 247 euros (détail en annexe).

Emprunts et dettes financières diverses

Pour financer les opérations, Terre et Toit a eu recours à l'emprunt moyen / long terme. Au 31 décembre 2023, l'encours de ses emprunts s'élève à 25 025 000 euros.

C. Autres informations financières

Etat des garantie d'emprunts accordée par le Département à la société :

Bénéficiaire	Année de réal.	Durée [an]	Montant initial	Capital restant dû	Taux	Quotité	Prêteur
TERRE ET TOIT	2018	6	1 200 000 €	100 000 €	Taux fixe à 0.91 %	80%	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
TERRE ET TOIT	2017	12	847 392 €	521 381 €	Livret A(Préfixé) + 0.6	80%	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
TERRE ET TOIT	2017	11	600 000 €	327 393 €	(Euribor 3M + 1.6)-Floor 0 sur Euribor 3M	80%	BANQUE POPULAIRE
TERRE ET TOIT	2017	10	600 000 €	274 865 €	Taux fixe à 2.1 %	80%	CREDIT AGRICOLE
TERRE ET TOIT	2017	8	1 200 000 €	409 580 €	Taux fixe à 1.2 %	80%	CREDIT COOPERATIF
TERRE ET TOIT	2017	8	400 000 €	102 168 €	Taux fixe à 0.96 %	80%	CAISSE D'EPARGNE
TERRE ET TOIT	2016	12	1 200 000 €	603 599 €	Taux fixe à 2.25 %	80%	CREDIT COOPERATIF
TERRE ET TOIT	2020	6	1 200 000 €	724 241 €	Taux fixe à 0.59 %	80%	CREDIT COOPERATIF
TERRE ET TOIT	2020	6	750 000 €	454 442 €	Taux fixe à 0.99 %	60%	CAISSE D'EPARGNE
			7 997 392 €	3 517 667 €			

Décide :

- d'approuver le rapport d'activité 2023 de Terre et Toit.

Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstentions : 0

En conséquence, la délibération est **adoptée à l'unanimité**.

Transmis en Préfecture le : 3 octobre 2024

ID : AD20240344

Pour extrait conforme