
COMMISSION 4 : FINANCES, CITOYENNETÉ, MOYENS DES SERVICES

POLITIQUE 41 - FINANCES, MOYENS DES SERVICES

41-11 SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT D'ILLE-ET-VILAINE (SADIV) - RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

En application des dispositions de l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, vous trouverez ci-dessous le rapport d'activité 2020 de la SADIV (Société d'aménagement et de développement d'Ille-et-Vilaine).

I - PRESENTATION DE LA SOCIETE

1) Objet et historique

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

Comme l'indiquent ses statuts, la société a pour objet de réaliser toutes opérations, actions et programmes d'aménagement et de construction et, notamment à titre principal de :

- réaliser ou faire réaliser toutes études concernant l'aménagement ;
- procéder à toutes opérations foncières préalables ;
- réaliser toutes opérations ayant trait aux zones d'aménagement concerté (ZAC), aux lotissements, à la rénovation urbaine, à l'action sur les quartiers dégradés, à la restauration immobilière et à l'implantation d'activités économiques.

2) Répartition du capital

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

Aucun changement n'est intervenu au cours de l'année 2020.

L'Assemblée générale des collectivités territoriales s'est réunie le 24 juin 2020 et le 13 octobre 2020.

Le capital social s'élève à 5 000 000 € au 31 décembre 2020. Le détail de sa répartition figure en annexe du présent rapport.

3) Gouvernance

Monsieur Jean-Luc CHENUT a été désigné Président du Conseil d'administration, par délibération du Conseil d'administration du 30 mars 2017, pour la durée de son mandat d'administrateur.

Monsieur Bernard MARQUET a été désigné Vice-président pour la durée de son mandat électif.

Le 1^{er} avril 2020, le directeur général, Monsieur Ange-Marie BENOIT a été remplacé par Monsieur Patrice TOLLEC.

4) Filiales et participations

La SADIV est associée dans la société civile de construction vente VDC3.

La perte 2019 de la SCCV VDC 3, sur résolution de l'Assemblée Générale, a été intégrée au résultat 2020 de la SADIV à hauteur de 56 532 €. Cette perte, qui avait été provisionnée en 2019, a été reprise en 2020. L'impact sur le résultat comptable 2020 de la SADIV est donc nul.

Concernant le résultat 2020 de la SCCV VDC 3, il fait ressortir une perte de 24 906 €. Une provision a donc été constituée en 2020 à due concurrence de sa participation (49 %). L'impact négatif sur le résultat de la SADIV s'établit donc à 12 204 € pour l'exercice 2020.

II – L'ACTIVITE DE LA SADIV EN 2020

Les principaux éléments du rapport d'activité, tel que présenté par la société, sont les suivants :

- **Activité opérationnelle réalisée**

L'activité opérationnelle se mesure à partir des dépenses d'investissement enregistrées sur l'exercice sur les opérations de concessions d'aménagement, de mandats et de promotion, hors frais financiers et réimputations de charges.

En 2020, la SADIV a réalisé 9 millions d'euros d'investissement sur le territoire breillien, hors assistance à maîtrise d'ouvrage.

en K€	2020	2019	2018	2017
Concessions	8 703	6 974	8 238	8 640
Mandats	0	0	0	15
Opérations en propre	317	848	2 769	649
TOTAL	9 020	7 822	11 007	9 304

- **Secteur de l'aménagement**

En 2020, la SADIV a principalement poursuivi l'aménagement des opérations suivantes :

- ZAC Orgerblon à ORGÈRES et SAINT-ERBLON,
- ZAC du Châtel Haut Pâtis à REDON,
- ZAC quartier nord-ouest à TINTENIAC,
- ZAC de KER LANN à BRUZ,
- ZAC du Chêne Romé à SAINT-AUBIN-D'AUBIGNÉ,
- ZAC des Basses Noës à SAINT-ERBLON,
- ZAC du Centre Bourg à SAINT-GILLES,
- ZAC du Tertre Esnault à PLEURTUIT,
- ZAC de la Massaye à GUICHEN,
- ZAC du Grand Clos à FEINS,
- ZAC de Saint-Fiacre à GAHARD,
- ZAC de HEDE-BAZOUGES.

En termes de commercialisation, la SADIV a conclu 93 actes de cessions en 2020 (66 en 2019 et 34 en 2018), et la signature de 78 compromis sur l'année (97 en 2019 et 24 en 2018).

- **Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage**

La SADIV poursuit ses missions d'assistance à Maîtrise d'ouvrage en lien avec des opérations d'aménagement :

- La commune de l'Hermitage pour la réalisation d'un lotissement d'environ 125 logements à terme, associant du collectif et des lots libres. Cette mission s'achèvera courant 2021.

- La commune de Boisgervilly pour la reconversion d'un site industriel en centre bourg, le lotissement les Lavandières, afin d'y permettre la création de 34 logements. Cette mission va se poursuivre sur 2021.

- La commune de Boisgervilly a confié à la SADIV la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour mener les études préalables à la création d'une nouvelle ZAC, Brocéliande, sur le lieu-dit du Bézier. Cette mission va se poursuivre sur 2021.

Par ailleurs, la Sadiv conduit des assistances pour des interventions plus ponctuelles :

- St- Thurial : Aide à la définition d'une opération d'aménagement Zac ou lotissement (en cours).

- Porte du Coglais : Accompagnement de la rénovation du centre Bourg (en cours).

- Meillac : Mission préalable et préparatoire à la réalisation d'un lotissement (achevé).

- Crevin : Assistance pour des aménagements de voiries (abris bus, création d'une aire de stationnement camping-cars) (terminé).

- La Richardais : Etudes préalables à une voie mixte piétons / Cycles (terminé).

- Les Brulais : Assistance pour la maintenance de la voirie communale.

- Montfort Communauté : Assistance à la déconstruction et au désamiantage d'une ancienne porcherie (en cours).

- Vallons de Haute-Bretagne Communauté : Ingénierie intervention de rénovation voirie communautaire (terminé sur 2021).

- **Opérations réalisées en propre**

Les études du lotissement du Bois de Lassy ont été conduites sur 2021 et la consultation des entreprises réalisée avant l'été. Ce lotissement sera réalisé en propre par la SADIV à Saint-Aubin-du-Pavail. Une ligne de crédit a été obtenue auprès de la BPGO pour 800 K€

Cette opération a pour but la construction de 50 logements individuels. Pour réaliser la commercialisation, la SADIV a obtenu de la part de la commune, par un arrêté du 26 janvier 2021, la possibilité de commercialiser les lots avant la fin des travaux. Cette permission va permettre de financer les coûts de travaux de l'opération et de limiter l'avance financière.

La fin de cette opération est estimée fin 2023 - début 2024. Aujourd'hui la pré-commercialisation fait valoir une liste d'attente de près de 140 réservations.

III - PRESENTATION FINANCIERE

Résultat 2020

- Compte de résultat

	Eléments	2020	2019	Variation
Produits d'exploitation	Production vendue	8 031	9 437	-1 406
	Prestations de service	294	243	51
	CHIFFRE D'AFFAIRES	8 325	9 680	-1 355
	Production stockée	1 056	-1 513	2 569
	Reprises sur amort. Prov. Et transfert de charges	3902	4 140	-238
	Autres produits	0	13	-13
	TOTAL	13 283	12 320	963
Charges d'exploitation	Autres achats et charges externes	-9 657	-8266	1 391
	Salaires et charges sociales	-910	-783	127
	Impôts, taxes et versements assimilés	-26	-20	6
	Dotation aux amort. Et provisions	-1 652	-1337	315
	Autres charges	-1 324	-1964	-640
	TOTAL	-13 569	-12 370	1 199
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-286	-50	-236
	RESULTAT FINANCIER	6	13	-7
	RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-280	-37	-243
	RESULTAT EXCEPTIONNEL	44	82	-38
	impôt sur les sociétés	0	0	0
	RESULTAT NET COMPTABLE	-236	45	-281

Analyse du résultat et ratios : décomposition et analyse du résultat annuel

Montant en K€	2020	2019	Variation
Prestations de services (AMO, etc.)	41	34	7
Rémunérations sur concessions	767	635	132
Rémunérations opérations propres	88	0	88
Résultat des Concessions	896	669	227
Produits des prestations de services	896	669	227
Etudes et prestations "sous-traitées"	-3	-20	17
Marge brute "Prestations"	893	649	244
Ventes de terrains	6 190	5 002	1 188
Subventions et participations	1 841	44	-1 796
Achats et charges externes	-8 764	-6 807	1 957
Variation de stocks, prov. et transfert de charges	733	1 761	-1 028
Résultat des "Concessions"	0	0	1
Quote-part de résultat des concessions	0	3	3
Production vendue	0	4 391	-4 391
Achats et charges externes	-417	-947	-530
Variation de stocks, prov. et transfert de charges	410	-3 047	3 457
Marge brute sur "Opérations propres"	-7	397	-404
MARGES BRUTES DES ACTIVITES	886	1 049	-164
Charges nettes de personnel	-723	-645	78
Personnel extérieur	-49	-161	-112
Coût du personnel	-772	-806	-34
Honoraires	-191	-110	81
Locaux	-93	-91	2
Véhicules	-22	-25	-3
Autres charges (dont dot. aux amort. des immob.)	-134	-134	0
Refacturation de charges	64	72	-8
Charges nettes de fonctionnement	-376	-288	88
Impôts et taxes	-25	-20	5
Autres charges et produits	1	15	-14
Résultat d'exploitation	-286	-50	-238
Résultat financier	6	13	-7
Résultat exceptionnel	44	82	-38
RESULTAT NET COMPTABLE	-236	45	-283

La marge brute générée par les prestations de service s'établit à 893 K€ en 2020 contre 649 K€ en 2019 (+ 244 K€).

Le montant des rémunérations sur gestion de concessions varie de + 132 K€ en 2020. Cependant, l'abandon en 2019 du calcul des rémunérations à l'avancement avait pénalisé ce montant de 311 K€. En effet, le montant des rémunérations 2019 était de 946 K€. Cette

baisse de 179 K€ s'explique en partie par la suspension des travaux durant le 1^{er} confinement (recul de la "rémunération" proportionnelle aux montants des travaux).

L'opération propre de St-Aubin-du-Pavail (en cours de réalisation) génère une rémunération de 88 K€ en 2020.

Les produits issus des ventes de terrains augmentent de 59 % en lien avec un accroissement du nombre d'actes signés.

Les subventions incluent une participation versée annuellement par le Département à hauteur de 745 K€ pour l'opération de Bruz - Ker Lann.

Aucune concession n'a pris fin comptablement en 2020. La gestion des concessions n'a généré aucun résultat en 2020.

En 2019, la cession d'un immeuble en VEFA avait permis de dégager une marge brute de 397 K€. En 2020, aucune cession sur opération propre n'a été réalisée. Une opération d'aménagement de terrains à bâtir est en cours de réalisation (St-Aubin-du-Pavail). Les premières cessions devraient intervenir en 2021.

Le recrutement de personnel propre a été privilégié par rapport au recours à du personnel extérieur permettant de réduire les charges de personnel (- 34 K€).

Les honoraires connaissent une hausse notable. En effet, la SADIV a eu recours à des prestataires externes pour des missions de conseil et d'assistance. Hormis ce poste, les charges de fonctionnement restent globalement stables.

Le résultat d'exploitation s'établit à - 286 K€ en 2020 (- 50 K€ en 2019).

Focus sur l'évolution des "recettes encaissables" des activités

Concessions d'aménagement : les ventes de terrains atteignent 6 190 K€ en 2020 (contre 5 001 K€ en 2019), en lien avec la hausse du nombre d'actes signés en 2020 (93 actes contre 66 en 2019).

Le montant des subventions et participations atteint 1 449 K€ en 2020 contre 306 K€ en 2019.

Opérations propres : aucune vente n'a été réalisée en 2020 alors que la vente d'un immeuble avait généré un produit de 4 391 K€ en 2019.

La réalisation d'une opération propre est actuellement en cours à St- Aubin-du-Pavail (terrains) et devrait permettre de générer une rémunération de 88 K€ en 2021.

Rémunérations sur concessions : Elles reculent de 20 % (2020 : 767 K€ ; 2019 : 946 K€). La part des rémunérations proportionnelles aux travaux a été sensiblement impactée par la suspension des chantiers durant le 1^{er} confinement.

Prestations de services (AMO, Etudes, etc.) : ces produits restent stables.

Le bilan

Au 31 décembre 2020, le bilan de la société est le suivant :

Montants en milliers d'euros

Montant en K€	2020	2019
Immobilisations incorporelles	10	18
Immobilisations corporelles	15	17
Immobilisations financières	168	168
ACTIF IMMOBILISE	193	203
Stocks	25 999	25 043
Avances et acomptes versés	1	
Créances clients & autres	3 566	3 748
Valeurs mobilières de placement	255	255
Disponibilités	8 336	5 710
Charges constatées d'avance	1 982	1 361
ACTIF CIRCULANT	40 139	36 117
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
TOTAL GENERAL	40 332	36 320

Montants en milliers d'euros

Montant en K€	2020	2019
Capital social	5 000	5 000
Réserves légales	51	51
Autres réserves et report à nouveau	-111	-156
RESULTAT DE L'EXERCICE	-236	45
Subventions d'investissements	0	0
CAPITAUX PROPRES	4 704	4 940
AUTRES FONDS PROPRES		
PROV. pour risques et charges	1 817	1 545
Emprunts & dettes financières diverses	29 136	24 245
Avances et acompte reçus	525	865
Dettes	3 584	1 557
Produits constatés d'avance	566	3 168
DETTES	33 811	29 835
TOTAL GENERAL	40 332	36 320

- Emprunts et dettes financières diverses

Le solde de l'avance remboursable (646 K€) consentie par le Département à la SADIV a été remboursé en août 2020. Une nouvelle avance remboursable de 1 000 K€ a été versée par le Département en décembre 2020.

Synthèse :

En application des dispositions de l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, le rapport d'activité 2020 de la SADIV (Société d'aménagement et de développement d'Ille-et-Vilaine) est présenté à l'Assemblée départementale.

En conclusion, je vous propose :

- d'approuver le rapport d'activité 2020 de la Société d'aménagement et de développement d'Ille-et-Vilaine (SADIV).

LE PRESIDENT

Jean-Luc CHENUT