



Rapporteur : M. MARTIN

47252

Commission n°4

41 - Finances, Moyens des services

Société d'Aménagement et de développement d'Ille- et- Vilaine (SADIV) – Rapport d'activité 2021

Le vendredi 18 novembre 2022 à 09h30, 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 BIARD, Mme BILLARD, M. BOHANNE, Mme BOUTON, M. BRETEAU, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, Mme MORICE, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SOULABAILLE

Absents et pouvoirs : M. BOURGEOUX (pouvoir donné à M. LE MOAL), Mme COURTIGNÉ (pouvoir donné à M. LE GUENNEC), Mme FÉRET (pouvoir donné à M. BRETEAU), Mme LARUE (pouvoir donné à Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO), M. SORIEUX (pouvoir donné à Mme MORICE), Mme TOUTANT (pouvoir donné à Mme BIARD)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 12h51.

En application des dispositions de l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, le rapport d'activité 2021 concernant la SADIV (Société d'aménagement et de développement d'Ille-et-Vilaine).

I - PRESENTATION DE LA SOCIETE

A) 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.

B) Répartition du capital

La société est composée de 21 actionnaires, 18 administrateurs, 3 censeurs. Aucun changement n'est intervenu au cours de l'année 2021.

L'Assemblée générale des collectivités territoriales s'est réunie le 18 mai 2021

Le capital social s'élève à 5 000 000 € au 31 décembre 2021. Le détail de sa répartition figure en annexe du présent rapport.

C) 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 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.

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

D) Filiales et participations

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

La quote part d'un déficit 2020 de la SCCV a été incorporée au compte courant pour 12 203,94 € suite à la décision de l'AG de la SCCV. Cette perte ayant fait l'objet d'une provision au 31/12/2020, l'impact sur le résultat 2021 est nul.

Au cours du 1^{er} trimestre 2021, la SCCV VDC3 a remboursé des frais engagés en 2020 par la SADIV pour le compte de la SCCV VDC 3 pour un montant de 143 121 €.

Les résultats de la SNC La Massaye et de la SCCV Parc de la Massaye, respectivement déficitaires de 1 900 € et de 9 436 €, seront imputés en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat de la SADIV.

E) Dénomination

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la dénomination sociale de la SADIV est devenue Terre et Toit.

II - L'ACTIVITE DE LA SADIV EN 2021

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

A) 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 2021, la SADIV a réalisé 7 M€ d'investissement sur le territoire breillien, hors assistance à maîtrise d'ouvrage.

| en k € | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Concessions | 6 334 | 7 582 | 8 819 | 7 887 | 9 708 |
| Opérations en propre | 692 | 546 | 852 | 2 606 | 573 |
| Total | 7 026 | 8 128 | 9 671 | 10 493 | 10 281 |

B) Secteur de l'aménagement

En 2021, la SADIV a principalement poursuivi l'aménagement des opérations suivantes :

- Orgerblon à ORGERES 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'AUBIGNE,
- 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 124 actes authentiques et a signé 205 compromis de vente sur l'année. Pour mémoire les chiffres des années précédentes sont les suivants :

| nature des ventes | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--------------------|------|------|------|------|
| compromis de vente | 205 | 78 | 97 | 24 |
| actes authentiques | 124 | 93 | 97 | 154 |

C) 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'est achevée en 2021.
- La commune de Boisgervilly, la reconversion d'un site industriel en centre bourg, le lotissement les Lavandières, afin d'y permettre la création de 34 logements. Cette mission s'est poursuivie 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 s'est poursuivie sur 2021.
- La commune d'Essé, d'une part, pour une étude liée à une réflexion d'aménagement de centre-bourg, d'autre part, un accompagnement lors de la commercialisation de la ZAC communale en cours d'élaboration.

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

- Saint-Thurial : AMO de suivi d'une opération d'aménagement,
- Meillac : Réhabilitation d'une salle polyvalente,
- Les Portes du Coglais : Projet d'augmentation de capacité de traitement des algues – Cogles,
- Vallons de Haute-Bretagne Communauté : Guipry Messac - projet de rénovation de la rue Bonabry,
- Montfort Communauté : Remise en état du terrain de l'abbaye, commune de Breteil,
- Les Portes du Coglais : Projet de rénovation du centre bourg de Cogles - tranche 2,
- Les Brulais : Assistance pour la maintenance de la voirie communale,
- Crevin : Mission d'accompagnement technique ainsi que le pilotage du projet de création d'un giratoire,
- Mernel : Accompagnement pour la modernisation de la voirie,
- Pleumeleuc : Assistance pour cadrage et faisabilité pré-opérationnelle,
- Irodouër : Assistance pour cadrage et faisabilité pré-opérationnelle.

D) Opérations réalisées en propre

1) Lotissement du Bois Lassy

Les études du lotissement du Bois de Lassy ont été conduites sur 2020 et la consultation des entreprises réalisée avant l'été. Ce lotissement réalisé en propre par la SADIV est situé à Saint-Aubin-du-Pavail, commune nouvelle de Châteaugiron. 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 cédés entre 146 et 151 € du mètre carré. 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.

Les travaux du lotissement du Bois de Lassy ont débuté en ce début d'année 2021. La pré-commercialisation était dynamique avec une liste d'attente de près de 140 réservations. Pour autant, la reprise de pandémie au printemps 2021 a fortement contrarié la conclusion des ventes dont l'essentiel a été reporté au 1^{er} semestre 2022. La commercialisation se poursuit actuellement dans de très bonnes conditions.

2) GreenZ – Thorigné-Fouillard

La construction des 2 premiers immeubles sur les 4 prévus s'est achevée fin 2021. La

commercialisation est actuellement avancée à hauteur de 72 % pour la tranche 1. Des contacts sont en cours pour les 2 autres immeubles pour une commercialisation à hauteur de 29 %. Pour l'immeuble G, il avait été fait le choix de chercher à commercialiser d'un seul tenant. A noter que parmi les premiers emménagements, la SADIV a pris possession de son plateau de bureaux le 25 février 2022.

Les premières réservations ont permis à la société Kermarrec de mettre en place le remboursement à la SADIV pour un montant de 282 K€ en 2020 et 282 K€ au 1^{er} trimestre 2021. Au cours du 1^{er} trimestre 2021, la SCCV VDC a remboursé des frais engagés en 2020 par la SADIV pour le compte de la SCCV VDC 3 pour un montant de 143 121 €.

III - PRESENTATION FINANCIERE

A) Résultat 2021

Compte de résultat

| | Eléments | 2021 | 2020 | Variation |
|--------------------------------------|--|----------------|----------------|---------------|
| Produits d'exploitation | Production vendue | 8 746 | 8 031 | + 715 |
| | Prestations de service | 403 | 294 | + 109 |
| | CHIFFRE D'AFFAIRES | 9 149 | 8 325 | + 824 |
| | Production stockée | -433 | 1 056 | - 1489 |
| | Reprises sur amort., prov. et transfert de charges | 5 755 | 3 902 | + 1853 |
| | Autres produits | 0 | 0 | 0 |
| | TOTAL | 14 471 | 13 283 | + 1188 |
| Charges d'exploitation | Autres achats et charges externes | -8 918 | -9 656 | - 738 |
| | Salaires et charges sociales | -1 049 | -910 | + 139 |
| | Impôts, taxes et versements assimilés | -25 | -26 | - 1 |
| | Dotations aux amort. et provisions | -2 787 | -1 652 | + 1135 |
| | Autres charges | -1 826 | -1 324 | + 502 |
| | TOTAL | -14 605 | -13 568 | + 1037 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | -134 | -285 | + 151 |
| RESULTAT FINANCIER | | 13 | 6 | + 7 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | | -121 | -279 | + 158 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | | -29 | 44 | - 73 |
| Impôts sur les sociétés | | 0 | 0 | 0 |
| RESULTAT NET COMPTABLE | | -150 | -235 | + 85 |

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

| Montant en k€ | 2021 | 2020 | Variation |
|--|--------------|------------|--------------|
| Prestations de services (AMO, etc.) | 64 | 42 | + 22 |
| Rémunérations sur concessions | 937 | 767 | + 170 |
| Rémunérations opérations propres | 52 | 88 | - 36 |
| Produits des prestations de services | 1 053 | 897 | + 156 |
| Etudes et prestations "sous-traitées" | -6 | -3 | - 3 |
| Marge brute "Prestations" | 1 047 | 894 | + 153 |
| Ventes de terrains | 6 168 | 6 190 | - 22 |
| Subventions et participations | 2 464 | 1 841 | + 623 |
| Achats et charges externes | -7 872 | -8 764 | - 892 |
| Variation de stocks, prov. et transfert de charges | -760 | 733 | + 1 493 |
| Résultat des Concessions "en cours" | 0 | 0 | 0 |
| Quote-part de résultat / concessions achevées | -94 | 0 | - 94 |
| Production vendue | 114 | 0 | + 114 |
| Achats et charges externes | -694 | -417 | + 277 |
| Variation de stocks, prov. et transfert de charges | 587 | 410 | + 177 |
| Marge brute sur "Opérations propres" | 6 | -8 | + 14 |
| MARGE BRUTE DES ACTIVITES | 959 | 886 | + 73 |

| | | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Charges de personnel | -1 049 | -910 | + 139 |
| Personnel refacturé à la SPL CPIV | 269 | 188 | + 81 |
| Personnel extérieur | -24 | -49 | - 25 |
| Personnel | -804 | -771 | + 33 |

| | | | |
|--|-------------|-------------|--------------|
| Honoraires | -93 | -191 | - 98 |
| Locaux | -94 | -93 | + 1 |
| Véhicules | -23 | -22 | + 1 |
| Autres charges (dont dot. aux amort. des immob.) | -128 | -135 | -7 |
| Refacturation de charges | 71 | 64 | - 7 |
| Charges nettes de fonctionnement | -267 | -377 | - 110 |

| | | | |
|--------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Impôts et taxes | -25 | -26 | - 3 |
| Autres charges et produits | 4 | 1 | + 3 |
| Résultat d'exploitation | - 133 | -287 | + 156 |

| | | | |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Résultat financier | 13 | 6 | + 7 |
| Résultat exceptionnel | -30 | 44 | - 73 |
| RESULTAT NET COMPTABLE | -150 | -237 | + 87 |

La marge brute générée par les prestations de service s'établit à 1 047 K€ en 2021 contre 894 K€ en 2020 (+ 153 K€).

Le montant des rémunérations sur gestion de concessions varie de + 170 K€ en 2021 notamment du fait d'une accélération des commercialisations. En 2020, ces rémunérations avaient connu un recul lié à la suspension des travaux durant le 1^{er} confinement.

La rémunération sur l'opération propre de St-Aubin-du-Pavail (en cours de réalisation) génère une rémunération de 52 K€ en 2021.

Les produits issus des ventes de terrains restent relativement stables par rapport à 2020.

Conformément aux dispositions comptables applicables, le résultat sur concession en cours est neutralisé, les éventuels boni ou mali étant constatés en fin de concession.

Ainsi, la clôture financière de l'opération Saint-Gilles Centre Bourg se solde par une perte de 489 K€ mais l'impact sur l'exercice 2021 se limite à 94 K€ du fait de la reprise de la provision constituée par anticipation dès 2017.

En 2021, la cession de 3 lots sur les 50 que compte l'opération de St-Aubin-du-Pavail a généré une marge de 14 K€. Cette dernière a toutefois été minorée par une charge complémentaire d'environ 8 K€ sur une opération livrée en 2019 (Chêne Romé).

Le coût du personnel SADIV progresse de 139 K€ du fait de l'évolution de l'effectif (création de poste et moindre recours au personnel extérieur : - 25 K€) qui croit de 2,4 ETP. Cette évolution est partiellement compensée par une hausse du temps consacré à la SPL CPIV. L'augmentation de ce poste se limite donc à 4 %.

Les charges de fonctionnement restent globalement stables.

A noter que contrairement à 2020, la SADIV n'a pas eu recours en 2021 à des prestataires externes pour diverses missions de conseils expliquant ainsi le net recul du poste honoraires.

Le résultat d'exploitation s'établit à - 133 K€ en 2021 et progresse donc de 156 K€ par rapport à 2020.

Le résultat exceptionnel intègre une charge pour dotation aux provisions pour risque de 42 K€ en prévision du règlement d'un litige salarial en 2022.

Le résultat 2021 s'établit à - 150 K€. Retraité des éléments non récurrents (Saint-Gilles : 94 K€ - Provision exceptionnelle : 42 K€), il serait presque à l'équilibre.

B) Bilan

Au 31 décembre 2021, le bilan est d'un montant total de 40 352 043 € (détail en annexe).

C) Emprunts et dettes financières diverses

| Banque (Mtt en k€) | Au 1 ^{er} janvier | Versements | Remboursements | Au 31 décembre |
|---|----------------------------|------------------|----------------|--------------------|
| Crédit Coopératif | 5 266 (5) | - | 620 | 4 645 (4) |
| Caisse d'Épargne | 3 881 (6) | 1 545 (2) | 542 | 4 884 (5) |
| Banque Postale | 2 500 (2) | - | - | 2 500 (2) |
| Arkéa | 2 450 (2) | - | - | 2 450 (2) |
| Banque des Territoires | 2 084 (3) | - | 452 | 1 633 (3) |
| Crédit Agricole | 1 764 (3) | - | 436 | 1 329 (2) |
| BPGO | 1 657 (3) | 800 (1) | 216 | 2 240 (4) |
| TOTAL | 19 602 (24) | 2 345 (3) | 2 266 | 19 681 (25) |
| Autres dettes - Avance des collectivités : | | | | 8 500 |
| TOTAL Emprunts et dettes financières | | | | 28 181 |

ename="6-CaptureSADIVempruntsetdettes.PNG" style="font-size: 11pt; width: 659pt; ">

La SADIV dispose d'une avance remboursable de 1 000 K€ versée en 2020. Elle devra être remboursée en 2022.

Décide :

- d'approuver le rapport d'activité 2021 de la Société d'aménagement et de développement d'Ille-et-Vilaine (SADIV).

Vote :

Pour : 42

Contre : 0

Abstentions : 0

Ne prend pas part au vote : M. BOHANNE, M. CHENUT, M. COULOMBEL, M. DELAUNAY, M. GUIDONI, M. MARTINS, Mme COURTEILLE, Mme COURTIGNÉ, Mme FAILLÉ, Mme ROUSSET, M. PERRIN, M. SALMON

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

Transmis en Préfecture le : 25 novembre 2022

ID : AD20220072V2

Pour extrait conforme

Pour le Président et par délégation
Signé électroniquement le jeudi 08 décembre 2022
Pour le Président et par délégation,
Le Secrétaire général des services
Vincent RAUT