



Rapporteur : M. MARTIN

48370

Commission n°4

41 - Finances, moyens des services, citoyenneté

Terre et Toit - Rapport d'activité 2022

Le jeudi 28 septembre 2023 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, M. BOURGEOUX, Mme BOUTON, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, M. DELAUNAY, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, Mme FÉRET, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, 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. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs :

M. BRETEAU (pouvoir donné à Mme FÉRET), Mme COURTEILLE (pouvoir donné à Mme BILLARD), Mme COURTIGNÉ (pouvoir donné à M. LE GUENNEC), M. DE GOUVION SAINT-CYR (pouvoir donné à Mme GUIBLIN), M. LE MOAL (pas de pouvoir donné), M. SALMON (pouvoir donné à Mme ROCHE)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 17h13.

Le Conseil départemental

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 3211-1 et L. 1524-5 ;

Expose :

En application des dispositions de l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, le rapport d'activité 2022 de la Société d'économie mixte Terre & Toit est soumis à l'assemblée

délibérante pour en prendre acte.

I - PRESENTATION DE LA SOCIETE

A) Identité

Dénomination : Terre et Toit

Adresse du siège social : Immeuble F – 7 rue de Tizé – 35236 THORIGNE-FOUILLARD

Président : Monsieur Jean-Luc CHENUT

Directeur Général : Monsieur Jean-François BROUTELE depuis le 1^{er} septembre 2023 à la suite du départ de Monsieur Patrice TOLLEC le 30 juin 2023

Nombre de salariés : 17 personnes, hors chargée de communication mise à disposition :

- 7 hommes, 10 femmes,
- 13 cadres, 4 agents de maîtrise,
- 17 Contrats à durée indéterminée.

B) 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, 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, 3 censeurs.

Aucun changement n'est intervenu au cours de l'année 2022.

L'Assemblée générale des collectivités territoriales s'est réunie le 7 juin 2022.

Le capital social s'élève à 5 000 000 € au 31 décembre 2022, le détail de sa répartition figure en annexe du présent rapport.

D) Gouvernance

Par délibération en date 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.

Monsieur Patrice TOLLEC a été désigné Directeur Général par délibération du Conseil d'administration du 03 mars 2020. Il a assumé ce mandat du 1^{er} avril 2020 au 30 juin 2023. Monsieur Cyrille BEAUDOUARD (Directeur administratif et financier de la société) a occupé cette fonction du 1^{er} juillet au 31 août 2023 par décision du Conseil d'administration du 21 juin 2023. A compter du 1^{er} septembre 2023, Monsieur Jean-François BROUTELE a été nommé Directeur général par délibération du Conseil d'administration du 10 juillet 2023.

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

E) Contrôles externes

Terre & Toit a fait l'objet d'un contrôle fiscal en 2022 (de type "périodique"). Ce dernier n'a pas donné lieu à rectification ou à redressement.

F) Vie de la société

Le Conseil d'administration s'est réuni par deux fois au cours de l'année 2022 :

- Conseil d'administration du 26 avril 2022. Participation des administrateurs : 13 administrateurs présents, 1 administrateur absent et représenté, 3 administrateurs excusés, 2 censeurs présents, 1 censeur excusé. 9 élu.es du département étaient présent.es sur 12 postes attribués au Département en Conseil d'administration.

- Conseil d'administration du 5 décembre 2022. Participation des administrateurs : 11 administrateurs présents, 1 administrateur absent et représenté, 6 administrateurs excusés, 1 censeur présent, 2 censeurs excusés. 6 élu.es du Département étaient présent.es sur 12 postes attribués au Département en Conseil d'administration.

Le Comité d'engagement annuel : le comité d'engagement ne s'est pas réuni sur l'exercice 2022. Les actionnaires se sont réunis en Assemblée générale une fois au cours de l'année 2022, le 7 juin. Le Président du Département, en tant que représentant de l'actionnaire, était présent. La Vice-Présidente Anne-Françoise COURTEILLE a été invitée et a participé. 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%	Procivis Bretagne Aménagement : 70%	242 000 €
SCCV Parc de la Massaye	1 000 € 100 actions de 10€	30 actions soit 300 € soit 30%	SECIB : 35% Polimmo : 35%	90 000 €
TOTAL :				1 186 120 €

Impact de l'affectation du résultat 2021 sur les comptes 2022 de Terre & Toit :

- Société civile de construction vente Village des collectivités 3 : le bénéfice 2021 a atteint 202 131 €. La quote part de Terre & Toit s'élève à 99 044 €. Cette somme a permis d'absorber une partie des 360 000 € de frais imputables à 100 % à Terre & Toit.

- Société en nom collectif La Massaye : le résultat déficitaire 2021 de 1 900 € a été imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2022 de Terre & Toit.

- Société civile de construction vente Parc de la Massaye : le résultat déficitaire 2021 de 9 436 € a été imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2022 de Terre & Toit.

Impact des résultats 2022 sur les comptes de Terre & Toit :

- Société civile de construction vente Village des collectivités 3 : le résultat est positif en 2022, l'impact sur les comptes 2022 de Terre & Toit est donc nul.

- Société en nom collectif La Massaye : Le résultat déficitaire 2022 de 516 € sera imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2022 de Terre & Toit.

- Société civile de construction vente Parc de la Massaye : le résultat déficitaire 2021 de 24 273 € sera imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2022 de Terre & Toit.

H) Evolution statutaire et organisationnelle

Fin février 2022, la société a déménagé au Village des collectivités à Thorigné-Fouillard dans des nouveaux locaux appartenant au Département d'Ille-et-Vilaine. La société a fait réaliser des travaux d'agencement qui ont été immobilisés pour un montant de 97 074 €.

La société a également fait l'achat de matériel informatique (ordinateurs portables, écran, etc.) pour un montant de 4 464 € ainsi que du mobilier pour 4 861 €.

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

II - L'ACTIVITE DE TERRE & TOIT EN 2022

Les principaux éléments du rapport d'activité, tel que présentés par la société, sont exposés ci-dessous. Le détail des opérations figure en annexe.

A) Concessions d'aménagement / Conventions publiques d'aménagement

En termes de commercialisation au titre des concessions sur 2022, Terre & Toit a vendu pour 10 462 000 euros de terrains (160 actes authentiques) et a signé 123 compromis de vente sur l'année.

En 2022, Terre & Toit a réalisé 3,7 millions d'euros de dépenses contre 6,7 millions d'euros en 2021. Ce recul s'explique par l'entrée en phase de commercialisation de plusieurs opérations. La trésorerie cumulée des concessions atteint 11 532 000 euros au 31 décembre 2022.

La dette contractée auprès des établissements de crédit totalise 18 200 000 euros à laquelle vient s'ajouter une avance remboursable de 8 500 000 euros (de Rennes Métropole pour l'opération de Bruz Ker-Lann).

La rémunération acquise sur concessions d'aménagement de Terre & Toit a atteint 892 000 euros en 2022.

La neutralisation d'un produit constaté d'avance a minoré comptablement les recettes de rémunérations de 28 000 euros. Sans ce traitement la rémunération atteint 920 000 euros.

B) Opérations réalisées en propre

Lotissement du Bois Lassy à Saint-Aubin-du-Pavail :

Depuis le 31 décembre 2022, une opération de lotissement de 50 lots est en cours à Saint-Aubin-du-Pavail. Au 31 décembre 2022, 44 lots étaient vendus. Le chiffre d'affaires 2022 généré par la vente de 41 lots totalise 1 833 000 euros. Les 6 lots restants sont sous compromis.

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 & Toit conduit diverses missions d'assistance et d'études auprès de collectivités du département. Ainsi la société a facturé 71 541,90 euros en 2022 au titre de ces missions.

E) Perspectives

La Société d'économie mixte Terre & Toit a vocation à poursuivre les opérations de concessions en portefeuille jusqu'à leurs termes. Dans le cadre d'un Plan stratégique et au gré de l'évolution du marché, la société devra répondre aux besoins des collectivités en développant son offre de service, notamment dans le cadre de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Ces activités pourront être complétées, au gré des opportunités, par la réalisation en propre d'opérations immobilières permettant de dégager des marges significatives.

III - PRESENTATION FINANCIERE

A) Le compte de résultat

(en milliers d'euros)

	Eléments	2022	2021	Variation
Produits d'exploitation	Production vendue	13 978	8 746	+ 5232
	Prestations de service	440	403	+ 37
	CHIFFRE D'AFFAIRES	14 418	9 149	+ 5269
	Production stockée	-7 172	-433	- 6739
	Reprises sur amort., prov. et transfert de charges	8 433	5 755	+ 2678
	Autres produits	7	0	+ 7
	TOTAL	15 686	14 471	+ 1215
Charges d'exploitation	Autres achats et charges externes	-6 896	-8 918	- 2022
	Salaires et charges sociales	-1 104	-1 049	+ 55
	Impôts, taxes et versements assimilés	-46	-25	+ 21
	Dotations aux amort. et provisions	-4 741	-2 787	+ 1954
	Autres charges	-2 785	-1 826	+ 959
	TOTAL	-15 572	-14 605	+ 967
RESULTAT D'EXPLOITATION		114	-134	+ 248
RESULTAT FINANCIER		41	13	+ 28
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		155	-121	+ 276
RESULTAT EXCEPTIONNEL		2	-29	+ 31
Impôts sur les sociétés		0	0	0
RESULTAT NET COMPTABLE		157	-150	+ 307

Détermination du résultat de l'exercice

L'activité de la société se solde pour le dernier exercice clos au 31 décembre 2022 par un résultat bénéficiaire de 156 741,69 euros. Le résultat était déficitaire de 150 093,14 euros en 2021 principalement du fait de la provision pour le conflit Ressources humaines (40 700 euros) et de la perte sur la zone d'aménagement concertée à Saint-Gilles (95 000 euros).

Décisions de gestion prises au cours de l'exercice

- Au regard de la situation de trésorerie, la société a ouvert en fin d'année 2022 pour 7 millions d'euros de Compte à terme auprès de partenaires financiers (Crédit Agricole, BPGO, Arkéa, Crédit Coopératif et Caisse d'Épargne). Ces comptes ont été ouverts pour des durées allant de 1 à 5 ans et permettent de générer des produits financiers sur l'exercice 2022 et les suivants. Ces fonds, disponibles sous 32 jours, ne présentent pas de risque en capital.
- Comme prévu, la société a remboursé au Département d'Ille-et-Vilaine l'avance de 1 million d'euros versée en 2020.
- En 2022, la société a versé à un ancien salarié une indemnité de 41 000 euros dans le cadre de la résolution d'un litige. Cette somme avait fait l'objet d'une provision en 2021, l'impact sur les comptes 2022 est donc nul.
- Afin de fiabiliser le process de traitement des factures fournisseurs, un système de workflow de validation de factures (avec relance) a été mis en place sur l'exercice permettant de limiter les risques de retard de paiement.
- Afin de permettre de conserver un équilibre de trésorerie malgré des reports de commercialisation sur l'opération Cap Emeraude, des reports d'échéances in fine initialement

prévus au cours du 1^{er} semestre 2022 ont été négociés avec les partenaires bancaires pour les reporter à décembre 2023 (date de fin prévue de la concession).

En contrepartie, Terre & Toit a pu rembourser environ 1/3 de l'encours aux différents prêteurs grâce à la cession du lot F1 pour un montant de 1 210 000 euros en août 2022. L'en-cours de cette opération s'élève donc désormais à 2 306 000 euros.

Au 31 décembre 2022, la société n'était pas exposée à des risques suffisamment significatifs pour justifier la constitution de provisions pour risque et charges dans les comptes

B) Le bilan

Au 31 décembre 2022, le bilan est d'un montant total de 39 264 313 euros (détail en annexe).

Emprunts et dettes financières diverses

Pour financer les opérations, Terre & Toit a eu recours à l'emprunt moyen/long terme. Au 31 décembre 2022, l'encours de ses emprunts et dettes financières est de 26 700 000 euros.

En 2022, la société a procédé au remboursement de l'avance de 1 million d'euros consentie par le Département et versée en 2020.

C) Autres informations financières

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

Bénéficiaire	Année de réal.	Durée [an]	Montant initial	Capital restant dû	Taux	Quotité	Prêteur
SADIV	2018	6	1 200 000 €	300 000 €	Taux fixe à 0.91 %	80%	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
SADIV	2018	5	400 000 €	40 000 €	Taux fixe à 0.91 %	80%	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
SADIV	2017	12	847 392 €	603 551 €	Livret A(Préfixé) + 0.6	80%	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
SADIV	2017	11	600 000 €	393 210 €	(Euribor 3M + 1.6)-Floor 0 sur Euribor 3M	80%	BANQUE POPULAIRE
SADIV	2012	11	1 634 831 €	189 922 €	Taux fixe à 3.57 %	80%	CAISSE D'EPARGNE
SADIV	2017	10	600 000 €	349 788 €	Taux fixe à 2.1 %	80%	CREDIT AGRICOLE
SADIV	2018	4	350 000 €	22 196 €	Taux fixe à 0.78 %	70%	CAISSE D'EPARGNE
SADIV	2017	8	1 200 000 €	610 735 €	Taux fixe à 1.2 %	80%	CREDIT COOPERATIF
SADIV	2017	8	400 000 €	169 468 €	Taux fixe à 0.96 %	80%	CAISSE D'EPARGNE
SADIV	2016	12	1 200 000 €	722 680 €	Taux fixe à 2.25 %	80%	CREDIT COOPERATIF
SADIV	2020	6	1 200 000 €	962 822 €	Taux fixe à 0.59 %	80%	CREDIT COOPERATIF
SADIV	2020	6	750 000 €	602 952 €	Taux fixe à 0.99 %	60%	CAISSE D'EPARGNE
			10 382 223 €	4 967 323 €			

Décide :

- d'approuver le rapport d'activité 2022 de la Société d'économie mixte Terre & Toit.

Vote :

Pour : 52

Contre : 0

Abstentions : 0

Ne prend pas part au vote : M. CHENUT

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

Transmis en Préfecture le : 29 septembre 2023

ID : AD20230208V2

Pour extrait conforme