



Direction générale des finances et des moyens
Service du contrôle de gestion et de l'évaluation des politiques publiques

Politique publique : Ressources et transferts
Politique sectorielle : Ressources financières

CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 2ème trimestre 2018

ESPACE AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DU MORBIHAN (EADM) ANALYSE DE L'ACTIVITE 2017

Conformément à l'article L. 1524-5 du CGCT relatif aux sociétés d'économie mixte locales (SEML), « *les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance* ».

C'est en application de ces dispositions législatives que vous est soumis le rapport sur l'activité et la situation financière de la société d'économie mixte « *Espace aménagement et développement du Morbihan* » (EADM), au titre de l'exercice 2017.

Née de la fusion de la société d'économie mixte Espace et Développement et de l'agence morbihannaise de la SEMAEB, EADM assure « *les missions d'aménagement et d'équipement nécessaires à la mise en œuvre effective des politiques locales et départementales dans les domaines du logement et du développement économique* ». Cette société contribue à la production des terrains à bâtir pour la construction de logements, la réalisation d'équipements publics et l'aménagement de zones d'activités.

Le capital d'EADM, au 31 décembre 2017, était de 3 251 550 € divisé en 2 803 060 actions d'une valeur nominale de 1,16 € et détenu à 77,48 % par le département du Morbihan. La société est composée de 42 actionnaires.

Suite à l'augmentation de capital de 1,6 M€ en 2016 entièrement souscrite par le département, sa représentation au sein du conseil d'administration est passée de 9 à 10 sièges.

Actionnaire	Capital au 31/12/2017	Action	Pourcentage du capital	Siège
I – Collectivités locales			80,18 %	12
Département du Morbihan	2 519 300 €	2 171 810	77,48 %	10
Communes et groupements de communes	87 290 €	75 250	2,70 %	2
II – Actionnaires privés			19,82 %	5
Caisse des dépôts et consignations	133 400 €	115 000	4,10 %	1
Caisse d'épargne de Bretagne	133 400 €	115 000	4,10 %	1
Crédit agricole du Morbihan	133 400 €	115 000	4,10 %	1
Crédit mutuel de Bretagne	133 400 €	115 000	4,10 %	1
Dexia	55 680 €	48 000	1,71 %	0
CCI du Morbihan	55 680 €	48 000	1,71 %	1
Total	3 251 550 €	2 803 060	100 %	17

Les 10 administrateurs représentant le département sont : M^{mes} Françoise BALLESTER et Gaëlle FAVENNEC, MM. Yannick CHESNAIS, Gérard GICQUEL, Alain GUIHARD, Michel JALU, Gérard PIERRE, Fabrice ROBELET, Bruno BLANCHARD et Laurent TONNERRE.

Créée en décembre 2010, la SAS Foncière Morbihan, dotée d'un capital de 400 K€ et contrôlée à 100 % par EADM, permet à cette dernière de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation des opérations qui lui seraient confiées. Cette société est propriétaire de réserves foncières à Arzon (en vue d'une plate-forme nautique sur le site de la ZAC du Redo pour le compte de la Compagnie des ports du Morbihan), à Plescop (portage foncier pré-opérationnel d'une parcelle du secteur de la Lande-Coüedic) et à Ploërmel (parcelles du secteur de la Noé Verte). Le résultat net 2017 de cette société est déficitaire de 1 676 €.

I - LES ACTIVITES D'EADM EN 2017

En fin d'exercice, le carnet de commandes était composé de 110 contrats (99 en 2016), répartis ainsi :

	Au 31/12/2017	Rappel 2016
• Missions d'études (mandats & AMO).....	24	15
• Concessions d'aménagement	40	37
• Missions de réalisation de travaux (mandats & AMO)	44	36
• Prestations foncières	2	8
• Études de PLU	0	3

La répartition des activités dans les produits d'exploitation d'EADM, c'est-à-dire hors opérations conventionnées, est la suivante :

	<u>Année 2017</u>	<u>Rappel 2016</u>	<u>Rappel 2015</u>
• Prestations d'études et développement.....	4 %	6 %	8 %
• Rémunérations des concessions d'aménagement	48 %	41 %	50 %
• Rémunérations des mandats et AMO travaux	22 %	21 %	26 %
• Activité foncière	1 %	2 %	7 %
• Autres (conseil en urbanisme...)	0 %	1 %	1 %
• Produits divers de gestion	2 %	1 %	2 %
• Refacturation SPL	23 %	25 %	5 %

L'activité « aménagement » progresse sous le double effet de la reprise de la consommation des ménages et de l'entrée en phase de commercialisation des opérations. Elle a généré un chiffre d'affaires de 639 K€, soit une progression de près de 88 K€, après cinq années de baisse consécutive.

A l'exception des opérations soumises à défiscalisation (Séné et Saint-Avé), la contractualisation avec les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux s'avère toujours aussi délicate. Le produit de ces ventes est tout de même passé de 2,3 M€ en 2016 à 2,6 M€ en 2017, mais il demeure très inférieur à ceux des années précédant la crise de 2012 (5,6 M€ en 2011). L'attentisme de la promotion immobilière est toujours de rigueur, mais s'y ajoutent à présent la contrainte croissante des conditions suspensives pour la signature des actes et le non-respect de certains engagements dont les calendriers de commercialisation.

Les cessions de lots libres ont significativement augmenté en 2017 et confirment une progression initiée en 2014 (150 ventes contre 86 un an auparavant). Les réservations constatées en fin d'année laissent présager un maintien de cette tendance pour l'année en cours (45 actes déjà signés et 127 réservations à la fin du mois d'avril 2018). La situation se caractérise toujours par un fort éclatement des opérations. 2017 est la 3^{ème} meilleure année des huit derniers exercices en termes de ventes. Rappelons que depuis 2015, le montant global des ventes, supérieur à celui des investissements, permet un accroissement du désendettement des opérations d'aménagement.

S'agissant de l'activité de mandat et d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) de travaux, le taux de rémunération des contrats connaît un fléchissement passant de 5 % à 3 %, ce qui le situe dans la moyenne de ce ratio pour la période 2010/2017. Le chiffre d'affaires de cette activité repart à la hausse après quatre années de baisse consécutives. La rémunération des contrats de mandats a évolué de 230,5 K€ en 2016 à 261,2 K€ en 2017, soit une progression de plus de 13 %. Cette évolution est liée à la signature de cinq opérations en 2016 pour un montant de 14 M€, et de quatre nouvelles conventions de mandat en 2017.

Concernant la refacturation à la SPL Equipements du Morbihan pour la mise à disposition du personnel et des moyens de la SEML, son montant fut de 302,6 K€ en 2017 contre 338,4 K€ lors de l'exercice précédent. La part de cette refacturation sur les montants générés par les activités de la SEM est ainsi passée de 25 % à 23 % en une année. Son évolution devrait à nouveau retrouver une courbe ascendante cette année, suite aux deux opérations confiées par le département à la SPL en 2017 (réalisation d'un collège à Lorient et d'un centre routier à Questembert, opérations respectivement estimées à 16 M€ et 2,8 M€).

II – LA SITUATION FINANCIERE D'EADM

L'analyse des comptes concerne essentiellement le fonctionnement de la société, à l'exclusion des opérations conventionnées (opérations réalisées en concession d'aménagement ou en mandat) qui font l'objet contractuellement d'une comptabilisation distincte.

A - LE COMPTE DE RÉSULTAT (hors opérations conventionnées)

EADM	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Produits d'exploitation	2 144 850 €	1 928 443 €	1 391 547 €	1 186 760 €	1 336 416 €	1 328 762 €
<i>Variation N/N-1</i>	- 4,8 %	- 10,1 %	- 27,8 %	- 14,7 %	12,6 %	- 0,6 %
Charges d'exploitation	2 142 398 €	2 099 686 €	1 993 837 €	2 046 505 €	1 655 891 €	1 632 632 €
<i>Variation N/N-1</i>	- 4,5 %	- 2,0 %	- 5,0%	2,6 %	-19,1 %	- 1,4 %
Résultat d'exploitation	2 452 €	- 171 243 €	- 602 290 €	- 859 745 €	- 319 475 €	- 303 870 €
Résultat financier	65 173 €	72 075 €	104 015 €	67 358 €	74 740 €	85 681 €
Résultat exceptionnel	- 4 618 €	- 31 725 €	458 €	5 021 €	- 40 909 €	199 €
Impôt sur les bénéfices	21 113 €	- 21 113 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Résultat net	41 894 €	- 46 330 €	- 497 817 €	- 787 366 €	- 285 645 €	- 217 990 €

Source : rapport du commissaire aux comptes au 31 décembre 2017

EADM présente pour la cinquième année consécutive un déficit d'exploitation et un résultat net négatif.

Le résultat d'exploitation est déficitaire de 303,9 K€. L'effort d'assainissement de la situation financière s'est poursuivi en 2017, la maîtrise des charges ayant contribué à une légère amélioration de ce résultat d'exploitation.

Concernant les produits d'exploitation d'un montant de 1,3 M€, les rémunérations des concessions d'aménagement, et des mandats et AMO travaux, ont respectivement progressé de 16 % et 3 %. Les autres produits sont en perte de vitesse, y compris les montants refacturés à la SPL Equipements du Morbihan (de 338,4 K€ à 302,6 K€). Cette refacturation demeure cependant le deuxième poste de produits d'exploitation en volume.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 1,6 M€. Représentant 67 % de ces charges d'exploitation, les frais de personnel ont progressé de 45,3 K€. La masse salariale fut impactée par les mouvements de personnel et un recours à des « tuilages » afin de répondre à l'objectif de structuration des équipes. L'effectif total de la société au 31 décembre 2017 s'est maintenu à 18 salariés représentant 17,7 équivalents temps plein.

Concernant les autres postes, les achats et charges externes ont été réduits de 69,1 K€ en 2017 par rapport à l'année antérieure, principalement du fait d'une année 2016 marquée par les frais engagés pour l'aménagement dans les locaux situés 8 rue Edgar Degas à Vannes, et de la réduction des charges liées à cette location durant l'exercice 2017. Les postes en augmentation l'ont été dans des proportions contenues (de l'ordre de 15 %). La progression des honoraires (de 93,7 K€ à 109 K€) correspond au recours à une externalisation pour le développement et le lancement d'un site internet institutionnel et d'un deuxième site destiné à valoriser le potentiel de commercialisation de terrains de la SEM (achat-terrain_56.com). Les frais de déplacement ont progressé plus fortement (de 16,3 K€ à 20,0 K€) mais l'enveloppe demeure maîtrisée au regard des exercices précédents.

Malgré la faiblesse des taux d'intérêt créditeurs, le résultat financier (85,7 K€) progresse de 10,9 K€ suite à l'augmentation de capital et à l'avance en compte courant d'associé de 2 M€ consentie par notre assemblée départementale lors de sa réunion du 3^{ème} trimestre 2017.

D'un montant de 0,2 K€, le résultat exceptionnel correspond à des régularisations mineures comptabilisées en produits exceptionnels.

Le résultat net reste ainsi déficitaire de – 218 K€.

B – LE BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017 (y compris opérations conventionnées)

Le bilan est arrêté à la somme de 44 917 322 € au 31 décembre 2017 contre 46 367 677 € un an auparavant.

Concernant l'actif, le montant de l'actif immobilisé est de 411,4 K€, soit une diminution de 24,6 K€ consécutive à l'amortissement 2017 et au remboursement du dépôt de garantie des anciens locaux. L'actif est quasi exclusivement constitué de la participation d'EADM au capital de la SAS Foncière du Morbihan (400 K€), le solde correspondant aux biens immobiliers et mobiliers de la SEML nécessaires à son fonctionnement.

D'un montant de 44,5 M€, l'actif circulant enregistre une baisse de 1,4 M€. Cette évolution est essentiellement due à une diminution :

- des stocks d'encours de concession, à hauteur de 9,2 M€ ;
- des créances, à hauteur de 401,5 K€. D'un montant de 5,2 M€ en 2017, elles proviennent principalement de paiements différés ou de crédits de TVA pour des opérations d'aménagement (3,3 M€), de mandats (1,5 M€) et de créances directement liées à EADM (458,3 K€).

Ces baisses sont compensées par une progression :

- de la trésorerie nette, de 3,8 M€ au 31 décembre 2016 à 8,8 M€ au 31 décembre 2017 ;
- des charges constatées d'avance, de 0,9 M€ à 3,7 M€. Elles sont essentiellement dues aux opérations d'aménagement.

S'agissant du passif, la situation nette de la société à la clôture de l'exercice 2017 est de 2,8 M€ avec un résultat déficitaire de 218 K€.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 1,1 M€, portant principalement sur l'activité des concessions d'aménagement. Sur la structure EADM, les 34 K€ correspondent à un contentieux provisionné à 100 %. A l'inverse, la négociation en cours avec la commune de Carnac en vue de résilier à l'amiable une opération d'aménagement, et portant sur une participation financière à hauteur de la rémunération perçue, soit 72 K€, n'a pas été provisionnée dans les comptes 2017.

En diminution de 1,6 M€, les dettes à moyen et long termes enregistrent un montant de 35,6 M€. Les emprunts et dettes financières sont relativement stables. Ils représentent 27,3 M€, soit une baisse de 224 K€ par rapport à 2016. Il s'agit principalement d'emprunts contractés par EADM dans le cadre des opérations d'aménagement, et garantis à 80 % par les collectivités concédantes.

L'année 2017 a été marquée par la nécessité de refinancer certaines opérations, ces financements ayant atteint leur terme. Le désendettement progressif lié à l'entrée en phase de commercialisation du cycle de production de l'activité aménagement a permis à la SEML de refinancer à la baisse certaines opérations. Sept opérations ont ainsi été refinancées pour un montant de 7,7 M€. En contrepartie, EADM a procédé au remboursement du capital de 15 opérations à hauteur de 8 M€.

Durant cet exercice comptable, le département a également consenti une avance en compte courant de 2 M€ d'une durée de cinq ans, non rémunérée et remboursable en une seule fois au plus tard le

31 octobre 2022. Signalons, par ailleurs, 50 K€ d'avance de trésorerie dans le cadre d'un mandat prévu contractuellement.

Les avances et acomptes reçus (735,8 K€) correspondent aux avances faites par les acquéreurs dans le cadre de cessions de terrain. Ce montant est en diminution de 302,5 K€ par rapport à 2016. Les dettes fournisseurs s'élèvent à 1,5 M€ et celles correspondant aux soldes créditeurs des opérations de mandat à 3,6 M€. Le solde est constitué de dettes fiscales, d'intérêts courus non échus relatifs aux emprunts et d'autres dettes.

* * *

Les mesures de redressement prises par la SEML commencent à produire leurs effets mais elles ne lui ont pas permis de se rapprocher de l'équilibre dès cet exercice 2017.

Au-delà de l'optimisation de la trésorerie par opération d'aménagement et du remboursement anticipé de prêts bancaires, la SEML poursuit également ses efforts pour améliorer sa rentabilité par contrat et favoriser le développement de ses produits d'exploitation. Actée par son conseil d'administration, la concentration des opérations d'aménagement à risques sur les centres urbains en tension et leur abandon progressif en milieu rural devraient répondre à cet objectif. La recherche de synergies avec certains organismes partenaires du département et de nouvelles modalités d'intervention auprès d'acteurs publics ou privés pourraient également y contribuer.

En représentant 23 % des rémunérations générées par son activité, la refacturation à la SPL Equipements du Morbihan joue un rôle significatif dans la consolidation du chiffre d'affaires d'EADM. Le carnet de commandes de la SPL demeure essentiellement porté par le département.

La situation d'EADM demeure donc fragile et la part des facteurs exogènes dans son évolution appelle à la plus grande prudence.

En conclusion, il vous est proposé :

APRES EN AVOIR DELIBERE

d'approuver le rapport présenté sur l'analyse financière de l'activité de EADM au cours de l'exercice 2017.

Je vous prie de bien vouloir statuer.

Le Président du Conseil départemental



François GOULARD