

PREFECTURE DEUX-SÈVRES

23 DEC. 2014

Conseil d'Administration du 5 juin 2014

RAPPORT de GESTION  
à L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
(Exercice 2013)

# SOMMAIRE

<b>1. PREMIERE PARTIE : LA VIE DE LA SOCIETE .....</b>	<b>3</b>
L'ACTIONNARIAT .....	3
LES EVOLUTIONS INTERCOMMUNALES ET LEUR IMPACT SUR LA REPARTITION DU CAPITAL.....	5
LES DIRIGEANTS.....	6
LES ADMINISTRATEURS .....	6
L'ASSEMBLEE SPECIALE .....	8
COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	8
LISTE DES CENSEURS .....	8
LES CONTROLES EXTERNES.....	8
LA STRATEGIE .....	9
LES PARTICIPATIONS.....	10
ACTIVITE EN RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT .....	10
LE PERSONNEL DE LA SOCIETE .....	11
GESTION DES RESSOURCES HUMAINES .....	12
LA FORMATION / LES RENCONTRES PROFESSIONNELLES.....	12
LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE / INAUGURATION.....	13
LA COMMUNICATION .....	14
<b>2. DEUXIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE .....</b>	<b>15</b>
AMENAGEMENT .....	15
MANDATS .....	17
MANDAT PRIVE .....	18
ETUDES ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE .....	20
ANALYSE ET PERSPECTIVES.....	22
<b>3. TROISIEME PARTIE : LES COMPTES ANNUELS 2013 .....</b>	<b>24</b>
LE COMPTE DE RESULTAT SYNTHETIQUE .....	25
LE COMPTE DE RESULTAT DETAILLE.....	25
LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION.....	26
PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT NET ANNUEL .....	29

## PREMIERE PARTIE : la vie de la société

Deux-Sèvres Aménagement, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, a été créée le 9 février 2004.

### L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionnariat et sa répartition à la clôture de l'exercice écoulé.

**DEUX-SEVRES AMENAGEMENT**  
**SITUATION ADMINISTRATIVE AU 31/12/2013**  
 Capital de 800 000 euros divisé en 8 000 actions de 100 Euros.

ADM	ACTIONNAIRES - ADMINISTRATEURS	%	Nb actions
	<b>I – COLLECTIVITES TERRITORIALES</b>	<b>70%</b>	
1	<b>LE DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES,</b> représenté au CA par Messieurs Pascal BIRONNEAU, Jean Luc DRAPEAU et Léopold MOREAU, et représenté aux AG par Monsieur Pascal BIRONNEAU	40%	3200
2	<b>LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT,</b> représentée au CA par Messieurs Jacques MORISSET, et Pascal DUFORESTEL et représentée aux AG par Monsieur Pascal DUFORESTEL	6.25%	500
3	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DELTA SEVRES ARGENT,</b> représentée au CA par Monsieur Daniel AMIOT et représentée aux AG par Monsieur Johnny BROSSEAU	3.13%	250
4	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DU BOCAGE,</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur Jean-Michel BERNIER	3.13%	250
5	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur André BEVILLE	3.13%	250
6	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES ARC EN SEVRE</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur Joël COSSET	3.13%	250
7	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PARTHENAY</b> représentée au CA par Monsieur Didier DERES et représentée aux AG par Monsieur Régis GROS	3.13%	250
8	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES PLAINE DE COURANCE</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur Claude ROULLEAU	3.13%	250
9	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DU POITOU</b> représentée aux AG par Monsieur Claude REDIEN	0.40%	32
10	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRE DE SEVRE</b> représentée aux AG par Monsieur Philippe MOUILLER	0.40%	32

ADM	ACTIONNAIRES - ADMINISTRATEURS	%	Nb actions
11	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS ARGENTONNAIS</b> représentée aux AG par Monsieur Robert GIRAUD	0.40%	32
12	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MELLE</b> représentée aux AG par Monsieur André LEROY	0.40%	32
13	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CELLE SUR BELLE</b> représentée aux AG par Monsieur Christian NIVAU	0.40%	32
14	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES ESPACE GATINE</b> représentée aux AG par Monsieur Jean-Michel PEROU	0.25%	20
15	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE SEVRE</b> représentée aux AG par Monsieur Michel RICORDEL	0.25%	20
16	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE BOUTONNE</b> représentée aux AG par Monsieur Jean-Marie HAYE	0.25%	20
18	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS SUD GATINE</b> représentée aux AG par Monsieur Paul MOREAU	0.25%	20
19	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES LEZAYEN</b> représentée aux AG par Monsieur Alain NOCQUET	0.25%	20
20	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAINT VARENTAIS</b> représentée aux AG par Monsieur Jannick VERGNAULT	0.25%	20
21	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'AIRVAUDAIS</b> représentée aux AG par Monsieur Dominique PAQUEREAU	0.25%	20
22	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'EGRAY</b> représentée aux AG par Monsieur Claude MEUNIER	0.25%	20
23	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS MENIGOUTAIS</b> représentée aux AG par Monsieur Didier GAILLARD	0.15%	12
24	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS THENEZEEN</b> représentée aux AG par Monsieur Hervé DE TALHOUET-ROY	0.15%	12
25	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DU THOUET</b> représentée aux AG par Monsieur Jean-François COIFFARD	0.15%	12
26	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES HAUTE SEVRE</b> représentée aux AG par Monsieur Christian HERAUD	0.15%	12
38	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES GATINE AUTIZE</b> représentée aux AG par Monsieur Denis RENOU	0.40%	32

	<b>II – AUTRES ACTIONNAIRES</b>	<b>30%</b>		
28	<b>CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur Philippe DUTRUC		5%	400
29	<b>CHAMBRE DES METIERS</b> représentée aux AG par Monsieur Jean Michel BANLIER		2.5%	200
30	<b>CHAMBRE D'AGRICULTURE</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur Daniel ROUVREAU		2.5%	200
31	<b>CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur Alain PAQUIN		9%	720
32	<b>CREDIT AGRICOLE</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur Alain MINAULT		4%	320
37	<b>CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur Eric BOURDIT		4%	320
34	<b>CIO</b> représentée aux AG par Monsieur Gérard ROBINET		1%	80
35	<b>CREDIT MUTUEL OCEAN</b> représentée aux AG par Monsieur Vincent PELLOQUIN		1%	80
36	<b>CREDIT MUTUEL LOIRE ATLANTIQUE</b> représentée aux AG par Monsieur Thierry BECOT		1%	80
			100 %	8000

La Société est composée de 35 actionnaires, 18 administrateurs, 4 censeurs.

### **LES EVOLUTIONS INTERCOMMUNALES ET LEUR IMPACT SUR LA REPARTITION DU CAPITAL**

Au 1er janvier 2014, les évolutions intercommunales impliqueront une évolution de la représentativité de chaque établissement public de coopération intercommunal (EPCI) au capital de la Société (modifications des contours des EPCI et donc de la part détenue par ces derniers).

Pour les EPCI qui fusionneront, et en application de l'article L5211-41-3 III alinéa 6 du CGCT, "l'ensemble des biens, droits et obligations des EPCI sont transférés à l'établissement public issu de la fusion".

Cependant, certaines communes rejoindront de nouveaux EPCI constitués et quitteront ainsi les anciens EPCI desquels elles étaient membres. Il conviendra alors de voir comment sont réparties les actions détenues par l'EPCI duquel certaines commune se sont séparées.

Un point sera fait lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.

## LES DIRIGEANTS

Monsieur Pascal BIRONNEAU a été nommé aux fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, lors du Conseil d'Administration du 17 mai 2011 (faisant suite au renouvellement de l'Assemblée Départementale – délibération du 14 avril 2011), la Société ayant adoptée le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général lors de la tenue de ce Conseil d'Administration.

## LES ADMINISTRATEURS

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats des administrateurs et commissaires aux comptes.

### **ADMINISTRATEURS - DESIGNATION - RENOUELEMENT - MANDAT - DUREE - DATE AGO**

NOMS DES ADMINISTRATEURS	DUREE - MANDAT	DATE DE RENOUELEMENT
	STATUTS	Assemblée Générale Ordinaire
<b>AUTRES QUE COLLECTIVITES TERRITORIALES</b>		
La Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres représentée par Monsieur Philippe DUTRUC	6 ans	AGO de 2019 Statuant sur l'Exercice 2018
La Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres représentée par Monsieur Daniel ROUVREAU	6 ans	AGO de 2019 Statuant sur l'Exercice 2018
La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Alain PAQUIN	6 ans	AGO de 2019 Statuant sur l'Exercice 2018
Le Crédit Agricole Mutuel de Charente Maritime Deux-Sèvres représenté par Monsieur Alain MINAULT	6 ans	AGO de 2019 Statuant sur l'Exercice 2018
La Caisse d'Epargne Poitou-Charentes représentée par Monsieur Eric BOURDIT	6 ans	AGO de 2019 Statuant sur l'Exercice 2018

<b>COLLECTIVITES TERRITORIALES</b>		
LE DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES représenté par Messieurs, Pascal BIRONNEAU, Jean Luc DRAPEAU et Léopold MOREAU	Suivant durée de leur mandat	
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT représentée par Messieurs Jacques MORISSET et Pascal DUFORESTEL	Suivant durée de leur mandat	
COMMUNAUTE DE COMMUNES DELTA SEVRES ARGENT représentée par Monsieur Daniel AMIOT	Suivant durée de leur mandat	
COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DU BOCAGE représentée par Monsieur Jean-Michel BERNIER	Suivant durée de leur mandat	
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS représentée Monsieur André BEVILLE	Suivant durée de leur mandat	

COMMUNAUTE DE COMMUNES ARC EN SEVRE représentée par Monsieur Joël COSSET	Suivant durée de leur mandat	
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PARTHENAY représentée par Monsieur Didier DERES	Suivant durée de leur mandat	
COMMUNAUTE DE COMMUNES PLAINE DE COURANCE représentée par Monsieur Claude ROULLEAU	Suivant durée de leur mandat	

Le Conseil d'Administration s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2013 :

- 28<sup>ème</sup> séance du 15 mars 2013 : 11 administrateurs étaient présents, 5 représentés, 2 absents/excusés,  
 Cette séance avait pour objet : le résultat probable 2012, le budget prévisionnel 2013, le plan d'actions établi sur la base des orientations stratégiques définies fin 2012, la concession de Sainte Radegonde et les règles d'achat de la société.
- 29<sup>ème</sup> séance du 21 mai 2013 : 11 administrateurs étaient présents, 3 représentés, 4 absents/excusés  
 Cette séance avait pour objet : l'approbation du projet du rapport de gestion, la fixation de la date de l'Assemblée Générale et son ordre du jour, et la proposition de la mise en place d'un accord d'intéressement.
- 30<sup>ème</sup> séance du 13 décembre 2013 : 9 administrateurs étaient présents, 6 représentés, 3 absents/excusés.  
 Cette séance avait pour objet : le résultat probable 2013, le budget prévisionnel 2014, un point d'étape de la démarche stratégique et e l'avancement du plan d'actions et les effets des évolutions intercommunales sur la composition du capital.

## **L'ASSEMBLEE SPECIALE**

NOMS DES ADMINISTRATEURS	DUREE - MANDAT	DATE DE RENOUELEMENT
	STATUTS	
Communauté de Communes Cœur du Poitou, représentée par Monsieur Claude REDIEN	Une année et suivant durée de leur mandat	Assemblée Générale Spéciale lors l'Assemblée Générale Ordinaire 2014 statuant sur exercice 2013.
Communauté de Communes du Val du Thouet représentée par Monsieur Jean-François COIFFARD	Une année et suivant durée de leur mandat	Assemblée Générale Spéciale lors l'Assemblée Générale Ordinaire 2014 statuant sur exercice 2013.

## **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

NOMS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	DUREE - MANDAT	DATE DE RENOUELEMENT
	STATUTS	Assemblée Générale Ordinaire
Titulaire : M. Stéphane AVENET CERGI CIGOS AUDIT 550 Avenue de Limoges-79000 NIORT	6 ans	AGO de 2016  Statuant sur exercice 2015
Suppléant : Mme. SAVATIER-DUPRE CERGI CIGOS AUDIT 550 Avenue de Limoges-79000 NIORT	6 ans	AGO de 2016  Statuant sur exercice 2015

## **LISTE DES CENSEURS**

NOMS CENSEURS	DUREE - MANDAT	DATE DE RENOUELEMENT
	STATUTS	Assemblée Générale Ordinaire
CHAMBRE DES METIERS représentée par Monsieur Jean Michel BANLIER	3 ans	AGO de 2016 Statuant sur les comptes de l'Exercice 2015
CIO représentée par Gérard ROBINET	3 ans	AGO de 2016 Statuant sur les comptes de l'Exercice 2015
CREDIT MUTUEL OCEAN représentée par Yves POUZET	3 ans	AGO de 2016 Statuant sur les comptes de l'Exercice 2015
CREDIT MUTUEL LOIRE ATLANTIQUE représentée par Monsieur Thierry BECOT	3 ans	AGO de 2016 Statuant sur les comptes de l'Exercice 2015

## **LES CONTROLES EXTERNES**

L'entreprise n'a pas fait l'objet de contrôles exercés par la chambre régionale des comptes, par les services fiscaux, par l'inspection générale des finances, par la mission interministérielle d'inspection du logement social, par l'URSSAF, ou par tout autre organisme au cours de l'exercice 2013.

## **LA STRATEGIE**

Les enjeux majeurs du projet stratégique identifiés en 2012 étaient:

- ❖ **Positionner Deux-Sèvres Aménagement dans sa mission d'intérêt général**
- ❖ **Donner à Deux-Sèvres Aménagement de nouveaux axes de développement**
- ❖ **Renforcer la gouvernance de Deux-Sèvres Aménagement**

Leur traduction en plan d'actions s'articule, à partir de 2013, autour des actions suivantes :

### **ACTION 1 : Mieux faire connaître DSA**

- ✓ Définir les messages à faire passer
- ✓ Adapter et étoffer les supports de communication
- ✓ Organiser un plan d'actions commercial
- ✓ Personnaliser les liens de la SEM avec les collectivités
- ✓ Fidéliser les clients

### **ACTION 2 : Détecter les projets en amont**

- ✓ Réaliser et partager en interne une veille « actualité locales »
- ✓ Organiser un plan d'actions « veille territoriale »
- ✓ Partager l'analyse des opportunités

### **ACTION 3 : Renforcer et élargir l'offre**

- ✓ Mieux cerner le coût de revient et optimiser le prix de vente
- ✓ Elargir les aires d'intervention, en continuité avec les savoir-faire historiques
- ✓ Développer des compétences sur de nouveaux champs de mission
- ✓ Déployer un plan de communication sur ces offres

### **ACTION 4 : Engager des démarches partenariales**

- ✓ Avec des partenaires institutionnels
- ✓ Avec les autres SEM régionales
- ✓ Avec des acteurs spécialisés

### **ACTION 5 : Renforcer la gouvernance**

- ✓ Impliquer davantage les administrateurs
- ✓ Sécuriser le pilotage de la SEM et les modalités de sa pérennité
- ✓ Sécuriser et améliorer en continu le fonctionnement de la SEM
- ✓ Consolider le capital de la SEM

### **ACTION 6 : Etre acteur du développement durable**

- ✓ Renforcer l'exemplarité du fonctionnement interne
- ✓ Renforcer l'exemplarité des interventions

## LES PARTICIPATIONS

La Société ne détient, pour le moment, aucune participation dans quelque Société que ce soit.

Lors du dernier Conseil d'Administration de l'année, les administrateurs ont souhaité que soient étudiées les différentes formes juridiques possibles pour accompagner le développement de la Société (filiale de portage immobilier, SEM patrimoniale, SPL...).

## ACTIVITE EN RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice écoulé, la Société s'est attachée à développer de nouveaux produits et de nouvelles formes d'intervention.

- **Pour l'immobilier d'entreprise** sur trois axes
  - **L'étude faisabilité** permet à l'entreprise de disposer des éléments d'aide à la décision pour s'étendre, se réorganiser ou créer une nouvelle unité de production, de nouveaux bureaux.
  - **Le mandat privé de réalisation** qui permet à l'entreprise de se concentrer sur son cœur de métier et confier à un professionnel la construction ou le réaménagement de ses locaux.
  - **La vente en état futur d'achèvement** pour les entreprises qui viennent s'installer sur les terrains des zones dont nous sommes aménageurs. Dans ce cadre, la société livre un bâtiment clé en main.
- **Le développement photovoltaïque et éolien** : pilotage des études règlementaires en lien avec les élus et nos interlocuteurs administratifs habituels / choix des entreprises localement et suivi des travaux.
- **Le diagnostic patrimonial** incluant un état de conservation du patrimoine, **un audit thermique**, des diagnostics solidité, accessibilité et qualité de l'air. Cette offre permet au propriétaire du patrimoine (collectivités et entreprises) :
  - d'élaborer une programmation pluriannuelle de travaux,
  - d'identifier les aides et financements nécessaires,
  - de mieux cerner et d'optimiser ses coûts de fonctionnement,
  - d'entretenir son patrimoine et d'améliorer son usage.

En 2013, la Société a constitué l'équipe de professionnels répondant à l'ensemble de ses questions. Elle a aussi travaillé de concert avec l'ADEME pour bâtir le cahier des charges de l'audit énergétique et identifier les subventions mobilisables ainsi qu'avec la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS sur le financement de telle opération. La commercialisation de ce nouveau contrat commencera en 2014.

## LE PERSONNEL DE LA SOCIETE

### - Organigramme de la Société au 31/12/2013

#### Organigramme



### - l'évolution globale des effectifs :

Au 31/12/2013, l'effectif de la Société se composait de 7 salariés en CDI dont 4 cadres et 3 non cadres.

Christelle VIRONDEAU a intégré la Société au poste d'Assistante Opérationnelle le 14 janvier 2013. Avant d'intégrer la Société, elle a travaillé près de 10 ans dans des entreprises du bâtiment (secrétariat, comptabilité, paye). Son expérience et sa rigueur alliés à une formation en binôme aux spécificités de notre activité (notamment le Code des Marchés Publics en tant que Maître d'Ouvrage) avec Anne-Gaëlle MICHONNEAU ont permis une prise de poste réussie.

#### Contentieux ancien Directeur :

La Société avait fait appel de la décision du Tribunal des Prud'hommes du 15 mai 2012. Le 11 décembre 2013, la Cour d'Appel de Poitiers a rendu son arrêt. Le jugement dit que le licenciement est dépourvu de cause réelle et sérieuse et condamne la Société à verser 71 800 € à Patrick HONSEL (dont principalement 40.000 € au titre de dommages et intérêts pour licenciement sans cause réelle et sérieuse et 30.000 € à titre d'indemnité contractuelle, dite golden-parachute).

Avec la partie exécutoire du premier jugement des prud'hommes versée en juillet 2012, le coût total pour Deux-Sèvres Aménagement s'élève à 122.461,59 €.

Le litige est aujourd'hui clos sachant que ni Patrick HONSEL ni la Société n'ont souhaité se pourvoir en cassation. Cette somme avait fait l'objet de provisions sur les exercices 2011 et 2012. Les provisions étant supérieures au total à payer, elles font l'objet d'une reprise sur l'exercice 2013 (résultat exceptionnel positif de 18 200 €).

**Masse salariale du personnel (brut + charges) : 414 569 €** soit +3.35 % par rapport à l'exercice 2012 (401 427 €).

- **Stages - Etudiants**

L'entreprise a accueilli une stagiaire Morgane LEMOULLEC. Ce stage d'une durée de 6 mois a débuté en septembre 2013. Ce stage de fin d'année du Master 2 Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière a permis à Morgane de travailler sur des opérations de construction, sur la commercialisation des terrains aménagés et sur des études de faisabilité de construction et d'aménagement. Ce stage a aussi été un renfort opérationnel appréciable pour la Société.

- **Absentéisme – accidents de travail**

Au cours de l'année 2013, il y a eu 25 jours d'arrêt de travail (8 et 17).

## **GESTION DES RESSOURCES HUMAINES**

La Société a bénéficié d'un **diagnostic de la gestion des ressources humaines** (recrutement, formation, rémunération...).

Suite à ce diagnostic, la Société a été accompagnée par le cabinet de Ressources Humaines "Actiforces" pour l'élaboration des **fiches de poste** et pour **l'entretien annuel d'évaluation**. L'objectif de ces démarches était de bien cerner et mettre en valeur les activités et savoir-faire de chacun des salariés ainsi qu'identifier les marges de progrès individuelles et collectives. Ceci a également permis de bien définir qui fait quoi pour optimiser l'organisation interne.

Le cabinet de RH a également accompagné Thomas BEVILLE dans un diagnostic individuel afin d'envisager sa progression dans l'entreprise.

L'ensemble de ces démarches a entièrement été pris en charge par l'organisme collecteur de la formation professionnelle, le FAFIEC, dans le cadre des aides à la gestion des ressources humaines des entreprises de moins de 10 salariés.

## **LA FORMATION / LES RENCONTRES PROFESSIONNELLES**

Dans le cadre du Contrat de Réseau intervenu avec la SCET, le personnel de la Société est amené à participer à des réunions d'informations, d'échange, sur l'évolution de nos métiers, de la législation, des techniques, des pratiques.

La Société a participé aux journées abordant les thématiques suivantes :

- Groupe de travail "Aménagement et TCSP"
- Nouveaux montages pour de nouveaux partenariats urbains
- Commande Publique
- Rencontres Métiers : Aménagement, Mobilité, Construction durable, Vieillesse
- Rencontre régionale des Assistantes Opérationnelles
- Rencontre régionale des Directeurs d'EPL.

Le plan de formation élaboré et mis en œuvre sur 2013 a porté sur :

- **Optimiser son temps de travail et son organisation** Tous
- **Perfectionnement dans la commercialisation des terrains aménagés.** Responsables de Projets / Directrice
- **RT 2012 / BEPOS : Maîtriser les enjeux depuis la conception à la réalisation.** Responsables de Projets / Directrice
- **Gestion des opérations de trésorerie et de financement** Anne-Gaëlle MICHONNEAU
- **Initiation aux marchés publics** Christelle VIRONDEAU

La formation sur l'optimisation du temps de travail et l'organisation a permis de faire évoluer nos pratiques individuelles et d'améliorer encore notre mode de fonctionnement collectif. Cette démarche a été très fructueuse et s'inscrit dans l'orientation stratégique "Amélioration de notre fonctionnement". Elle vient en complément des actions menées sur la compétitivité des offres de la Société portant sur le coût de revient / le prix de vente et l'installation d'un logiciel de suivi des temps passés prévu en 2014.

Les autres axes de formation viennent plutôt conforter nos connaissances dans notre cœur de métier. Au-delà de cet aspect, la formation 2012/BEPOS prépare également le développement de la nouvelle offre sur l'efficacité énergétique du bâtiment.

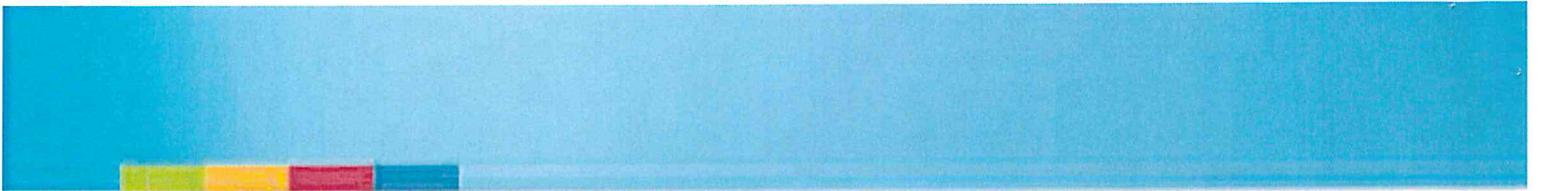
## **LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE / INAUGURATION**

Depuis fin 2012, les locaux de l'entreprise sont situés au 21 chemin des Roches du Vivier à Niort.

L'inauguration des locaux a été organisée le 28 mai 2013 et s'est inscrit dans le cadre de la manifestation nationale de "la semaine des Entreprises Publiques Locales" pour donner plus de visibilité à l'évènement.

A cette occasion, une conférence débat a été organisée sur le thème "Comment construire ensemble l'avenir de notre territoire ?". Les élus et techniciens des collectivités locales des Deux-Sèvres y ont été invités. Des témoignages d'élus ayant travaillé avec la Société ont ponctué ces échanges, mettant en valeur son professionnalisme et rendant concrète la plus-value de l'économie mixte. D'autres SEM sont également venues témoigner de leurs actions sur des champs qui pourraient être développés en Deux-Sèvres (énergie, portage immobilier économique). Cette conférence débat animée par Cécilia Rochefort du Petit Economiste a remporté un vif succès.

A l'issue de celle-ci, les participants et l'ensemble des partenaires de Deux-Sèvres Aménagement ont visité les locaux et partagé un buffet. Avec plus de 150 convives, cette manifestation a permis de donner une nouvelle image de l'entreprise, en toute convivialité.



## **LA COMMUNICATION**

Des affiches de communication synthétisant nos métiers, nos atouts et présentant quelques références ont été élaborées à l'occasion de l'inauguration.

Un travail important a été mené sur la communication en 2013 pour pouvoir aboutir en 2014 à la création du site internet et des documents de présentation de la Société, de ses métiers et de ses références, à destination des collectivités et des entreprises.

Les réflexions, menées en 2012, sur nos orientations stratégiques, nos points forts et avantages concurrentiels ont fourni le socle de cette nouvelle communication.

Un travail de fond a également été mené avec la même agence de communication pour faire évoluer la présentation de nos offres. Elle véhicule une image plus professionnelle et qualitative.

## DEUXIEME PARTIE : l'activité opérationnelle

Le Chiffre d'Opérations (total des dépenses réalisées en mandat et en concession) pour l'exercice 2013 est de plus de 8 360 000 €uros (hors vente de terrains).

Au total ce sont près de 6 millions d'euros qui ont été versés à des entreprises régionales sur l'exercice 2013, représentant environ 120 entreprises, dans le cadre des opérations qui lui sont confiées.

Au cours de cet exercice 2013, la Société a poursuivi la réalisation des opérations confiées par ses clients.

Elle s'est vue confier de nouvelles opérations confirmant le rôle qu'entendent lui voir jouer ses actionnaires et clients. **19** nouveaux contrats répartis comme ceci : 1 concession, 5 mandats publics, 1 mandat privé et 12 contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage, représentant plus de **876 000 €** de nouvelle rémunération pour la société dont **209 000 €** versés sur 2013. Pour mémoire, les nouveaux contrats et avenants représentaient 43 500€ HT en 2011 et 380.000 € HT en 2012.

Il faut également noter pour cette année la prorogation de la durée de deux concessions d'aménagement :

- Batipolis (concédant CAN) : concession prorogée jusqu'en 2018,
- Terre de Sport (concédant Ville de Niort) : concession prorogée jusqu'en 2020.

### AMENAGEMENT

Avenants et nouveaux contrats :

Type	Date	Détails
<b>403 Communauté d'agglomération de Niort / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
CPA	14/06/2013	Avenant n° 3 à la convention - Rémunération forfaitaire pour la mission de commercialisation d'un montant de 98 000.00 € HT - Prolongation de durée de la concession jusqu'au 3 octobre 2018
<b>403 Communauté d'agglomération de Niort / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
CPA	20/12/2013	Mission d'études pour le PC du Parc Photovoltaïque Rémunération : 29 850.00 €HT
<b>102 Mairie de Jean de Thouars / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
CPA	17/12/2013	Avenant n° 1 : Réévaluation de la rémunération de la GAF et de la coordination de 3.8% à 4%
<b>103 Mairie de Sainte Radegonde / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
CPA	22/06/2013	Création d'un quartier d'habitations

Type	Date	Détails
<b>403 Communauté d'agglomération de Niort / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
CPA	14/06/2013	Avenant n° 1 à l'avance de trésorerie 6 : report d'un an du remboursement de l'avance
<b>401 Ville de Niort / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
CPA	30/12/2013	Avenant n° 6 à la convention : prolongation de la durée de la concession de 5 ans soit jusqu'en juin 2020

### **L'activité sur 2013 :**

#### **➤ Concession d'aménagement Pôle Sport à Niort (concédant Ville de Niort) :**

Un des évènements majeurs de la zone a été **l'ouverture du magasin Décathlon en juillet 2013**. Cette implantation représente une réelle réussite pour le magasin qui a enregistré une hausse significative de son chiffre d'affaires et ce, bien que l'ouverture ait eu lieu en été (période moins propice aux bons résultats commerciaux dans ce genre d'activité). Cette ouverture a également été le résultat d'un long et fructueux travail avec la Ville de Niort et Décathlon : le professionnalisme et la réactivité de la Société ont été soulignés.

**La commercialisation** représentait un enjeu majeur pour l'année 2013. Elle a très bien progressé puisqu'une promesse de vente a été signée avec le magasin Leroy Merlin qui prévoit 7500 m<sup>2</sup> de surface de vente intérieure et près de 4500 m<sup>2</sup> de surface extérieure, un chiffre d'affaires prévisionnel de 32 millions d'euros (16 % des parts de marché) et la création de 120 emplois équivalents temps plein et une progression prévue vers 180 emplois équivalents temps plein sur 5 ans.

Deux autres promesses de vente sur des surfaces importantes ont également été signées, avec la Société FIPART sur la parcelle jouxtant celle de Leroy Merlin et avec les Arches Métropole sur la parcelle en face de Décathlon (ex SPP). D'autres ventes et promesses (...) ont également été signées le long de la rue de l'aérodrome.

Par ailleurs, un premier jugement sur les trois recours engagés au Tribunal Administratif contre la déclaration d'utilité publique de la zone a été rendu et confirme l'utilité publique de la zone.

En revanche les **jugements d'expropriation** que nous avons portés en appel sont de nouveau défavorables au bilan de l'opération : la Ville nous a demandé de nous pourvoir en cassation.

#### **➤ Concession d'aménagement Batipolis à Aiffres (concédant CAN) :**

Face à la baisse des tarifs de rachat et aux retraits des opérateurs privés en attente des appels à projet de l'état, la CAN a décidé de porter les études de développement du parc photovoltaïque au sol sur les terrains neutralisés pour raison archéologique (installation des panneaux sans fondation supérieure à 30 cm).

**Deux-Sèvres Aménagement, pilotera l'ensemble des études et procédures nécessaires à la réalisation du projet de parc Solaire** jusqu'à obtention des autorisations nécessaires (permis de construire, comprenant l'étude d'impact, ainsi que le dossier au titre de la loi sur l'eau). Le permis ainsi obtenu sera ensuite "vendu" à un opérateur.

Concernant la première phase de l'opération, **les travaux ont été achevés, comme prévu, en 2013** et plus de 6 hectares sont disponibles. La CAN nous a confié **la mission de commercialisation** des terrains.

De nombreuses démarches de commercialisation ont été menées : travail sur le positionnement marketing et les arguments de vente de la zone / création d'un panneau de communication / participation au salon de la croissance verte / recherche de partenariat avec les chambres

consulaires et les associations professionnelles dans la cible de commercialisation / mailing et contact téléphonique...

Compte tenu de l'objet de la zone, la Société travaille notamment en lien avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers, la CAPEB, la FFB, le Cluster éco-habitat et Futurobois.

L'année 2013 a également été l'occasion de l'accompagnement à l'installation sur la zone **d'une unité de méthanisation d'un groupement d'agriculteurs** : les études sont en cours.

➤ **Concession d'aménagement Le Clos de la République à Saint Jean de Thouars (concédant Ville de St Jean de Thouars) :**

Les travaux, qui avaient démarré en décembre 2013 se sont achevés, comme prévu en juin 2013.

Le **plan de communication** a continué à être mis en œuvre. Malgré une conjoncture économique et immobilière difficile, la commercialisation de cette année affiche à fin 2013, 4 ventes et 3 compromis de vente (tous suivis de vente début 2014).

➤ **Concession d'aménagement Les Picheaux à Sainte Radegonde (concédant Ville de Ste Radegonde) :**

Cette nouvelle concession d'aménagement pour la création d'un quartier d'habitations (41 lots en trois phases) nous a été notifiée en juillet 2013.

Le terrain a été acquis, le Maître d'Œuvre choisi et les études menées à bien jusqu'à l'avant-projet ainsi que l'élaboration du dossier au titre de la Loi sur l'Eau.

## **MANDATS**

5 nouveaux mandats ont été obtenus en 2013 :

Type	Date	Détails
<b>726 Syndicat Mixte Ouvert Niort Terminal / Deux Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	14/01/2013	Aménagement d'une plateforme multimodale régionale Coût de l'opération : 7 598 255.00 € TTC Rémunération : 169 925.00 € HT Fin des travaux prévus fin 2015
<b>727 Laboratoires d'Analyses Sèvres Atlantique / Deux Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	14/02/2013	Réhabilitation et extension du laboratoire d'analyses à Champdeniers Coût de l'opération : 3 200 000 € TTC Rémunération : 87 075.00 € HT Fin de la mission 1 <sup>er</sup> semestre 2015
<b>728 Syndicat Mellois des piscines/ Deux Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	02/05/2013	Réhabilitation des piscines de Lezay, Sauzé-Vaussais et Celles sur Belle Coût de l'opération : 2 471 783.00 € TTC Rémunération : 141 850.00 € HT Fin des travaux prévus fin 2016

<b>729 Mairie de Fors / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	05/09/2013	Réalisation de salles multifonctions Coût de l'opération : 500 000.00 € TTC Rémunération : 42 275.00 € HT Fin des travaux prévue fin 3 <sup>ème</sup> trimestre 2015
<b>731 Mairie de Melle / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Mandat d'Etudes	16/12/2013	Création d'un lotissement « La Fosse aux chevaux » Coût de l'opération : 921 350.00 € HT Rémunération : 40 950.00 € HT

## **MANDAT PRIVE**

Type	Date	Détails
<b>730 Forges de Bologne / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	06/12/2013	Extension du site de Parthenay Coût de l'opération : 3 275 000.00 € TTC Rémunération : 125 625.00 € HT Fin des travaux prévue fin 1 <sup>er</sup> semestre 2015

### L'Activité en mandat :

➤ **Mandat pour la réalisation des bureaux de la Chambre d'Agriculture à Bressuire (mandant Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres) :**

En 2013, les études de conception ont été poursuivies et le permis de construire a été obtenu. Après consultation et négociations, les entreprises de travaux ont été choisies en juillet 2013 (- 11 % sur l'estimatif de la Maîtrise d'Œuvre). Les travaux n'ont néanmoins pas pu démarrer : la Chambre d'Agriculture n'ayant pas pu se rendre propriétaire du foncier à acquérir auprès de la Région.

➤ **Mandat de réalisation des bureaux de la Chambre de Commerce et d'industrie des Deux-Sèvres à Chauray (mandant CCI 79) :**

Le choix de la Maîtrise d'Œuvre s'est fait en 2013 (procédure formalisée appel d'offres restreint) ainsi que le choix des prestataires intellectuels (contrôleur technique et coordonateur SPS). En lien avec la CCI, nous avons piloté les études de conception jusqu'à l'avant-projet définitif. La CCI a décidé de stopper les études à ce stade, face à l'incertitude de vendre ses locaux actuels.

➤ **Mandat de réalisation de la salle omnisport à Aiffres (mandant Ville d'Aiffres) :**

La consultation travaux en procédure adaptée avec négociation a permis de retenir des entreprises de qualité début 2013 avec une économie de 10 % sur l'estimatif des travaux (265 000 € d'économie). Le chantier s'est bien déroulé courant 2013.

➤ **Mandat d'étude des Villages du Golf à Bressuire (mandant Ville de Bressuire) :**

Faisant suite à un premier mandat d'étude à l'issue duquel la collectivité a créé la ZAC des Villages du Golf, le présent mandat porte sur la réalisation des études règlementaires et la remise du dossier de réalisation à la collectivité.

Un travail régulier et assidu avec la Mairie de Bressuire, les services de l'Etat et l'équipe de Maîtrise d'œuvre (incluant le BET environnement) a permis d'atteindre l'objectif ambitieux d'achever le dossier de réalisation en fin 2013.

➤ **Mandat de réalisation du parking et des espaces publics de la Place de la Brèche à Niort (mandant Ville de Niort) :**

Les travaux d'aménagement des jardins ont été achevés et réceptionnés, dans les délais prévus, au deuxième trimestre 2013. Ces aménagements ont été plébiscités par les Niortais (de tous les âges) et par les habitants de l'agglomération. Leur qualité a même reçu un écho au niveau national.

➤ **Mandat de réalisation de la plateforme multimodale (fret / route) Niort (mandant Syndicat Mixte Niort Terminal)**

L'enjeu, cette année, était de taille puisqu'il fallait retenir une équipe de Maîtrise d'Œuvre en procédure formalisée ainsi que le bureau d'études environnement et piloter les études de conception en parallèle des études environnementales et celles au titre de la loi sur l'eau.

La Société a travaillé avec le Syndicat Mixte Niort Terminal et les services de l'Etat pour obtenir l'avis de l'autorité environnementale en octobre 2013, pièce nécessaire à l'octroi de la subvention FEDER, indispensable à l'économie du projet.

Une implication et une mobilisation de tous (élus et techniciens) et un pilotage serré de l'opération ont permis d'atteindre cet objectif.

➤ **Mandat de réhabilitation de trois piscines du Mellois (mandant Syndicat Mellois des Piscines)**

En lien avec le Maître d'Ouvrage, nous avons conduit ce projet qui nous a été confié en mai 2013 à un rythme soutenu : nous avons organisé le choix de la Maîtrise d'Œuvre (accord cadre, procédure formalisée appel d'offres restreint) et piloté les études de conception sur les trois piscines jusqu'au stade avant-projet définitif.

➤ **Mandat de réhabilitation et d'extension du LASAT (mandant LASAT)**

Nous avons piloté le choix de la Maîtrise d'Œuvre en procédure formalisée, appel d'offres restreint.

➤ **Mandat de réalisation des salles multifonctions de Fors dans l'ancienne école privé (mandant Mairie de Fors)**

Dans le cadre de ce mandat, le choix de la Maîtrise d'Œuvre a été fait en 2013 et les études de conception jusqu'à l'avant-projet sommaire. Deux-Sèvres Aménagement a également accompagné le Maître d'Ouvrage dans sa **recherche de subventions**.

➤ **Mandat privé extension de l'entreprise Forges de Bologne à Parthenay (mandant Forges de Bologne)**

DEUX-SEVRES AMENAGEMENT a été sollicitée par la Communauté de Communes de Parthenay pour accompagner le développement d'une entreprise de Parthenay : Les Forges de Bologne. Celle-ci construit des pièces pour l'aéronautique et l'automobile de luxe. La perspective de l'accroissement de son carnet de commande (Rolls-Royce et Snecma) l'a conduite à prévoir l'extension de son usine pour une surface d'environ 3.000 m<sup>2</sup> et 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Cet accroissement de l'activité doit générer l'embauche de 120 à 150 salariés.

Accompagnées d'un Maître d'œuvre spécialisé dans l'industrie et d'un cabinet d'avocats, Deux-Sèvres Aménagement et la Communauté de Communes de Parthenay ont travaillé de concert avec l'entreprise pour définir le programme de travaux et le montage immobilier (crédit bail retenu).

Ce travail a été fructueux puisqu'il a permis de déposer le permis de construire dès que l'entreprise a eu confirmation de ses commandes. L'entreprise Forges de Bologne a confié le mandat de réalisation à Deux-Sèvres Aménagement. L'objectif est d'organiser le choix des entreprises, piloter le chantier en site occupé, conformément au programme des travaux et livrer l'unité de production d'ici fin 2014.

Pas de clôture d'opération en mandat en 2013.

## ETUDES ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

Les contrats obtenus en 2013 sont :

Type	Date	Détails
<b>936 Communauté de Communes du Pays Ménigoutais / Deux Sèvres Aménagement</b>		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	11/01/2013	Etude de faisabilité et de programmation pour la réorganisation du RPI à Ménigoute Rémunération : 14 050.00 HT Délai du marché : 6 mois
<b>942 Région Poitou-Charentes / Deux Sèvres Aménagement</b>		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	17/01/2013	Réhabilitation de l'internat du Lycée Paul Guérin à Niort Coût de l'opération : 2 607 000.00 € HT Rémunération : 70 425.00 € HT Fin des travaux prévus fin 2015
<b>943 Mairie de Siecq / Deux Sèvres Aménagement</b>		
Lettre de Commande	08/02/2013	Etude de faisabilité pour la réalisation d'une passerelle entre Echiré et Siecq Rémunération : 3 900.00 € HT
<b>944 Mairie de Pas-de-Jeu / Deux Sèvres Aménagement</b>		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	02/04/2013	Etude de faisabilité entrée de bourg/Mairie et pour l'aménagement d'une zone d'habitat Rémunération : 8 700.00 HT Délai du marché : 8 mois
<b>945 Mairie de Vasles / Deux Sèvres Aménagement</b>		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	10/05/2013	Etude de faisabilité sur la mutualisation de la cuisine centrale de l'EHPAD (portage des repas dans les écoles et les autres EHPAD) Rémunération : 7 000.00 € HT Délai du marché : 3 mois
<b>946 Mairie de Saint Jacques de Thouars / Deux Sèvres Aménagement</b>		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	08/02/2013	Etude de faisabilité pour l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitations Rémunération : 6 300.00 € HT Délai du marché : 3 mois
<b>947 Pays Mellois / Deux Sèvres Aménagement</b>		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	23/04/2013	Etude de faisabilité : programmation et montage juridique pour la création d'un atelier de transformation à Lezay (plate-forme circuits courts) Rémunération : 7 450.00 € HT Délai du marché : 8 mois

Type	Date	Détails
<b>948 Mairie d'Arçais / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	07/06/2013	Etude de faisabilité pour la réalisation d'un quartier d'habitat (phase opérationnelle des Hauts de Garennes) Rémunération : 4 900.00€ HT
<b>949 Mairie de Vasles / Deux Sèvres Aménagement</b>		
LC Assistance à maîtrise d'ouvrage	01/07/2013	Analyse des trois offres de Maîtrise d'Œuvre et préparation du contrat (éco-quartier Gaïa) Rémunération : 2 850.00 € HT
<b>950 Communauté de Communes du Thouarsais / Deux Sèvres Aménagement</b>		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	17/09/2013	Assistance à la procédure d'expropriation – Equipement aquatique Rémunération : 6 850.00 € HT
<b>951 Communauté de Communes de Parthenay / Deux Sèvres Aménagement</b>		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	09/12/2013	Etude de faisabilité pour l'extension de l'espace économique de la Bressandière Rémunération : 8 050.00€ HT
<b>953 Association pour l'Insertion Via l'Economique / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	10/12/2013	Etude de faisabilité pour la restructuration et la réhabilitation de ses locaux Rémunération : 13 100.00 € HT

Le rapport d'activité de cet exercice 2013 reprenant les opérations vivantes de la Société sera présenté lors de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire.

## ANALYSE ET PERSPECTIVES

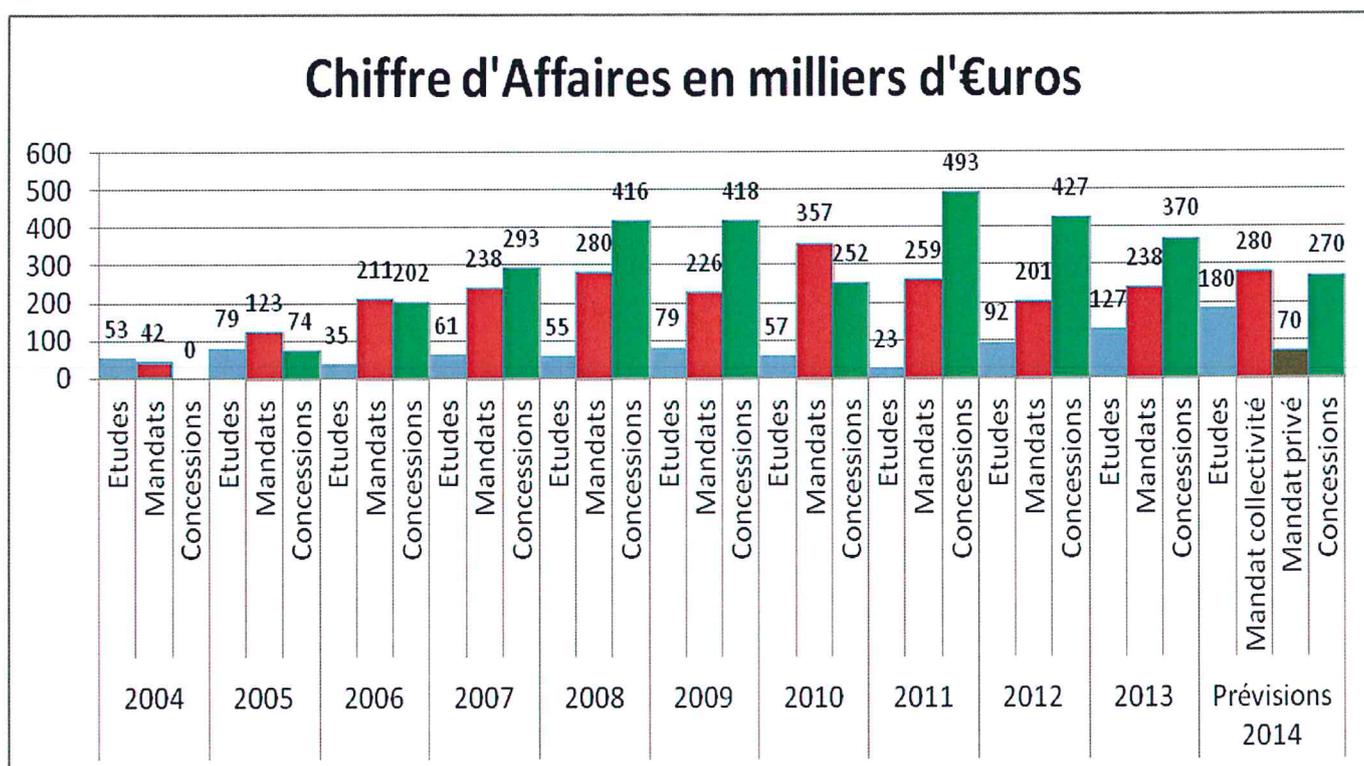
### Sur le résultat de l'exercice 2013

**Le résultat d'exploitation s'élève à 115 228 €**, ce qui constitue de nouveau un très bon résultat, dans la conjoncture de l'année 2013 (situation économique et fins de mandat locaux).  
L'exercice 2013 présente un résultat net comptable de 102 893 €uros.

Les produits s'élèvent à 735 151 €uros.

Les rémunérations se décomposent ainsi :

Rémunération sur mandat :	237 707 €
Rémunération sur Etudes, AMO :	126 988 €
Rémunération sur Concession :	370 404 €
Transfert de charges sur salaires	52 €



Les charges sont maîtrisées et s'élèvent à 619 923 €.

Pour la troisième année consécutive, la Société fait un bon résultat d'exploitation et ce, en dépit de l'augmentation des charges fixes dues aux nouveaux locaux (environ 30 K€ par an) et le budget consacré à la communication (site internet, roll 'up, nouvelle plaquette...), pour près de 20 K€.

Le résultat financier est de 17 737 € et reste à un niveau équivalent à l'année dernière.

L'augmentation des produits en études (+35 K€ soit +38 %) et en mandat (+37 K€ soit 18.4%) compensent la baisse des produits en concession (- 57 K€ soit -13.3 %).

## Prévisions pour l'exercice 2014

### BUDGET PREVISIONNEL 2014 (en K€)

RUBRIQUES	BUDGET PREVISIONNEL 2014
PRODUITS DE L'EXERCICE	800
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	220
IMPOTS ET TAXES	22
FRAIS DE PERSONNEL	515
AMORTISSEMENTS	3
<b>RESULTAT EXPLOITATION AVANT PROVISIONS</b>	<b>40</b>

Pour 2014, il est prévu un résultat de 40.000 € avec des recettes prévisionnelles qui s'élèvent à 800 000 € (+8,8 %) dont :

- 270 000 € en concession d'aménagement
- 350 000 € en mandat
- 180 000 € en assistance à maîtrise d'ouvrage

Ces prévisions incluent 150 000 € de recettes non acquises dans l'année.

La conjoncture actuelle rend toujours difficile le prévisionnel de produits notamment sur la commercialisation des terrains et la poursuite des opérations en cours.

Le budget prévoit notamment une campagne de communication vers les nouveaux élus et vers les administrateurs ainsi qu'une augmentation des frais de personnel (2 recrutements en CDD) pour accompagner le développement de la Société.

L'objectif de cette année est de poursuivre dans le même sérieux et le même dynamisme pour les projets qui nous sont confiés. C'est aussi **d'accompagner les projets des nouvelles équipes communales et intercommunales** ainsi que de poursuivre le **développement de l'immobilier d'entreprise**.

L'enjeu cette année sera également de progresser dans notre **nouvelle offre relative au bâtiment économe**, au diagnostic patrimonial et sa mise aux normes (accessibilité, qualité de l'air...).

## TROISIEME PARTIE : les comptes annuels 2013

Nous vous proposons de vous présenter dans cette partie du rapport de gestion **les résultats les plus significatifs**, dans les domaines comptables et financiers.

Ainsi, seront précisés :

- **les changements de méthodes de présentation d'évaluation,**
- **les événements intervenus postérieurement à la clôture de l'exercice,**
- **une analyse économique-financière sommaire**

### ***Changements de méthodes de présentation d'évaluation***

Il n'y a pas eu de changement de méthode de présentation.

### ***Événements postérieurs à la clôture***

Depuis le 31 décembre 2013, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

### ***Analyse économique-financière***

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

L'activité de la Société se solde pour le dernier exercice clos au 31 décembre 2013 par un résultat bénéficiaire de 102 893 €.

En vue de donner une vue claire et synthétique de l'activité de la Société et de son évolution, nous vous présenterons ci-après les chiffres les plus significatifs.

## LE COMPTE DE RESULTAT SYNTHETIQUE

Le compte de résultat du fonctionnement de la Société (hors concessions) se présente de la manière suivante :

RESULTAT 2012 / RESULTAT 2013		
RUBRIQUES	RESULTAT 2012	RESULTAT 2013
PRODUITS DE L'EXERCICE	725 737	735 151
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	181 838	188 192
IMPOTS ET TAXES	21 241	16 127
FRAIS DE PERSONNEL	401 127	414 569
AMORTISSEMENTS	396	1 017
AUTRES CHARGES	-	78
RESULTAT EXPLOITATION AVANT PROVISIONS	121 058	115 228
PRODUITS FINANCIERS	22 448	18 957
FRAIS FINANCIERS	4 797	1 220
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	138 709	132 964
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 50 871	18 200
RESULTAT COMPTABLE AVANT IMPOTS	87 838	151 164
IMPOTS SUR LES SOCIETES	29 348	48 271
RESULTAT NET COMPTABLE	58 490	102 893

## LE COMPTE DE RESULTAT DETAILLE

### *Analyse du résultat et ratios*

#### **Décomposition et analyse du résultat annuel**

##### **1. Résultat d'exploitation**

Le résultat d'exploitation s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de 115 228 €, contre 121 058 € pour l'exercice précédent.

##### **2. Résultat financier**

Le résultat financier s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de 17 737 €, contre 17 651 € pour l'exercice précédent.

##### **3. Résultat courant**

Le résultat courant (résultat d'exploitation + résultat financier) s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de 132 964 €, contre 138 709 € pour l'exercice précédent.

#### 4. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est de 18 200 € pour l'exercice écoulé, contre - 55 871 € pour l'exercice précédent.

#### 5. Résultat net

L'activité de la Société se solde pour le dernier exercice clos par un résultat bénéficiaire de 102 893 € contre 58 490 € pour l'exercice précédent.

### **LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION**

#### **Analyse détaillée des produits**

- **Les produits d'exploitation globaux** de la Société s'élève à 4 377 697 €, contre 4 757 832 € l'exercice précédent dont :
  - **les produits d'exploitation des concessions** s'élèvent à 3 642 546 € contre 4 032 095 € l'exercice précédent ;
  - **les produits d'exploitation des comptes de fonctionnement** se présentent de la manière suivante :

RUBRIQUES	RESULTAT 2012	RESULTAT 2013
<b>PRODUITS DE L'EXERCICE</b>	<b>725 737</b>	<b>735 151</b>
Production vendue		
- rémunération sur autres contrats ( 706100)	92 402	126 988
- rémunération sur mandats ( 706400 )	201 677	237 707
Production vendue concessions		
Autres produits accessoires ( 7088 )	-	-
Rémunérations sur les concessions (791)	427 043	370 404
Transfert de charges (refacturation frais déplacement)	4 615	52

#### **Analyse détaillée des charges**

- **Autres sous-traitances**

Le montant de la sous-traitance est nul pour l'exercice écoulé et l'exercice précédent.

- **Autres charges externes**

Les achats et autres charges externes de fonctionnement se portent pour cet exercice à une hauteur de 4 262 469 €, contre 4 636 775 € l'exercice précédent dont

- **les autres achats des concessions** pour un montant de 3 642 546 € contre 4 032 095 € l'exercice précédent ;

- o **les autres achats et charges externes des comptes de fonctionnement** pour les montants suivants :

RUBRIQUES	RESULTAT 2012	RESULTAT 2013
<b>AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES</b>	<b>181 838</b>	<b>188 192</b>
AUTRES ACHATS	-	-
Achats d'études ( 604 )	-	-
Achats de consommables ( 606 )	6 427	13 389
SERVICES EXTERIEURS	-	-
Sous-traitance ( 611 )	2 589	3 244
Location de matériel et crédit bail ( 612,6135,6138)	463	134
Location immobilières ( 6132 )	8 068	20 000
Charges locatives ( 614 )	4 791	-
Entretien et réparations ( 6150,6155,6156 )	6 465	10 172
Assurances ( 616 )	9 252	7 831
Documentation ( 6181 )	531	1 351
Colloques et séminaires ( 6185 )	1 808	1 102
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	-	-
Honoraires de gestion (6223)	69 297	70 264
Honoraires ( 6226 )	35 742	7 794
Frais d'actes ( 6227 )	1 390	245
Frais de publicité ( 623 )	2 216	17 281
Transports, déplacements, missions ( 624,625 )	23 391	18 411
Frais postaux et télécommunications ( 626 )	4 508	11 065
Services bancaires ( 627 )	200	535
Cotisations et divers ( 6281 )	4 700	5 375

▪ **Frais de personnel (salaires et charges)**

Les frais de personnel s'élèvent pour cet exercice à 414 569 €, contre 401 127 € l'exercice précédent.

RUBRIQUES	RESULTAT 2012	RESULTAT 2013
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>401 127</b>	<b>414 569</b>
Salaires ( 641 )	275 786	290 002
Charges sociales ( 6331,645 )	118 915	123 716
Autres charges sociales ( 647,648 )	6 425	6 428
Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi (CICE)	-	6 336
Personnel mis à disposition ( 6211,6214 )	-	760

▪ **Impôts et taxes**

Le montant au titre de l'exercice 2013 est de 16 127 €, contre 21 241 € l'exercice précédent

RUBRIQUES	RESULTAT 2012	RESULTAT 2013
<b>IMPOTS ET TAXES</b>	<b>21 241</b>	<b>16 127</b>
Taxe professionnelle ( 63511 )	4 491	4 134
TVTS ( 63514 )	206	-
T.App., Form.Cont., Effort const ( 6312, 6333, 6334, 6335)	14 392	11 473
Autres impôts et taxes ( 6311,6338,63548,635800,6378,6379)	2 152	520

▪ **Dotations aux amortissements et aux provisions**

Ces dotations, décrites ci-après, se justifient de la manière suivante :

RUBRIQUES	RESULTAT 2012	RESULTAT 2013
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>396</b>	<b>1 017</b>
Immobilisations incorporelles ( 68111 )	34	234
Immobilisations corporelles ( 68112 )	362	783

Les immobilisations sont amorties en linéaire sur les durées suivantes :

- Logiciel : 1 an
- Installations et agencements divers : 10 ans
- Mobilier : 5 ans
- Matériel de bureau : 3 ans
- Matériel de transport (vélo) : 3 ans

▪ **Produit Exceptionnel**

Le résultat exceptionnel correspond à l'évolution du litige en cours pour lequel une reprise de provision a été comptabilisée

RUBRIQUES	RESULTAT 2012	RESULTAT 2013
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 50 871</b>	<b>18 200</b>
Charges exceptionnelles	106 192	72 350
Produits exceptionnels	55 321	90 550

**LE BILAN**

ACTIF	2013	2012	PASSIF	2013	2012
Immobilisations incorporelles	3	0	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	1 091	988
Immobilisations corporelles	7	2			
Immobilisations financières	0	0	Prov.pour risques et charges	0	90
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	Emprunts auprès étab.crédit	11 778	6 910
Stocks	12 925	13 041	Emprunts et dettes financières diverse	4 004	9 704
Avances et acomptes versés	51	2	Avances et acomptes reçus	779	78
Créances clients	4 418	136	Dettes fournisseurs	757	1 311
Mandants actif	117	34	Dettes fiscales et sociales	199	481
Autres créances	984	907	Mandants passif	1 349	927
Disponibilités	2 539	7 522	Autres dettes	6	4
Comptes de régularisation	3	2	Comptes de régularisation	1 084	1 153
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>21 037</b>	<b>21 644</b>	<b>DETTES</b>	<b>19 956</b>	<b>20 568</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 047</b>	<b>21 646</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 047</b>	<b>21 646</b>

Le bilan comprend les concessions d'aménagement qui sont aux risques de la collectivité. Les principaux postes du bilan concernés sont :

- les stocks pour 12 925 k€, qui correspondent aux acquisitions foncières et aux travaux effectués nettes des cessions réalisées,
- les créances clients pour 4 235 k€, correspondant à ces cessions non encore encaissées,
- les emprunts pour 9 428 k€, qui sont garantis à hauteur de 80% par le concédant,
- les dettes financières diverses pour 4 004 k€ qui sont des avances des collectivités.

### **DECOMPOSITION DES DETTES FOURNISSEURS**

Les dettes fournisseurs se décomposent de la façon suivante :

Tableau du solde des dettes fournisseurs au 31/12/2013								
	à 30J		à 45J		>90J		Total	
	2 013	2012	2 013	2012	2 013	2012	2 013	2012
Dettes	642 138	691 859	60 371	516 921	48 852	81 374	751 362	1 290 154

Les dettes sont payables à 30 jours sauf pour les concessions d'aménagement où l'échéance est à 45 jours.

### **PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT NET ANNUEL**

- Compte tenu du résultat annoncé par la Société au titre de cet exercice, le Conseil d'Administration vous propose l'affectation du résultat d'un montant de 102 893. € au titre de l'exercice 2013 de la manière suivante :
  - réserve légale : 5 144.66 €
  - report à nouveau : 97 748.57 €

La société n'a pas distribué de dividendes au cours des 3 dernières années.

Le Président Directeur Général  
DEUX-SEVRES AMENAGEMENT

Pascal BIRONNEAU



