

Conseil d'Administration du 27 février 2015

RAPPORT de GESTION
à L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
(Exercice 2014)

SOMMAIRE

1. PREMIERE PARTIE : LA VIE DE LA SOCIETE	3
L'ACTIONNARIAT	3
LES DIRIGEANTS.....	5
LES ADMINISTRATEURS.....	5
L'ASSEMBLEE SPECIALE	6
COMMISSAIRES AUX COMPTES	6
LISTE DES CENSEURS.....	7
LES CONTROLES EXTERNES	7
LA STRATEGIE.....	8
ACTIVITE EN RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	10
LE PERSONNEL DE LA SOCIETE	11
LA FORMATION / LES RENCONTRES PROFESSIONNELLES.....	12
10 ANS DE DEUX-SEVRES AMENAGEMENT	12
2. DEUXIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	13
AMENAGEMENT	13
MANDATS.....	16
ETUDES ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE	19
ANALYSE ET PERSPECTIVES.....	20
3. TROISIEME PARTIE : LES COMPTES ANNUELS 2014	22
LE COMPTE DE RESULTAT SYNTHETIQUE	23
LE COMPTE DE RESULTAT DETAILLE.....	23
LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION.....	24
LE BILAN.....	26
DECOMPOSITION DES DETTES FOURNISSEURS	27
PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT NET ANNUEL	27

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 à la clôture de l'exercice 2014. Les évolutions intercommunales intervenues au 1^{er} janvier 2014 ont donné lieu à des modifications du nombre de parts détenues par les EPCI. Faute d'avoir reçu la mise à jour du nombre de parts détenues par chaque EPCI, une fois qu'ils ont été capables d'inventorier leurs actifs, nous leur avons fait parvenir une demande écrite. Si cette démarche est fructueuse, nous devrions être en mesure de mettre à jour ce tableau avant l'assemblée générale de juin 2015.

DEUX-SEVRES AMENAGEMENT
SITUATION ADMINISTRATIVE AU 31/12/2014
Capital de 800 000 euros divisé en 8 000 actions de 100 Euros.

ADM	ACTIONNAIRES - ADMINISTRATEURS
	I – COLLECTIVITES TERRITORIALES 70%
	DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES, représenté au CA par Messieurs Pascal BIRONNEAU, Jean Luc DRAPEAU et Léopold MOREAU, et représenté aux AG par Monsieur Pascal BIRONNEAU
	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS, représentée au CA par Messieurs Jérôme BALOGE, Jacques MORISSET, et Claude ROULLEAU et représentée aux AG par Monsieur Jérôme BALOGE
	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS, représentée au CA par Messieurs Jean-Michel BERNIER et Philippe MOUILLER et représentée aux AG par Monsieur Jean-Michel BERNIER
	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS représentée au CA et aux AG par Monsieur André BEVILLE
	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT VAL DE SEVRE représentée au CA et aux AG par Monsieur Philippe MATHIS
	COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PARTHENAY-GATINE représentée au CA par Monsieur Didier GAILLARD et représentée aux AG par Monsieur Gérard VITRE
	COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DU POITOU représentée aux AG par Monsieur Fabrice MICHELET
	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU MELLOIS représentée aux AG par Monsieur Jacques TRICHET
	COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CELLES SUR BELLE représentée aux AG par Monsieur Francis COMPERE

ADM	ACTIONNAIRES - ADMINISTRATEURS	
	<p>COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE BOUTONNE représentée aux AG par Monsieur Jean-Pierre NIVELLE</p> <p>COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'AIRVAUDAIS – VAL DU THOUET représentée aux AG par Monsieur Olivier FOUILLET</p> <p>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'EGRAY représentée aux AG par Monsieur Thierry LEMAITRE</p> <p>COMMUNAUTE DE COMMUNES GATINE AUTIZE représentée aux AG par Monsieur René BAURUEL</p> <p>COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS SUD GATINE représentée aux AG par Monsieur Jérôme LIBNER</p>	
	<p>II – AUTRES ACTIONNAIRES</p> <p>28 CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE représentée au CA et aux AG par Monsieur Philippe DUTRUC</p> <p>29 CHAMBRE DES METIERS représentée aux AG par Monsieur Jean Michel BANLIER</p> <p>30 CHAMBRE D'AGRICULTURE représentée au CA et aux AG par Monsieur Daniel ROUVREAU</p> <p>31 CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION représentée au CA et aux AG par Monsieur Alain PAQUIN</p> <p>32 CREDIT AGRICOLE représentée au CA et aux AG par Monsieur Claude MIMÉAU</p> <p>37 CAISSE D'ÉPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES représentée au CA et aux AG par Monsieur Eric BOURDIT</p> <p>34 CIO représentée aux AG par Monsieur Gérard ROBINET</p> <p>35 CREDIT MUTUEL OCEAN représentée aux AG par Monsieur Patrick MENARD</p> <p>36 CREDIT MUTUEL LOIRE ATLANTIQUE représentée aux AG par Monsieur Thierry BECOT</p>	<p>30%</p>

La Société est composée de 23 actionnaires, 18 administrateurs, 4 censeurs.

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 - RENOUVELLEMENT - MANDAT - DUREE - DATE AGO

NOMS DES ADMINISTRATEURS	DUREE - MANDAT	DATE DE RENOUVELLEMENT
	STATUTS	Assemblée Générale Ordinaire
AUTRES QUE COLLECTIVITES TERRITORIALES		
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 Claude MIMEAU	6 ans	AGO de 2019 Statuant sur l'Exercice 2018
La Caisse d'Épargne Poitou-Charentes représentée par Monsieur Eric BOURDIT	6 ans	AGO de 2019 Statuant sur l'Exercice 2018

COLLECTIVITES TERRITORIALES

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 DU NIORTAIS représentée par Messieurs Jérôme BALOGE, Jacques MORISSET et Claude ROULLEAU	Suivant durée de leur mandat
COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS représentée par Messieurs Jean-Michel BERNIER et Philippe MOUILLER	Suivant durée de leur mandat
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS représentée Monsieur André BEVILLE	Suivant durée de leur mandat
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT VAL DE SEVRE représentée par Monsieur Philippe MATHIS	Suivant durée de leur mandat
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PARTHENAY-GATINE représentée par Monsieur Didier GAILLARD	Suivant durée de leur mandat

Le Conseil d'Administration s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2014 :

- 31^{ème} séance du 5 juin 2014 : 9 administrateurs étaient présents, 4 représentés, 5 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.
- 32^{ème} séance du 30 septembre 2014 : 10 administrateurs étaient présents, 3 représentés, 5 absents/excusés
Cette séance avait pour objet : la remise du coffret d'accueil des administrateurs, la désignation des vice-présidents, des membres de la commission d'appel d'offres, des membres du comité technique et stratégique, le résultat probable 2014, le budget prévisionnel 2015, un point d'étape de la démarche stratégique et l'avancement du plan d'actions et le contrôle de la chambre régionale des comptes.
- 33^{ème} séance du 12 décembre 2014 : 10 administrateurs étaient présents, 5 représentés, 3 absents/excusés.
Cette séance avait pour objet : le résultat probable 2014, le budget prévisionnel 2015, renouvellement du contrat de réseau et contrat de nettoyage des locaux, et la concession d'aménagement à Sainte Verge.

L'ASSEMBLEE SPECIALE

Elle se réunit le 27 février 2015.

NOMS DES ADMINISTRATEURS	DUREE - MANDAT	DATE DE RENOUELEMENT
	STATUTS	
	Une année et suivant durée de leur mandat	
	Une année et suivant durée de leur mandat	

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 RENOUVELLEMENT
	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 Patrick MENARD	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 a fait l'objet d'un contrôle par la chambre régionale des comptes, en 2014. Le rapport d'observations provisoires de la chambre régionale des comptes n'est pas encore parvenu à la Société, à la date du Conseil d'Administration préparant ce rapport.

LA STRATEGIE

Il est fait un point d'avancement du plan d'actions découlant des enjeux majeurs du projet stratégique identifiés en 2012 et qui 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

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

- Mise en ligne du site internet www.deux-sevres-amenagement.fr
- Elaboration et diffusion aux clients, prospects et donneurs d'ordre locaux de la nouvelle plaquette présentant les atouts de l'entreprise, les fiches métiers expliquant les avantages pour les clients découlant de nos savoir-faire et un livret qualitatif de présentation des références de l'entreprise.
- Organisation d'un évènementiel sur Terre de Sport pour les 10 ans de Deux-Sèvres Aménagement réunissant administrateurs, actionnaires, clients, prospects et partenaires. Mise en œuvre d'un plan de communication.
- Rencontre systématique des clients, en cours d'exécution des contrats et à la fin des missions, pour évaluer leur satisfaction et définir les axes de progrès.
- Organisation d'un plan de communication pour la première pierre de l'extension de l'unité de production des Forges de Bologne, en lien avec l'entreprise et la Communauté de Communes Parthenay Gâtine.

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

- Rencontre des nouveaux élus pour présenter la Société et avoir une démarche active dès la naissance du projet pour mieux les accompagner.
- Organisation d'une veille en interne et avec le Président, visant à connaître le plus tôt possible les projets des territoires et également analyser les opportunités pour être aussi force de proposition.

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

- Suivi du temps passé (depuis mai 2014) et choix d'un module informatique permettant de mettre en perspective le temps vendu et le temps réellement passé. A simplifier pour le rendre plus facilement utilisable en 2015.
- Finalisation des partenariats et de la communication sur le **nouveau contrat d'entretien patrimonial et d'économie d'énergie** : nouveaux contrats publics (école, salle des fêtes et logements communaux) et privés (immeuble de bureaux). Plan de communication sur cette nouvelle offre à prévoir en 2015.
- Engagement d'une **étude de marché sur l'immobilier d'entreprise** visant à mieux connaître les besoins des entreprises pour les accompagner dans leur développement, en lien avec les élus et développeurs économiques des agglomérations, des communautés de communes et des chambres consulaires.

ACTION 4 : Engager des démarches partenariales

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

- Poursuite des démarches partenariales avec les partenaires institutionnels, les bureaux d'études et les entreprises locales.
- Poursuite des démarches de coopération avec les autres SEM d'Aménagement de Poitou-Charentes : proposition d'accompagnement sur les **études de faisabilité auprès de l'EPF**, préalablement aux acquisitions foncières.

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

- Accompagnement des collectivités dans la désignation des administrateurs représentants les EPCI (Président ou en charge de l'Aménagement ou du Développement Economique).
- Rencontre personnalisé de chaque administrateur et création d'un coffret d'accueil lui permettant de comprendre les spécificités de l'économie mixte et ses valeurs, le fonctionnement et les savoir-faire de la Société, ses résultats et ses perspectives, la stratégie.
- Création d'un nouveau comité technique et stratégique.
- Amélioration continue du fonctionnement de la Société : poursuite de la formalisation de procédures améliorant le fonctionnement interne et la conduite des projets.

ACTION 6 : Etre acteur du développement durable

Renforcer l'exemplarité du fonctionnement interne

Renforcer l'exemplarité des interventions

- Fil rouge de nos actions sur les projets confiés à la Société, en étude, en aménagement, en réhabilitation et en construction.
- Dans notre fonctionnement interne : économie d'énergie sur l'éclairage, l'utilisation de l'eau, utilisation de vaisselle non jetable, déplacement sur Niort avec nos deux vélos à assistance électrique, privilégier le travail avec les entreprises et les associations d'insertion (AIN, Le Square...).

Sur préconisation du comité technique et stratégique, le Conseil d'Administration du 19 décembre 2014 a décidé d'approfondir le plan stratégique en tenant compte des attentes des donneurs d'ordre du département, des modifications de notre environnement et notamment l'évolution des compétences avec la loi NOTRe (nouvelle organisation territoriale de la République).

L'objectif de cette étude est de bien cerner les demandes en matière d'aménagement, d'immobilier d'entreprise, de projets de construction publique, d'études... et de définir comment y répondre : création d'une SPI ? de SAS ? d'une SEM Patrimoniale ? Quel capital ? Sa répartition ? Organisation RH : GIE ? Nouvelles compétences à associer... ?

LES PARTICIPATIONS

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

ACTIVITE EN RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

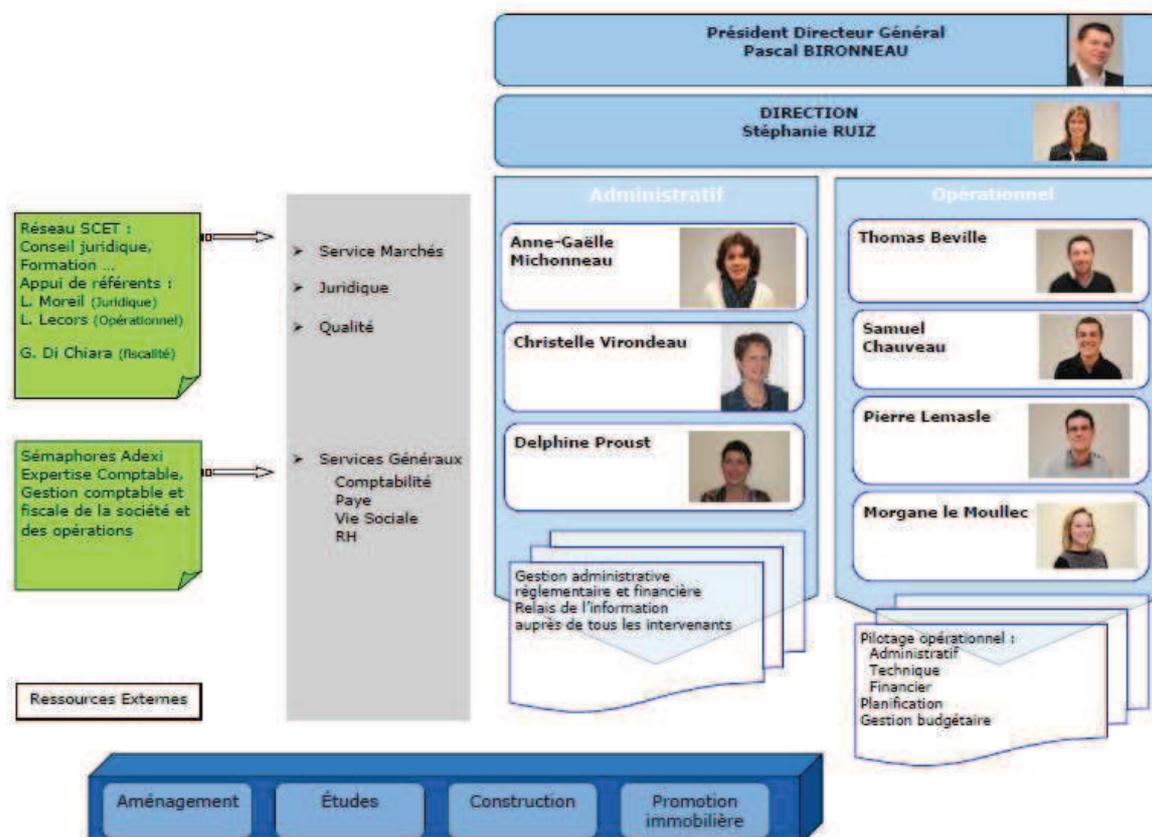
Depuis deux ans, la Société s'est attachée à développer de nouveaux produits et de nouvelles formes d'intervention.

- **Pour l'immobilier d'entreprise** sur trois axes
 - **L'étude de 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 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.

A la demande des collectivités actionnaires, ces offres se sont enrichies en 2014 de l'exploration de **modalités pratiques de portage de l'immobilier** (bail en état futur d'achèvement, bail à construire, concession de travaux...). Ces modalités pourraient être mises en œuvre, dès 2015, sur des bâtiments publics et privés.

LE PERSONNEL DE LA SOCIETE

- Organigramme de la Société au 31/12/2014



L'évolution globale des effectifs :

Au 31/12/2014, l'effectif de la Société se composait de 8 salariés : 7 en CDI et 1 en CDD dont 5 cadres et 3 non cadres.

Morgane Le Moulec a été embauchée en CDD au poste de Responsable de Projets suite à un stage très concluant de 6 mois dans l'entreprise. Diplômée d'un Master II en Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière, Morgane Le Moulec pilote notamment la construction des bureaux de la Chambre d'Agriculture à Bressuire, l'adaptation des anciens locaux de BGN pour l'installation de l'association TRIO à Niort, la réhabilitation des anciens locaux de l'école privée en salles associatives à FORS... Son CDD a été renouvelé, en fin 2014, pour une durée de 9 mois.

Lucile Loret a également été embauchée en CDD en 2014 pour une durée de 6 mois, au poste de Responsable de projets. Son contrat s'est achevé en octobre 2014.

Masse salariale du personnel (brut + charges) : 479 421 € soit +15.6 % par rapport à l'exercice 2013 (414 569 €).

- Stages - Etudiants

Léa SEMELLIER est stagiaire depuis novembre 2014 et restera dans l'entreprise jusqu'en juillet 2015 (stage en alternance). Elle prépare un Master I en Marketing et Gestion de Projets à l'IUT de Niort. Elle travaille, sous tutorat de Thomas BEVILLE, à l'étude de marché sur l'immobilier d'entreprise en Deux-Sèvres.

- Absentéisme – accidents de travail

Au cours de l'année 2014, il y a eu 5 jours d'arrêt de travail.

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 :

- Commande Publique
- Rencontre Métier : Journées de l'Aménagement et de l'Aménageur
- Rencontre régionale des Assistantes Opérationnelles
- Rencontre régionale des Directeurs d'EPL.

Le plan de formation élaboré et mis en œuvre sur 2014 a porté sur :

- | | |
|---|--------------------------------------|
| • Améliorer sa démarche commerciale | Responsables de Projets / Directrice |
| • Les Accords Cadre | Anne-Gaëlle MICHONNEAU |
| • Gérer la fin des marchés de travaux en CMP | Responsables de Projets |
| • Gestion des aléas et imprévus de chantier en CMP | |
| • Manager les conflits | Thomas BEVILLE |
| • Développer son réseau relationnel | Stéphanie RUIZ |

10 ans de Deux-Sèvres Aménagement

Un évènementiel a été organisé le 23 juin pour l'Assemblée Générale des actionnaires et les 10 ans de Deux-Sèvres Aménagement.

C'est au Club Acclameur, à Niort, qu'il a eu lieu. Après un discours d'ouverture par Pascal BIRONNEAU, Président, vantant toutes les missions portées par DSA et les réussites obtenues depuis ces dernières années, Stéphanie RUIZ a pu, à cette occasion, revenir sur le fonctionnement et les avantages de la concession d'aménagement, d'autant plus d'actualité en ces périodes de raréfaction de fonds publics.

Thomas BEVILLE a expliqué ensuite le projet Terre de Sport et son avancement avant de procéder à une visite guidée de la zone.

Une visite de l'Acclameur été également organisée, en lien avec une autre SEM du niortais, la SO' Space, gestionnaire de l'équipement.

Un buffet était également prévu au Club Acclameur. Il avait été commandé au Square (restaurant d'insertion basé au Clou Bouchet à Niort).

Les nouvelles plaquettes et fiches métiers de présentation de la Société ont été remises aux participants ainsi qu'une clé USB personnalisée sur la charte graphique Deux-Sèvres Aménagement. Avec plus de 150 convives et la plan presse qui a été organisé, cette manifestation a permis de mieux faire connaître la Société.

DEUXIEME PARTIE : l'activité opérationnelle

Le total des dépenses gérées en mandat et en concession, pour l'exercice 2014, est de plus de 6 220 000 Euros (hors vente de terrains).

Si l'on ajoute les dépenses propres à la Société, ce sont près de 4 800 000 d'euros qui ont été versés à des entreprises régionales sur l'exercice 2014, représentant environ 130 entreprises.

Au cours de cet exercice 2014, la Société a poursuivi la réalisation des opérations confiées par ses clients.

Elle s'est vue confier de nouvelles opérations. **13** nouveaux contrats répartis comme ceci : 1 mandat public d'étude, 2 mandats privés dont un a été résilié dans l'année pour poursuivre le projet à travers le second et 10 contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage, représentant plus de **237 000 €** de nouvelle rémunération pour la société dont **113 270 €** versés sur 2014. Il faut relever une forte baisse en 2014 sur l'obtention de nouveaux contrats (plus de 876K€ en 2013) qui s'explique par les évolutions intercommunales, l'arrivée de nouvelles équipes communales et intercommunales suite aux élections de mars 2014, la baisse de la commande publique et une conjoncture économique difficile rendant atone le marché des études et de la promotion immobilière économique.

Cette année a été l'occasion de faire preuve de pédagogie avec les nouveaux élus, notamment sur les concessions d'aménagement, pour qu'ils s'approprient les modalités opérationnelles de nos interventions et également l'historique et l'état d'avancement des projets. Ce travail a été fructueux puisqu'il a permis non seulement une bonne compréhension des projets et aussi un bon niveau de connaissance des enjeux permettant aux élus de faire les arbitrages conformément aux orientations qu'ils souhaitaient donner aux projets.

AMENAGEMENT

Les contrats obtenus en 2014 sont :

Type	Date	Détails
401 Ville de Niort / Deux-Sèvres Aménagement		
Concession	27/01/2014	Avenant n° 6 relatif à la prolongation de la durée de la concession pour 5 ans soit une fin à juin 2020.

Liste des Emprunts contractés pour l'opération 401 - Terre de Sport à Niort

Etablissements	Montant €	Durée	Taux	Remboursement capital
CREDIT MUTUEL	1 000 000.00	72 mois	2.63 %	Prêt in fine
CREDIT AGRICOLE	4 500 000.00	72 mois	2.16 %	Annuel
CAISSE D'EPARGNE	4 500 000.00	66 mois	2.69 %	Prêt in fine

L'activité sur 2014 :

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

La concession d'aménagement a été prolongée jusqu'en 2020, en toute fin d'année 2013. L'objectif est de poursuivre la dynamique de commercialisation. L'année 2014 a marqué une bonne progression des projets sous promesses de vente et une bonne commercialisation rue de l'Aérodrome puisque la quasi totalité des terrains sont soit vendus soit sous promesses de vente.

Avec l'aide de la Ville de Niort et de Deux-Sèvres Aménagement, Leroy Merlin a eu gain de cause dans le recours devant la CNAC relatif à son autorisation commerciale. Cette décision a malheureusement été, elle aussi, attaquée devant la cour d'appel administrative par les mêmes opposants. Un jugement pourrait intervenir au deuxième trimestre 2015. Ces aléas autour de l'autorisation commerciale n'ont pas pour autant stoppé les études de Leroy Merlin quant à son permis de construire, qui devrait être déposé début 2015.

Les Arches Métropole ont également obtenu leur autorisation commerciale en fin d'année 2014. Des recours sont également à prévoir contre cette autorisation.

Quant à Fipart (terrain jouxtant celui de Leroy Merlin), son autorisation commerciale est obtenue et purgée de tout recours. Son permis de construire devrait être obtenu et purgé en 2015.

Concernant le foncier, les jugements en cassation ont été défavorables à l'opération pour 2 terrains. Néanmoins, des jugements favorables à l'opération ont été rendus pour deux autres terrains, par la cour d'appel de Poitiers en fin d'année 2014. Les dépenses du projet sont tout de même alourdies par des indemnités d'expropriation fixées par le juge de l'expropriation et qui sont plus importantes que celles qui ont été évaluées par les domaines.

Quant aux 3 recours contre la déclaration d'utilité publique, un premier avait été débouté en 2013 et un second l'a été en 2014. Le troisième, intenté par la SCI Thierry, lui a été favorable et la Société a fait appel de cette décision, ainsi que la Préfecture des Deux-Sèvres.

Par ailleurs, le travail engagé par la Société depuis de nombreux mois a été fructueux puisque qu'un accord amiable a été trouvé avec un des expropriés détenant une emprise importante sur l'Avenue de Limoges. Un traité d'adhésion sera signé en 2015.

Les travaux de la rue de l'Aérodrome ont été achevés cette année. Les entreprises qui assureront la démolition des biens dégradés sur la zone ont été retenues : les démolitions sont prévues au premier semestre 2015.

Les études de conception de l'Avenue de Limoges ont été reprises, en coordination avec la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et le Conseil Général pour réaliser une voirie à 2x2 voies (alors qu'il était initialement prévu 1x1 voie). L'objectif est d'avoir achevé la réalisation de cette voirie avant l'ouverture de Leroy Merlin.

Ces nouvelles études et l'augmentation du coût des travaux pour l'Avenue de Limoges, les jugements défavorables des expropriations et l'augmentation des coûts financiers du fait de la prolongation de la concession (portage plus long des terrains aménagés) alors que les recettes attendues de la commercialisation n'ont pas progressé en conséquence sont les principales raisons qui ont conduit la Ville de Niort à augmenter sa participation à l'opération (elle passe de 718 K€ à 3 726 K€ pour un bilan d'opération de près de 38 000 K€ HT).

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

Les nouveaux élus de la CAN ont décidé de baisser le prix de vente des terrains de Batipolis pour le ramener au prix du marché. Cette décision devrait permettre de faire démarrer la commercialisation des terrains aménagés.

Les élus ont, en parallèle, décidé de stopper les études de développement du parc photovoltaïque au sol sur les terrains neutralisés pour raison archéologique.

Ainsi, la baisse des recettes de commercialisation prévues à ce jour, a dû être compensée par l'augmentation de la participation d'équilibre de la Collectivité au bilan de l'opération.

Le projet d'installation sur la zone **d'une unité de méthanisation d'un groupement d'agriculteurs** est soutenu par les nouveaux élus de la CAN, il devrait s'installer au sud de la zone gelée pour raison archéologique.

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

La commercialisation démarrée à l'été 2013 s'est poursuivie en 2014. Malgré le plan de communication mis en oeuvre et les recherches de partenariats locaux, la commercialisation des terrains se fait à un rythme moins soutenu que ce qui était prévu.

Dans une conjoncture économique et immobilière difficile, en fin 2014, c'est tout de même un total de 10 terrains qui ont été vendus et 1 sous promesse de vente, soit près de la moitié du lotissement.

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

Les études et les autorisations administratives ont bien progressé pour ce projet puisque l'accord de la préfecture a été obtenu sur le dossier Loi sur l'Eau et le permis d'aménager obtenu et purgé en 2014.

La consultation travaux a permis de choisir les entreprises en fin d'année. La négociation engagée avec les entreprises a permis d'optimiser les prestations techniquement et financièrement. Ce sont plus de 27 % d'économie qui ont été réalisés sur l'estimatif de la Maîtrise d'Œuvre dont 10 % à l'issue des négociations.

MANDATS

Les contrats obtenus en 2014 sont :

Type	Date	Détails
732 EMMAÛS-TRIO / Deux-Sèvres Aménagement		
Mandat	21/03/2014	Réalisation des travaux d'aménagement intérieur de la Ressourcerie Rémunération : 34 725.00 € HT
728 Syndicat Mellois des Piscines / Deux-Sèvres Aménagement		
Mandat	14/02/2014	Avenant n° 1 portant sur l'ajustement de l'enveloppe financière TTC du mandat
724 CCI des Deux-Sèvres / Deux-Sèvres Aménagement		
Mandat	14/03/2014	Avenant n° 1 relatif à l'arrêt temporaire du mandat et la prolongation de la convention de mandat jusqu'à fin 2016
733 Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Deux-Sèvres – Deux-Sèvres Aménagement		
Mandat d'études	22/05/2014	Etudes de faisabilité pour le restructuration du Campus des Métiers à Niort Rémunération : 14 450.00 €
726 Syndicat mixte ouvert / Deux-Sèvres Aménagement		
Mandat	20/06/2014	Avenant n° 1 relatif aux études, à la dévolution des marchés de travaux et au suivi de la réalisation des aménagements pour le site de Prahecq Rémunération : 12 100.00 € HT
732 EMMAÛS-TRIO / Deux-Sèvres Aménagement		
Mandat	04/11/2014 et 20/06/2014	2 Avenants (1 par entité) de résiliation du mandat pour la réalisation des travaux d'aménagement intérieur de la Ressourcerie
729 Mairie de Fors / Deux-Sèvres Aménagement		
Mandat	31/07/2014	Avenant n° 1 portant sur l'ajustement de l'enveloppe financière du mandat TTC.
734 TRIO / Deux-Sèvres Aménagement		
Mandat	22/09/2014	Travaux d'adaptation dans les anciens locaux de BGN à Niort pour y accueillir TRIO Coût de l'opération : 789 500.00 € HT Rémunération : 35 925.00 € HT

L'Activité en mandat en 2014 :

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

Les travaux de construction ont démarré dès que la Chambre d'Agriculture a pu se rendre propriétaire du foncier à acquérir auprès de la Région soit en avril 2014. La fin des travaux est prévue pour février 2015.

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

Les travaux de construction de la salle omnisport se sont achevés en mars 2014. La mobilisation de tous les acteurs (Ville d'Aiffres, Maîtrise d'Œuvre, prestataires intellectuels, entreprises de travaux et Deux-Sèvres Aménagement) a permis la réalisation d'un bel ouvrage, de qualité, plébiscité par les utilisateurs.

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

L'année 2014 a marqué la fin de l'année de parfait achèvement des derniers éléments réceptionnés sur les espaces publics. Il faut également noter que **les Jardins de la Brèche ont reçu le premier prix des Victoires du Paysage** catégorie espace public urbain. Ce prix vient récompenser le travail de tous les intervenants du projet et notamment l'investissement de près de 9 ans de la Société sur ce projet.

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

Les études de conception se sont poursuivies en 2014 pour aboutir au choix des entreprises en milieu d'année. Les travaux ont commencé, comme prévu au démarrage du projet, en septembre 2014. Ils devraient s'achever mi 2015.

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

Les études se sont poursuivies et les entreprises ont été choisies pour réaliser les travaux de la piscine de Lezay et de celle de Sauzé Vaussais. Ils ont démarré en septembre 2014 et s'achèveront au deuxième trimestre 2015.

Les travaux de réhabilitation de la piscine de Celles sur Belle sont programmés pour démarrer en 2015.

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

Malgré de grosses incertitudes quant à la réalisation de la salle d'autopsie, l'avant projet définitif a été validé en fin d'année 2014 (salle d'autopsie en tranche conditionnelle). Les élus du Lasat ont décidé de sursoir à la progression du projet qui devrait reprendre en 2015.

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

Les études se sont poursuivies en 2014 et le permis de construire a été obtenu et purgé. Les travaux ont démarré en octobre 2014 et devraient s'achever en milieu d'année 2015.

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

L'entreprise Forges de Bologne construit des pièces pour l'aéronautique et l'automobile de luxe. L'accroissement de son carnet de commande (Rolls-Royce et Snecma) l'a conduite à étendre son usine pour une surface d'environ 3.000 m² et 1.000 m² de bureaux. Cet accroissement de l'activité doit générer l'embauche de 120 à 150 salariés.

Elle a confié le mandat de réalisation à Deux-Sèvres Aménagement.

Les travaux auraient dû démarrer au deuxième trimestre 2014 et les premières entreprises étaient choisies. Seule la construction de la cabine de peinture a été achevée puisque les investissements de l'entreprise ont été gelés, dans le cadre du rachat par Lisi Aérospac de la holding détenue par Sarasun. Les travaux d'extension ont finalement commencé en octobre 2014 et ont progressé à un rythme soutenu : le plus gros des travaux de VRD, de terrassement et de renforcement des sols étaient finis en fin d'année 2014.

➤ **Mandat de réalisation du lotissement La Fosse aux Chevaux à Melle (mandant Mairie de Melle)**

Le mandat nous été confié alors que les études d'avant-projet étaient achevées. Il était néanmoins prévu dans le mandat de passer un contrat de Maitrise d'Oeuvre pour la suite du projet et de poursuivre les études puis la réalisation du projet.

Le choix d'un Maître d'Oeuvre différent de celui qui avait engagé les études et les études règlementaires (au titre de la Loi sur l'Eau et d'urbanisme) ont eu pour conséquence d'apporter des modifications importantes du projet, tout en permettant des économies substantielles.

Le permis d'aménager a été déposé et les entreprises de travaux choisies, en fin d'année.

Les marchés de travaux ont été attribués, après négociations, en fin d'année, avec une économie de près de 22 %.

➤ **Mandat privé de réalisation pour le réaménagement des locaux de l'entreprise SANDEFO pour y accueillir les associations Emmaus et Trio (mandants Emmaus et Trio)**

La Communauté d'Agglomération de Niort avait le projet de créer une ressourcerie dans ces anciens locaux de Sandefo : lieu unique de dépôt des "déchets" réutilisables ou réparables et de vente.

Les incidences ICPE et sécurité incendie sur le coût des travaux n'avaient pas été correctement anticipés au démarrage du projet. Lorsque les associations et la CAN ont mesuré leur impact important sur le coût des travaux, ils ont décidé de mettre un terme au projet de ressourcerie. C'est pourquoi le mandat a pris fin alors qu'il était signé depuis quelques semaines. Nous avons alors accompagné les associations pour défendre au mieux leurs intérêts dans la résiliation des différents contrats en cours.

➤ **Mandat privé de réalisation pour l'aménagement des anciens locaux de BGN à Niort pour y accueillir l'association Trio (mandant Trio)**

Trio devait quitter les locaux qui accueillait son activité. Dès que l'association a choisi de s'installer dans les anciens locaux de BGN, elle nous a confié le mandat de réaménagement des locaux pour l'adapter à son activité. Nous avons préparé le choix et négocié le contrat privé de la Maîtrise d'œuvre. Puis, nous avons piloté les études de conception et d'ICPE, au dernier trimestre 2014.

➤ **Mandat d'études CMA (mandant Chambre des Métiers et de l'Artisanat)**

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Deux-Sèvres souhaitait repenser l'organisation générale du campus de Niort et notamment mettre aux normes le restaurant d'application (ouvert au public) et la cuisine, mettre aux normes d'accessibilité et de sécurité l'ensemble des bâtiments, repenser le pôle mécanique, le pôle bâtiments et hôtellerie/restauration, le laboratoire de pharmacie et revoir une partie de l'internat.

Avec ce mandat d'études, Deux-Sèvres Aménagement a piloté le choix des intervenants nécessaires à l'étude (programmiste spécialisé restauration collective, économiste de la construction...) en plus de ses propres compétences. Nous avons réalisé le suivi des missions et rédigé l'étude de faisabilité : diagnostic du site et mise en évidence des enjeux, programme fonctionnel et plan guide, bilan financier et plan de trésorerie.

ETUDES ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

Les contrats obtenus en 2014 sont :

Type	Date	Détails
952 Mairie de Bressuire / Deux-Sèvres Aménagement		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	24/01/2014	Préparation de la consultation travaux pour le golf Rémunération : 9 800.00 € HT
954 Communauté de Communes du Thouarsais / Deux-Sèvres Aménagement		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	29/04/2014	Accompagnement du montage de l'appel d'offre de la consultation travaux pour le Centre Aquatique de Thouars Rémunération : 14 900.00 € HT
956 Mairie de Saint Loup Lamairé / Deux Sèvres Aménagement		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	26/06/2014	Etude pour la réhabilitation des logements de l'ancienne gendarmerie Rémunération : 14 550.00 € HT Durée de la mission : 12 mois
955 Conseil Général des Deux-Sèvres / Deux-Sèvres Aménagement		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	15/05/2014	Lettre de commande pour un approfondissement juridique relatif à RESALIS Rémunération : 11 800.00 € HT
958 TRIO / Deux Sèvres Aménagement		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	26/06/2014	Mission de recherche de financement pour l'aménagement de ses nouveaux locaux Rémunération : 1 750.00 € HT
959 Mairie de Bressuire / Deux Sèvres Aménagement		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	26/06/2014	Passation des marchés subséquents suivant l'accord cadre déjà attribué et des marchés de travaux Rémunération : 40 600,00 € HT
947 Syndicat mixte du Pays Mellois/ Deux Sèvres Aménagement		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	26/06/2014	Etude de faisabilité d'une plate forme circuits courts Avenant n° 1 : prolongation de délais au 31/12/2014
960 Mairie de Saint Génard/ Deux Sèvres Aménagement		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	12/12/2014	Assistance dans l'état de conservation du patrimoine et le diagnostic énergétique de la salle de fêtes, de l'école publique et des logements attenants Rémunération : 12 625.00 € HT
961 Communauté de Communes Parthenay-Gâtine/ Deux Sèvres Aménagement		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	28/11/2014	Réhabilitation du site de l'ancien hôpital en résidence de tourisme de type para hôtelière Rémunération : 30 120.00 € HT
962 Mairie de Chef Boutonne/ Deux Sèvres Aménagement		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	14/11/2014	Etude de faisabilité pour réhabilitation du centre culturel Rémunération : 4 500.00 € HT

Le rapport d'activité de cet exercice 2014 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 2014

Le résultat d'exploitation s'élève à - 51 803 € et le résultat net comptable à - 7 386 €uros.

Les produits s'élèvent à 640 774 €uros.

Les rémunérations se décomposent ainsi :

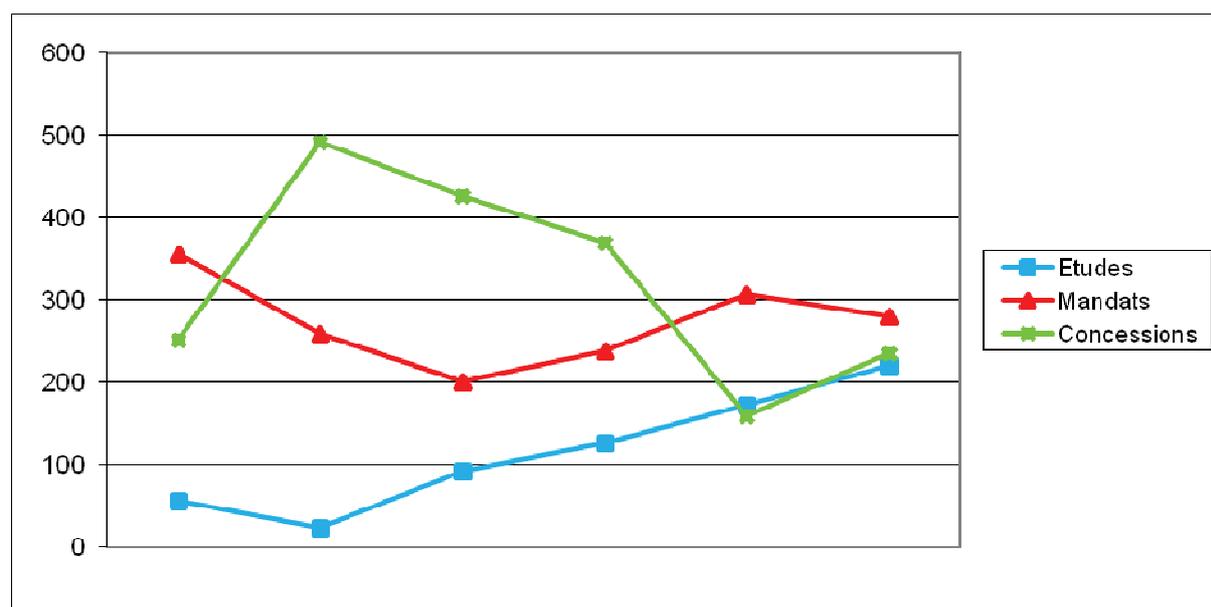
Rémunération sur mandat :	306 866 €
Rémunération sur Etudes, AMO :	172 638 €
Rémunération sur Concession :	160 191 €
Remboursements et subventions	1 348 €

Les charges sont maîtrisées et s'élèvent à 692 577 €. Elles comprennent notamment, cette année, un investissement dans la communication (solde coût de conception site internet et support papier / coûts de reproduction et d'expédition), l'évènementiel autour des 10 ans de la Société et une augmentation des frais de personnel.

Le résultat financier est de 34.594 € et présente une nette progression comparé à l'exercice 2013.

Ce bon résultat financier et le report en arrière des déficits permettent d'atténuer le résultat d'exploitation négatif pour arriver à un résultat net comptable déficitaire d'un peu plus de 7 K€.

Contrairement à l'année dernière, l'augmentation des produits en études (+69 K€ soit +29 %) et en mandat (+45 K€ soit 36%) ne parviennent pas à compenser la forte baisse des produits en concession (- 210 K€ soit -57 %).



Prévisions pour l'exercice 2015

RUBRIQUES	BUDGET PREVISIONNEL 2015 (en K€)
PRODUITS DE L'EXERCICE	735
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	225
IMPOTS ET TAXES	11.5
FRAIS DE PERSONNEL	491.5
AMORTISSEMENTS	2
RESULTAT D'EXPLOITATION	5

Dont :
435 K€ identifiés
à ce jour
100 K€ vente
Leroy Merlin
200 K€ à aller
chercher

Dont
25 K€ étude
stratégique

Pour 2015, il est prévu un résultat d'exploitation à l'équilibre 5 K€, avec des recettes prévisionnelles qui s'élèvent à 735 000 € (+ 14.8 %) dont :

- 235 000 € en concession d'aménagement
- 280 000 € en mandat
- 220 000 € en assistance à maîtrise d'ouvrage

Ces prévisions incluent l'objectif ambitieux de 200 000 € de recettes non acquises dont les rémunérations doivent être versées dans l'année. Ces prévisions incluent également la vente du terrain à Leroy Merlin (près de 100 K€ de rémunération).

Le budget prévoit notamment l'étude d'évolution stratégique pour un budget de 25 K€.

L'objectif de cette année est de poursuivre avec le même sérieux et le même dynamisme sur les projets et les études qui nous sont confiés.

L'enjeu 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...) ainsi que **dans l'immobilier d'entreprise** et la finalisation des études de faisabilité qui devraient permettre d'aboutir en 2016 sur de **nouvelles concessions d'aménagement**.

TROISIEME PARTIE : les comptes annuels 2014

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.

Evénements postérieurs à la clôture

Depuis le 31 décembre 2014, 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 2014 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 2014 par un résultat déficitaire de - 7 386 €.

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 2013 / RESULTAT 2014		
RUBRIQUES	RESULTAT 2013	RESULTAT 2014
PRODUITS DE L'EXERCICE	735 151	640 774
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	188 192	193 324
IMPOTS ET TAXES	16 127	15 860
FRAIS DE PERSONNEL	414 569	479 421
AMORTISSEMENTS	1 017	3 974
AUTRES CHARGES	18	-
RESULTAT EXPLOITATION AVANT PROVISIONS	115 228	-51 803
PRODUITS FINANCIERS	18 957	35 744
FRAIS FINANCIERS	1 220	1 150
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	132 964	-17 209
RESULTAT EXCEPTIONNEL	18 200	-
RESULTAT COMPTABLE AVANT IMPOTS	151 164	-17 209
IMPOTS SUR LES SOCIETES	48 271	- 9 823
RESULTAT NET COMPTABLE	102 893	-7 386

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 – 51 803 €, contre 115 228 € pour l'exercice précédent.

2. Résultat financier

Le résultat financier s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de 34 594 €, contre 17 737 € 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 -17 209 €, contre 132 964 € pour l'exercice précédent.

4. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est nul pour l'exercice écoulé, contre 18 200 € pour l'exercice précédent.

5. Résultat net

L'activité de la Société se solde pour le dernier exercice clos par un résultat net de -7 386 € contre 102 893 € pour l'exercice précédent.

L'entreprise a opté pour un report en arrière des déficits lui permettant de dégager sur l'exercice un « produit » d'impôt sur les sociétés de 9 823 €.

LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Analyse détaillée des produits

- **Les produits d'exploitation globaux** de la Société s'élève à 3 599 460 €, contre 4 377 697 € l'exercice précédent dont :
 - **les produits d'exploitation des concessions** s'élèvent à 2 958 684 € contre 3 642 546 € l'exercice précédent ;
 - **les produits d'exploitation des comptes de fonctionnement** se présentent de la manière suivante :

RUBRIQUES	RESULTAT 2013	RESULTAT 2014
PRODUITS DE L'EXERCICE	735 151	640 775
Production vendue		
- rémunération sur autres contrats (706100)	126 988	172 368
- rémunération sur mandats (706400)	237 707	306 866
Production vendue concessions		
Subvention (740000)	-	782
Autres produits accessoires (7088)	-	-
Rémunérations sur les concessions (791)	370 404	160 191
Transfert de charges (refacturation frais déplacement)	52	566

Analyse détaillée des charges

- **Autres charges externes**

Les achats et autres charges externes de fonctionnement se portent pour cet exercice à une hauteur de 3 651 261 €, contre 4 262 469 € l'exercice précédent dont

- **les autres achats des concessions** pour un montant de 2 958 684 € contre 3 642 546 € l'exercice précédent ;
- **les autres achats et charges externes des comptes de fonctionnement** pour les montants suivants :

RUBRIQUES	RESULTAT 2013	RESULTAT 2014
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	188 192	193 324
AUTRES ACHATS	-	-
Achats d'études (604)	-	-
Achats de consommables (606)	13 389	8 897
SERVICES EXTERIEURS	-	-
Sous-traitance (611)	3 244	2 760
Location de matériel et crédit bail (612,6135,6138)	134	537
Location immobilières (6132)	20 000	20 443
Charges locatives (614)	-	170
Entretien et réparations (6150,6155,6156)	10 172	12 842
Assurances (616)	7 831	6 602
Documentation (6181)	1 351	635
Colloques et séminaires (6185)	1 102	1 775
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	-	-
Honoraires de gestion (6223)	70 264	65 584
Honoraires (6226)	7 794	13 245
Frais d'actes (6227)	245	-
Frais de publicité (623)	17 281	21 879
Transports, déplacements, missions (624,625)	18 411	21 887
Frais postaux et télécommunications (626)	11 065	9 787
Services bancaires (627)	535	636
Cotisations et divers (6281)	5 375	5 644

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

Les frais de personnel s'élèvent pour cet exercice à 479 421 €, contre 414 569 € l'exercice précédent.

RUBRIQUES	RESULTAT 2013	RESULTAT 2014
FRAIS DE PERSONNEL	414 569	479 421
Salaires (641)	290 002	334 803
Charges sociales (6331,645)	123 716	149 341
Autres charges sociales (647,648)	6 428	7 540
Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi (CICE)	- 6 336	- 12 264
Personnel mis à disposition (6211,6214)	760	-

▪ **Impôts et taxes**

Le montant au titre de l'exercice 2014 est de 15 860 €, contre 16 127 € l'exercice précédent.

RUBRIQUES	RESULTAT 2013	RESULTAT 2014
IMPOTS ET TAXES	16 127	15 860
Taxe professionnelle (63511)	4 134	2 359
TVTS (63514)	-	-
T.App., Form.Cont., Effort const (6312, 6333, 6334, 6335)	11 473	13 501
Autres impôts et taxes (6311,6338,63548,635800,6378,6379)	520	-

▪ **Dotations aux amortissements et aux provisions**

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

RUBRIQUES	RESULTAT 2013	RESULTAT 2014
AMORTISSEMENTS	1 017	3 974
Immobilisations incorporelles (68111)	234	1 065
Immobilisations corporelles (68112)	783	2 909

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 est nul pour l'exercice écoulé, contre 18 200 € pour l'exercice précédent

RUBRIQUES	RESULTAT 2013	RESULTAT 2014
RESULTAT EXCEPTIONNEL	18 200	-
Charges exceptionnelles	72 350	-
Produits exceptionnels	90 550	-

LE BILAN

ACTIF	2 013	2 014	ACTIF	2 013	2 014
Immobilisations incorporelles	2	2	CAPITAUX PROPRES	1 091	1 083
Immobilisations corporelles	7	8	Prov.pour risques et charges	0	0
ACTIF IMMOBILISE	10	10	Emprunts auprès étab.crédit	11 778	10 871
Stocks	12 925	13 415	Emprunts et dettes financières diverses	4 004	2 603
Avances et acomptes versés	51	229	Avances et acomptes reçus	779	780
Créances clients	4 418	225	Dettes fournisseurs	757	2 316
Mandants actif	117	3	Dettes fiscales et sociales	199	192
Autres créances	984	370	Mandants passif	1 349	2 397
Disponibilités	2 539	4 974	Autres dettes	6	5
Comptes de régularisation	3	1 205	Comptes de régularisation	1 084	185
ACTIF CIRCULANT	21 037	20 423	DETTES	19 956	19 349
TOTAL GENERAL	21 047	28 360	TOTAL GENERAL	21 047	28 360

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

- les stocks pour 13 415 k€, qui correspondent aux acquisitions foncières et aux travaux effectués nets des cessions réalisées,
- les emprunts pour 7 837 k€, qui sont garantis à hauteur de 80% par les concédants et un découvert autorisé pour financer une opération pour 2 955 k€,
- les dettes financières diverses comprennent des avances des collectivités aux concessions d'aménagement pour 2603 k€.

DECOMPOSITION DES DETTES FOURNISSEURS

Les dettes fournisseurs se décomposent de la façon suivante :

Tableau du solde des dettes fournisseurs au 31/12/2014										
Dettes	à 30J		à 60J		à 90J		>90J		Total	
	2 014	2013	2 014	2013	2 014	2013	2 014	2013	2 014	2013
	1 975 737	642 138	267 143	43 460	-	16 911	-	48 852	2 242 880	751 362

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 - 7 385,66. € au titre de l'exercice 2014 de la manière suivante :

- report à nouveau : - 7 385.66€

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

Le Président Directeur Général
DEUX-SEVRES AMENAGEMENT

Pascal BIRONNEAU