

Séance publique du mercredi 17 décembre 2014

Convoqué le jeudi 11 décembre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le mercredi 17 décembre 2014 à 17h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Cédric de SAINT-JOUAN, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Anne-Louise KNAPNOUGEL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Khanthaly PHOUTTHASANG, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Patrick VIGNAL, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Nancy CANAUD, Audrey LLEDO, Véronique PEREZ.

Absents :

SERM - Rapport des administrateurs - Exercice 2013

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

1. STATUTS ET COMPOSITION DE LA SOCIETE

Au 31/12/2013, le capital social est réparti entre les actionnaires comme suit :

| Actionnaires | Capital | % | Nbre d'actions | Nb admin |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|-----------|
| Ville de Montpellier | 2 439 024 € | 41.38% | 152 439 | 5 |
| Communauté d'Agglomération de Montpellier | 1 627 504 € | 27.61% | 101 719 | 3 |
| Département de l'Hérault | 66 000 € | 1.12% | 4 125 | 1 |
| Ville de Palavas | 28 032 € | 0.48% | 1 752 | 1 |
| TOTAL PUBLICS | 4 160 560 € | 70.59% | 260 035 | 10 |
| Groupe Caisse des dépôts et consignations | 1 067 968 € | 18.12% | 66 748 | 1 |
| Caisse d'épargne et de Prévoyance du Languedoc Roussillon | 476 656 € | 8.08% | 29 791 | 1 |
| Dexia Crédit Local | 100 000 € | 1.70% | 6 250 | 1 |
| Caisse fédéral de Crédit mutuel méditerranéen | 38 400 € | 0.65% | 2 400 | - |
| Chambre de commerce et d'industrie de Montpellier | 32 992 € | 0.56% | 2 062 | 1 |
| Crédit Lyonnais de développement économique | 16 000 € | 0.27% | 1 000 | - |
| Mercadis | 1 424 € | 0.02% | 89 | - |
| TOTAL PRIVES | 1 733 440 € | 29.41% | 108 340 | 4 |
| TOTAL GLOBAL | 5 894 000 € | 100.00% | 368 375 | 14 |

Le capital social est réparti entre deux groupes d'actionnaires :

- Les collectivités locales (Ville de Montpellier, Communauté d'Agglomération de Montpellier, Département de l'Hérault, Commune de Palavas,)

- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations
- Les autres types d'actionnaires (Caisse d'Epargne, Chambre de Commerce et d'Industrie, Crédit Lyonnais de développement économique, Caisse Fédérale de Crédit Mutuel Méditerranéen, Dexia Crédit Local, GCE SEM groupe Caisse d'Epargne, Mercadis).

La Ville de Montpellier détient 41,38% du capital social. Sa participation au Capital s'élève à 152 439 actions.

2. PERSONNEL

Le nombre moyen de salariés a été de 74,5 en 2013 (contre 114 en 2012, soit une diminution de -35%). Cette variation s'explique par le transfert au GIE SERM/SAAM de 39 personnes assurant les fonctions de support. On note la mise à disposition par le groupement d'employeurs émanant de la SCET (le Directeur Général et le Directeur Général Délégué). Le montant des frais de personnel pour 2013 s'élève à 3 529 K€ (5 580 K€ en 2012), soit -37%.

3. COMPTES ANNUELS

| Comptes annuels | 2012 | 2013 | Variation |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| Produits d'exploitation | 177 918 805 € | 151 159 351 € | -15,0% |
| <i>dont CA</i> | 103 733 834 € | 83 140 928 € | -19,9% |
| Charges d'exploitation | 177 544 043 € | 151 559 974 € | -14,6% |
| Résultat d'exploitation | 374 762 € | -400 623 € | N/A |
| Produits financiers | 688 216 € | 619 997 € | -9,9% |
| Charges financières | 1 021 981 € | 1 196 964 € | 17,1% |
| Résultat financier | -333 765 € | -576 968 € | -72,9% |
| Produits exceptionnels | 4 032 585 € | 7 838 078 € | 94,4% |
| Charges exceptionnelles | 1 908 601 € | 5 213 309 € | 173,1% |
| Résultat exceptionnel | 2 123 983 € | 2 624 769 € | 23,6% |
| Impôts sur bénéfice / intéressement | 1 250 829 € | 773 536 € | -38,2% |
| Résultat net | 914 150 € | 873 642 € | -4,4% |

a) Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires total de l'exercice 2013 est de 83 141 K€ contre 103 734 K€ à fin 2012, soit une diminution de près de -20%.

Les produits de fonctionnement sont en diminution à 11 907 K€ en 2013 contre 17 489 K€ en 2012, notamment en raison du transfert des fonctions supports au GIE SERM/SAAM entraînant une diminution des refacturations de -2 838 K€.

b) Compte de résultat

Les produits d'exploitation baissent globalement de 15% soit -26 759 K€, baisse essentiellement due à la diminution du chiffre d'affaires à laquelle vient s'ajouter celle de la production stockée (-4 620 K€)

Les charges d'exploitation baissent de 14,6%. On note la diminution de la masse salariale suite aux transferts des agents fonctionnels au GIE.

Le résultat financier est déficitaire à -576 968 € (contre -333 765 € en 2012) à cause de l'impact des intérêts d'emprunts représentant en 2013 un total de 1 197 K€.

Le résultat exceptionnel d'un montant de 2 625 K€ permet de dégager un résultat net positif sur l'exercice.

Le résultat avant intéressement, participation et IS s'élève à 1 647 K€ en 2013 contre 2 165 K€ en 2012.

Après imputation de l'intéressement des salariés (542 K€, contre 984 K€ en 2012) et l'impôt sur les sociétés (232 K€, contre 266 K€ en 2012), l'exercice 2013 présente un résultat bénéficiaire de 873 642 € contre 914 150 € en 2012.

c) Bilan

Le total du Bilan diminue de 2,6%, passant de 339 252 K€ à fin 2012 à 330 310 K€ au 31/12/2013.

A l'actif du bilan, cette variation s'explique par une baisse de l'actif circulant de 6 466 K€ (principalement due à la baisse des créances) et par la baisse de l'actif immobilisé à hauteur de 2 477 K€ (principalement due à la cession de l'opération propre ARES).

Au passif on constate que les capitaux propres augmentent (+5 289 K€) alors que les provisions et les dettes baissent respectivement de 4 850 K€ (-17,2%) et 11 156 K€ (-4,2%).

d) Capitaux propres

Les capitaux propres atteignent 31 446 K€, soit +5289 K€ par rapport à 2012. Cette variation est principalement due à l'augmentation des subventions d'investissement qui passent de 8 445 K€ à 13 431 K€. Les subventions sont en nette augmentation du fait des investissements sur la chaufferie Joffre et la centrale de bois Parc Marianne.

4. ACTIVITES OPERATIONNELLES D'AMENAGEMENT

a) Les dépenses d'investissement de l'exercice

Les dépenses d'investissement de l'exercice s'élèvent à 94,9 M€ contre 108,6 M€ en 2012. Ces dépenses se répartissent comme suit : 88,7 M€ pour les concessions d'aménagement en 2013 contre 96,1 M€ en 2012 et 6,2 M€ pour les mandats d'études en 2013 contre 12,5 M€ en 2012.

L'année 2013 se caractérise notamment par :

- L'achèvement des principaux mandats (clôture administrative du nouvel Hôtel de Ville par exemple),
- La poursuite des acquisitions, notamment en renouvellement urbain,
- La réalisation de travaux importants, notamment sur les opérations à dominante « logements » (Parc Marianne, Rive Gauche, Ovalie, Grisettes, Saint Brès, Saint Jean de Védas et Prades le Lez) et « activité économique » (Eureka).

b) Les recettes de cessions

Les cessions privées sont en augmentation de 12% par rapport à 2012. On note notamment le solde de la cession du macro-lot de la Mantilla sur Jacques Cœur, la poursuite des opérations de logements Parc Marianne, Ovalie, Grisettes et des opérations communales Prades et Roque Fraisse.

Les cessions de logements sont dans la moyenne des années précédentes mais la part des logements sociaux est plus importante.

Les cessions de terrains d'activité économique sont en recul alors que celles des équipements tertiaires (bureaux,...) sont stables.

5. ACTIVITES DE GESTION

- *DEPARTEMENT ENERGIES*

Le résultat 2013 avant épargne salariale du département Energie s'élevait à 1 831 K€ contre 1 704 K€ en 2012. Cette augmentation s'explique car il y a eu plus de raccordements. Les ventes de chaud sont supérieures aux prévisions à l'inverse des ventes de froid ce qui témoigne de températures plus rigoureuses que prévues en 2013.

La Délégation de Service Public concernant le Réseau Montpelliérain de Chaleur et de Froid a été reconduite de 2022 à 2030.

- *GESTION IMMOBILIERE*

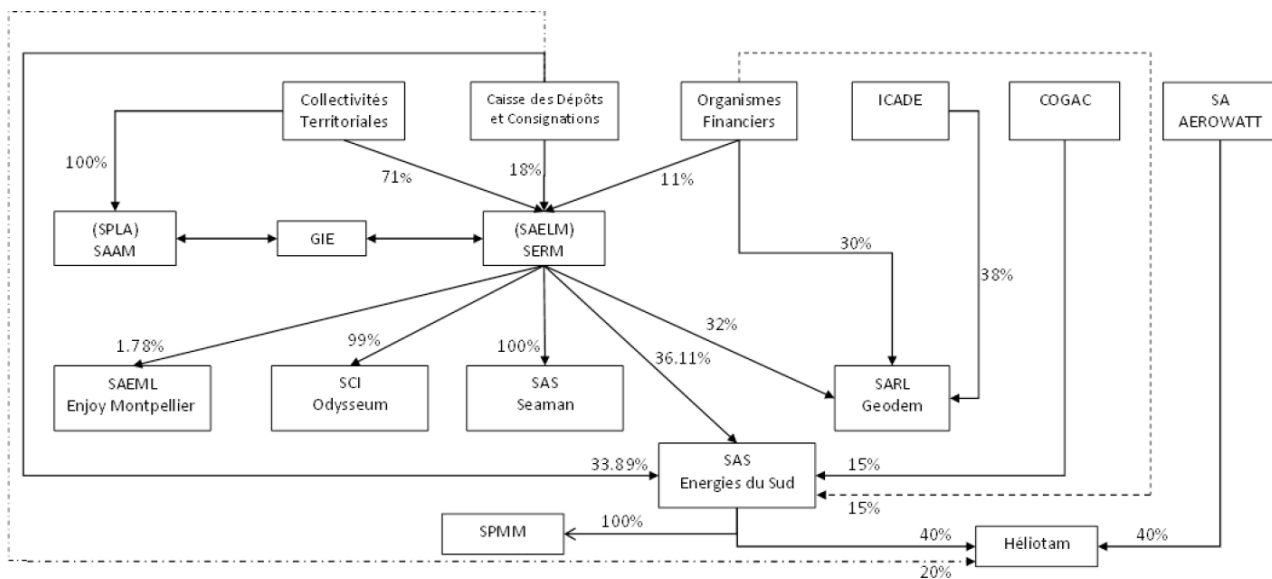
La SERM a géré en 2013, 15 bâtiments d'immobilier d'entreprise sous différentes formes juridiques :

- Gérances pour le compte de Collectivités (2)
- Ateliers relais et bureaux locatifs en concessions publiques d'aménagement (6)
- Mandats de syndic de copropriété ou d'ASL (5)
- Opération propre de la Société concernant l'ensemble immobilier ARES à Vendargues.

La cession du site ARES auprès de l'investisseur PROURRED s'est finalisée en octobre 2013 avec un impact positif sur les comptes de 709 K€.

6. RESULTAT DES FILIALES

La SERM contrôle plusieurs filiales ou participations. En raison du poids non significatif de ces structures il n'est pas produit de comptes consolidés.



- *SARL GEODEM*

Depuis la conclusion définitive des accords sur l'ensemble du projet Odysseum et la cession des études réalisées aux maîtres d'ouvrage des constructions, la SARL GEODEM est en sommeil dans l'attente de l'engagement éventuel de nouvelles études de projets immobiliers. Le résultat de l'exercice est en léger déficit de 4 835 € contre 5 218 € de perte en 2012.

L'éventualité de nouveaux projets en partenariat avec les Associés sur cette opération est définitivement abandonnée. Les Associés ont décidé d'une dissolution de la société GEODEM (SARL) à compter du 18 mars 2014 et de sa liquidation amiable sous le régime conventionnel conformément à l'article 24 des statuts.

- *SCI ODYSSEUM 1*

La cession aux investisseurs ICADE et KLEPIERRE est intervenue en 2010 avec transfert de la jouissance au 1er janvier 2011. A fin 2013 la SCI ODYSSEUM 1 est encore propriétaire du bail de Mc DONALD dont la cession a eu lieu le 20 mars 2014.

Chiffre d'affaires : le chiffre d'affaires, composé des loyers du bail à construction Mc Donald, s'élève en 2013 à 94 780 € contre 93 002 € en 2012.

Résultat : Le résultat net comptable s'élève à 79 193 € contre 104 530 € en 2012.

Capitaux propres : Compte tenu du report antérieur et d'une distribution de dividendes pour 200 K€, les capitaux propres s'élèvent à 84 733 € contre 205 540 € à fin 2012.

Bilan : Le total bilan diminue à 554 577 € contre 1 087 715 € à fin 2012 du fait de la diminution des créances clients.

- *SAS SEAMAN (Aquarium Mare Nostrum)*

Chiffre d'affaires : Le chiffre d'affaires net de la société est en légère baisse à 4 172 K€ à fin 2013 contre 4 237 K€ à fin 2012.

Résultat : Le résultat net après IS termine en positif à 107 957 € contre 234 877 € à fin 2012. Ce résultat est réparti comme suit :

- 102 467 € de résultat d'exploitation,
- -2 176 € de résultat financier,
- 28 155 € de résultat exceptionnel.

Capitaux propres : Les capitaux propres atteignent 360 K€ en 2013 contre 252 K€ en 2012. Cette évolution est due à l'incorporation du résultat de l'exercice 2013.

- *SAS ENERGIES DU SUD*

Filiale de la SERM pour le développement des énergies renouvelables créée le 28 février 2008.

Chiffre d'affaires : La progression du chiffre d'affaires de la filiale Energie du Sud se poursuit en 2013 avec 2 109 K€ réalisés en 2013 contre 2 032 K€ en 2012.

Résultat : Le résultat net après IS de l'exercice 2013 est un bénéfice net de 132 298 € contre 42 504 € en 2012.

Capitaux propres : La totalité du capital social, soit 3 600 K€, est versée. Les capitaux propres atteignent 4 309 K€ en 2013 contre 4 023 K€ en 2012.

Bilan : Le total du bilan s'élève à 9 540 K€ (contre 9 811 K€ en 2012) dont 2 479 K€ d'actif immobilisé. Au passif, trois emprunts sont inscrits pour un capital restant dû de 4 481 K€.

Participation dans Héliotam

Depuis 2011, Energie du Sud détient 40% (soit 40 000 €) de la SAS HELIOTAM créée pour la construction et l'exploitation des centrales photovoltaïques des parkings de la TAM sur Castelnau le Lez et Saint Jean de Vedas. Cette participation a été donnée en nantissement au Crédit Agricole pour garantir un emprunt de la SAS HELIOTAM finançant la création de deux ombrières de parking.

De plus, pour soutenir la phase investissement d'HELIOTAM, les actionnaires ont versé en 2011 une avance d'associé. A ce titre, Energie du Sud a versé 460 000 €.

Participation dans SPM

Le 3 février 2012 a été créée une filiale à 100 % d'Energie du Sud, la SAS Société Photovoltaïque Montpellier Méditerranée pour répondre à un appel d'offre pour des ombrières sur les parkings de l'Aéroport. Energie du Sud a versé 1000 €.

La Commission de Régulation de l'Energie a retenu ce projet en mars 2014.

- *SAS HELIOTAM*

Les centrales photovoltaïques des ombrières de parkings de la TAM sont en service depuis novembre 2011.

Chiffre d'affaires : Le chiffre d'affaires de la deuxième année d'exploitation pleine s'élève à 806 868 € (contre 800 554 € en 2012).

Résultat : Le résultat courant avant impôts de 2013 s'élève à 76 142 € contre 47 482 € en 2012 soit une progression de 60%.

Déduction faite des amortissements dérogatoires, le résultat net 2013 termine en perte de 225 K€ contre une perte de 349 K€ en 2012.

Capitaux propres : Le capital social de 100 000 € est entièrement versé. Les capitaux propres s'élèvent en 2013 à 182 K€ contre 106 K€ en 2012.

Bilan : Le bilan s'élève à 6 034 K€ fin 2013 lorsqu'il était de 6 181 K€ fin 2012.

A l'actif le bilan présente 5 358 K€ d'immobilisations. On note au passif un prêt dont le capital restant dû est de 4 441 K€ au 31/12/2013.

- *GIE SERM/SAAM*

Constitué fin 2011, pour une exploitation dès janvier 2012, le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) SERM-SAAM met à disposition de ses membres (la SERM et la SAAM) ses moyens et compétences afin de leur permettre de mener, dans le cadre législatif en vigueur, toute action d'aménagement, de développement local et d'exploitation de services publics.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les personnels des fonctions de support (juridique, marchés, foncier, communication, RH, informatique et finances) sont salariés du GIE SERM/SAAM.

Les charges du GIE sont intégralement refacturées à ses membres, sur la base de :

- La saisie du temps passé pour les charges de personnel,
- Les équivalents temps pleins pour les autres charges.

Ainsi, le résultat du GIE est toujours équilibré.

7. ORIENTATIONS POUR 2014

Les prévisions 2014 suggèrent une augmentation de 12,9% du chiffre d'opérations grâce à la progression des concessions compensant la fin des mandats importants. Les investissements sous concessions sont estimés à 110,1 M€ pour l'exercice 2014.

Ces prévisions sont marquées par la poursuite de la politique de maîtrise foncière et par d'importants travaux concernant :

- Le renouvellement urbain : démolition de la tour H au Petit Bard, finalisation des acquisitions mission Grand Cœur,
- Les ZAC à dominante logements : travaux du parking Nouveau Saint Roch pour réception, poursuite des travaux du pont de la République, travaux sur les avenues Nina Simone et Joan Miro, ouverture du parking de l'îlot H à Jacques Cœur,
- Les parcs d'activité : poursuite des travaux sur Euromédecine, Eureka et Garosud,
- Les opérations communales : Saint Jean de Védas, Saint Brès et Prades

En 2014, les cessions attendues sont notamment :

- La signature de la cession avec OC SANTE pour le transfert de la clinique Saint roch sur le quartier des Grisettes,
- Les premières cessions sur l'opération renouvellement urbain Petit bard,
- La poursuite des commercialisations de logements.

L'année 2014 sera aussi marquée par le lancement de consultations promoteurs sur les folies architecturales de Grisettes et Ovalie, et sur les ZAC à dominante « logements ».

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de prendre acte de ce rapport.

Le Conseil prend acte.

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, representing the name Philippe Saurel.

Philippe SAUREL

Publiée le : 18 décembre 2014