



NOTE	
DE LA PART DE	Sadev 94
DESTINATAIRES	Mandataires des collectivités auprès de Sadev 94
DATE	15 juin 2024

## **Objet : Proposition de note explicative de synthèse pour la présentation du rapport annuel de Sadev 94**

Créée en 1986 à l'initiative de plusieurs communes du Val-de-Marne et du Département lui-même, Sadev 94 est une société d'économie mixte dont le capital est détenu à près de 80 % par des actionnaires publics.

En tant qu'aménageur public, son objet consiste à mener toutes études ou prestations concourant à la réalisation d'opérations d'aménagement, mais également à conduire des opérations de constructions d'ouvrages publics ou privés, en mandat ou pour son propre compte.

Les actionnaires publics sont représentés à l'Assemblée générale et/ou au Conseil d'administration de Sadev 94, par un ou plusieurs mandataire(s) désigné(s) par leur assemblée délibérante. Celui-ci doit présenter chaque année à cette assemblée un rapport écrit comportant des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux.

C'est l'objet du présent rapport.

### **L'activité de Sadev 94**

En 2023, Sadev 94 développe 23 opérations d'aménagement réparties dans 14 communes d'Ile-de-France. Elle conduit également 19 opérations de construction (VEFA, co-promotion, mandat de maîtrise d'ouvrage) réparties dans 10 communes d'Ile-de-France. Elle mène également des études prospectives d'aménagement ou des études foncières. Au total, Sadev 94 intervient en 2023 dans le développement de 19 communes d'Ile-de-France.

### **En matière d'aménagement**

L'activité de Sadev 94 consiste à développer des opérations d'aménagement, la plupart du temps sous forme de concession, dans lesquelles la vente de charges foncières et les éventuelles participations des collectivités ou établissements publics permettent de financer la construction de voiries, d'espaces verts, d'équipements publics (écoles, gymnases, crèches, etc.), dans un budget qui doit rester équilibré.

Les opérations en cours de développement représentent un total de plus de 3 millions de m<sup>2</sup>, dont plus de 1 million reste à commercialiser au 31 décembre 2023. En 2023, la vente de charges foncières a représenté une recette de 95,6 M€, tandis que les dépenses d'investissement (acquisition de foncier, études et travaux) ont atteint 83,8 M€.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## En matière de construction

En 2023, quatre mandats de maîtrise d'ouvrage, confiés par des communes, ont principalement occupé les équipes de Sadev 94 :

- le mandat de maîtrise d'ouvrage pour la construction du groupe scolaire Cité verte Fosse rouge de Sucy-en-Brie,
- l'aménagement des espaces publics du PUP des Mathurins à Bagneux,
- le mandat de maîtrise d'ouvrage pour la rénovation des écoles d'Orly,
- le complexe sportif de Bonneuil-sur-Marne.

Sadev 94 développe par ailleurs des opérations de construction en propre. En 2023, la co-promotion engagée avec le promoteur Emerige à Bagneux a permis à Sadev 94 de retirer un bénéfice de 1,7 M€.

## La situation financière de Sadev 94

Avec un chiffre d'affaires de 113,2 M€, le résultat 2023 présente un bénéfice de 1,9 M€.

Les actionnaires ayant renoncé à percevoir des dividendes, ce bénéfice sera entièrement affecté à la consolidation des fonds propres de Sadev 94, qui seront ainsi portés à 63,8 M€. Il convient en effet de rappeler que la quasi-totalité des fonds propres de Sadev 94 est engagée pour soutenir la trésorerie des opérations d'aménagement.

Les dépenses de structure représentent 7,82 M€ en 2023, en hausse de 3,6 % par rapport à 2022. Elles sont essentiellement constituées des charges de personnel (72,3 %). En effet, au 31 décembre 2023, Sadev 94 emploie 52 salariés.

L'endettement de Sadev 94 s'élève à 277,6 M€ au 31 décembre 2023, traduisant une baisse par rapport à 2022 (- 6 %, après une baisse de 15 % entre 2021 et 2022). Ce désendettement important, qui constitue pour partie un élément positif, traduit également le « vieillissement » des opérations du portefeuille de Sadev 94, lesquelles nécessitent de forts investissements principalement dans les premières années.

## Perspectives de développement

### Perspectives opérationnelles

Dans un contexte persistant de raréfaction des consultations lancées pour des opérations d'aménagement, les offres présentées par Sadev 94 se sont concrétisées en 2023 par :

- l'attribution par l'EPT Grand-Paris Sud Est Avenir (GPSEA) d'une concession d'aménagement de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie.
- la conclusion d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec la société « IVRY Paul Vaillant Couturier » pour l'opération « Quais d'Ivry » à Ivry-sur-Seine.

### Développement de l'entreprise

En 2023, le Conseil d'administration a été amené à débattre et adopter le projet stratégique de Sadev 94 pour la période 2023-2026.

Ce projet s'inscrit dans un périmètre large, comprenant à la fois des démarches internes et externes, quelques nouvelles dispositions, ainsi que la création de nouveaux outils. Il agit ainsi sur plusieurs niveaux qui doivent permettre d'atteindre les objectifs de progrès suivants :

- Maintenir et renforcer la qualité de notre production, élément essentiel pour fabriquer la ville avenante pour tous, productive et porteuse d'emplois, résiliente face aux enjeux écologiques et sociaux.

- Développer les compétences et le bien-être des salariés, parce que rien ne peut se développer sans les équipes de Sadev 94.
- Projeter Sadev 94 dans les 15 ans à venir, pour cela il est nécessaire de « réenchanter l'environnement public d'aménagement » auprès des Collectivités du quart sud-est de la Métropole, tout en garantissant la qualité de notre production et l'économie des deniers publics. L'agilité de Sadev 94 doit aussi permettre des montages originaux, utiles tant pour les opérateurs publics que privés.

Le projet stratégique s'articule avec le maintien de la capacité de Sadev 94 de toujours agir pour développer des projets orientés vers son cœur de métier, sur lesquels sont assis sa situation satisfaisante depuis de nombreuses années :

- Répondre à chaque fois que cela est possible aux appels d'offres des concessions d'aménagement, comme aux mandats d'équipement et d'espace public,
- Susciter de nouvelles opérations, assister les Collectivités territoriales dans leur volonté d'aménagement public,
- Le cas échéant répondre voire susciter des opérations en Vefa pour des bailleurs ou dans des opérations imbriquées avec des équipements publics,
- Répondre à des mandats privés, en accord avec la Commune, pour des opérations d'importance non structurées par des outils d'aménagement.

Ce projet inclut un volet relatif à la **Responsabilité sociétale de l'Entreprise** (RSE). La démarche, lancée en septembre 2022, a consisté à établir un diagnostic RSE de l'entreprise, conduit avec la participation des salariés, mais également des clients et fournisseurs de Sadev 94. Elle a abouti dans un premier à une définition de la raison d'être de l'entreprise :

***« Engager nos compétences d'aménageur public pour (co)-construire  
la ville durable et accueillante pour toutes et tous »***

La démarche s'est poursuivie en 2023 : sur la base du diagnostic, les salariés de Sadev 94 ont élaboré, au gré de différents ateliers, un plan d'actions RSE portant à la fois sur le fonctionnement interne de l'entreprise et sur le contenu des opérations conduites par Sadev 94.

Les enjeux et objectifs déclinés dans le plan d'action permettent de progresser dans notre production, tant sur les aspects environnementaux (décarbonation, réemploi, recyclage, ville rafraîchie, nature en ville...) que sur les usages (espaces publics, rez-de-ville et animation...). Ils viennent aussi compléter et actualiser les exigences de l'aménageur concernant le logement tant en qualité d'usage que de fabrication. Les ambitions ainsi affirmées doivent être au service de projets exigeants mais aussi réalistes. La participation citoyenne est un des autres axes de notre stratégie RSE et du plan d'actions afférent.

Tant sur le volet interne que sur le volet opérationnel, des indicateurs permettant de mesurer la progression de chaque objectif ont été déterminés. Concernant le volet opérationnel, beaucoup d'indicateurs étant mobilisables, une sélection devra sans doute avoir lieu à l'issue de la première évaluation.

La première évaluation du plan d'actions sera menée en 2024 et présentée dans le prochain rapport du mandataire pour l'exercice 2024.