

RAPPORT DE GESTION

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

EXERCICE 2018



VOTRE PARTENAIRE —
AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

26 juin 2019

3- RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE POUR L'EXERCICE 2018

3.1. – REUNIONS DES INSTANCES

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Réuni deux fois les 23 mars 2018 (arrêté des comptes 2017) et 29 juin (absence de quorum) et annulé le 14 décembre 2018

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

- Réunie le 29 juin 2018 à Menez Meur dans les locaux du PNRA :
 - AGO : approbation des comptes de l'exercice 2017
 - AGE : augmentation du capital à 1 350 000 €

ASSEMBLEE SPECIALE DES EPCI

- L'Assemblée spéciale des communautés de communes et d'agglomération actionnaires de la SAFI, convoquée le 29 juin 2018, n'a pu se réunir faute de quorum.
- Elle s'est réunie le 18 janvier 2019 à Quimper et a désigné Monsieur Yvon LE COUSSE, Président et représentant de l'Assemblée spéciale en tant qu'Administrateur au CA de la SAFI.

3.2. – INFORMATION VIE SOCIALE

Monsieur Réza SALAMI a été désigné en lieu et place de Monsieur Thierry FAYRET en tant que représentant de Brest Métropole à l'Assemblée générale et au Conseil d'administration de la SAFI.

3.3. – CHOIX DU MODE DE GOUVERNANCE

En rappel, par décision en date du 27 mai 2015, le Conseil d'Administration de la Société a confirmé le principe de dissociation des fonctions de Directeur Général de celles de Président de la Société et désigné Philippe BEAUDOUX en tant que directeur général de la SAFI pour une durée de 6 ans.

3.4. – REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Le rapport de gestion présenté par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire mentionne la rémunération totale ainsi que les avantages de toutes natures versés par la Société durant l'exercice écoulé à chacun des mandataires sociaux.

Pour l'exercice 2018, Philippe Beaudoux, Directeur Général, mandataire social de la SAFI, a perçu **9 660 € bruts** pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018, y compris un avantage en nature pour véhicule de fonction, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 15 mai 2017.

Le directeur général, Philippe BEAUDOUX, a par ailleurs été désigné comme représentant permanent de la SAFI au CA et à l'AG des sociétés Sem du Grand Hôtel de la mer (CA du 4/12/2015) et AXOFI (CA du 5/06/2012).

3.5. – LISTE DES MANDATS OU FONCTIONS EXERCEES PAR CHACUN DES MANDATAIRES SOCIAUX

Le rapport de gestion présenté par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle mentionne la liste des mandats ou fonctions exercées par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice écoulé.

Administrateur	Titre	Mandats exercés
M. Jean-Paul VERMOT	Conseiller Départemental délégué à l'habitat et au logement	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI - Administrateur de Finistère Habitat - Administrateur de l'ADIL - Administrateur de la SA Coopérative d'intérêts collectifs pour l'accèsion à la propriété - Administrateur de la SABEMEN
Mme Armelle HURUGUEN	Vice-Présidente du Conseil Départemental	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI - Administrateur de Finistère 360° - Administrateur de AXOFI - Administratrice de SMATAH - Administratrice EPAGA
Mme Françoise PERON	Vice-Présidente du Conseil Départemental	<ul style="list-style-type: none"> - Administratrice de la SAFI - Administratrice de SMATAH - Administratrice du PNRA - Administratrice de Finistère 360° - Administratrice Finistère Habitat - Administratrice de l'ESH Armorique Habitat - Administratrice EPAGA
M. Bernard QUILLÉVÉRE	Conseiller Départemental	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAF - Administrateur de l'EPFR - Administrateur de la SAFER - Administrateur de l'ADEUPA - Administrateur de FIA
Mme Maryse RIOUAL-GUYADER	Conseillère Départementale	<ul style="list-style-type: none"> - Administratrice de la SAFI - Administratrice de SMATAH
M. Raymond MESSAGER	Conseiller Départemental	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI - Administrateur de SMATAH - Administrateur de Finistère Habitat
Mme Nathalie TANNEAU	Conseillère Départementale	<ul style="list-style-type: none"> - Administratrice de la SAFI - Administratrice du SDIS - Administratrice SODEFI - Administratrice de Finistère 360°
M. Pierre OGOR	Conseiller Départemental	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI - Administrateur du PNRA
M. Bernard GUILCHER	Adjoint au Maire de Morlaix	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI
Mme Christiane MIGOT	Conseillère Municipale de Brest	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI
M. Guillaume MENGUY	Adjoint au Maire de Quimper	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI - Administrateur de la SEMBREIZH - Administrateur de la SCIC HLM Bretagne Ouest Accession

Mme Tifenn QUIGUER	Vice-Présidente de Brest Métropole	<ul style="list-style-type: none"> - Administratrice de la SAFI - Administratrice de l'ADEUPA - Administratrice Brest Métropole Aménagement et Habitat - Administratrice de la SEMBREIZH - Administratrice de l'ESH Armorique Habitat - Administratrice de la SEMPI - Administratrice SA Les Foyers
M. Yvon LE COUSSE	Conseiller de Morlaix Communauté	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI
M. Roland PICOT	Caisse des Dépôts et Consignations	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI - Administrateur de la SEM Energies en Finistère - Administrateur de la SODEFI - Administrateur de QUIMPER Evènements
M. Alain GUILLERM	CCI Métropolitaine Bretagne Ouest	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI
Mme Sophie ENIZAN	Chambre d'Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI
M. Jean-Pierre KERBOUL	Crédit Mutuel Arkéa	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI
M. André PALLIER	Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Finistère	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SAFI

3.6. – INFORMATIONS SUR LES CONVENTIONS CONCLUES ENTRE LA SOCIETE, ET UN ADMINISTRATEUR, UN DIRECTEUR GENERAL, UN DIRECTEUR GENERAL DELEGUE OU UN ACTIONNAIRE (Annexe 1)

Les dispositions de la loi sur les Nouvelles Régulations Économiques (NRE) du 15 mai 2001 exigent que les conventions portant sur des opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales, passées entre la Société, ses dirigeants ou actionnaires (disposant d'une fraction de droit de vote supérieure à 10 % ou contrôlant la société co-contractante), soient communiquées aux membres du Conseil d'Administration et au Commissaire aux Comptes par le Président du Conseil d'Administration.

La liste et l'objet de ces conventions figurent en annexe du présent rapport

3.7. – INFORMATIONS SUR LES CONTRATS PASSES EN PROCEDURE INTERNE (Annexe 2)

■ En Société

- **La commission Achats** ne s'est pas réunie en 2018
- **Le comité d'engagement** ne s'est pas réuni en 2018

■ En Aménagement

- **La commission Aménagement** s'est réunie deux fois :
 - 17 septembre 2018 : Concession pour l'aménagement du quartier gare à Concarneau – attribution du marché de maîtrise d'œuvre (Archipôle = 200 321.92 € HT)
 - 12 décembre 2018 : Concession pour l'aménagement du quartier Saint-Philibert à Plomelin - attribution des marchés de travaux (4 lots = 1 347 733.42 € HT)

4 - RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'EXERCICE 2018

4.1. - ACTIVITES

4.1.1. – LES MISSIONS 2018 (Annexe 3)

Préambule

- La SAFI a assuré un nombre assez élevé de missions en 2018 dans ses quatre principaux domaines de compétences, soit **203 contrats ouverts**.
- En construction, l'activité est restée soutenue avec **124 contrats**, principalement en mandats de maîtrise d'ouvrage (**67**) et en assistances (**35**).
- En aménagement, l'activité opérationnelle a été active avec **18** concessions d'aménagement et **17** études (de centres-bourgs notamment). La vente de charges foncières a été assez variable selon les zones.
- En foncier et environnement, l'activité s'est globalement maintenue à un assez bon niveau, à l'exception du secteur de l'assistance aux captages en recul.
- Les missions d'assistance ponctuelle aux communes pour le compte de FIA ont subi une baisse significative.
- Globalement, la réponse aux consultations a été en net recul avec **56 offres** (contre 78 en 2017) pour 35 marchés attribués. Cela représente un montant cumulé, avec le marché à bons de commande du département, de **1,52 M€ (1.72 M€ en 2017)**

A – CONSTRUCTION

1 - Évolution de nos contrats

- Nombre de consultations en baisse : **33** (56 en 2017)
- **19 contrats nouveaux** (contre 35 en 2017)
 - **2 mandats**
 - **12 assistances**
 - **5 études**
- Rémunération globale des nouveaux contrats :
 - Montant global de **588 198 € HT** (en baisse par rapport au dernier exercice : 710 912 € HT)
- **6 nouvelles opérations** pour le marché à bons de commande « collèges et autres bâtiments » avec le Conseil départemental représentant **728 333.14 € HT**.

2 - Caractéristiques de l'activité

- La Construction reste le métier principal de la société avec **124 missions** dont : 67 mandats, 34 assistances, 20 études et 2 opérations propres.
- Trois grands domaines sont concernés : culture, tourisme, loisirs – pédagogique – social - équipements divers.
- Une activité très diversifiée avec les collèges, les centres de secours, les espaces muséographiques et culturels, la mise en accessibilité des ERP pour la Ville de Quimper, les équipements sportifs.
- **16** opérations en mandat ont été clôturées ou sorties au cours de l'exercice et **10** opérations livrées (Centres de secours de Plomeur, Leuhan, Collèges de Plounéour-Ménez, Saint-Pol, Lanmeur, Max Jacob-Quimper, Moëlan, Concarneau-Sables Blancs), Domaine de Menez-Meur
- **1 seule** mission pour FIA
- Les principales opérations de l'année 2018 :

Culture, tourisme, loisirs

- Ecomusée des Monts d'Arrée à Commana
- Aménagement aile est à Trévarez
- Manoir de Kernault à Mellac
- Site de Menez Meur pour le PNRA (2^{ème} tranche)
- Salles festives de Riec-sur-Belon, Gouesnac'h
- Salles de sport de Guerlesquin, La Forêt-Fouesnant

Pédagogique

- **Collèges à Plounéour-Menez et Saint-Renan** (reconstruction), Lesneven, Plouescat, Bannalec
- Ecoles Fleming à Plobannalec-Lesconil, Roscanvel
- Poursuite de la restructuration-extension du **CIEL** à Brest

Social, médico-social

- Restructuration - extension de l'**EHPAD** à Plomodiern
- Construction de la **maison de santé** à Argol

Équipements divers

- **Centres de secours** :
 - Livraisons à Plomeur et à Leuhan
 - Engagemment des opérations de Loctudy et Pont-Aven
- **Mise en accessibilité** : poursuite des travaux pour les bâtiments de la ville de Quimper
- **Autres équipements** :
 - Mairies de Penmarc'h, Plozevet
- **Logements** :
 - **Opération propre : Elliant** (12 logements sociaux et une maison de santé)
 - Logements de la **Défense à Lanvéoc-Poulmic**

B – AMENAGEMENT URBANISME

1 - Évolution de nos contrats

- Nombre de consultations : **17** consultations (16 en 2017)
- **11 nouveaux contrats** :
 - o 4 Assistances
 - o 7 études
- Montant global de rémunération : **141 278 € HT** (421 388 € HT en 2017)
- **3 missions pour FIA** (4 en 2017)
- Plusieurs missions pour accompagner les communes dans les montages de dossiers de financement centre-bourg

2 - Caractéristiques de l'activité

- L'aménagement représente **48 missions** dont : **18 concessions** (11 zones d'habitat et 7 zones d'activités ou mixtes) – 13 assistances et 17 études
- La commercialisation des terrains s'est poursuivie à un assez bon rythme sur les zones du centre-bourg à **Ergué-Gabéric, Saint-Thégonnec, Plomelin et Clohars-Carnoët**.
- La concession à **Roscoff** (quartier gare) s'est poursuivie en travaux avec un début de commercialisation.
- A **Carhaix-Plouguer**, la SAFI a poursuivi les acquisitions foncières et d'archéologie préventive sur la **zone de Kergorvo 2** mais aucune vente ne s'est concrétisée pour l'instant.
- A Concarneau sur le quartier gare, les études de plan d'aménagement se sont engagées avec une phase de concertation.
- Les études de **Centre-bourg** ont été finalisées sur Plomodiern, Plogonnec, Tourc'h, Plouvorn.
- Les assistances pour la zone d'activités liées à la mer à Tréffiagat et sur l'aménagement du centre-bourg d'Argol se sont poursuivies.
- La SAFI a engagé sa mission d'assistance sur l'aménagement du Grand Site de la Pointe-du-Raz pour le syndicat mixte.

C – FONCIER - ENVIRONNEMENT

1 - Évolution de nos contrats

- Nombre de consultations : **6**
- **5 contrats nouveaux** (5 en 2017)
 - o 3 assistances en environnement (liées à la production d'eau) et 2 en foncier
- **Une rémunération globale de 70 223 € HT** (120 556 € HT en 2017)
- La consultation pour un **nouveau mandat foncier** lancée par le département a abouti positivement pour la SAFI en début d'année 2019 (sur 2 ans).

2 - Caractéristiques de l'activité

- L'activité a porté sur **32 missions** dont 26 assistances (liées à l'eau principalement), 5 interventions en concession, et 1 mandat d'acquisition foncière d'espaces naturels.
- L'année a été marquée par les points suivants :
 - La poursuite des dernières procédures de protection de la ressource en eau (captage, prise d'eau)
 - La poursuite des procédures d'acquisitions / indemnisations liées aux captages et prises d'eau (**12 dossiers**)
 - La mission d'assistance sur la mise en œuvre de schéma directeur d'eau potable pour le syndicat du Poher
 - Le Mandat foncier pour le Conseil départemental du Finistère :
 - **113 dossiers** liés à des acquisitions d'opportunité
 - **8 grands périmètres d'intervention foncière** (Brennilis, Trémaouezan, Lannilis, Plouguerneau, Pont-de-Buis-les-Quimerc'h, Moëlan-sur-Mer, Crozon, Ploudalmézeau)
 - **3 actes administratifs** finalisés
 - Suivi de **49** actes de vente
 - Suivi de **64** procédures d'acquisition amiable sans promesse
 - Négociation et mise au point de **5** conventions ou prêt à usage
 - Suivi de **44** actes notariés
 - Suivi de **4** dossiers issus de DIA
 - **7 zones de préemption dont 4 créations** (Pont-L'Abbé, Locronan, Esquibien et Brennilis) et **3 actualisations** (Moëlan-sur-mer, Névez et Concarneau)
 - **42 dossiers** en conseil et expertise juridique
- Le pôle Foncier s'est également investi dans le cadre de **4 opérations** d'aménagement pour l'acquisition de terrains (Carhaix-Plouguer, Clohars-Carnoët, Kerlouan et Plomelin).
- L'assistance au niveau opérationnel auprès du syndicat des eaux du Poher (mise à niveau de l'usine et interconnexion) n'a pas encore été engagée.

D – ASSISTANCE FIA

La SAFI a engagé la dernière année du contrat d'assistances ponctuelles en aménagement et construction avec FIA prévu sur 2 ans.

- **4 assistances** ont été réalisées (17 en 2017, 12 en 2016)
- 3 en aménagement et 1 en bâtiment

Le contrat avec FIA ne devrait pas être renouvelé en 2019.

E – ACTIVITE AXOFI

En 2018, l'activité de la société coopérative à laquelle participe la SAFI a porté sur plusieurs opérations en commercialisation à Mellac (38 lots) et Riec-sur-Belon (27 lots) et en travaux (Clohars-Fouesnant) et en études à Plonéour-Lanvern, et Rosporden.

L'assistance de la SAFI s'est exercée sur deux opérations :

- **Riec-sur-Belon**, avec la poursuite de la commercialisation (15 ventes sur 27 lots) et la livraison de l'opération de logement social en semi-collectif par Finistère Habitat.
- **Clohars-Fouesnant** en cœur de bourg (38 lots dont 7 en locatif social) avec les travaux d'aménagement et le démarrage de l'opération de locatif social par Finistère Habitat.

L'activité d'AXOFI a été limitée à la poursuite des dossiers en cours dans l'attente de l'évolution liée à la fusion de Finistère Habitat, de l'OPAC de Cornouaille et de Douarnenez Habitat.

4.1.2. – **INGENIERIE SOCIALE 2018** (Annexe 4)

A - GÉNÉRALITÉS

La SAFI établit chaque année un bilan social, complet et détaillé de son activité, qui est présenté lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les points majeurs de la vie sociale et fonctionnelle de la Société y sont ainsi présentés et permettent au personnel et aux administrateurs d'avoir une vue globale des modalités de fonctionnement de la Société.

B – BILAN SYNTHETIQUE

Nous présentons ici des éléments de synthèse concernant l'exercice 2018 et plus particulièrement les points suivants :

1 - Personnel

- Effectif
 - Effectif au 31.12.18 : **22**
 - Cadres : **13** dont **1** dirigeant, **2** responsables de pôle, **1** responsable financier, **9** chargé(e)s d'études et d'opérations
- Organisation
 - Quatre pôles :
 - Construction.....10
 - Aménagement/Urbanisme6
 - Environnement/Foncier.....2
 - Direction.....4
 - Répartition hommes/femmes : **10 / 12**
- Ancienneté
 - **16** personnes bénéficient de la prime d'ancienneté :
 - ✓ 3 personnes plus de 5 ans
 - ✓ 7 personnes plus de 10 ans
 - ✓ 6 plus de 15 ans
 - **6** personnes ont moins de 5 ans d'ancienneté
- Résidence
 - **41 %** de l'effectif réside sur Quimper
 - **6** salariés résident à plus de 20 km de Quimper
- Age moyen
 - **46.5 ans**

2 - Mouvements

- Emploi
 - **3 recrutements** :
 - 1 assistante opérationnelle en CDD
 - 1 chargée d'études et d'opérations en CDD
 - 1 assistante comptable en CDD
 - **2 départs** :
 - 1 assistante comptable (fin de contrat de professionnalisation)
 - 1 chargé d'études et d'opérations (fin de CDD)

3 - Déplacements

- **108 880 km** ont été effectués par le personnel de la société, hors directeur, sur tout le département, en baisse par rapport à l'exercice précédent.
- Pour les cadres opérationnels, cela représente une moyenne de **8 267 km**.

4 - Rémunérations

- La masse salariale s'est établie à **1 339 252.11 €** (hors contrats d'intérim).
- Aucune rémunération accessoire versée aux salariés en 2018.
- L'augmentation collective des salaires a représenté **1 %** en 2018.
- Les augmentations individuelles ont représenté **1.31 %** des salaires bruts (hors primes d'ancienneté).
- L'évolution globale des salaires ressort à **2.31 %** pour 2018.

5 - Formation

- Le nombre de jours de formation pour 2018 s'établit à **28.5 jours**, soit **1.30** jour par salarié, en hausse par rapport à l'exercice précédent (0.68 j).

6 - Délégué du personnel

- Suite au départ d'Hélène Amil, la déléguée du personnel suppléante, **Virginie Perrot**, est devenue titulaire. Elle rencontre tous les mois le directeur et procède une fois par an à une négociation sur les différents aspects (évolution salariale, effectif, formation, épargne, évolution de l'emploi...).

7 - Absentéisme

- Le nombre cumulé de jours d'absence est de **298.5 jours**, niveau encore élevé (dû principalement à un arrêt maladie longue durée, soit 160.5 jours).

8 - Accords collectifs en vigueur

- Pas de modification, ni de nouvel accord collectif en 2018

9 - Plan d'Épargne Entreprise

- Il n'y a pas eu d'abondement pour l'exercice 2018.

10 - Primes d'ancienneté

- La prime a concerné **16** salariés et le montant global des primes versées au cours de l'exercice s'élève à **18 636.50 € bruts**.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE POUR EXERCICE 2018

4.2.1 - ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES 2018

Elles concernent deux grands types de contrats :

- Mandats de maîtrise d'ouvrage
- Concessions d'aménagement

Pour les premières, nous agissons au nom et pour le compte de nos mandants et pour les secondes nous sommes directement maîtres d'ouvrage.

■ MANDATS

a) Les dépenses d'opérations

Les dépenses d'investissements s'élèvent en 2018 à **20 067 019 €**, très proche de 2017 mais en net recul par rapport aux exercices 2014 et 2015 (> 30 M€).

	2014	2015	2016	2017	2018
Dépenses d'investissement	33 706 862 €	36 119 383 €	22 196 077 €	20 773 735 €	20 067 019 €

b) Les moyens de financement des opérations

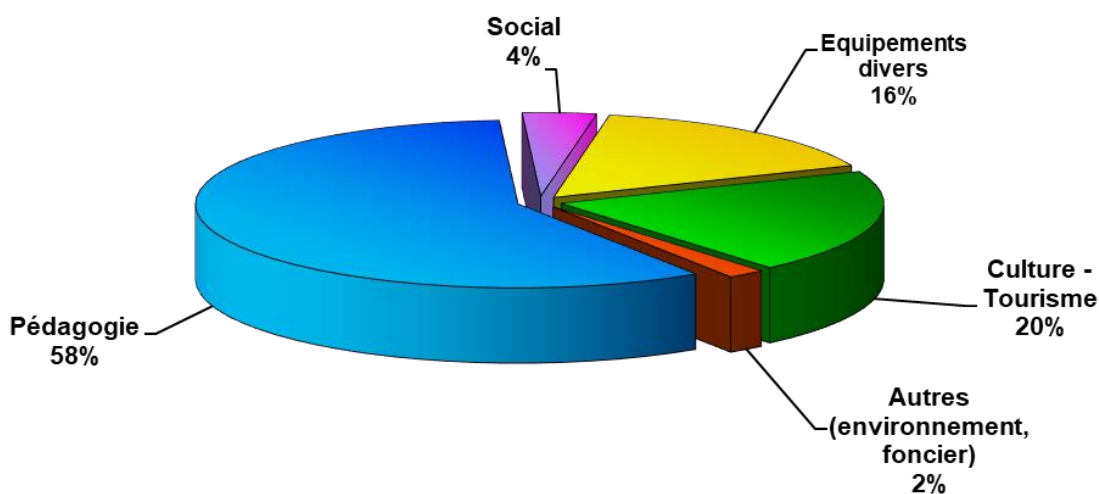
Les fonds mis à disposition de la SAFI par les maîtres d'ouvrage s'élèvent en 2018 à **18 461 662 €**.

	2014	2015	2016	2017	2018
Versements des Maîtres d'Ouvrage	35 398 777 €	36 645 634 €	19 640 397 €	21 071 528 €	18 461 662 €

c) Trésorerie des opérations

La trésorerie des opérations s'élevait à fin décembre 2018 à : **4 943 870 €** en diminution par rapport au dernier exercice (6.13 M€ en 2017).

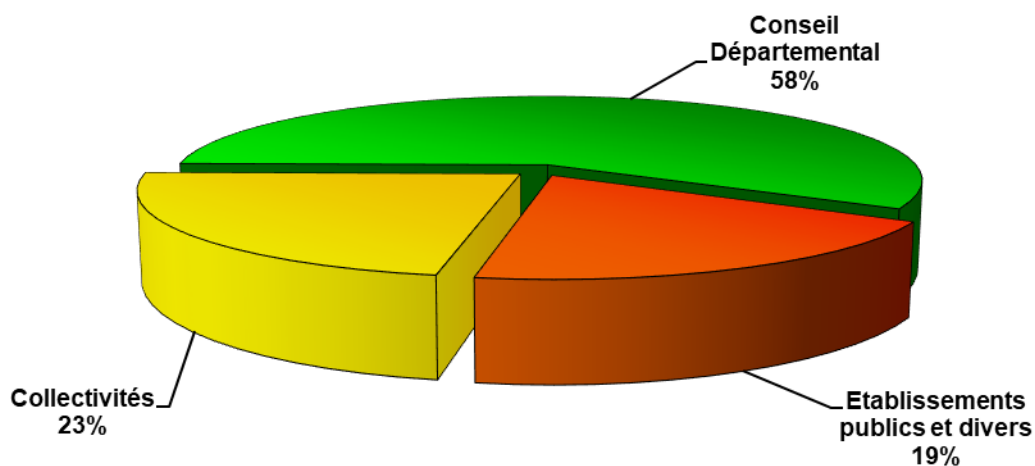
d) Les dépenses d'investissements par domaine



Le secteur **Pédagogie** représente **58 %** et reste le principal domaine d'investissement ; il diminue cependant en valeur (11.7 M€ contre 15.8 M€ en 2017). Il concerne essentiellement les mandats collèges pour le Département.

Les secteurs culture-tourisme à 20 % et équipements divers à 16% se situent sur des valeurs en hausse (respectivement 4.0 M€ et 1.9 M€).

f) Les dépenses d'investissements par donneur d'ordre



- Le **Conseil départemental** représente **58 %** des investissements, en baisse par rapport à l'exercice précédent (74 % en 2017), avec un montant également en baisse à **11.6 M€** (15.2 M€ en 2017). Il s'agit pour l'essentiel des collèges et de quelques équipements culturels.
- La part des **Établissements publics et des collectivités locales** est en progression respectivement à **19 et 23 %** sur des valeurs en hausse également (**3.9 et 4.5 M€**).

■ CONCESSIONS (Annexe 7)

a) Les dépenses

- Ces dépenses cumulées s'élèvent à 40 982 569 € à la fin de l'exercice 2018 pour **18 concessions**, soit à un montant de **3 465 316 €** pour l'exercice (3.36 M€ en 2017).
- Les principales dépenses ont été réalisées sur les 4 concessions suivantes : Zac du bourg à Ergué-Gabéric (754 K€ en travaux et acquisitions), Zac de Kergovo 2 à Carhaix (580 K€ en acquisitions et archéologie), Zac des Hauts du Sénéchal à Clohars-Carnoët (525 K€ en travaux) et Quartier gare à Roscoff (409 K€ en travaux).

b) Les recettes et les moyens de financement

Trois grandes catégories :

- **Les participations et subventions** représentent un montant cumulé de 14 357 076 €, soit **66 %** du prévisionnel pour un montant versé de **739 198 €** en 2018.
- **Les emprunts** représentent un montant cumulé contracté de **7 610 000 €** et **2 867 816 €** de restant dû. Les deux principaux emprunts ont concerné la zone des Hauts du Sénéchal à **Clohars-Carnoët (2.4 M€)** et la Zac du centre-bourg à **Ergué-Gabéric (1.2 M€)**.
- **Les cessions de terrains** représentent un montant cumulé de 16 476 931 €, soit un montant perçu de **1 693 931 €** pour 2018 (contre 1.52 M€ en 2017). Le taux de commercialisation est globalement de **35 %**.

Le montant le plus significatif concerne l'opération des Hauts du Sénéchal à Clohars-Carnoët (**761 K€**) ; le centre bourg d'Ergué-Gabéric (268 K€), la zone de Penn Ar Park à Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner (204 K€) et le quartier Saint-Philibert à Plomelin (287 K€) arrivant assez loin derrière.

La situation de trésorerie des opérations très défavorable à fin 2018 va nécessiter la mobilisation de nouveaux emprunts en 2019 et notamment pour les opérations qui présentent des difficultés de commercialisation ou d'engagement de travaux importants.

4.2.2 - RAPPORT FINANCIER

L'activité de la Société se solde, pour l'exercice 2018, par un **résultat net après impôt de : - 76 329.88 €**.

A) LE COMPTE DE RESULTAT

Le tableau présenté ci-après retrace la synthèse et l'évolution du compte de résultat par nature de postes :

- Eléments d'exploitation,
- Eléments financiers,
- Eléments exceptionnels.

Le tableau présenté en annexe détaille pour cet exercice les éléments liés à la Société et ceux liés aux concessions qui s'équilibrent en charges et en produits.

Les commentaires qui suivent portent uniquement sur la partie Société.

→ **Résultat d'exploitation**

L'exercice 2018 se caractérise, par un **résultat d'exploitation négatif** qui s'établit à **- 194 067.39 €**.

Ce résultat moins favorable que notre prévision s'explique, d'une part en recettes par des produits d'activités inférieurs à notre estimation en aménagement et en environnement, et d'autre part en charges, par une provision sur congés payés plus importante que prévu.

→ **Résultat financier**

Le résultat financier se situe à un niveau encore élevé à **119 309.62 €** malgré une diminution annoncée par rapport aux exercices précédents. Il résulte principalement du différentiel de trésorerie sur les opérations d'aménagement.

Pour 2018, la SAFI ne paiera pas d'impôt sur les sociétés.

Évolution des grands équilibres du compte de résultat
(cf. Annexe 5)
(les chiffres sont exprimés en milliers d'euros)

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Produits d'exploitation	1 884,37	1 890,00	1 773,12	1 806,29	1 611,88
Charges d'exploitation	2 079,53	2 082,23	1 897,71	1 860,95	1 805,95
RESULTAT D'EXPLOITATION	-195,16	-192,23	-124,59	-54,66	-194,07
Produits financiers	198,56	195,37	198,86	161,46	119,31
Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00
RESULTAT FINANCIER	198,56	195,37	198,86	161,30	119,31
RESULTAT COURANT	3,40	3,14	74,27	106,64	-74,76
Produits exceptionnels	1,00	3,04	6,39	0,00	13,48
Charges exceptionnelles	0,00	0,15	57,08	0,00	15,05
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1,00	2,89	-50,68	0,00	-1,57
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	0,00	0,00	0,00	1,51	0,00
RESULTAT DE L'EXERCICE	4,40	6,03	23,59	105,12	-76,33
Ratio résultat net / chiffre d'affaires	0,23%	0,32%	1,33%	5,82%	-4,74%

L'analyse de l'évolution du compte de résultat de la SAFI sur les cinq derniers exercices permet de dégager les grandes tendances suivantes :

- Le niveau d'activités assez stable depuis 4 ans baisse très sensiblement en 2018 : construction en recul (opération propre marginale, assistances en baisse), chiffre d'affaires des concessions et assistances en aménagement inférieures à notre prévision, assistances environnement en recul.
- Le niveau des charges continue à diminuer même si une charge supplémentaire non prévue de provision pour congés payés est constatée
- Le résultat financier s'inscrit comme prévu dans une baisse tendancielle par rapport aux quatre derniers exercices.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation :

- **La rentabilité sur les mandats** n'est pas suffisante du fait d'un temps passé important et insuffisamment pris en compte dans notre rémunération (procédures plus lourdes, projets difficiles à faire aboutir, contentieux nombreux, durées de chantier fortement allongées, service rendu plus large que le contrat),
- **Les opérations d'aménagement** en concession sont **aléatoires** et elles aussi très lourdes en termes de procédures et de recours. Les ventes sont soumises à de multiples incertitudes, notre mode de rémunération n'est pas suffisant sur

la durée afin de prendre en compte tous ces paramètres et le temps passé qui en découle.

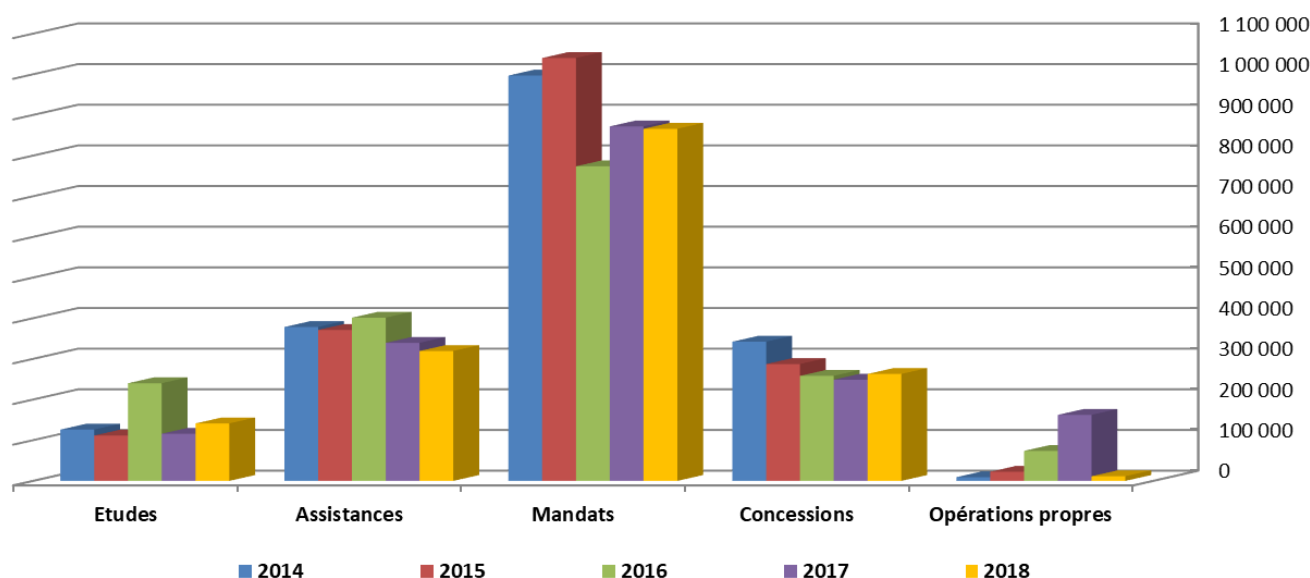
Dans ce contexte, la SAFI, affiche un résultat d'exploitation négatif de **- 194 067.39 €**, en assez nette dégradation par rapport aux deux derniers exercices.

Le résultat net comptable est pour la première fois négatif à : - 76 329.88 €.

B) LES PRODUITS

1) Évolution des produits, par nature, sur 5 ans

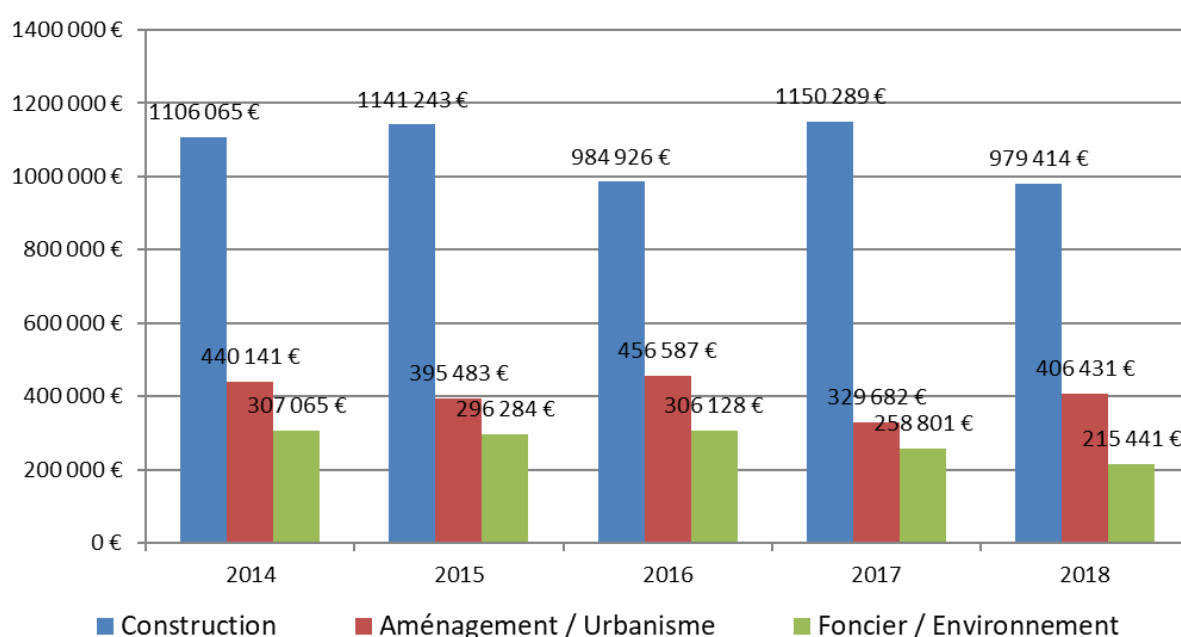
	2014		2015		2016		2017		2018	
	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant
Produits d'exploitation	90%	1 884 370 €	90%	1 890 005 €	90%	1 773 124 €	92%	1 806 291 €	92%	1 611 878 €
Etudes	6%	126 160 €	5%	111 577 €	12%	240 188 €	6%	116 006 €	8%	141 364 €
Assistances	18%	378 502 €	18%	371 296 €	20%	401 438 €	17%	339 500 €	18%	319 477 €
Mandats	48%	997 053 €	50%	1 040 192 €	39%	773 880 €	44%	871 953 €	50%	866 029 €
Concessions	16%	342 373 €	14%	287 389 €	13%	258 352 €	13%	248 927 €	15%	263 017 €
Opérations propres	0%	9 183 €	1%	22 557 €	4%	73 784 €	8%	162 386 €	1%	11 398 €
Autres produits :	1%	31 098 €	3%	56 994 €	1%	25 482 €	3%	67 520 €	1%	10 592 €
produits accessoires	0%		0%	340 €	0%	307 €	0%	6 798 €	0%	314 €
transferts de charges	1%	30 746 €	0%	5 919 €	1%	25 175 €	0%	4 527 €	0%	4 350 €
divers	0%	352 €	2%	50 735 €	0%		3%	56 195 €	0%	5 928 €
Produits financiers	10%	198 558 €	9%	195 369 €	10%	198 857 €	8%	161 456 €	7%	119 310 €
Produits exceptionnels	0%	1 000 €	0%	3 040 €	0%	6 395 €	0%	0 €	1%	13 482 €
Total des Produits	100%	2 083 928 €	100%	2 088 414 €	100%	1 978 376 €	100%	1 967 747 €	100%	1 744 669 €



- **Les études et assistances**
Elles se situent à un niveau inférieur aux 5 derniers exercices notamment en environnement (effet de ralentissement amorcé par rapport au cycle électoral, perte sur les assistances ponctuelles pour FIA).
- **Les mandats**
Ils restent sensiblement au niveau de 2017 tout en restant en dessous des exercices précédents de 2013 à 2015 (54 % de nos produits d'exploitation).
- **Les concessions**
Le chiffre d'affaires est en légère hausse par rapport aux deux derniers exercices même si un meilleur résultat était attendu sur les ventes notamment.
- **Les opérations propres**
Le chiffre concerne une part du solde de l'opération d'Elliant (livrée en 2017).

2) Évolution des produits, par métier, sur 5 ans

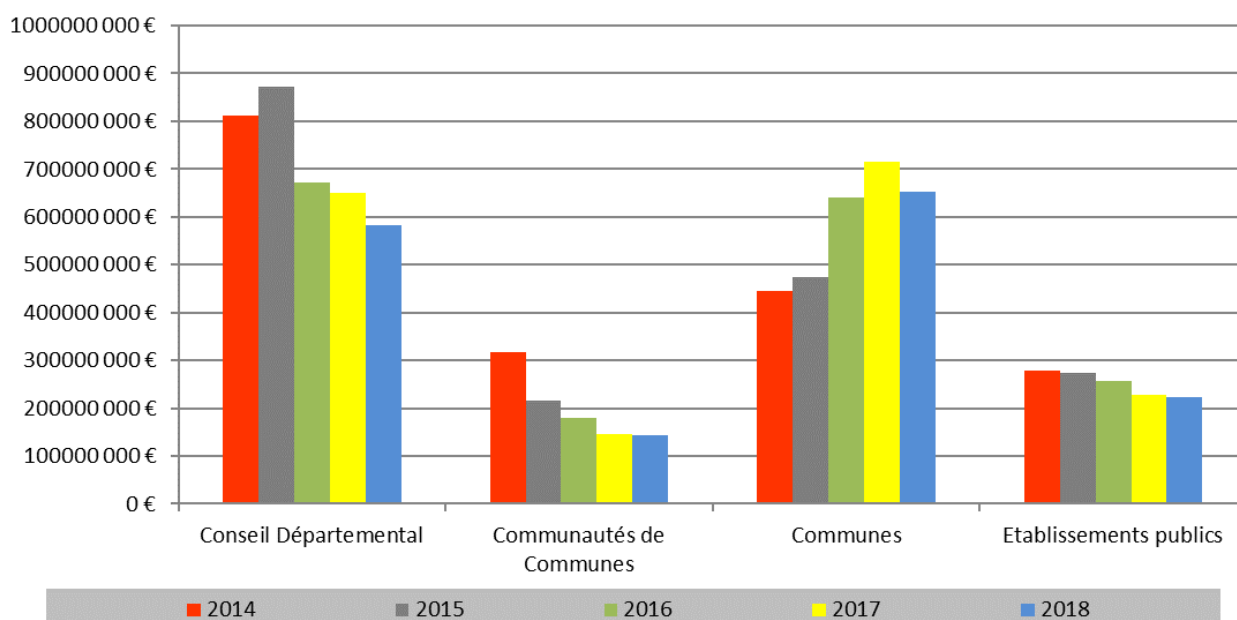
	2014	2015	2016	2017	2018
Construction	1 106 065 €	1 141 243 €	984 926 €	1 150 289 €	979 414 €
	59,68%	62,26%	56,36%	66,16%	61,16%
Aménagement / Urbanisme	440 141 €	395 483 €	456 587 €	329 682 €	406 431 €
	23,75%	21,58%	26,13%	18,96%	25,38%
Foncier / Environnement	307 065 €	296 284 €	306 128 €	258 801 €	215 441 €
	16,57%	16,16%	17,52%	14,88%	13,45%
Total	1 853 271 €	1 833 010 €	1 747 642 €	1 738 772 €	1 601 285 €
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



- **Le secteur de la Construction** demeure le principal domaine d'intervention de la SAFI, en hausse par rapport aux quatre derniers exercices et représente **61 %** du chiffre d'affaires.
- **Le secteur Aménagement/Urbanisme**, avec une part de **25 %** du chiffre d'affaires, est en hausse, principalement du fait des concessions même si la prévision pour 2018 s'annonçait supérieure.
- **Le secteur Environnement-Foncier** est en baisse avec **13.5 %** et un chiffre d'affaires en diminution du fait principalement de la fin des contrats liés aux captages et d'un retard dans le démarrage des assistances sur la production d'eau.

3) Évolution de l'activité, par client, sur 5 ans

	2014	2015	2016	2017	2018
Conseil Départemental	812 627 € 43,85%	871 302 € 47,53%	671 719 € 38,44%	650 096 € 37,39%	581 673 € 36,33%
Communautés de Communes	318 309 € 17,18%	215 112 € 11,74%	179 476 € 10,27%	146 052 € 8,40%	143 866 € 8,98%
Communes	444 172 € 23,97%	472 860 € 25,80%	640 718 € 36,66%	715 181 € 41,13%	653 450 € 40,81%
Etablissements publics	278 163 € 15,01%	273 736 € 14,93%	255 729 € 14,63%	227 443 € 13,08%	222 297 € 13,88%
Total	1 853 271 € 100,00%	1 833 010 € 100,00%	1 747 642 € 100,00%	1 738 772 € 100,00%	1 601 285 € 100,00%



- La part du Conseil départemental du Finistère, notre principal donneur d'ordre, s'est stabilisé à environ **36%** pour un volume en baisse **581 K€** (contre 650 K€ en 2017).

- La part des EPCI continue à diminuer assez significativement soit environ 9 % (fin des opérations importantes et moindre renouvellement) alors que celle des communes se maintient autour de 40 % avec un CA en baisse (**653 K€** contre 715 K€ en 2017).
- Les Établissements Publics sont stables autour de 13 % dont 30 % pour le SDIS 29 avec les Centres de secours.

C) LES CHARGES

1) Évolution des charges, par nature, sur 5 ans

	2014	2015	2016	2017	2018
Charges d'exploitation	2 079 527 €	2 082 233 €	1 897 711 €	1 860 951 €	1 805 945 €
Achats	40 310 €	23 113 €	35 890 €	33 235 €	65 408 €
Contrat réseau Scet	69 813 €	68 232 €	57 592 €	54 316 €	53 692 €
Autres services extérieurs	253 943 €	252 372 €	269 730 €	247 106 €	241 359 €
Frais de déplacements et réceptions	72 748 €	70 055 €	65 920 €	57 905 €	52 954 €
Impôts et taxes	20 225 €	13 242 €	20 591 €	9 516 €	9 462 €
Frais de personnel	1 596 358 €	1 633 052 €	1 420 426 €	1 425 667 €	1 348 207 €
Dotations aux amort. et prov.	22 942 €	17 245 €	21 655 €	21 994 €	17 845 €
Autres charges	3 189 €	4 922 €	5 907 €	11 212 €	17 020 €
Charges financières	1 €	0 €	0 €	158 €	0 €
Charges exceptionnelles	0 €	147 €	57 078 €	0 €	15 054 €
Impôts sur les Sociétés	0 €	0 €	0 €	1 514 €	0 €
Total des Charges	2 079 528 €	2 082 380 €	1 954 789 €	1 862 623 €	1 820 999 €

- **En hausse**
 - Les achats d'études et prestations de service (en lien avec les opérations d'aménagement)
 - La sous-traitance générale (frais de tirage)
 - Les frais de locations immobilières (stand carrefour, salon – locaux Quimper)
 - Les frais d'entretien et de réparations (informatique notamment)
 - La publicité (communication SAFI)
 - Les frais postaux et de télécommunication
 - Les autres charges externes (redevances)
 - Les autres impôts
 - La formation (individuelle et collective)
- **En baisse**
 - Les honoraires de la SCET (liés aux prestations d'expertise en diminution)
 - Les primes d'assurances (liées aux investissements)
 - Les rémunérations d'intermédiaires et honoraires
 - Les frais d'indemnités kilométriques
 - Les frais de mission et réception
 - Les impôts et taxes (CFE-CVAE)
 - **Les frais de personnel (74%)** malgré une charge supplémentaire liée à une provision sur congés payés
 - La dotation aux amortissements

Compte-tenu du résultat, la Société ne paiera pas l'impôt sur les sociétés en 2018.

2) Les délais de paiements en 2018

Les éléments pour l'exercice 2018 figurent dans le tableau ci-après.

En société

	Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	total	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	total

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées	21	3	1	5	30	63	5	3	24	95
Montant total des factures concernées	35 429 €	74 685 €	200 €	179 €	110 493 €	414 177 €	22 115 €	56 479 €	104 376 €	597 147 €
Pourcentage du montant total des factures de l'exercice	7,01%	14,77%	0,04%	0,04%	21,86%	25,89%	1,38%	3,53%	6,52%	37,33%
	Montant total des factures reçues				505 487 €	Montant total des factures émises				1 599 742 €

Sur nos opérations

	Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	total	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	total

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées	206	150	50	142	548	3	0	0	12	15
Montant total des factures concernées	1 190 004 €	1 063 710 €	502 142 €	269 922 €	3 025 778 €	44 613 €	0 €	0 €	55 058 €	99 671 €
Pourcentage du montant total des factures de l'exercice	5,47%	4,89%	2,31%	1,24%	13,90%	2,18%	0,00%	0,00%	2,70%	4,88%
	Montant total des factures reçues				21 771 531 €	Montant total des factures émises				2 042 376 €

Conclusion

Le résultat net comptable est négatif pour 2018 et s'établit à - 76 329.88 €.

Le résultat d'exploitation étant négatif, les salariés ne percevront pas d'intéressement au titre de l'exercice 2018.

D) LE BILAN PROVISoire (cf. Annexe 6)

L'ACTIF

ACTIF IMMOBILISE	188 559 €		
	Brut	amort / prov	net
Immobilisations incorporelles	128 258 €	119 016 €	9 242 €
Immobilisations corporelles	196 263 €	165 583 €	30 680 €
<i>Outillage industriel</i>	79 €	79 €	0 €
<i>Agencements, installations</i>	7 413 €	7 413 €	0 €
<i>Matériel bureautique et informatique</i>	75 858 €	55 345 €	20 512 €
<i>Mobilier</i>	105 467 €	102 746 €	2 721 €
<i>Œuvre d'art</i>	7 447 €	0 €	7 447 €
Immobilisations financières	148 637 €	0 €	148 637 €
<i>participations</i>	34 407 €	0 €	34 407 €
<i>autres titres immobilisés</i>	114 230 €	0 €	114 230 €
ACTIF CIRCULANT			8 713 357 €
<u>Stocks et en-cours</u>			43 888 €
Etudes			3 162 €
Prestations de services			40 726 €
<u>Avances et acomptes versés</u>			1 415 €
Avances et acomptes versés			1 415 €
<u>Créances</u>			8 345 609 €
Créances clients			743 714 €
<i>Clients - factures</i>	599 452 €		
<i>Clients - douteux</i>	0 €		
<i>Clients - rem opération en instance de règlement</i>	144 262 €		
<i>Clients - prov. Pour dépréciation</i>	0 €		
Autres créances			7 601 895 €
<i>Fournisseurs</i>	7 587 €		
<i>Org. Sociaux produits à recevoir</i>	0 €		
<i>Autres impôts et taxes société</i>	46 938 €		
<i>compte de liaison des opérations (trésorerie déficitaire)</i>	7 527 021 €		
<i>Autres débiteurs divers</i>	20 348 €		
<u>trésorerie</u>			261 505 €
valeurs mobilières de placement			0 €
trésorerie			135 414 €
Intérêts courus à recevoir			118 918 €
régie d'avance (tickets restaurant)			7 173 €
<u>Produits à recevoir</u>			0 €
<i>Produits à recevoir</i>	0 €		
<u>charges constatées d'avance</u>			60 941 €
<i>Charges constatées d'avance en société</i>	60 941 €		
total			8 901 916 €

LE PASSIF

CAPITAUX PROPRES		1 657 939 €												
Capital		1 350 000 €												
Réserves		384 269 €												
<i>Réserve légale</i>	78 531 €													
<i>Réserves réglementées</i>	2 335 €													
<i>Autres réserves</i>	303 403 €													
Résultat de l'exercice		-76 330 €												
Evolution des capitaux propres (en Euro)														
<table border="1"> <caption>Evolution des capitaux propres (en Euro)</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Montant (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>1 599 525</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>1 605 557</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>1 629 144</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>1 734 269</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>1 657 939</td> </tr> </tbody> </table>			Année	Montant (€)	2014	1 599 525	2015	1 605 557	2016	1 629 144	2017	1 734 269	2018	1 657 939
Année	Montant (€)													
2014	1 599 525													
2015	1 605 557													
2016	1 629 144													
2017	1 734 269													
2018	1 657 939													
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		7 527 €												
Provisions pour risques		0 €												
Provisions pour charges s/personnel		7 527 €												
DETTES		7 236 450 €												
<u>Dettes financières</u>		501 226 €												
Dettes auprès des établissements de crédit		499 733 €												
Intérêts courus à payer		1 493 €												
Intérêts dus aux opérations		0 €												
<u>Dépôts et cautionnements reçus</u>		0 €												
<u>Avances et acomptes reçus</u>		0 €												
<u>Dettes d'exploitation</u>		602 837 €												
Dettes fournisseurs		141 745 €												
Personnel et organismes Sociaux		318 567 €												
Dettes fiscales		142 524 €												
<u>Dettes diverses</u>		6 117 388 €												
Dettes sur immobilisations														
Autres créiteurs divers		14 416 €												
compte de liaison des opérations (trésorerie excédentaire)		6 102 972 €												
<u>Produits constatés d'avance</u>		15 000 €												
total		8 901 916 €												

4.3 – RAPPORT GÉNÉRAL ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DE GESTION

Ce rapport général est présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce **Mercredi 26 juin 2019** par le Commissaire aux Comptes.

4.4 – RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS VISÉES AUX ARTICLES L225-40 DU CODE DE COMMERCE

Ce rapport spécial est présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce **Mercredi 26 juin 2019** par le Commissaire aux Comptes.