



Rapports de gestion 2023 SEM Yonne Équipement



AGO YE 24/06/2024

YONNE EQUIPEMENT
SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 3 434 253,30 EUROS
SIEGE SOCIAL : AVENUE PLAINES DE L'YONNE
89000 AUXERRE (YONNE)
402 196 224 RCS AUXERRE

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire annuelle pour vous rendre compte de l'activité de notre société la SAEML Yonne Équipement et des résultats de notre gestion durant l'exercice clos au 31 décembre 2023 et pour soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Ce rapport d'activité fait état des principaux événements de l'année 2023 qui ont fortement impacté la gestion de la SAEML Yonne Équipement.

En 2023, dans **l'immobilier d'entreprise** (bureau, commerce, hôtellerie, logistique et locaux d'activité), 7,8 Mds€ ont été investis au 1er semestre 2023 marquant une baisse des investissements de 40% par rapport au 1er semestre 2022 et une baisse de 30% par rapport à la moyenne décennale.

Plus précisément les sommes engagées sur le marché français de **l'immobilier industriel** sont également en net recul, s'élevant à près de 400 millions d'euros au 3e trimestre 2023 et à 1,5 milliard d'euros depuis le début de l'année (-72 % par rapport à la même période l'an passé).

Nous avons connu une situation faible en 2010 où une fois encore « l'attentisme des investisseurs » face à la hausse des taux d'intérêt et la « poursuite du resserrement monétaire » engagés par les banques centrales ont fait flancher le secteur.

Très clairement, le nouvel équilibre entre le rendement **des actifs immobiliers et des actifs financiers** donne dorénavant l'avantage à ces derniers. Le cash est placé et non plus investi dans les programmes immobiliers. Jusqu'en 2022, on devenait riche en empruntant, rappelons-nous des taux à 0,80 %, cela n'est plus d'actualité.

En 2023, le secteur logistique paye un plus lourd tribut à la crise transactionnelle. Il ne représente plus, au 2T que 9% des engagements totaux et l'embellie n'est pas pour demain, au seul motif que les surfaces déjà construites répondent à la demande.

Même si les acteurs du commerce et de l'industrie ont toujours besoin de stocker davantage pour mieux maîtriser leurs flux, ils sont disponibles avec le parc existant. Le conseil constate un recul des volumes sur un an glissant, de -75%. Ceux qui ont misé sur les plateformes logistiques sans regarder dans le rétroviseur des années 2009/2010 sont à sec de projets et ils devront attendre le retour de la liquidité et de nouveaux entrants.

En conclusion les résultats 2023 sont contrastés dans le secteur de l'immobilier et s'expliquent par une pluralité de facteurs :

- Une meilleure attractivité d'autres supports financiers d'investissements (les placements),
- Un attentisme des acteurs immobiliers faisant initialement face à des chocs externes puis composant avec la lenteur d'adaptation inhérente à l'immobilier,
- Une réduction du nombre d'acheteurs et des primes de risques immobilières loin d'être reconstituées malgré les efforts consentis par les vendeurs.
- Des assureurs très frileux qui se désengagent des opérations à risque (sans preneur – locataire).
- De nombreux dossiers d'investissement (en blanc sans locataire) ont été retirés du marché pour cause de désalignement des prix entre celui proposé par le vendeur et l'acheteur disparu.

Bien que l'année 2023 a été marquée par des défis majeurs, elle a également ouvert la voie pour Yonne Équipement à des opportunités de repositionnement ce qui lui a permis d'augmenter sa surface de patrimoine de 2022, il y avait 35 511m² et 2023 pour 55 831 m².

Ainsi, et plus que jamais, Yonne Équipement est resté proactif et attentif à la tendance confirmée de la réindustrialisation et aux évolutions du marché pour anticiper les prochaines étapes. Son expertise lui a permis de faire face à cette année 2023 tumultueuse, stressante et pleines d'embûches.

La trésorerie disponible de Yonne Équipement est la clé de voute de sa réussite, ne disposant ni de subvention ni de garantit d'emprunt des collectivités locales.

La stabilisation des taux directeurs, la reconstitution de la prime immobilière et la baisse de 10 % en moyenne des valeurs d'expertise devraient concourir à de meilleurs résultats, mais cela s'inscrit sur 18/24 mois soit fin 2025.

Par ailleurs, l'enjeu de la performance environnementale, la question de la transition vers un modèle de travail hybride ont le potentiel de redessiner le paysage de l'immobilier d'entreprise en 2024 et dans les années à venir.

1 - Présentation des états financiers

Les états financiers qui vous sont présentés ne comportent aucune modification, tant au niveau de la présentation des comptes qu'à celui des méthodes d'évaluation, par rapport à ceux de l'exercice précédent.

La situation de la SAEML Yonne Équipement à la clôture de l'exercice écoulé apparaît dans le tableau ci-après qui résume le bilan présenté par le cabinet comptable ORCOM et souligne les variations dans les comptes depuis l'exercice précédent.

BILAN ACTIF	31/12/2023	31/12/2022	ECARTS
Immobilisations corporelles	22 342 665 €	18 274 232 €	22%
ACTIF IMMOBILISÉ	22 342 665 €	18 274 232 €	22%
Stocks et en-cours	0 €	0 €	
Créances diverses	2 778 851 €	2 422 630 €	15%
Disponibilités	3 703 243 €	4 555 013 €	-19%
Charges constatées d'avance	31 233 €	31 196 €	0,1%
ACTIF CIRCULANT	6 513 327 €	7 008 839 €	-8%
TOTAL DES ACTIFS	28 855 992 €	25 283 071 €	14%
BILAN PASSIF			
Capital Social	3 434 254 €	3 434 254 €	0%
Primes d'émission, de fusion, d'apport	363 491 €	363 491 €	0%
Réserve légale	247 169 €	210 320 €	17%
Autres Réserves	3 688 183 €	2 988 044 €	23%
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	1 682 659 €	736 989 €	128%
Subvention d'investissement	111 698 €	189 927 €	-41%
TOTAL CAPITAUX PROPRES	9 527 455 €	7 923 025 €	20%
Provision pour charges	26 920 €	1 974 722 €	NA
Dettes	19 301 617	15 376 626 €	25%
Produits constatés d'avance	0	8 650 €	-100%
TOTAL DETTES	19 301 617 €	15 385 276 €	25%
TOTAL PASSIF	28 855 992 €	25 283 071 €	14%

L'activité de la SEAML Yonne Équipement a cours de l'exercice 2023 se trouve résumée dans le tableau qui suit, regroupant les postes les plus significatifs du compte de résultat, ainsi que leur évolution par rapport à l'exercice précédent.

COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2023	31/12/2022	ECARTS
Production vendue	2 825 359 €	2 880 031 €	-2%
Production immobilisée	284 400 €	101 150 €	181%
PRODUCTION DE L'EXERCICE	3 109 769 €	2 981 181 €	4%
Autres achats et charges externes	631 342 €	507 805 €	34%
Valeur ajoutée	2 478 417 €	2 473 376 €	0,1%
Subventions d'exploitation	30 846 €	31 536 €	2,5%
Impôts et taxes	324 839 €	381 754 €	15%
Frais de personnel	299 860 €	266 991 €	12%
Charges sociales	113 626 €	100 439 €	-13%
Excédent brut d'exploitation	1 754 075 €	1 755 728 €	0%
Reprises sur amortis et prov, transferts de charges	6 970 €	41 571 €	-83%
Autres produits de gestion courante	30 846 €	31 536 €	-2,5%
Dotations aux amortis et prov.	1 306 819 €	1 245 598 €	8%
Autres charges de gestion courante	4 343 €	1 079 €	303%
Résultat d'exploitation	480 729 €	581 963 €	-17%
Produits financiers	34 536 €	18 690 €	84%
Charges financières	299 326 €	282 266 €	5,5%
Résultat financier	(264 790) €	(263 576) €	0%
Résultat courant	215 939 €	318 387 €	-32%
Produits exceptionnels	2 859 288 €	3 736 440 €	-23,5%
Charges exceptionnelles	825 090 €	3 067 706 €	-18%
Résultat exceptionnel	2 034 199 €	668 734 €	205%
Impôts sur les bénéfices	567 478 €	250 133 €	125%
Résultat net	1 682 659 €	736 989 €	128%

2 - Situation et activité de la SAEML Yonne Équipement en cours de l'exercice 2023

Ainsi que vous pouvez le constater, l'activité réalisée au cours de l'exercice 2023 écoulé se traduit par un chiffre d'affaires quasiment identique à celui de l'exercice précédent puisqu'il s'élève à 2 825 359 euros contre 2 880 031 euros en 2022.

Yonne Équipement, malgré le contexte économique post covid plus que délicat, marqué notamment par l'augmentation des matières premières et des taux bancaires, maintient son activité puisque pour rappel, l'année 2022 faisait apparaître une hausse de 17%.

Le total des produits d'exploitation ressort à 3 161 558 euros après reprises des provisions et amortissements de 6 970 euros, pour un total des charges d'exploitation qui ressort à 2 680 830 euros après dotation aux provisions et amortissements pour 1 306 820 euros.

Il en découle un résultat d'exploitation à 480 729 euros contre 581 963 euros pour l'exercice précédent, marquant une diminution d'environ 17,5 %. Il est à noter que ce résultat d'exploitation prend en compte la dépréciation des loyers impayés par les locataires sur l'exercice 2023.

Le résultat courant avant impôt s'élève à 215 939 euros contre 318 388 euros au 31 décembre 2022.

Le résultat exceptionnel s'élève cette année à 2 034 199 euros contre 668 734 euros au 31 décembre 2022. Ce résultat exceptionnel résulte de la décision de justice de la Cour de Cassation du 16 février 2024, donnant gain de cause à Yonne Équipement dans l'affaire Senoble.

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2023 se porte ainsi exceptionnellement à 567 478 euros.

Compte tenu des produits et charges de toutes natures, l'activité de l'exercice écoulé se traduit avec un résultat bénéficiaire de 1 682 659 euros, représentant 59,55% du chiffre d'affaires hors taxes.

3 - Parc Locatif propriété de Yonne Équipement

Le parc locatif de la SAEML Yonne Équipement s'élève à 26 bâtiments au 31 décembre 2023 (dont un seul en crédit-bail) pour un total d'investissement de 22 342 665 euros.

Trois locataires ont des aménagements de loyers, l'un en raison du secteur d'activité, le second du fait d'une procédure collective et le troisième compte tenu de la location de courte durée. Pour les deux premiers, l'objectif est de recouvrir les sommes dues avant le terme du bail et/ou lors de la vente de l'actif.

4 - Opération de cession

Une seule opération de cession s'est faite au cours de l'exercice 2023 pour un montant total de 827 373 euros.

5- Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice 2022

FIN DE BAIL

Mettetal à St Julien Du Sault :

Surface en m² : 4 000

Par cession de bail le 30 mars 2023

Chloé Industrie à Villeneuve sur Yonne :

Surface en m2 : 3 000

Par mise en place de la clause Résolutoire au 19 septembre 2023

Décision de Justice du 19 septembre 2023

Lepage à Chatel Gérard :

Surface en m2 : 12 756

Par mise en place de la clause Résolutoire au 30 Octobre 2023

Décision de Justice du 19 janvier 2024

Chauff Excel à Auxerre :

Surface en m2 : 1 200

Par mise en place de la clause résolutoire au 05 juin 2023

Liquidation judiciaire au 05 juin 2023.

6 - Les perspectives de développement pour 2024.

En ce qui concerne notre cœur de métier l'investissement en immobilier d'entreprise, il n'y aura pas de reprise au 1er trimestre 2024 et le focus sur Jeux Olympiques sur le second trimestre 2024 bloquera les projets. Les volumes investis attendus sur le marché français de l'immobilier d'entreprise seront atones sur l'année.

Le marché immobilier en 2024 est marqué par une diminution significative du nombre de transactions, enregistrant une baisse spectaculaire de 17% dans les métropoles contre 55 % en province par rapport à l'année précédente, la plus forte diminution depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale.

Yonne Équipement a un record de bâtiments vacants depuis ces 10 dernières années du fait des défaillances des locataires et des difficultés à trouver de nouveaux preneurs.

Mais les couts de constructions de ces bâtiments construits sur la dernière décennie est inférieure du marché actuel du neuf et sur des concours d'emprunts pour partis remboursés. Le premier élan de reprise pourra donc être accompagné par la SEM au travers de cette offre immobilière, qui n'aura plus qu'à être réhabilitée, ce qui permettra de faire des prix en dessous du marché.

2024 sera donc marqué par un ralentissement sérieux et un marché attentiste, faute de nouveaux clients sans perspective à ce jour de reprise. L'indicateur principal demeure la fin du remboursement du PGE (Prêt Garantie par l'État) en 2025.

Dans l'Yonne, les tendances du marché immobilier sont plus disparates. Certaines zones comme le Gâtinais, Yonne NORD ont maintenu une demande robuste et ont même enregistré une augmentation du nombre de transactions, soutenues par des facteurs tels que l'attrait de la migration des activités parisiennes, les opportunités d'investissement et les politiques de développement local.

Cependant, le sud du département de l'Yonne a connu une forte chute du nombre de transactions et des ajustements à la baisse, qui ne sont pas encore faits, sur des prix immobiliers pour des biens vendus trop chers par rapport à la réalité du marché de la demande.

Yonne Équipement va poursuivre son approche prudente d'acquisition au prix le plus bas des actifs immobiliers en contraignant au maximum les couts de travaux et les taux de prêt pour permettre aux locataires qui ont vu leurs financements refusés, se substituer à eux dans la prise de risque. Le second objectif demeure la prospection pour réduire le nombre de m2 disponibles à la location.

7 - Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par les mandataires sociaux

François Boucher, Président :

SCI C.B.O.F (SIRET : 383 763 737 00020)

SCI DU CHAT BOTTÉ (SIRET : 479 439 812 00013)

EURL TENDANCE CHAUSSURES (SIRET : 480 488 659 00016)

DOMANYS – OPH (SIRET : 382 820 033 00019)

Clarisse Martin, Directeur Général :

SCI YD IMMO 2 (SIRET : 408 815 777 00011)

YD IMMO (SIRET : 351 246 301 00029)

SCI DEL BAHIA (SIRET : 483 169 801 00022)

8 - Activité de la société en matière de recherche et développement

Notre société n'a pas comptabilisé de frais de cette nature au cours de l'exercice écoulé.

9 - Prises de participations

Aucune prise de participation n'est intervenue au cours de l'exercice.

10 – Informations sur les risques : la gestion des contentieux et retard de paiement

Conformément aux décisions de notre conseil d'administration, nous maintenons une vigilance accrue en limitant l'encours à deux trimestres maximums et en accordant des délais de paiement pour la taxe foncière et l'assurance multirisque aux locataires qui ne paient pas de provisions pour charges mensuelles. Des procédures de recouvrement adéquates continuent d'être mises en place si besoin.

11 - Délais de paiement

Conformément aux nouvelles obligations en matière de délais de paiement introduites par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, dite loi « LME », complétée par le décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008, nous vous indiquons la décomposition du solde des dettes à l'égard de nos fournisseurs par dates d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-6 c.com)

	Article D. 441-6 I.-1* : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D. 441-6 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 plus	Total (1 jour et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées	X				70	X				26
Montant total des factures concernées <i>(préciser : TTC)</i>	44477.51	178.92	77855.39	284 419.22	406 931.04	63 449.61	0	43 393.61	145 310.89	252 154.11
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice <i>(préciser : TTC)</i>	1.66%	0.01%	2.9%	10.61%	15.18%	X				
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice <i>(préciser : TTC)</i>	X					1.87%	0	1.28%	4.29%	7.43%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre des factures exclues										
Montant total des factures exclues <i>(préciser : HT)</i>										
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal)										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : X Délais légaux :					Délais contractuels : X Délais légaux :				

11 - Proposition d'affectation du résultat

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes charges et de tous amortissements, les comptes qui vous sont présentés font ressortir un bénéfice de 1 682 659 € que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

Une somme de 84 132,95€
représentant 5 % du bénéfice, au compte de "réserve légale",

et le surplus, soit 1 598 526,05€
au compte "Autres réserves"

13 - Rappel des dividendes antérieurement distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il a procédé à aucune distribution au titre des exercices 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, et cet exercice 2023.

14 - Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions de l'article 39-4 du même code.

Conclusion

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner à votre conseil quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.