

FICHE DE PRÉSENTATION SEM YONNE ÉQUIPEMENT

YONNE ÉQUIPEMENT

Statut juridique	SEM	Président	François Boucher
Siège social	Auxerre	Directeur Général	Clarisse Martin
Date de création	1995	Effectif	5
Capital social	3 434 253,30 €		
	224 461 actions de 15,30 €		

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE TONNERROIS EN BOURGOGNE

Pourcentage de capital détenu	0,02_ %
Montant du capital détenu	686 €
Année d'entrée au capital social de Yonne Équipement	2023
Nom du Représentant de la CC Le Tonnerrois en Bourgogne au CA	Monsieur Régis LHOMME

PRÉSENTATION SEM YONNE ÉQUIPEMENT

Principaux actionnaires

CA de l'Auxerrois (21,57 %), Conseil Départementale de l'Yonne (17,42 %), Caisse des dépôts et Consignations (14,20 %), CC Gâtinais en Bourgogne (9,54 %), CC de l'Agglo. Migennoise (6,05 %), Région Bourgogne Franche Comté (4,77%), CDC (19,56 %), banques (4,21), Yonne Développement (1%), autres actionnaires (1,3 %).

Contexte de création

Crée en 1995, Yonne Équipement a pour activité l'étude, la construction, l'acquisition et la commercialisation (vente ou location) d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels, sur le département de l'Yonne.

Objet social

Étude et réalisation de tout projet concourant au développement économique du département de l'Yonne, l'organisation du maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques et notamment l'étude, la construction, l'acquisition et la commercialisation (vente ou location) d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels sur le département de l'Yonne.

Principales dates

1995 : création de la Société d'Économie Mixte Yonne Équipement
2015 : Loi NOTRe du 7 août 2015
2022 : Petite Ville de Demain
2023 : plusieurs événements ...

- Modification de l'article 20.2 des statuts (comité d'investissement consultatif)
- Engagement dans une démarche RSE

Relations / Partenaires Bancaires

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| ▪ Crédit Agricole | ▪ CIC |
| ▪ Banque Populaire | ▪ Crédit Coopératif |
| ▪ Caisse d'Épargne | ▪ Banque des territoires |
| ▪ Dexia | |

Bilan d'activités et faits marquants de l'année 2023

Construction de bâtiments neufs :

- **ARTS & RANGEMENTS** - Chailley - AMO
- **GOUJET DEMENAGEMENT** - Malay-Le-Grand - AMO
- **BRICONAUTES** - Montholon - MO
- **UDAF** - Auxerre - AMO
- **PEBIX** - Fouchères – MO

Travaux de rénovations / réhabilitation :

- **DELTA CONDITIONNEMENT** - Vergigny - AMO
- **NICOLAS INDUSTRIE** - Champs-sur-Yonne – MO
- **SKF** - Etaule – MO
- **ARCHIVE DEPARTEMENTAL** - Champs-Sur-Yonne – MO
- **ABBAYE DE PONTIGY** - Pontigny – AMO

Parc Locatif :

26 bâtiments en locations au 31 décembre 2023 (dont un seul en crédit-bail) pour un total d'investissement de 22 342 665 euros.

Option de Cession :

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

Fin de bail :

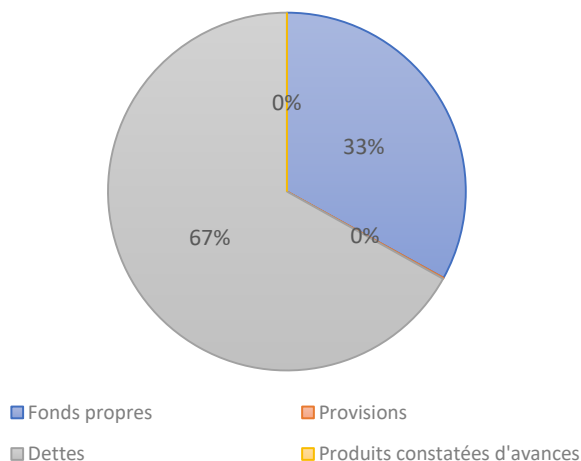
- **METTETAL** - St-Julien-du-Sault
- **CHLOÉ INDUSTRIE** - Villeneuve-Sur-Yonne
- **LEPAGE** - Chatel-Gérard
- **CHAUFF EXCEL** - Auxerre

Bilan Financier (date d'arrêté des comptes : 31/12/2023)

Bilan simplifié

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%

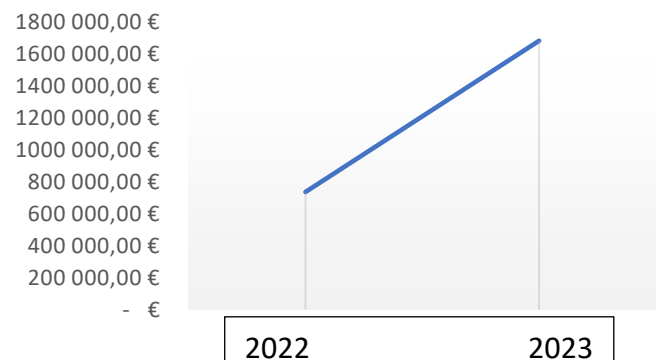
RÉPARTITION DU TOTAL PASSIF - ANNEE N



Compte de résultat simplifié

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%

RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION



Analyse financière

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.

Concernant les perspectives 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 coûts 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.