

UEM  
Société Anonyme d'Economie Mixte Locale  
Au capital de 20 000 000 €  
2 place du Pontiffroy  
57014 METZ  
RCS Metz 779 987 486

## *Rapport d'activité - Année 2008 -*

### **1 - ACTIVITE DE LA SOCIETE**

---

#### ***Activité de la SAEML en 2008***

Il faut rappeler que les comptes de la SAEML intègrent fiscalement les comptes des sociétés URM et ENERGEM et ce depuis le 1er janvier 2008.

En effet, suite à la libéralisation du secteur de l'énergie et l'évolution de l'environnement législatif, l'Usine d'Électricité de Metz a été contrainte d'assurer l'indépendance de son activité de gestion des réseaux de distribution d'électricité (activité GRD). C'est ainsi que la régie a été transformée en société anonyme d'économie mixte locale (SAEML) permettant la séparation juridique de ses activités au sein de deux entités juridiques distinctes : la SAEML UEM et la SAS URM, cette dernière étant filiale à 100 % de la première, le tout avec effet au 31 décembre 2007 minuit.

Suite à l'apport partiel d'actif réalisé au 31 décembre 2007, la SAS URM a pour activité la gestion du réseau de distribution d'électricité, la gestion s'entendant de l'exploitation, de la maintenance et du développement du réseau de distribution d'électricité. Cette activité est exercée dans le cadre de concessions communales ou d'État.

Les recettes de la SAEML au titre de l'acheminement d'électricité dépendent directement des Tarifs d'Utilisation du Réseau Public d'Électricité (TURPE), fixés par décision ministérielle des ministres chargés de l'économie et de l'énergie sur proposition de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE).

#### **1.1 La société ENERGEM**

La SAEML détient au 31 décembre 2008, la totalité des actions formant le capital social de la société ENERGEM d'un montant de 2,5 M€ libéré pour moitié.

La société ENERGEM n'a pas eu depuis sa création d'activité réelle.

### **1.1.1 Perspectives d'avenir**

La société Energem continue à préparer son entrée sur le marché libre des énergies dans la perspective d'une ouverture significative des marchés de l'électricité et du gaz. À cet effet, elle a acquis une capacité de puissance dans le cadre de l'appel d'offres fournisseurs organisé par EDF en novembre 2008. Cette énergie sera utilisée, à partir de début 2010, pour débiter des opérations de vente d'électricité hors territoire.

## **1.2 La SAEMML UEM**

Pour mémoire, les activités exercées par UEM sont :

- La production et la fourniture d'électricité.
- La production et la fourniture de chaleur.
- La gestion des réseaux de chaleur.
- L'exploitation d'un système d'information et de gestion des flux (efluid).
- La vidéocommunication.
- L'aménagement et l'exploitation de centrales hydrauliques.
- Les services complémentaires.

### **1.2.1 Éléments ayant caractérisé l'activité au cours de l'exercice 2008**

L'exercice 2008 a été caractérisé par les faits suivants :

*Le secteur de l'énergie a été marqué par :*

- La hausse du prix des combustibles (charbon et gaz) avec un effet ciseau important sur les marges en CU jusqu'au mois d'octobre.
- La crise économique en fin d'année qui a eu pour effet une baisse importante des consommations sur le segment des gros industriels durement touchés (-30 % de consommation sur la fin de l'année).
- La mise en oeuvre de nouveaux services à la clientèle (coffret déménagement, pack vert...).
- De nombreuses études dans le cadre de la modernisation de la centrale de Chamblère pour une orientation vers une production orientée biomasse en base.

*L'activité efluid a connu une année charnière avec les mises en production :*

- De 450 000 clients BT à Électricité de Strasbourg : plus grosse migration « one shot » réalisée en France.
- Des outils de gestion des productions photovoltaïques (raccordement, acheminement et obligation d'achat) dans les DOM plus la Corse en octobre 2008.
- La préparation des migrations des tarifs verts de l'île de la Réunion et de la Martinique en fin d'année pour une mise en production réussie avec succès en janvier et mars 2009.

### *L'activité vidéocommunication :*

L'année a été marquée par un passage de l'analogique au numérique avec plus de 4 600 clients basculés sur décodeur numérique en 2008.

### **1.2.2 Éléments bilanciels clés**

Les principaux chiffres clés du bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2008 sont les suivants :

Total actif immobilisé	150 751 k€
Total actif circulant	125 154 k€
Charges constatées d'avance	1 411 k€
Total provisions pour risques et charges	50 300 k€
Dettes	73 266 k€
Capitaux propres	152 244 k€
<b>dont résultat net comptable</b>	<b>10 626 k€</b>
Droits des concédants	1 506 k€

### **1.2.3 Résultats 2008**

Cette société a obtenu les résultats suivants au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 :

Chiffre d'affaires net hors taxes	192 152 k€
Résultat d'exploitation	7 345 k€
Résultat financier	2 646 k€
Résultat courant avant impôts	9 991 k€
Résultat exceptionnel	33 k€
<b>Résultat net comptable</b>	<b>10 626 k€</b>

Le chiffre d'affaires est généré par les activités de vente d'énergies (électricité aux clients consommateurs finaux ou à EDF et chauffage urbain) et de prestations de services (entretien de sous-stations de chauffage, vidéocommunication, développement et commercialisation de solutions applicatives informatiques de facturation d'énergie, éclairage public).

### **1.2.4 Autres informations relatives à la société ou au périmètre de consolidation**

Concernant l'intégration fiscale :

Les comptes de la SAEML intègrent fiscalement les comptes des sociétés URM et ENERGEM et ce depuis le 1er janvier 2008.

### **1.2.5 Concernant les dépenses et charges visées à l'article 39-4 du CGI**

Aucune dépense de cette nature n'a été réintégrée dans les comptes.

### **1.2.6 Concernant l'actionnariat des salariés**

Dans le cadre d'un dispositif d'épargne salariale visé à l'article L. 225-102 du Code de commerce, le personnel salarié de la société (et des sociétés du groupe) ne détient aucune participation au capital de la société.

Par ailleurs, aucun plan d'option de souscription, d'achat d'actions et aucune décision d'attribution d'actions gratuites n'ont été mis en place au bénéfice des membres du personnel de la société ou de ses mandataires.

### **1.2.7 Analyse des résultats**

Le chiffre d'affaires total s'établit à 192 152 k€. Il est constitué à 62 % par l'activité fourniture d'électricité, à 27 % par l'activité chaleur force, et à 11 % par les activités annexes constituées par efluid, la vidéocommunication, l'éclairage public et les services.

Le chiffre d'affaires énergie est légèrement en dessous des prévisions (- 1 %) du fait essentiellement du recul des ventes en fin d'année sous l'effet de la crise économique plus fortement ressentie sur le segment des gros industriels.

La marge brute énergie reste toutefois stable par rapport aux prévisions à 41,7 M€.

La valeur ajoutée connaît une légère croissance du fait de l'augmentation des produits annexes et l'EBE est supérieur de 1,5 M€ par rapport aux prévisions en raison notamment de la non-réalisation de certains travaux de gros entretiens.

Le résultat d'exploitation s'élève à 7,3 M€ et le résultat net à 10,6 M€. Ce dernier, malgré un résultat financier de 2,6 M€, est en recul par rapport aux prévisions, du fait de charges exceptionnelles, recul qui s'explique essentiellement par :

- Une charge de 3 M€ de reconstitution de provision de renouvellement due à la constitution d'une provision de renouvellement de 950 k€ pour la vidéocommunication, une augmentation de la provision de renouvellement de 7,8 M€ pour le réseau de CU et une diminution de la provision de renouvellement 5,8 M€ pour les hydrauliques.
- La constitution d'une provision R23 de gros entretien pour le réseau de CU de 700 k€.

### **1.2.8 Progrès réalisés et difficultés rencontrées**

La SAEML a, durant l'année 2008, continué ses efforts pour adapter ses structures, son organisation, ses processus de travail et ses outils informatiques à l'ouverture du marché. Par ailleurs, UEM a réalisé de nombreuses études pour adapter au mieux ses outils de production chaleur force aux exigences du marché. Enfin, dans le domaine d'efluid, la SAEML a continué ses travaux pour améliorer la fabrication et l'assemblage, ainsi que les performances, tournées vers les fortes volumétries.

Aucune difficulté notable ou particulière n'a été rencontrée par la Société au cours de l'exercice 2008.

### **1.2.9 Activités en matière de recherche et de développement**

Un crédit d'impôt a été comptabilisé dans les comptes 2008 au titre de dépenses en matière de recherche et de développement liées au développement d'effluent pour un montant de 216 348 €.

### **1.2.10 Activités à risque**

La Société exploite deux installations classées dans le voisinage desquelles une servitude peut-être instituée conformément à la liste prévue à l'article L.515-8 du Code de l'environnement, à savoir la centrale de Chambièrre et celle de Metz Est.

Conformément à la réglementation en vigueur, un Plan d'Opérations Internes (POI) est mis en place et testé annuellement par la Société. Chacun des deux sites fait en outre l'objet d'une visite annuelle de la DRIRE.

Les mesures nécessaires à prévenir les risques déclarés auprès de la DRIRE (risque d'embrasement du charbon stocké et de la citerne fuel lourd) ont été adoptées et mises en oeuvre conformément aux règles applicables en la matière.

### **1.2.11 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice écoulé**

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2008.

### **1.2.12 Évolution prévisible de la société**

Depuis début 2008, la SAEML participe activement, en direct ou via ses associations professionnelles dont notamment l'Union Française de l'Électricité (UFE), aux travaux préparatoires de la Commission Champsaur chargée par le gouvernement de définir l'avenir des tarifs réglementés après l'horizon 2010. Ce sujet, particulièrement stratégique pour l'avenir de l'entreprise, a donné lieu à plusieurs contributions d'UEM dans le but d'assurer le maintien et l'évolution positive de l'ensemble du mécanisme de tarification réglementée dans les années à venir. Les premières conclusions seront publiées durant le second trimestre 2009. Les informations obtenues à ce jour sur la teneur de ces travaux permettent de penser qu'une part importante du système de tarifs réglementés sera conservée, mais aménagée pour assurer une plus forte compétitivité des offres de marché. De plus, la Commission proposera la mise en oeuvre d'un accès réglementé au sourcing via des mécanismes d'enchères.

La SAEML a également étudié et anticipé les évolutions induites par le nouveau tarif d'utilisation des réseaux dit «TURPE 3», qui influencera fortement le montant de reversement de la part acheminement des contrats réglementés, principale source de recette pour URM et charge importante pour UEM.

Dans le domaine de la production chaleur force, la SAEML engagera dès 2009 les processus de consultation et de demande d'autorisation en vue de la construction d'une centrale biomasse à l'horizon fin 2012.

Début 2009, un groupe de travail interne a été mis en place pour définir, organiser et planifier les futures opérations de commercialisation de gaz sur le territoire historique de la société, qui seront initiées par la Société à partir de début 2010.

### **1.2.13 Filiales et participations**

En vertu des articles L 233-6 et L 247-1 du Code de commerce, il y a lieu d'indiquer que la SAEML possède à la fin de l'exercice la totalité du capital des sociétés URM et Energem.

### **1.2.14 Faits marquants**

*UEM :*

- 1901 : création de l'entreprise
- Effectif : 495 personnes
- Chiffre d'affaires : 188,3 M€

5 domaines d'activités :

- Electricité : production, fourniture, achat et négoce
- Chaleur : production et distribution
- TV et internet par le câble
- Eclairage public
- Fourniture de services associés à l'énergie

*Electricité :*

2008 aura été marqué par la poursuite d'une politique commerciale dynamique qui a permis à la SAEML de maintenir ses parts de marché en électricité malgré un contexte désormais totalement concurrentiel. Cette année 2008 aura également été exemplaire dans l'accompagnement des clients dans le domaine des économies d'énergie.

En matière de développement durable, la SAEML consolide des efforts entamés de longue date.

La Centrale de Chambière varie ses sources d'approvisionnement avec l'utilisation des rejets thermiques de la turbine à gaz ou de la vapeur en provenance de l'Unité de Valorisation Energétique (UVE) HAGANIS.

En 2008, du fait d'une meilleure répartition des débits entraînant moins de pertes par déversement, la production d'électricité des trois centrales hydroélectriques de Jouy-aux-Arches, Wadrinau et Argancy est en légère augmentation. Construites au fil de l'eau, ces centrales produisent une énergie 100 % renouvelable. L'énergie produite est passée de 57,7 à 58,2 millions de kWh. De ce fait, la valeur de la production 2008 est supérieure de 12,75 % par rapport à la moyenne des 39 dernières années.

Depuis 2008, une évolution du chauffage électrique est indéniable avec un abandon des solutions traditionnelles (émetteurs directs) au profit des pompes à chaleur (PAC) et des installations de géothermie. Les surfaces de chauffage électriques vendues sont passées de 4 000 m<sup>2</sup> à 15 000 m<sup>2</sup>.

Le site [www.uem-metz.fr](http://www.uem-metz.fr) permet à l'ensemble des clients (particuliers, professionnels et collectivités), d'accéder à de nombreux conseils et informations, régulièrement mis à jour.

Quelques chiffres, en 2008 :

- 108 557 clients accueillis par téléphone
- 24 767 clients accueillis physiquement
- 98,7 % des clients satisfaits

#### *Chaleur :*

En hausse de 6 % par rapport à 2007, la production de chaleur en 2008 est la plus forte depuis 1998. Le rendement de la centrale de Chambière a sensiblement augmenté en 2008. L'interconnexion permet d'alimenter l'ensemble du réseau messin depuis la centrale de Chambière, en utilisant prioritairement la cogénération et la vapeur issue de l'Unité de Valorisation d'Hagani. Le réseau de chauffage urbain géré par UEM est l'un des plus importants de France. Il constitue aujourd'hui 73,5 kilomètres. Le nombre de sous-stations fin 2008 s'élèvent à 310 sur Metz-Cité et 84 sur Metz-Est. Durant l'année 2008, UEM a placé plus de 82 000 m<sup>2</sup> de chauffage urbain contre 11 000 m<sup>2</sup> en 2007, ce qui constitue une forte évolution. Le raccordement de ces nouvelles surfaces va permettre l'extension du réseau dans un avenir proche.

#### *TV et internet par le câble :*

2008 a constitué une année de transition pour l'activité de vidéocommunication avec la suppression imminente de la diffusion analogique et l'extension de la TNT. Aussi, UEM propose de nouvelles offres numériques et internet très qualitatives :

- L'offre TV constituée de 2 bouquets Premium et Intégral et de 2 options, ciné et Canal+Numérique.
- L'offre internet propose 2 alternatives : Illico 2 Mb ou Illico 8 Mb.

#### *Eclairage public :*

En 2008, 138 communes et communautés d'agglomération ont choisi de confier l'entretien de leur réseau d'éclairage public à UEM. Le nombre de points lumineux entretenus a encore augmenté cette année, atteignant ainsi son plus haut niveau avec 45 671 unités. 29 communes font confiance à l'expérience et au savoir-faire d'UEM pour la mise en place de leurs illuminations de fin d'année.

## **2 - ELEMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE**

---

### **2.1 - Bilan et Compte de résultat**

#### **a) Bilan :**

Le bilan de la société arrêté au 31 décembre 2008 peut être résumé de la manière suivante, par comparaison à l'exercice précédent :

#### **ACTIF :**

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
Actif immobilisé	150 751 k€	140 076 k€
Actif circulant	125 154 k€	106 134 k€
Charges constatées d'avance	1 411 k€	1 500 k€
	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b>277 317 k€</b>	<b>247 709 k€</b>

#### **PASSIF :**

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
Capital social	20 000 k€	20 000 k€
Réserve légale	2 000 k€	2 000 k€
Autres réserves	118 043 k€	100 925 k€
Report à nouveau	0 k€	16 540 k€
Résultat de l'exercice	10 626 k€ (excédent)	579 k€ (excédent)
Subventions d'investissement	1 547 k€	1 643 k€
Provisions réglementées	28 k€	0 k€
Droits des concédants	1 506 k€	1 443 k€
Provisions pour risques et charges	50 300 k€	53 160 k€
Emprunts et dettes financières	255 k€	2 829 k€
Avances et autres dettes	70 435 k€	47 020 k€
Produits constatés d'avance	2 576 k€	1 571 k€
	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b>277 317 k€</b>	<b>247 709 k€</b>

Les capitaux propres ressortent au 31 décembre 2008 pour un montant de 152 244 k€.

*b) Compte de résultat :*

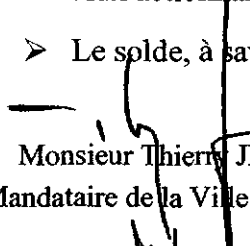
Le compte de résultat de la société arrêté au 31 décembre 2008 ressort comme suit, par comparaison à l'exercice précédent :

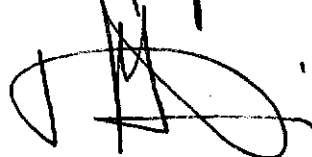
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Chiffre d'affaires	192 152 k€	0 k€
Produits d'exploitation	234 180 k€	0 k€
Charges d'exploitation	226 835 k€	- 61 k€
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>7 345 k€ (excédent)</b>	<b>- 61 k€ (déficit)</b>
Résultat financier	2 646 k€ excédent)	0 k€
Résultat exceptionnel	33 k€ (excédent)	640 k€ (excédent)
Impôts sur les bénéfices	601 k€	0 k€
<b>Résultat Net</b>	<b>10 626 k€ (excédent)</b>	<b>579 k€ (excédent)</b>

## **2.2 - Informations spécifiques**


L'assemblée générale, en date du 11 juin 2009, a décidé d'affecter le bénéfice comptable de l'exercice 2008 s'élevant à 10 626 352 € de la manière suivante :

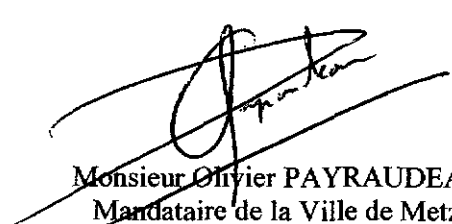
- Aux actionnaires à titre de dividendes à concurrence de 10 000 000 €
- Le solde, à savoir 626 352 €, à la réserve ordinaire.

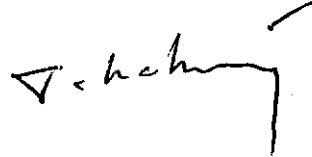
  
Monsieur Thierry JEAN  
Mandataire de la Ville de Metz

  
Monsieur René DARBOIS  
Mandataire de la Ville de Metz

  
Monsieur Dominique GROS  
Mandataire de la Ville de Metz

  
Monsieur Jacques TRON  
Mandataire de la Ville de Metz

  
Monsieur Olivier PAYRAUDEAU  
Mandataire de la Ville de Metz

  
Monsieur Daniel PLANCHETTE  
Mandataire de la Ville de Metz

METZ TECHNOPOLE  
Société Anonyme d'Economie Mixte Locale  
Au capital de 266 785,78 €  
4 Rue Marconi  
57070 METZ  
RCS Metz T1 B 391 705 787

## *Rapport d'activité - Année 2008 -*

### ***1 - ACTIVITE DE LA SOCIETE***

---

Depuis la fusion par absorption par la SAEML METZ TECHNOPOLE de la SAEML CESCO avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2003, le fonctionnement des divers départements de la SAEML METZ TECHNOPOLE repose essentiellement sur les principes suivants :

- Les entreprises et les institutions établies sur le Technopôle constituent l'élément clef de son développement, tant en raison de leur dynamique interne que par leur capacité de générer sur le site des services d'accompagnement et des structures (transports, télécoms...) qui, à leur tour, attireront d'autres entreprises et institutions.
- Le bâtiment du Cescom apporte au Technopôle des services d'accueil d'entreprises et de réunions, mais aussi une image liée à son originalité architecturale.
- La création d'entreprises innovantes joue un rôle fondamental pour transférer dans l'économie les technologies développées dans la recherche ; au-delà de leur contribution au développement économique, ces entreprises innovantes sont aussi de puissants facteurs d'image pour le site, la Ville et l'Agglomération.

## **1-1 LE POLE CENTRE D'AFFAIRES CESCO**

Cette section gère les centres d'affaires et la « comptabilité-contrôle de gestion » de l'ensemble de la société.

Il est rappelé que la Ville de Metz a donné par bail emphytéotique, en date du 05/08/1987, le terrain à la SAEML pour une durée de 30 ans. Ainsi à l'issue du bail, soit le 31/07/2017, l'ensemble des constructions et installations reviendront à la Ville de Metz. En contrepartie, durant toute la durée du bail, la SAEML prend en charge la construction et l'entretien, la maintenance des équipements et l'exploitation conformément aux orientations de la collectivité.

Elle garantit ainsi l'exploitation du site dans le respect de la réglementation.

### ***A. LA GESTION DU CENTRE D'AFFAIRES***

Le centre d'affaires du CESCO vise la clientèle de petites et moyennes entreprises de services aux professionnels en fournissant non seulement des bureaux mais aussi des services d'accompagnement. Cette activité ne bénéficiant d'aucun soutien financier des collectivités territoriales, les prix de vente fixés relèvent des prix du marché.

L'exercice 2008 a été marqué par le départ de la Logithèque de la Ville de Metz et de la Direction Générale de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole.

Malgré ces départs, le chiffre d'affaires de cette section a progressé de 1 % par rapport à 2007, soit 587 096 € en 2008 contre 580 866 € en 2007, et le coefficient d'occupation des locaux a été maintenu à 93,54 %.

Le résultat de cette section se traduit donc par un bénéfice de 47 527 € contre 87 948 € en 2007.

La capacité d'autofinancement est de 114 990 € contre 128 735 € en 2007 et la trésorerie de cette section s'élève à 381 342 € au 31/12/2008, contre 398 345 € au 31/12/2007.

Les entreprises hébergées bénéficient d'un accompagnement tout au long de leur parcours au CESCO depuis le premier contact jusqu'à leur départ.

L'accompagnement réalisé ne relève pas du domaine de compétences des organismes spécialisés tels Synergie, Alexis, et Réseau Entreprendre Lorraine.

### ***Location de bureaux***

#### **Activité de l'exercice écoulé :**

En 2008, 34 entreprises se sont implantées sur le Technopôle, dont 15 sociétés au CESCO.

A ce jour 37 sociétés sont locataires pour une surface de bureaux de 2 057 m<sup>2</sup> répartie en 80 bureaux.

Le niveau de la qualité des prestations dans le cadre de la location de bureaux meublés a toujours été maintenu par l'entretien et la rénovation systématique des équipements. Il est nécessaire de maintenir ce niveau de qualité face aux exigences du marché.

Notons que, en décembre 2007, le service Logithèque-Médiathèque de la Ville de Metz, qui occupait une surface paysagée d'environ 170 m<sup>2</sup>, a quitté les locaux.

Ces surfaces ont fait l'objet d'une restructuration début 2008 en 9 bureaux, nécessitant un investissement de 62 038 € au titre des travaux d'aménagement et 17 132 € pour le mobilier.

Les travaux ont duré un peu plus d'un mois et dès la mi-février, l'ensemble des bureaux était loué.

Par ailleurs, Metz Métropole a signifié, par courrier du 02/05/2008, la résiliation du contrat de location des 700 m<sup>2</sup> de bureaux qu'elle occupait, et ce à compter du 30/09/2008.

Cela a entraîné une modification des budgets initiaux puisqu'il a fallu prévoir un budget de travaux de rénovation et d'ameublement sur une durée d'un mois environ.

La commercialisation des espaces a démarré début octobre, et dès la mi-novembre tous les bureaux ont été loués.

Ainsi, malgré le départ de deux grandes institutions (Ville de Metz et Metz Métropole), les loyers 2008 étaient de 257 153 €.

#### Perspectives 2009 :

Concernant le budget 2009, le montant des loyers hors charges a été estimé en augmentation. Il tient compte, d'une part de l'augmentation de tous les loyers selon l'indice de la construction, et d'autre part des nouveaux loyers des plateaux Logithèque et Metz Métropole.

En effet, ces locaux sont aménagés en bureaux dans une gamme supérieure aux normes des autres locaux.

Notons que l'activité de location de bureaux est toutefois très sensible à la conjoncture économique.

La récession annoncée va toucher notamment le secteur de l'immobilier d'entreprise pouvant se répercuter sur le taux d'occupation. Ce dernier, annoncé par Atis Real au cours du séminaire de l'année immobilière du 03/02/2009, est de 70 % dans le secteur de seconde main.

Par ailleurs, la création d'un Centre d'affaires "Quartier des Entrepreneurs" de 1300 m<sup>2</sup>, sur la zone franche de Sébastopol, n'est pas à négliger. En cette période difficile, les clients sont en effet sensibles à l'attraction fiscale et sociale des ZFU.

Cependant, au 15/04/2009, le taux d'occupation des bureaux était de 96,42 %.

### ***Amphithéâtre***

L'activité de location d'espaces de séminaires et congrès est également sensible à la conjoncture économique.

L'effet de la conjoncture économique se fait ressentir de façon importante sur le deuxième semestre 2008 par l'annulation de réservation de l'amphithéâtre.

Ainsi, après un chiffre d'affaires record de 30 569 € en 2007, le chiffre d'affaire 2008 est de 26 077 €.

Le résultat par journée de prestations a par contre progressé.

Bien que le chiffre d'affaires des locations de l'amphithéâtre ait été en évolution au cours des derniers exercices, il y a toujours des difficultés à rentabiliser l'amphithéâtre du fait de son importante surface.

De plus, la situation économique générale pourra entraîner en 2009 une réduction des budgets des entreprises, ce qui pourrait toucher directement les postes de communication, et donc l'activité de location d'espaces de séminaires et congrès.

### ***Autres salles de réunion (de 4 à 25 places)***

Dès 2007, le chiffre d'affaires réalisé à ce titre était en forte progression par rapport aux exercices antérieurs.

Les locations de salles de réunion affichent en 2008 un chiffre record de 390 journées de location.

Pour l'année 2009 et suite à une forte demande et à la fidélisation de la clientèle, le nombre de salles de réunion a doublé, passant de 2 à 4. Ainsi, du fait du départ de Metz Métropole, les locaux occupés par le Pôle Communication ont été aménagés en 3 salles de réunion équipées du système de climatisation.

Toutefois, comme l'amphithéâtre, l'activité de location d'espaces de séminaires et congrès est également sensible à la conjoncture économique. Les prévisions économiques pessimistes annoncées pourraient entraîner en 2009 quelques difficultés pour atteindre les objectifs fixés, malgré les efforts engagés en matière de commercialisation et d'investissements.

### ***Domiciliation commerciale***

Elle permet à des créateurs d'entreprises de domicilier l'activité commerciale de leur société à moindres frais tout en bénéficiant de services à la carte (accueil téléphonique, travaux de secrétariat ...). Cette activité, qui a connu depuis 2003 un développement très satisfaisant, peut permettre l'implantation à terme de nouvelles sociétés sur le Technopôle.

Le chiffre d'affaires 2008 a atteint la somme de 48 179 € pour un prévisionnel de 45 000 €.

En 2008, 75 sociétés sont domiciliées avec une progression de 22 sociétés.

En 2009, cette activité ne pourra progresser que par la mise en place d'un plan d'actions commerciales destiné à développer les parts de marché.

Le nombre de nouveaux clients devra s'élever à 20 chaque année, sachant qu'environ 5 à 10 en moyenne disparaissent.

L'activité de domiciliation est très sensible à la conjoncture économique puisque la récession annoncée touche d'ores et déjà le secteur de la création d'entreprise.

Par ailleurs la création d'un Centre d'affaires "Quartier des Entrepreneurs », sur la zone de Sébastopol, va apporter une concurrence directe au CESCO.

### ***Services annexes***

Cette activité est associée aux domaines d'activités stratégiques d'immobilier d'entreprises. Il s'agit principalement des services téléphoniques, internet, et autres services de bureautique.

Le chiffre d'affaires est de 58 332 € en 2008 contre 63 182 € en 2007. Sa diminution est liée aux mêmes raisons que pour les loyers.

En 2009, le prévisionnel s'est établi en hausse, suite au départ de Metz Métropole qui fonctionnait de manière autonome, et son remplacement par d'autres structures demanderesse de tels services.

Il y a lieu de veiller à la qualité des services des infrastructures téléphoniques et informatiques qui représentent un outil de travail important pour les clients.

Pour cela le choix des fournisseurs doit s'orienter sur des critères de sélection, comme la fiabilité, l'efficacité et les performances techniques.

Une veille technologique doit être assurée afin de proposer les technologies les plus avancées.

Enfin, ces services annexes sont totalement liés aux prestations de domiciliation et de location de bureaux. Aussi, ils suivront l'évolution de ces prestations à la hausse comme à la baisse.

## ***B. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS***

La SAEML veille à ce que la destination du bâtiment soit conforme à sa vocation d'accueil d'entreprises et de lieu d'animation d'une part, et d'autre part conforme aux orientations des collectivités territoriales actionnaires.

Ainsi les procédures d'accueil des entreprises respectent la législation en vigueur et les bonnes pratiques morales.

Les bénéfices réalisés sont investis entièrement dans l'entretien et la rénovation de l'immeuble.

Après d'importants investissements en 2008 pour restructuration du 3<sup>ème</sup> étage suite au départ de la Logithèque et la rénovation du 5<sup>ème</sup> étage suite au départ de Metz Métropole, 2009 verra aussi la poursuite de la politique d'entretien et de rénovation du bâtiment.

S'agissant des investissements réalisés en 2008 :

<b>ÉQUIPEMENTS</b>	
Matériel de son et projection de la salle de conférence	Report en 2009
Matériel informatique	2 933 €
Système d'information	Report en 2009
Mobilier	60 254 €
Défibrillateur	2 190 €
<b>TRAVAUX</b>	
<u>Installations à caractère spécifique, agencement et aménagement</u>	5 835 €
<u>Étanchéité de la verrière</u>	Report en 2009
<u>Sous-sol</u> : modification de l'accès au sous-sol (mise aux normes de sécurité) fourniture et pose de cloisons vitrées	5 858 €
- supplément main courante	1 295 €
<u>RDC</u> : réparation des portes vitrées à 2 vantaux à l'avant et arrière du bâtiment	Report en 2009
<u>Travaux locaux Logithèque</u> :	62 038 €
- reprise des réseaux électriques	
- reprise des réseaux informatiques+téléphoniques	
- fourniture et pose de cloisons, revêtements muraux, sols, isolation	
<u>Travaux locaux Metz Métropole</u> :	42 058 € (dont
- reprise des réseaux informatiques+téléphoniques	2 689 € facturés
- fourniture et pose de revêtements muraux, sols	en 2009)
<b>TOTAL HT</b>	<b>182 461 €</b>

Les engagements entrepris d'ores et déjà pour 2009 concernent le matériel pour l'amphithéâtre, le remplacement des portes du rez-de-chaussée et la révision de l'étanchéité de la verrière.

Etant donné les risques évoqués sur l'exploitation, les autres investissements seront engagés au cours du second semestre 2009, après établissement d'une situation comptable au premier semestre.

Le ravalement de la façade du bâtiment (structures métalliques et parois en béton) est également envisagé pour 2010.

Enfin, l'engagement de gros travaux de rénovation pourra peut-être soulever quelques surprises ou difficultés, notamment au niveau de l'étanchéité de la verrière.

## **1-2 LA SECTION TECHNOLOGIS :**

### **A. LA GESTION DU CENTRE D'AFFAIRES**

12 entreprises sont actuellement hébergées.

Ces entreprises exercent leur activité dans le domaine des services informatiques, le commerce professionnel et la communication.

L'amélioration de l'entretien, la rénovation des locaux, le remplacement des équipements de bureautique et le développement des services proposés ont permis d'engager une modification considérable de l'image des Technologis.

Le chiffre d'affaires 2008 de cette activité est en progression par rapport à 2007 avec une hausse de + 26%, s'établissant à 52 126 € contre 41 087 € en 2007.

S'agissant de l'avenir, les Administrateurs de la SAEML réunis en conseil d'administration le 25 février 2009, ont décidé de ne pas donner suite au dossier du rachat du bâtiment des Technologis.

Il conviendra le moment venu de voir les formalités de résiliation ou reprise des contrats des clients et des fournisseurs avec le repreneur, si ce dernier ne consent pas de nouveau bail.

A ce stade, il est ainsi difficile d'établir un compte d'exploitation prévisionnel, dans l'incertitude sur l'avenir de ce bâtiment.

### **B. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS**

En 2008, ont été poursuivis les travaux de rénovation des bureaux à chaque renouvellement de locataire par le rafraîchissement des revêtements muraux, plafonds, le remplacement des sols, équipements lumineux et de chauffage.

<b>COMPTE D'INVESTISSEMENT</b>	<b>REEL 2008</b>
- Equipements, installations, agencements	702 €
- Extension des réseaux informatiques et téléphoniques	3 862 €
- Travaux d'agencements divers (fourniture et pose de parquets dans 4 bureaux)	2 640 €
- Modification de l'accès au parking (suite à la construction de l'école d'esthétique : modification du parking commun) (1)	5 601 €
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>	<b>12 805 €</b>

(1) : Il est précisé que les travaux de parking sont liés au constat, début 2008, au moment de la construction de l'Ecole de Coiffure et d'Esthétique concomitante, par l'architecte que l'emprise du terrain de Technologis empiétait sur la parcelle voisine. Il a donc fallu modifier l'accès au parking et la voirie, et prendre en charge la quote-part du coût.

En 2009, la SAEML assurera les travaux d'entretien courant jusqu'à la reprise par un tiers, mais ne prévoit aucuns gros travaux d'entretien ou de réparation puisque cela relève du propriétaire.

### **I-3 LA SECTION DEVELOPPEMENT :**

Après un premier semestre 2008 s'étant inscrit dans le prolongement du précédent en ce qui concerne les actions entreprises, Metz Métropole a décidé, le 15 décembre 2008, de dénoncer la convention triennale d'objectifs et de moyens conclue entre elle et la SAEML pour la promotion et le développement du site du Technopôle et aucune subvention n'a, en conséquence, été attribuée par Metz Métropole à la SAEML pour 2009.

La cessation du mandat s'inscrit dans le cadre d'un choix politique de Metz Métropole de confier à l'Agence Metz Métropole Développement la mission de promotion et de développement de l'ensemble des zones de l'agglomération messine, mais également de recentrer le développement économique vers d'autres secteurs géographiques, le site du Technopôle ayant atteint sa maturité.

L'activité de la SAEML se limitera donc, désormais, à la gestion de son centre d'affaires CESCO et des TECHNOLOGIS.

En l'absence d'une reprise par quiconque des éléments corporels et incorporels d'exploitation de la SAEML affectés à son activité développement, les contrats de travail du personnel plus particulièrement attaché à l'activité du département Développement se poursuivront au sein de la SAEML dans le cadre de l'activité du département immobilier « centre d'affaires ».

## **2 - ELEMENTS FINANCIERS**

### **2-1 COMPTES ET RESULTATS**

#### **a) Bilan :**

Le bilan de la société arrêté au 31 décembre 2008 peut être résumé de la manière suivante, par comparaison à l'exercice précédent :

#### **ACTIF**

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Actif immobilisé	158 621 €	305 267 €
Actif circulant	725 575 €	776 758 €
Charges constatées d'avance	27 140 €	15 668 €
	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>911 336 €</b>	<b>1 097 694 €</b>

#### **PASSIF**

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Capital social	266 785 €	266 785 €
Réserve légale	17 939 €	23 568 €
Autres réserves	126 954 €	233 902 €
Prime de fusion	780 €	780 €
Résultat de l'exercice	(excédent) 112 576 €	(excédent) 75 245 €
Provisions pour risques et charges	152 500 €	184 819 €
Dettes	233 798 €	312 500 €
Produits constatés d'avance	/	90 €
	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>911 336 €</b>	<b>1 097 694 €</b>

Les capitaux propres ressortent au 31 décembre 2008, pour un montant de 600 283 €.

#### **b) Compte de résultat :**

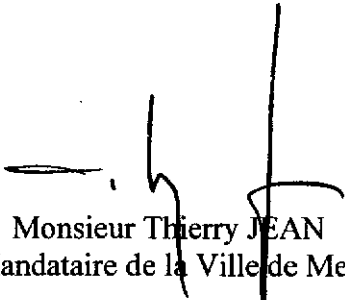
Il ressort du compte de résultat les éléments suivants :

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Chiffre d'affaires	622 913 €	639 742 €
Produits d'exploitation	1 098 669 €	1 099 362 €
Charges d'exploitation	1 003 694 €	1 016 100 €
	-----	-----
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(excédent) 94 974 €</b>	<b>(excédent) 83 262 €</b>

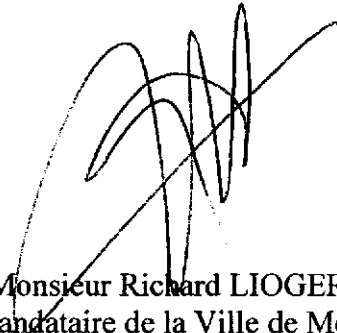
Résultat financier	(excédent) 16 237 €	(excédent) 22 142 €
Résultat exceptionnel	(excédent) 3 538 €	(déficit) - 30 158 €
Impôt sur les sociétés	- 2 175 €	
<b>Résultat Net</b>	<b>(excédent) 112 576 €</b>	<b>(excédent) 75 245 €</b>

## 2-2 INFORMATIONS SPECIFIQUES

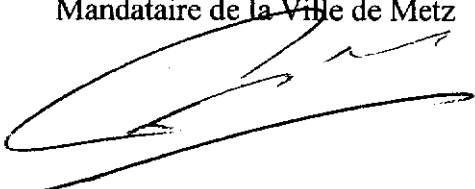
Conformément à la loi, aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.



Monsieur Thierry JEAN  
Mandataire de la Ville de Metz



Monsieur Richard LIOGER  
Mandataire de la Ville de Metz



Monsieur Antoine FONTE  
Mandataire de la Ville de Metz