

SEM D'AMÉNAGEMENT OU DE SERVICES :

LES RISQUES VUS

PAR LES COLLECTIVITÉS ET PAR LES BANQUIERS

LES RISQUES D'UNE SEM D'AMÉNAGEMENT OU DE SERVICES

1. La perception du risque
 1. La perception d'ensemble du risque
 2. La place de la SEM
 3. Les métiers d'aménageur et de gestionnaire de services
2. Le point de vue des collectivités territoriales
 1. Les collectivités clientes
 2. Les collectivités actionnaires
3. Le point de vue du banquier
 1. Le projet à financer
 2. Les garanties possibles
 3. Le traitement des sinistres

1.1. LA PERCEPTION DES RISQUES

- Deux risques principaux sont perçus, lorsqu'il est question de SEML d'aménagement ou de services
 - La place de la SEM dans le concert des acteurs : qui fait quoi ?
 - Le métier d'aménageur ou de gestionnaire d'équipements ou de services ou : que fait la SEM ?
- Il s'agit là d'une perception générale qui n'est pas forcément formulée aussi nettement.

1.2. LA PLACE DE LA SEM

- Les confusions fréquentes
 - La distinction SEM et collectivité territoriale
 - actionnaire et / ou administrateur
 - cliente
 - La distinction SEM et :
 - entreprises
 - banquiers
- Les solutions
 - Autonomie réelle de la SEM
 - Définition de ses prestations

1.3. LES MÉTIERS

- Le contexte général :
 - ouverture à la concurrence des métiers exercés
 - définition des prestations et détermination des prix
- La distinction de base entre :
 - Les opérations de la SEM : risques des clients et risque de la SEM
 - Le fonctionnement : risque des actionnaires
- Les métiers sont limités à :
 - La réalisation d'opérations et leur gestion
 - Les prestations de services (études...)

LES RISQUES D'UNE SEM D'AMÉNAGEMENT OU DE SERVICES

1. La perception du risque
 1. La perception d'ensemble du risque
 2. La place de la SEM
 3. Les métiers d'aménageur et de gestionnaire de services
2. Le point de vue des collectivités territoriales
 1. Les collectivités clientes
 2. Les collectivités actionnaires
3. Le point de vue du banquier
 1. Le projet à financer
 2. Les garanties possibles
 3. Le traitement des sinistres

2.1. LES COLLECTIVITÉS CLIENTES

Les risques identifiés, du côté des collectivités clientes de la SEM :

1. La sécurité juridique
2. La maîtrise financière
3. Le contenu de prestations de la SEM

2.1.1. LA SÉCURITÉ JURIDIQUE

- La protection des élus :
 - Passation des contrats
 - d'amont
 - d'aval (marchés, notamment)
 - Le respect de la ou des réglementations
- La gestion des risques :
 - L'environnement
 - Les usagers
 - Les contentieux

2.1.2. LA MAÎTRISE DES FINANCES

- La bonne compréhension de la logique de la collectivité : arbitrage entre :
 - La gestion des contraintes financières sur le moyen et long terme
 - Les circonstances de court terme
- Et un impératif : toujours fournir une information complète avec les explications requises ou implicites
- La compréhension des logiques publique et privée :
 - Capacité de la SEM à intégrer la logique publique (FCTVA, gestion du receveur municipal...)
 - Capacité de la collectivité à intégrer la logique privée de l'entreprise « SEM »

Avec, comme nécessité : se parler encore et toujours...

2.1.3. LES PRESTATIONS DE LA SEM

- La délimitation des prestations de la SEM :
 - Lien de capital avec la collectivité cliente : on est chez nous... donc la SEM ne peut rien refuser
 - Nécessité de publicité et de mise en concurrence pour le recours à des prestations
- Ce qui soulève les questions implicites ou peu ou mal formulées :
 - de la qualité des prestations de la SEM
 - de leur prix
- La pérennité des prestations tenant :
 - À la santé financière de la SEM
 - À son adaptation aux évolutions réglementaires (publicité et mise en concurrence)

2.2. LES COLLECTIVITÉS ACTIONNAIRES

Les risques identifiés, du côté des collectivités actionnaires de la SEM :

1. La logique d'entreprise
2. La santé financière

2.2.1. LOGIQUE D'ENTREPRISE DE LA SEM

La difficile gestion de la contradiction entre :

- L'autonomie de gestion de la SEM :
 - Obligation renforcée par l'ouverture à la concurrence des métiers de l'aménagement et de la gestion des équipements ou services
 - Nécessité pour assurer un volume d'activité garantissant la pérennité de la société
- La maîtrise de la gestion de la SEM :
 - Majorité des voix dans les organes de la SEM
 - Une ou plusieurs collectivités ensemble

2.2.2. LA SANTÉ FINANCIÈRE DE LA SEM

La distinction à opérer entre

- Les opérations de la SEM
 - Opérations propres et opérations pour compte
 - Opérations
 - Aménagement
 - Gestion
- Le fonctionnement de la SEM
 - Niveau d'activité
 - Niveau de prix

Les moyens de convaincre

- Donner les moyens de la compréhension :
 - Dans l'information financière (générale ou spécifique)
 - Aux organes de la société
- Fournir une information :
 - Régulière
 - Détaillée
 - Explicite

LES RISQUES D'UNE SEM D'AMÉNAGEMENT OU DE SERVICES

1. La perception du risque
 1. La perception d'ensemble du risque
 2. La place de la SEM
 3. Les métiers d'aménageur et de gestionnaire de services
2. Le point de vue des collectivités territoriales
 1. Les collectivités clientes
 2. Les collectivités actionnaires
3. Le point de vue du banquier
 1. Le projet à financer
 2. Les garanties possibles
 3. Le traitement des sinistres

3. LES RISQUES POUR LE BANQUIER

Du point de vue du banquier, les risques peuvent être appréciés au regard :

1. De la logique financière du projet
2. Des garanties apportées
3. Des conséquences d'un sinistre

3.1. UN FINANCEMENT DE PROJET

- Chaque opération est particulière :
 - Par sa logique économique propre (la production de terrains à bâtir est à court ou moyen terme, la construction et la gestion d'un équipement est à long terme)
 - Par les contrats conclus entre la collectivité et la SEM (qui fait et paie quoi ?)
- Chaque financement est particulier :
 - Qui, de la SEM ou de la collectivité « emprunte » ?
 - Quelle solution : emprunt, crédit-bail...
 - Quelles garanties et quelle valeur de la garantie ?

3.2. LES GARANTIES D'EMPRUNTS

- La réglementation des garanties d'emprunts des collectivités :
 - 50 % de l'emprunt garanti (80 % en concession d'aménagement et 100 % en logement social) ;
 - 50 % des recettes réelles de fonctionnement pour les annuités d'emprunts souscrits ou garantis ;
 - 10 % sur un même emprunteur des annuités pouvant être garanties
- La limite des sûretés réelles :
 - La domanialité publique : patrimoine inaliénable et imprescriptible
 - Avec la variante du bail emphytéotique administratif : que vaut alors le gage ?

3.3. TRAITEMENT DES SINISTRES

- La remontée du risque sur la collectivité :
 - Collectivité et SEM, clientes du banquier : accroissement du risque
 - Délais et quotité de récupération des fonds
- Le mode particulier de recouvrement sur les collectivités territoriales (avec intervention de la « CRC » et du préfet) :
 - Inscription d'office au budget
 - Mandatement d'office
- L'articulation avec la SEM :
 - Les procédures collectives sont possibles ;
 - Pas forcément d'actif en face du financement



Accueil

Notre Base Documentaire:

- Billets
- Littérature
- Notes
- Outils

Contactez nous!



Activités

Expertise comptable

Commissariat aux comptes

Etudes

Conseils

Assistance

Secteurs : logement social ; aménagement ; gestion de services publics

Clients : collectivités territoriales ; SEM ; HLM ; associations

44 bis, rue Pasquier - 75008 Paris - téléphone: 01.42.93.35.25 - télécopie: 01.42.93.35.28 - internet: courrier@cabinet-comptes.com
s.a.r.l. au capital de 45.000€ d'expertise comptable et commissariat aux comptes - région parisienne - RCS de Paris - SIRENE: 394.245.443

FIN