

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EXERCICE 2013

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 18 JUIN 2014



Vous êtes réunis ce jour en Assemblée Générale, conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, afin de prendre connaissance du résultat de gestion et des comptes annuels de la SEMM soumis à votre approbation pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Tous les documents sociaux, comptes, rapports ou autres documents et renseignements s'y rapportant vous ont été communiqués ou mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Ceci étant précisé, nous vous exposons ce qui suit :

Les comptes ont été établis selon les méthodes indiquées dans l'annexe des comptes jointe à la présente. Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Le commissaire aux comptes vous donnera à leur sujet toutes les informations requises dans son rapport sur les comptes annuels qui sera lu dans quelques instants.

L'application de l'Ordonnance n° 2011-1539, du 16 novembre 2011, relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, est parue au Journal Officiel du 17 novembre 2011, en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Elle a pour vocation de simplifier la définition de ces surfaces, en remplaçant la SHON et la SHOB par une surface de plancher unique : « la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Les règles nouvelles sont entrées en vigueur le 1^{er} mars 2012 ainsi au lieu de lire « SHON », il faudra lire « surface de plancher (SDP) ».

1. SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

La SEMM a en charge l'exécution et la réalisation de deux ZAC en vertu de deux conventions publiques d'aménagement : ZAC des Frênes, ZAC des Binâches,

ZAC DES FRÊNES

Historique

Cet aménagement a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en date du 14 décembre 1992. D'une superficie d'environ 75 hectares, la ZAC des Frênes comprend 22 hectares de parc naturel et 35 hectares destinés à la réalisation d'habitations, d'activités diversifiées et d'activités hôtelières.

Par décision prise en application des articles L. 321-1 et R. 321-1 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de Montévrain a confié le 7 janvier 1994 à la SEMM, l'aménagement de la ZAC des Frênes. En vertu de cette concession, la SEMM a acquis le foncier nécessaire à la réalisation de la ZAC soit par procédure amiable soit par voie d'expropriation.

Cette ZAC approuvée le 25 septembre 1992 a ensuite été modifiée le 6 mai 1994, le 21 février 1995, le 22 novembre 1996, et le 13 avril 2005. Une modification du dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvée par le Conseil Municipal de Montévrain le 22 mai 2008.

Par délibération du 18 décembre 2002, le Conseil Municipal de Montévrain a approuvé l'avenant n° 1 qui proroge la durée de ladite concession au 30 juin 2006.

Par délibération du 15 juin 2005, la durée de la concession de la ZAC des Frênes a été prorogée par avenant n° 2 jusqu'au 31 décembre 2010. Par délibération du 14 décembre 2010 la durée de la concession de la ZAC des Frênes a été prorogée par avenant n° 3 jusqu'au 31 décembre 2014.

I / RÉALISATIONS

1°) Acquisitions

	C 618	EPA	71ca	14 063,42 €	3,26 €
12/09/2000	diverses	EPA	3ha 79a 64ca	123 680,06 €	3,25 €
16/10/2000	C 630	EPA	1ha 38a 64 ca	55 506,69 €	4,00 €
13/09/2001	C 259 -260	Commune	1ha 02a 90 ca	- €	
11/04/2003	diverses	EPA	1ha 64a 34ca	72 360,00 €	4,33 €
16-18/12/03	C 898 - 906	EPA	1ha 07a70ca	45 559,00 €	4,42 €
30/07/2004	diverses	EPA	3ha 52 a 23 ca	139 254,22 €	3,95 €
25/08/2004	C 907-615	EPA	1ha 55a 46ca	72 700,00 €	4,67 €
10-13/09/2004	C 939-941	EPA	2ha 73a 77ca	129 175,00 €	4,71 €
15/10/2004	C 630-687	MARRELLIMO	1ha 55a 59ca	901 342,62 €	
08/11/2005	C 700, 981,982	EPA	11a 97ca	5 807,74 €	4,85 €
01/07/2008	diverses	EPA	8ha 89a 47ca	482 343,00 €	5,42 €
16/01/2013	C1134,35,36	Montévrain	283 ca	1 400,00 €	4,94 €
09/11/2012	C 345,346, 763	SCI LAC	1ha 15a 34ca	579 500,00 €	42,09 €
			76ha45a08ca	3 490 085,80 €	
				28 314,20 €*	
				3 518 400,00 €	

* hors frais

La SEMM n'a acquis aucune parcelle à l'EPA Marne en 2013.

La SEMM a fait l'acquisition de deux parcelles appartenant à la commune pour 1 400 €, situées sur l'emprise foncière de l'opération des Nouveaux constructeurs, pour permettre la revente du terrain aux Nouveaux constructeurs.

2°) Études et travaux

Travaux :

Les travaux réalisés en 2013 correspondent à des travaux d'aménagement, d'amélioration de l'existant, d'entretien, de voirie, d'espaces verts. Pour un coût de 309 K€. Le reste à réaliser est porté à 1 026 K€.

3°) Participations aux équipements publics

Date	Objet	Superficie	Prix	Montant de la participation	Observations
16/05/1995	Terrain d'assiette des ateliers municipaux	1 ha 20a 00 ca	- €	640 285,87 €	1,2 ha à 53,36 euros/m ²
07/05/1998	Terrain d'assiette du Parc des Frênes	20 ha 22a 27 ca	- €	616 656,27 €	Avis des domaines
08/11/2006	Crèche	-	- €	30 000,00 €	
08/11/2006	Voiries et réseaux	-	- €	170 000,00 €	
08/11/2006	Groupe scolaire du Val d'Europe	-	- €	300 000,00 €	

17/12/2007	Ateliers municipaux	-	- €	150 000,00 €	
17/12/2007	Voiries et réseaux (Frênes)	-	- €	89 000,00 €	
17/12/2007	Groupe scolaire du Val d'Europe	-	- €	700 000,00 €	
01/10/2009	Crèche	-	- €	220 000,00 €	
01/10/2009	Parc des Frênes	-	- €	100 000,00 €	
01/10/2009	Ateliers municipaux	-	- €	100 000,00 €	
28/10/2010	Fort Mardi	-	- €	200 000,00 €	
28/10/2010	2 ^e Groupe Scolaire du Val d'Europe	-	- €	400 000,00 €	
				3 715 942,14 €	

Aucune participation ou réalisation d'équipement public de la SEMM sur 2013. Le cumul versé est de 3 715 942 €. Le reste à réaliser est porté à 4 644 K€.

4°) Cessions

Date	Acquéreur	Destination	Surface terrain	SHON	Prix HT	Prix/m ² SHON
10/11/1994	KAUFMAN	90 maisons indiv.	4ha 84a 10ca	10 000	2 119 041,34 €	211,90 €
04/01/2000	BOUYGUES	40 logts indiv et 20 logts interm	1ha 66a 85ca	5 900	1 189 102,33 €	201,54 €
06/09/2000	GENERALE	44 logts collectifs	22a 77ca	2 379	398 943,83 €	167,69 €
13/09/2000	ARCADE	38 logts interm.	92a 94 ca	5 254	971 100,24 €	184,83 €
		38 logts co.				
11/04-21/06/2003	FRG	38 logements indiv	3ha 25a 79ca	7 226	2 433 064,00 €	336,71 €
30/07/2004	RESIDE ETUDES	25 maisons indiv	2ha 47 a 34ca	5 380	1 720 950,00 €	319,87 €
13/09/2004	OCEANIS	116 logts collectifs	85a 29ca			200,00 €
05/04/2006	SCI DE LA FRENAIE	logements, foyer, crèche + commerce	55a 55ca	7 437	1 390 000,00 €	186,90 €
16/06/2006	LES ALLEES DE L'HERMITAGE	logements	3ha 51a 32ca	20 014	6 604 620,00 €	330,00 €
13/12/2007	SCCV PARK VICTORIA (Groupe Saint Germain)	120 logements collectifs	94a 31a	8 000	3 200 000,00 €	400,00 €

Date	Acquéreur	Destination	Surface terrain	SDP	Prix HT	Prix au m ²
18/11/1996	LABOECO	activités	30a 00ca	1 000	152 449,02 €	50,82 €
17/10/2000	AUCHAN	activités	1ha 55a 59ca	7 779	901 342,62 €	57,93 €
28/12/2001	SCI LAC	activités hôtelières	1ha 15a 34ca	6 347	483 545,42 €	41,92 €
20/12/2002	HERBAXT	activités	76a 17ca	3 800	325 245,90 €	42,70 €
18/12/2003	ESPACE 2	activités hôtelières	62a 36ca	4 982	759 456,08 €	121,78 €
13/09/2004	OCEANIS	activités hôtelières	1ha 88 a 48 ca	5 973	2 803 200,00 €	148,73 €
29/06/2006	SCI BOIS DU LOSELET	activités hôtelières + Thermes	2ha 99a 25ca et 78a 12ca	10921 et 2066	2 662 335,00 €	70,55 €
23/11/2007	SCI 2MLV	activités	11a 03ca	640	97 730,00 €	88,60 €
23/03/2009	BOIRON	activités	27a 76ca	2 700	320 000,00 €	115,27 €
05/11/2010	BOIRON	activités	11a 87ca	1 000	154 310,00 €	130,00 €
14/10/2011	Commune de Montévrain	parc, espaces verts	2ha60a10ca		153 255,32 €	
15/02/2013	Les Nouveaux constructeurs	logements	20 243 m ²	10 000	1 900 000,00 €	190,00 €
16/10/2013	Seres	logements	20 434 m ²	11 988	3 600 000,00 €	300,00 €
			29ha 22a 66ca		34 339 691,10 €	

La SEMM a cédé deux parcelles en 2013, destinées à recevoir des opérations de logements.

II/ ACTUALISATION DU BILAN / RESTE A RÉALISER

1°) Acquisitions

La SEMM n'a plus aucune parcelle de terrains à acquérir.

2°) Études et travaux

Le montant total des études et travaux atteint la somme de 309 K€ HT.

3°) Frais financiers

Tous les emprunts ont été remboursés. Le montant du reste à réaliser est donc nul.

4°) Participations aux équipements publics

Par délibération n° 08.101 en date du 2 juillet 2008 le Conseil Municipal a décidé de revaloriser les contributions de la SEMM aux équipements publics.

Cette contribution passe de 7 564 984 € à 8 360 000 €, étant précisé qu'au 31 décembre 2012, la somme de 3 716 000 € a déjà été versée, que la remise des terrains des ateliers municipaux et du parc des Frênes a été valorisée à 1 257 000 €, portant le total des contributions SEMM au 31 décembre 2012 à 3 716 000 €.

Il reste donc encore à verser la somme de 4 644 K€.

5°) Excédent de Zac

Le 19 décembre 2011, le Conseil d'Administration de la SEMM a approuvé l'avenant n° 4 au traité de concession pour l'aménagement de la ZAC des Frênes pour le versement d'un acompte de 1 500 000 euros, à la commune de Montévrain, sur le boni de ladite ZAC en raison de l'avancée importante de l'opération.

Le versement d'un acompte de 845 000 € a été effectué le 30 janvier 2012. Le solde de 655 000 € a été versé en novembre 2013.

Le versement d'un acompte de 1 000 000 € a été effectué, à valoir sur l'exercice 2013 et à déduire de l'excédent de solde de la ZAC.

6°) Rémunération de la SEMM

La convention publique d'aménagement fixe la rémunération de la SEMM à 8 % du montant total des dépenses et des recettes TTC.

Ce montant s'élève à 797 K€ HT.

Dépenses : 309 K€HT soit 371 K€ TTC x 8 % : 30 K€

Vente Seres : 3600 K€HT soit 4320 TTC x 8 %/2 : 172.8 K€

Vente LNCL : 1900 K€HT soit 2280 TTC x 8 % : 176.6 K€

Protocole Féréal : 3681 K€HT soit 4417 TTC x 8 %/2 : 176.6 K€

Promesse Kaufman : 901 K€ HT soit 1081.2 x 8 %/2 : 43.2 K€

Promesse Bouygues : 4000 K€ HT soit 4800 TTC x 8 %/2 : 192 K€
soit un total de 797.6 K€

7°) Cessions

LNCL

Le terrain près de la future RD5 a été vendu pour un montant de 1 900 K€ HT aux Nouveaux Constructeurs pour la réalisation de 100 logements collectifs et individuels, soit 190 € HT le mètre carré de Surface de plancher (vente intervenue le 15 février 2013). Le chantier est en cours. La livraison doit intervenir au cours du 1^{er} Trimestre 2015.

SERES

Le lot n° 5 d'une superficie d'environ 20 434 m² (situé à côté de la résidence Park Victoria) a été vendu le 16 octobre 2013 pour 3 600 K€ HT. Le chantier est en cours. La livraison de la première tranche doit intervenir au cours du 3^{er} Trimestre 2015.

GCI

Le lotissement situé le long du RD5 est sous promesse de vente. L'arrêté de Lotir a été obtenu. La vente doit intervenir à la purge du recours des tiers (recette 2 152 500 € HT).

À noter, l'arrêté de lotir fait l'objet d'un recours gracieux rejeté par la commune. Ce dossier fait l'objet d'une négociation entre le promoteur et l'association OICV.

RÉSIDENTE SENIOR

Les éléments de l'ancien dossier sont tous purgés. La promesse de vente est caduque, le permis de construire attaché au terrain est périmé depuis avril 2014.

Les services de la SEMM ont élaboré une étude de marché spécifique aux Résidences Séniors afin de déterminer les attentes de ce marché et la programmation. Le développement du permis de construire peut débuter.

Recette : 3 681 K€ HT

KAUFMAN AND BROAD (TERRAIN EX-NEST)

La promesse de vente a été signée pour développer 27 Maisons représentant 2 525 m² de SDP.

Recette : 901 K€ HT

ÉQUIPEMENT SALLE DE SPECTACLES (TERRAIN EX-SCI LAC)

Programmation de l'opération :

– Salle de spectacle de 1 500 m² comprenant un restaurant avec vue panoramique de 500 m², des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, un parking en sous-sol de 100 places,

– Un immeuble résidentiel collectif en rez-de-chaussée + 2 étages avec sous-sol,

Un ensemble de maisons individuelles groupées.

Le projet fait l'objet d'un appel d'offres en cours.

Recette : 0 (Produit de la vente affecté à la construction de l'équipement).

Et livraison de salles et locaux commerciaux à la SEMM pour 900 m² (locaux commerciaux/salles et restaurant).

BOUYGUES IMMOBILIER Les Halles de Montévrain

La promesse de vente est signée. La commission départementale d'autorisation commerciale a été obtenue. La CDAC a fait l'objet d'un recours. Ce recours a été négocié par le promoteur. Le permis de construire est en cours d'instruction.

Recette 4 000 K€ HT, et livraison de locaux commerciaux à la SEMM de 2000 m².

Soit un total prévisionnel restant à percevoir de 10 500 K€ HT, hors datations.

La recette globale restant à réaliser pour l'ensemble des terrains situés dans la ZAC des Frênes représente donc un total de 10 500 K€ HT, (prévision 2012 : 16 000 - 5 500 réalisations 2013 = 10 500).

ZAC DES BINÂCHES

Historique

Cet aménagement a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en date du 4 mars 1996.

D'une superficie de 38 hectares, elle comprend 24 hectares de zone constructible.

Par décision prise en application des articles L. 321-1 et R. 321-1 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de la Commune de Montévrain a confié le 25 juillet 1995 à la SEMM, l'aménagement de la ZAC des Binâches. En vertu de cette concession, la SEMM a acquis le foncier nécessaire à la réalisation de la ZAC soit procédure amiable soit par voie d'expropriation.

La ZAC des Binâches a été approuvée le 19 mai 1995.

Par convention prise en application des articles L 321-1 et R 321-1 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de la Commune de Montévrain a confié le 25 juillet 1995 à la SEMM, la concession pour l'aménagement de la ZAC des Binâches.

Cette ZAC a été modifiée le 7 avril 1998, le 14 juin 2006, 22 mai 2008 et le 7 novembre 2013.

Par délibération du Conseil Municipal n°05.52 en date du 15 juin 2005, la durée du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la ZAC des Binâches a été prorogée par un avenant n°1 jusqu'au 31 décembre 2010.

Par délibération du Conseil Municipal n°10.90 en date du 14 décembre 2010, la durée du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la ZAC des Binâches a été prorogée par un avenant n° 2 jusqu'au 31 décembre 2014.

I/ RÉALISATIONS

1°) Acquisitions

Date	Parcelles	Ancien Propriétaire	Surface	Prix d'acquisition HT	Prix au m ²
17/07/1996	C 283				
	C 81	EPA	9ha88a97ca	396 062,55 €	4,00 €
	C 77				
12/12/1997	C 348	EPA	6ha92a70ca	242 788,32 €	3,50 €
12/12/1997	C 79				
	C 84	EPA	1ha83a30ca	226 353,80 €	12,34 €
	C 85				
12/10/1999	diverses	EPA	8ha24a37ca	295 769,84 €	3,50 €
21/12/1999	C 217	EPA	13a18ca	24 265,31 €	18,41 €
24/07/2000	C 689	particulier	24a97ca	30 794,70 €	12,33 €
05/08/2002	diverses	Bouygues Immobilier	2ha40a78ca	1,00 €	-
17/10/2002	diverses	Kaufmann	32a18ca	1,00 €	-
25/09/2003	diverses	Bouygues Immobilier	22a 72ca	1,00 €	-
28/03/2007	C 984, 996, 999, 1002, 1003	EPA	7ha 41a 45ca	370 091,00 €	5,00 €
			37ha64a62ca	1 586 128,52 €	

La SEMM n'a acquis aucun terrain durant l'année 2013.

2°) Études et travaux

87 K€ ont été utilisés pour les études et travaux de viabilité en 2013. Le reste à réaliser est porté à 178 K€.

Suivant délibération des Administrateurs, le poste études et travaux regroupe l'ensemble des coûts techniques permettant d'améliorer l'existant par des modifications d'aménagement, création de stationnement, réfection de chemin piéton et éclairage et permettre la reprise des ouvrages avant rétrocession à la collectivité. Ce poste a été utilisé à hauteur de 121 K€ sur un total de 640 K€. Le reste à réaliser est porté à 519 K€.

Les dépenses intègrent des travaux, des travaux d'entretien courant (intervention sur antennes collectives, espaces verts...) ainsi que les dépenses d'électricité des parties communes.

3°) Participations ou réalisations des équipements publics

17/07/2001	-	304 898,03 €
25/09/2001	-	211 294,34 €
25/08/2004	-	110 000,00 €
02/11/2005	-	500 000,00 €
21/09/2006	Bassin des Corbins	520 000,00 €
21/09/2006	Collecteur eaux pluviales	680 000,00 €
08/11/2006	Bassin des Corbins	500 000,00 €
17/12/2007	Voiries et réseaux	131 000,00 €
15/09/2013	Voiries rés. rd point	120 000,00 €
15/12/2013	Fitness Ext Voirie	131 000,00 €
		3 455 922,03 €

Suivant délibération des Administrateurs, la SEMM a fait réaliser deux aménagements supplémentaires dont le coût a été porté par délibération sur le poste « Participations ou réalisations des équipements publics ». Le reste à réaliser est porté à 469 K€.

4°) Cessions

Date	Promoteur	Destination	Surface terrain	SHON	Prix HT	Prix/SHON
17/07/1997	STIM	90 maisons indiv.	7ha 91a 90ca	12 000	2 134 286,24 €	177,86 €
23/12/1997	KAUFMAN	60 maisons indiv.	2ha 76a 99ca	8 800	1 631 204,48 €	185,36 €
17/04/1998	LOTICIS	55 lots indiv.	4ha 16a 50ca	8 600	1 494 000,37 €	173,72 €
12/10/1999	CFH	88 maisons indiv.	5ha 72a 79ca	14 000	2 927 021,13 €	209,07 €
30/12/1999	particulier	1 lot	8a 27ca	250	73 937,77 €	295,75 €
20/03/2000	particulier	1 lot	10a 44ca	322	96 957,57 €	301,11 €
03/07/2003	particulier	1 lot	5a 77ca	186	114 000,00 €	612,92 €
27/07/2003	particulier	1 lot	3a 94ca	126	77 800,00 €	617,46 €
04/09/2003	particulier	1 lot	4a 21ca	189	80 000,00 €	423,28 €
26/09/2003	particulier	1 lot	4a 14ca	147	82 000,00 €	557,82 €
19/11/2003	particulier	1 lot	7a 39ca	179	115 000,00 €	642,45 €
10/12/2003	particulier	1 lot	4a 44ca	137	90 000,00 €	656,93 €
25/08/2004	mairie	1 terrain	1ha 16a 14ca		1,00 €	
			22ha 22a 92ca	44 936	8 916 208,57 €	198,42 €

Aucune cession n'a été réalisée durant l'année 2013.

II/ ACTUALISATION DU BILAN / RESTE A RÉALISER

1°) Acquisitions

Il ne reste plus aucun terrain à acquérir auprès de l'EPA Marne dans la ZAC des Binâches.

2°) Études et travaux

Pour mémoire, afin d'optimiser le bilan de ZAC fin 2012, la SEMM a transféré la réalisation des travaux de viabilisation de la dernière parcelle sur le promoteur. Ce transfert de charge a permis l'économie d'environ 2 millions d'Euros.

Les travaux de la ZAC pour l'année 2013 s'élèvent à 459 K€ selon la répartition suivante :

87 K€ au titre des travaux de viabilisation de la ZAC sur un budget total de 265 K€ arrêté en 2012.

121 K€ au titre des travaux de préparation à la rétrocession de la ZAC sur un budget total de 640 K€ décidés par les administrateurs par délibération du 7 mars 2013.

La totalité des travaux de viabilisation restant à réaliser concerne les réseaux à créer sous le futur RD5 et l'accès de desserte de la dernière parcelle.

La totalité des travaux de préparation de la rétrocession concerne la reprise d'aménagements existants.

3°) Frais financiers

À ce jour, le financement de la ZAC n'a fait l'objet d'aucun frais financiers.

4°) Participations ou réalisation des équipements publics

Par délibération n° 08.101 en date du 2 juillet 2008, le Conseil Municipal a décidé de revaloriser les contributions de la SEMM aux équipements publics.

Cette contribution est passée de 4 255 101 € à 4 550 000 €.

Au 31 décembre 2012 la somme de 3 204 922 € a déjà été versée à la Commune.

En mars 2013, suivant délibération des administrateurs, un poste de 720 K€ a été alloué pour la réalisation par la SEMM de différents équipements. Ce poste est à déduire des 4 550 000 €.

Après utilisation de ce poste à hauteur de 251 K€ sur l'exercice 2013, le reste à réaliser s'élève à 469 K€ pour la réalisation de l'équipement relais Assistante Maternelle.

5°) Rémunération de la SEMM

La convention d'aménagement fixe la rémunération de la SEMM à 8 % du montant total des dépenses et des recettes TTC.

Compte tenu du reste à réaliser de 2012, sur ce poste égal à 0, la SEMM ne facture pas de rémunération sur les dépenses et les recettes TTC.

6°) Cessions

Le dernier terrain à vendre situé sur la ZAC devait recevoir une zone d'activités. Le changement de destination en logement a nécessité une modification du dossier de réalisation de ZAC et la réalisation d'une étude d'impact. Ce dossier a été transmis à la DRIEE le 15 avril 2013 qui a rendu un avis favorable. L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune remarque. Le dossier de ZAC a été modifié suivant la délibération du Conseil Municipal le 7 novembre 2013.

D'autre part, en parallèle, le PLU a fait l'objet d'une modification afin de permettre la réalisation d'un projet de logement. Le nouveau PLU est effectif depuis décembre 2013.

Le permis de construire a été déposé en janvier 2014.

La recette interviendra au cours de l'exercice 2014 suivant l'obtention du permis de construire purgé du recours des tiers et du retrait administratif.

La parcelle fait l'objet d'une promesse de vente signée le 26 avril 2013. Il ne reste plus de parcelle à commercialiser.

Recette : 5 600 K€ HT.

7°) Trop perçu ZAC des Guédas

La clôture administrative de la ZAC est intervenue le 22 décembre 2012. Un excédent de ZAC prévisionnel de 599 K€ a été versé à la collectivité. Le bilan définitif relève un excédent de ZAC de 568 K€. Le trop-perçu de 31 K€ est déduit de l'excédent de la ZAC des Binâches.

III. PERSPECTIVES D'AVENIR

Les ZAC arrivent au terme de l'aménagement. Compte tenu des nouveaux projets spécifiques initiés pour l'intérêt économique de la collectivité, il est envisagé de proroger la durée des contrats de concessions. Les avenants de la ZAC des Binâches et de la ZAC des Frênes seront soumis au Conseil Municipal courant 2014.

IV. EVÈNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant.

OPÉRATIONS DE LA SEMM POUR SON PROPRE COMPTE

Lotissement Impasse Gaston Lachery

Historique

En 2007, La SEMM a réalisé un lotissement de 5 parcelles dans l'Impasse Gaston Lachery. Les travaux de viabilisation ont été achevés en juin 2008.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice

Le dernier lot a été vendu en 2012. La réception des travaux a été faite. Les délibérations du Conseil Municipal et du Conseil d'Administration sont prises, permettant la signature de l'acte de vente pour l'€uro symbolique courant 2014.

Opération Immeuble Fort Mardi

Historique

En décembre 2013, suivant délibération du Conseil d'Administration, la SEMM a fait l'acquisition d'un immeuble d'habitation situé dans le quartier du « Fort Mardi ».

Cette opération s'inscrit dans le cadre des opérations de diversification de la Société afin de préparer sa pérennité financière lorsque l'aménagement des ZAC sera terminé.

Le projet porte sur la réhabilitation de l'immeuble en appartement d'habitation avec parkings.

Opération de promotion immobilière à Crécy la Chapelle

Historique

Au cours de l'exercice 2013, une opportunité de développement d'un projet immobilier s'est présentée.

Les négociations ont été menées avec le propriétaire foncier afin de mettre en place une association au sein d'une société immobilière visant l'objectif d'agrandir un complexe hôtelier existant ainsi qu'un projet de villas situées sur le Golf de Crécy-la-Chapelle.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice

Suivant délibération du conseil d'Administration, la société immobilière SCI CRECY RESORT Phase 1 a été créée. La SEMM est associée à hauteur de 49 %.

DÉVELOPPEMENT DE SERVICES IMMOBILIERS

Historique

Afin d'accompagner les projets de développement immobilier, il a été décidé de créer une filiale dédiée aux différents services immobiliers.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice

Suivant délibération du Conseil d'Administration, une filiale dénommée HOMEGESTIC a été créée, la SEMM étant l'associée unique.

2. RÉPARTITION DU CAPITAL ET ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

a. Détention du capital

Conformément à l'article L. 123-2 du Code de Commerce, nous vous informons que le capital de notre société de 10 000 actions (25 €/action) est détenu par les personnes suivantes :

Actionnaires	Nombre d'actions	Montant	%	Représentants
COMMUNE	7 700	192 500 €	77	M. Le Maire Christian ROBACHE
CAISSE D'ÉPARGNE	1 259	31 475 €	12,59	M. Comolet
FRANPART (SG)	899	22 475 €	8,99	M. Jeanjean
ESPAR (CA)	140	3 500 €	1,4	M. Payen
J. P. LORTHOLARY	1	25 €	0,01	M. Lortholary
E. BOGALSKI	1	25 €	0,01	M. Bogalski

À titre indicatif, les mouvements de capitaux depuis 1990 ont été les suivants :

Historique des mouvements			
Date de l'opération	Actionnaires	Nombre actions	Mouvements
10/11/1990	Commune	5500	Constitution
10/11/1990	UNIDEC	700	Constitution
10/11/1990	SOREFI	500	Constitution
10/11/1990	Caisse d'Epargne	900	Constitution
10/11/1990	SOFAL	900	Constitution
10/11/1990	Société Générale	900	Constitution
10/11/1990	Victor RACCAT	600	Constitution
10/10/1991	SOREFI	500	Fusion avec Caisse d'Epargne
10/10/1991	UNIDEC	700	Cession à FINAMENAGEMENT
26/09/1996	Victor RACCAT	60	Cession à Louis de MONTAUZAN
3/10/1996	Société Générale	900	Cession à FRANPART
10/07/1998	Caisse d'Epargne	140	Cession à ESPART
6/07/1998	Caisse d'Epargne	1	Cession à J. F. MICHEL
09/07/2001	J.F. MICHEL	1	Cession à J. P. LORTHOLARY
05/09/2005	Louis de Montauzan	60	Cession à la Commune de Montévrain
18/07/2006	Victor RACCAT	539	Cession à la Commune de Montévrain
18/07/2006	Victor RACCAT	1	Bernard DELETANG
5/12/2008	Bernard DELETANG	1	Roland GUILLAUME
16/03/2011	FININGENIERIE	700	Cession à la commune de Montévrain
16/03/2011	SOFAL et Cie.	900	Cession à la commune de Montévrain
30/06/2011	FRANPART	1	Cession à Monsieur BOGALSKI
30/05/2013	Mme GUILLAUME	1	Cession à la commune de Montévrain

b. Modification de la répartition du capital social

Cession d'une action de Madame GUILLAUME à la Commune de Montévrain.

c. Administration

À la date du 31 décembre 2013, les administrateurs sont :

- Monsieur Christian ROBACHE,
- Monsieur MEIGNEN,
- Monsieur TOUNSI,
- Madame LOUBAUD,
- Monsieur LORTHOLARY,
- Monsieur BOGALSKI,
- Monsieur SCHMIT,
- Madame HUBY.

d. Actualisation des Administrateurs depuis les élections Municipales du 23 mars 2014

À la date du 4 juin 2014, les administrateurs sont :

- Monsieur Christian ROBACHE,
- Monsieur MEIGNEN,
- Monsieur CONVARD,
- Madame AUDUREAU,
- Monsieur LORTHOLARY,
- Monsieur BOGALSKI,
- Monsieur BLIN,
- Madame BELLIARD.

3. MODE DE DIRECTION

Depuis le 22 novembre 2012, Monsieur Christophe NOEL est Directeur Général de la SEMM.

4. RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

En application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice à chacun des mandataires sociaux de la Société.

La rémunération qui a été versée aux administrateurs pour l'exercice 2013 est la suivante :

Les administrateurs de la SEMM ont perçu pour l'exercice 2013 : 1 840 € dont le détail figure ci-dessous :

Monsieur Jean-Pierre LORTHOLARY

jetons de présence à verser par la Société : **690 €**

Conseil d'Administration	7 mars 2013	230 €
Conseil d'Administration	19 juin 2013	230 €
Conseil d'Administration	27 septembre 2013	230 €

Monsieur Eric BOGALSKI

- jetons de présence à verser par la Société : **1 150 €**

Conseil d'Administration	7 mars 2013	230 €
Conseil d'Administration	27 mai 2013	230 €
Conseil d'Administration	19 juin 2013	230 €
Conseil d'Administration	27 septembre 2013	230 €
Conseil d'Administrations	14 novembre 2013	230 €

5. PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le chiffre d'affaires s'est élevé à 5 517 501 € net contre 208 891 € net pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 142 486 € contre 115 759 € en 2012, hors charges sociales.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint un total 5 297 916 € contre 426 111 € en 2012.

Le compte de résultat de l'exercice fait apparaître :

- Un résultat d'exploitation de : 342 562 €
- Un produit financier de : 26 942 €
- Un résultat exceptionnel de : 63 705 €
- Un impôt sur les bénéfices de : 0,00 €
- Et un résultat net de : 432 730 €

Nous soumettons à votre approbation les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous ont été présentés ainsi que les affectations suivantes :

Signe	Eléments	Montant
-	Report à nouveau au 31 décembre 2012	- 201 619 €
	Bénéfice de l'exercice clos le 31.12.2013	432 730 €
	Report à nouveau après affectation du résultat 2013	231 111 €

Le report à nouveau à l'ouverture 2012 était d'un montant de - 201 619 €.

Le résultat net pour l'exercice 2012 s'élève à 432 730 €.

Le Président propose au Conseil d'Administration d'affecter en totalité le bénéfice de l'exercice au compte « report à nouveau » dont le solde s'élève à 231 111 € au 31 décembre 2013.

6. DIVIDENDES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que 20 000 € (2 € / action) de dividendes ont été distribués pour l'année 2006, et 30 000 € (3 € / action) pour l'année 2007.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2013.

7. LA DETTE

Conformément à la loi LME (décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008), au 31 décembre 2013 le compte fournisseur s'élève à 159 376 € et présente une échéance inférieure à un mois.

Dans le cadre de l'opération Fort Mardi, la SEMM a demandé l'accompagnement financier suivant auprès de la Société Générale, suivant délibération des Administrateurs :

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS

Les prêts sont consentis aux conditions particulières suivantes :

1^{ent} - Nature du prêt : PRÊT ACQUISITION destiné au financement partiel du prix d'acquisition de l'immeuble

Montant du prêt en principal : QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 €)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 €)

Durée : 2 ans

Remboursement : Échéance 19 décembre 2015

Date de péremption de l'inscription : DIX-NEUF DÉCEMBRE DEUX MIL SEIZE

Taux, hors assurance, de 3,29 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 4,77 % l'an.

2^{ent} - Nature du prêt : OUVERTURE DE CRÉDIT destinée au financement total des dépenses liées aux travaux de l'immeuble

Montant du prêt en principal : SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000,00 €)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000,00 €)

Durée : 2 ans

Remboursement : Échéance : 19 décembre 2015

Date de péremption de l'inscription : DIX-NEUF DÉCEMBRE DEUX MIL SEIZE

Taux, hors assurance, de 3,29 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 5,11 % l'an.

- Nantissement du Compte à terme numéro 03875E137220001 3 à hauteur de TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330 000,00 €), pris par acte séparé,

Dans le cadre du contrôle fiscal, la SEMM a cautionné le montant de l'imposition auprès de la Société Générale, suivant délibération des Administrateurs :

- Nantissement du Compte à terme numéro 03875 00080646923 à hauteur de SIX CENT QUARANTE SEPT NEUF CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (647 955,00 €), pris par acte séparé,

8. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Les conventions passées par la SEMM pendant l'année 2012 ou dont les effets se sont prolongés durant l'année 2013, et entrant dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, sont :

• Conventions conclues durant l'année 2013

Aucune nouvelle convention n'a été signée.

• Conventions dont les effets se sont prolongés durant l'année 2013 :

1. Contrat pour la réalisation des visites d'achèvement de travaux soumis à certaines autorisations d'urbanisme et des travaux d'assainissement autonome du 26 octobre 2007, et son avenant du 12 novembre 2008.
2. Protocole d'accord général sur les méthodes à mettre en œuvre pour assurer le développement urbain de Montévrain, signé entre EPA Marne, la Commune de Montévrain et la SEMM, et approuvé le 17 juillet 2006 par le Conseil Municipal de Montévrain.
3. Une convention conclue entre la SEMM et la Commune, en date du 9 septembre 2004, pour le salage des voies appartenant à la SEMM et affectées à l'usage du public.
4. Une convention conclue entre la SEMM et la Commune en date du 8 avril 2004, pour la réalisation du balayage mécanisé des voies appartenant à la SEMM, ouvertes à la circulation publique et situées dans la ZAC des Frênes, des Binâches.

• Conventions courantes :

5. Les deux avenants prorogeant la durée des concessions d'aménagement des ZAC des Frênes, des Binâches jusqu'au 31 décembre 2014, ont été signés le 3 Janvier 2011.
6. Les concessions d'aménagement pour la ZAC des Frênes signée le 7 Janvier 1994, pour la ZAC des Binâches et la ZAC des Guédas signées le 25 juillet 1995.

9. MANDATS

Néant.

10. DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Assemblée Générale le 25 juin 2005, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration visé à l'article L.225-135 du Code de Commerce, statuant en application de l'article L.225-129 III alinéa 3 et VII du Code de Commerce et de l'article L.443-5 du Code du travail a :

- Autorisé le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions en numéraire réservées aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, avec le maintien du droit préférentiel de souscription,
- Fixé à trente-six (36) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette autorisation,
- Limité le montant nominal maximal de la ou les augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente à 6 860 €,

- Donné pouvoir au Conseil de déterminer le prix d'émission des actions nouvelles conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, leurs modes et délais de libération, les délais de souscription, dans les conditions fixées par les dispositions légales précitées,
- Conféré tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour mettre en œuvre la présente autorisation.

La durée de validité de cette délégation a été renouvelée pour une durée de 36 mois par l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2011.

11. JETONS DE PRÉSENCE

La délibération n° 12.60 du Conseil Municipal du 24 mai 2012, approuve la proposition de Christian Robache et dit qu'il ne sera plus versé de jetons de présence aux administrateurs Élus représentant la Collectivité au Conseil d'Administration de la SEMM. Les jetons de présence 2012 ont été versés aux administrateurs Elus suivant cette décision au prorata temporis de l'exercice 2012. Les jetons de présence pour les administrateurs représentant l'actionnariat privé sont maintenus à hauteur de 230 €. Aucun jetons de présence versé aux élus représentant la Collectivité au Conseil d'Administration en 2013.

12. RÉMUNÉRATION DU REPRÉSENTANT DE LA COMMUNE À LA PRÉSIDENCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil Municipal du même jour approuve la proposition de Christian Robache, Maire de la Commune et représentant permanent de la Collectivité au Conseil d'administration de la SEMM, de ne percevoir aucune rémunération ou indemnité quelconque au titre de ses fonctions à la SEMM.

Votre Conseil vous invite, après lecture des rapports présentés par le Commissaire aux Comptes, à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

Nous sommes à votre disposition pour répondre à toute question que vous voudrez bien nous poser, puis les différentes résolutions figurant à l'ordre du jour seront soumises à votre vote.

13. ÉVÈNEMENTS PENDANT L'EXERCICE

Versement d'une participation de la SEMM en faveur de la Commune

La participation versée pour 2013 est de 1 000 000 €. Elle a été versée en mars 2014.

Contrôle fiscal

Exercices 2006 et 2007

Mémoire ci-joint introduisant un contentieux au Tribunal administratif.

Exercices 2009 et 2010

Absence de mise en recouvrement par l'administration fiscale des impositions supplémentaires.