

# RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**EXERCICE 2017**

---

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 JUIN 2018



*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 2017.*

*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<sup>er</sup> mars 2012 ainsi au lieu de lire « SHON », il faudra lire « surface de plancher (SDP) ».

## 1. SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

---

### A/AMÉNAGEMENT FONCIER

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.

#### ZAC DES FRÊNES BILAN D'ACTIVITÉS 2017

Par convention 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, la concession pour l'aménagement de la ZAC des Frênes.

Par délibération du Conseil Municipal n° 02.81 en date du 18 décembre 2002, le Conseil Municipal de MONTÉVRAIN a approuvé l'avenant n° 1 aux termes duquel la durée de ladite concession a été fixée au 30 juin 2006.

Par délibération du Conseil Municipal n° 05.53 en date du 15 juin 2005, la durée du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la ZAC des Frênes a été prorogée par un avenant n° 2 jusqu'au 31 décembre 2010.

Par délibération du Conseil Municipal n° 10.89 en date du 14 décembre 2010, la durée du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la ZAC des Frênes a été prorogée par un avenant n° 3 jusqu'au 31 décembre 2014.

Par délibération du Conseil Municipal n° 12.05 en date du 11 janvier 2012, approuvant le versement d'un acompte sur l'excédent de ZAC à percevoir par un avenant n° 4.

Par délibération du Conseil Municipal n° 12.123 en date du 15 novembre 2012, le terme de SHON est remplacé par « Surface de Plancher » par un avenant numéro 5.

Par délibération du Conseil Municipal n° 14.108 en date du 2 septembre 2014, la durée du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la ZAC des Frênes a été prorogée par un avenant n° 6 jusqu'au 31 décembre 2017.

Par délibération du Conseil Municipal n° 2016.113 en date du 15 décembre 2016, la durée du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la ZAC des Frênes a été prorogée par un avenant n° 7 jusqu'au 31 décembre 2020.

Cette ZAC a été approuvée le 25 septembre 1992 et modifiée le 6 mai 1994, le 21 février 1995, le 22 novembre 1996, le 13 avril 2005 et le 22 mai 2008.

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

NB : 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, prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et dans le prolongement du Grenelle de l'environnement, 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<sup>er</sup> mars 2012 ainsi au lieu de lire « SHON », il faudra lire « surface de plancher (SDP) ».

## I/RÉALISATIONS

### 1°) Acquisitions

Date	Parcelles	Ancien Propriétaire	Surface	Prix d'acquisition HT	Prix au m <sup>2</sup>
<b>26/06/1992</b>	AB 3		6ha 04a 10ca		
	C 254	EPA	36ha 54a 77ca	590 699,09 €	1,38 €
	C 119		17a 28ca		
<b>31/10/1996</b>	C 286	EPA	3ha 93a 03ca	144 826,57 €	3,68 €
<b>28/12/1998</b>	C 281				
	C 522	EPA	2ha 01a 12ca	131 868,40 €	6,55 €
<b>21/12/1999</b>	C 616		42a 36ca		
	C 618	EPA	71ca	14 063,42 €	3,26 €
<b>12/09/2000</b>	diverses	EPA	3ha 79a 64ca	123 680,06 €	3,25 €
<b>16/10/2000</b>	C 630	EPA	1ha 38a 64ca	55 506,69 €	4,00 €
<b>13/09/2001</b>	C 259 -260	Commune	1ha 02a 90ca	- €	
<b>11/04/2003</b>	diverses	EPA	1ha 64a 34ca	72 360,00 €	4,33 €
<b>16-18/12/03</b>	C 898 - 906	EPA	1ha 07a70ca	45 559,00 €	4,42 €
<b>30/07/2004</b>	diverses	EPA	3ha 52 a 23ca	139 254,22 €	3,95 €
<b>25/08/2004</b>	C 907-615	EPA	1ha 55a 46ca	72 700,00 €	4,67 €
<b>10-13/09/2004</b>	C 939-941	EPA	2ha 73a 77ca	129 175,00 €	4,71 €
<b>15/10/2004</b>	C 630-687	MARRELLIMO	1ha 55a 59ca	901 342,62 €	
<b>08/11/2005</b>	C 700, 981,982	EPA	11a 97ca	5 807,74 €	4,85 €
<b>01/07/2008</b>	diverses	EPA	8ha 89a 47ca	482 343,00 €	5,42 €
<b>16/01/2013</b>	C 1134,35,36	Montévrain	283 ca	1 400,00 €	4,94 €
<b>09/11/2012</b>	C 345,346, 763	SCI LAC	1ha 15a 34ca	579 500,00 €	42,09 €
			<b>76ha 45a 08ca</b>	<b>3 490 085,80 €</b>	
				28 314,20 €	* hors frais
				3 518 400,00 €	↗ ? quel renvoi

La SEMM n'a acquis aucune parcelle à l'EPAMARNE en 2017.

## 2°) Études et travaux

### Travaux :

Les travaux réalisés en 2017 correspondent à des travaux d'aménagement, création de stationnements, d'amélioration de l'existant, d'entretien, de voirie, d'espaces verts. Pour un coût de 521 K€. Le reste à réaliser est porté à 33 K€.

## 3°) Participations aux équipements publics

Date	Objet	Superficie	Prix	Montant de la participation	Observations
16/05/1995	Terrain d'assiette des ateliers municipaux	1ha 20a 00ca	- €	640 285,87 €	1,2 ha à 53,36 euros/m <sup>2</sup>
07/05/1998	Terrain d'assiette du Parc des Frênes	20ha 22a 27ca	- €	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 <sup>e</sup> Groupe Scolaire du Val d'Europe	-	- €	400 000,00 €	
				<b>3 715 942,14 €</b>	

Aucune participation ou réalisation d'équipement public de la SEMM sur 2017. Le cumul versé est de 3 715 942 €. Le reste à réaliser est porté à 1 764 K€.

## 4°) Cessions

Date	Acquéreur	Destination	Surface terrain	SDP	Prix HT	Prix au m <sup>2</sup> SDP
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 38 logts co	92a 94 ca	5 254	971 100,24 €	184,83 €

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 47a 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 <sup>2</sup>
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 88a 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 MONTEVRAIN	parc, espaces verts	2ha 60a 10ca		153 255,32 €	
15/02/2013	Les Nouveaux constructeurs	Logements	20 243 m <sup>2</sup>	10 000	1 900 000,00 €	190,00 €
16/10/2013	Seres	Logements	20 434 m <sup>2</sup>	11 988	3 600 000,00 €	300,00 €
12/01/2015	GCI	Lotissement	36 098 m <sup>2</sup>	6 150	2 152 500,00 €	350,00 €
12/02/2015	KAUFMAN	Logements	8 313 m <sup>2</sup>	2 525	901 425,00 €	357,00 €
15/12/2017	Archifrance	Logements	10 297 m <sup>2</sup>	10 300	3 605 000,00 €	350,00 €
			<b>51ha 36a 50ca</b>		<b>40 998 616,10 €</b>	

Une cession en 2017 portant sur la Résidence Delphine développée par ARCHIFRANCE.

## 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 521 K€ HT pour 2017.

### 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 31.12.2012 à 3 716 000 €.

Par délibération du Conseil d'Administration du 21 octobre 2014, il a été décidé de porter la contribution à 5 480 K€ afin d'accompagner la réalisation de la Salle de Spectacles.

Le reste à réaliser est porté à 1 764 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.

Le versement d'un acompte de 1 500 000 € a été effectué au cours du second semestre 2015, à valoir sur l'exercice 2014 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 414 K€ HT pour 2017.

### 7°) Cessions

Une cession en 2017 intervenue le 15 décembre 2017 portant sur la Résidence Delphine développée par ARCHIFRANCE. ARCHIFRANCE PROMOTION Résidence Delphine :

- Un immeuble résidentiel collectif en rez-de-chaussée + 3 étages avec sous-sol,
- Un ensemble de maisons individuelles groupées,
- Un local commercial de 400 m<sup>2</sup> pour la SEMM,

Recette : 2 605 K€ ainsi qu'un paiement en dation pour 1 000 K€ (local commercial à la SEMM de 400 m<sup>2</sup>).

## 8°) Prévisions

### RÉSIDENCE SENIORS

L'avenant n° 7 retire la compétence à la SEMM pour effectuer la Maîtrise d'Ouvrage du projet.

Afin d'éviter une procédure juridique probablement coûteuse, le Conseil d'Administration a décidé de purger le contentieux existant entre le Groupe Saint Germain et la SEMM.

Un protocole d'accord a été signé avec le Groupe Saint Germain afin d'introduire un désistement des parties sur la procédure en cours (réclamant notamment des dommages-intérêts importants) et de développer l'opération suivant le cahier des charges de la SEMM.

Cet accord permet à la SEMM de vendre son terrain.

La promesse de vente est signée.

Un avenant n° 7 a été ratifié entre la Commune et la SEMM avec cette modification. Le bilan de ZAC intègre cette actualisation en supprimant la dépense, la recette et la marge du projet.

Le permis de construire a été obtenu.

Un recours contentieux a été déposé. Ce recours fait l'objet d'une demande de retrait par son auteur qui reste à être acceptée par les autres parties.

L'actualisation des statuts de la SEMM permettra la gestion et l'exploitation de la résidence.

L'Espace de location est ouvert. 30 appartements en location sont réservés.

Recette : 3 700 K€ HT suivant la promesse de vente en date du 9 Mars 2017.

### ÉQUIPEMENT SALLE DE SPECTACLES

Programmation de l'opération :

Un immeuble de 1 500 m<sup>2</sup> de SDP comprenant :

- Une salle de spectacles de 750 m<sup>2</sup> avec un accueil, vestiaire et PC sécurité, hall d'exposition, un studio d'enregistrement, loges, remise technique et bureaux administratifs,
- Un restaurant de 400 m<sup>2</sup> avec une terrasse panoramique,
- Un parking en sous-sol de 46 places ainsi qu'un aménagement extérieur de 28 places.

Le contrat de promotion a été résilié compte tenu de l'augmentation du prix et de la modification de délais proposés.

La subvention prévue en 2015 est remplacée par le chiffre d'affaires de la vente du parking souterrain et du local restaurant pour 1 425 000 € HT. Les contrats de réservation sont signés.

Le permis de construire est obtenu et purgé de tous recours.

Coût de la première tranche de travaux 4 950 K€ HT.

Coût global : 6 000 K€ HT.

### VINCI IMMOBILIER Les Allées de Montévrain (« ex-Carré M »)

Le permis de construire est obtenu et purgé.

Recette 4 108 K€ HT ainsi qu'un paiement en dation pour 1 600 K€ (local commercial à la SEMM de 2000 m<sup>2</sup>).

Soit un total prévisionnel restant à percevoir de 7 808 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 7 808 K€ HT suivant l'addition du prix de vente des promesses de ventes signées.

# ZAC DES FRÊNES

**BILAN ACTUALISÉ AU 30/12/2016, en K€, en HT**

	A	B	C	D	E = D/G	F	G = D + F
	Bilan initial	Rappel dernier bilan au 31.12.15	Réalisation année 2016	Cumul au 31.12.16	% de réalisation	reste à réaliser	Bilan actualisé
<b>DÉPENSES DÉFINITIVES</b>							
AQUISITIONS	1 829	3 519	0	3 519	100 %	0	3 519
ÉTUDES ET TRAVAUX	17 379	11 468	521	11 989	100%	33	12 022
TRAVAUX MAÎTRISE D'OUVRAGE ÉQUIPEMENT (salle de spectacles)	0	724	191	915	15%	5 085	6 000
TRAVAUX MAÎTRISE D'OUVRAGE ÉQUIPEMENT (Résidence Senior)	0	0	0	0	0 %	0	0
FRAIS FINANCIERS	305	2 369	0	2 369	100 %	0	2 369
CHARGES DE GESTION	1 799	771	0	771	100 %	0	771
PARTICIPATIONS OU RÉALISATIONS DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	13 568	3 716	0	3 716	68 %	1 764	5 480
RÉMUNÉRATION SEMM	5 595	7 028	414	7 442	95%	351	7 793
<b>TOTAL DÉPENSES</b>	<b>40 475</b>	<b>29 595</b>	<b>1 126</b>	<b>30 721</b>	<b>81%</b>	<b>7 233</b>	<b>37 954</b>
<b>RECETTES DÉFINITIVES</b>							
CESSIONS TERRAINS	37 163	37 939	3 605	40 998	86%	7808	47 806
VALORISATION DES DATIONS EN PAIEMENT						4 000	4 000
CESSION RÉSIDENCE SENIOR	0	0	0	0	0 %	0	-
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0 %	1425	1 425
PLUS VALUES CESSION SICAV	0	297	0	297	100 %	0	297
AUTRES RECETTES	0	279	0	279	100 %	0	279
PARTICIPATIONS DU CONCÉDANT	0	0	0	0	0 %	0	0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>37 163</b>	<b>38 515</b>	<b>3 605</b>	<b>41 574</b>	<b>77%</b>	<b>13 233</b>	<b>53 807</b>
<b>SOLDE intermédiaire</b>	<b>-3 312</b>	<b>8 374</b>	<b>2 479</b>	<b>10 853</b>	<b>68%</b>	<b>6 000</b>	<b>15 853</b>
Acompte 2012 sur Excédent de ZAC							1 500
Acompte 2013 sur Excédent de ZAC							1 000
Acompte 2014 sur Excédent de ZAC							1 500
<b>SOLDE</b>							<b>11 853</b>

## Recettes définitives de l'année

Au titre de l'exercice, la SEMM n'a procédé à aucune vente de terrain.

Commentaires :

Le poste cession des terrains fait constater une augmentation des recettes par rapport au budget initial de + 10 643 K€

Par délibérations du Conseil Municipal et du Conseil d'Administration de la SEMM, le contrat de concession de ZAC a été prorogé par avenant jusqu'au 30 décembre 2020.

**Le budget actualisé fait constater une augmentation des recettes par rapport au budget initial de 16 644 K€.**

<b>Dépenses définitives de l'année</b>	<p>Les travaux de viabilisation de la ZAC pour l'année s'élèvent à 521 K€. La SEMM a perçu 414 K€ de rémunération au titre de l'année et conformément à la convention d'aménagement.</p> <p>Nota : la rémunération est calculée sur 50 % ou 100 % de l'assiette des recettes ou des dépenses (suivant l'avancement du dossier) et sur 100 % des travaux réalisés.</p> <p>Commentaires : Le budget Études et Travaux fait constater une diminution des dépenses par rapport au budget initial de -5 357 K€.</p> <p><b>Le budget actualisé fait constater une augmentation des dépenses par rapport au budget initial de + 2685 K€.</b></p>
<b>Le reste à réaliser</b>	<p><b>Il est porté à - 359 K€.</b></p>
<b>Solde du bilan de ZAC actualisé</b>	<p>Il est porté à 994 K€ avant imputation du trop perçu sur l'excédent de la ZAC des Guédas.</p> <p><b>Le budget actualisé fait constater une augmentation du solde du bilan de ZAC par rapport au budget initial de + 996 K€.</b></p> <p>Par délibération du Conseil d'Administration, la SEMM versera à la collectivité 500 000 € à déduire du solde à recevoir par la collectivité.</p>

## ZAC DES BINÂCHES

### BILAN D'ACTIVITÉS 2017

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 approuvée le 19 mai 1995, modifiée le 7 avril 1998, le 14 juin 2006 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.

Par un avenant n° 3 du 15 novembre 2012, l'article 14 a été modifié afin de remplacer le terme de « SHON » par celui de « surface de plancher ».

Par délibération du Conseil Municipal n° 14.109 en date du 2 septembre 2014, la durée du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la ZAC des Binâches a été prorogée par un avenant n° 4 jusqu'au 31 décembre 2017.

Par délibération du Conseil Municipal n°2017.100 en date du 21 Décembre 2017, la durée du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la ZAC des Binâches a été prorogée par un avenant n° 5 jusqu'au 31 Décembre 2018.

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

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

NB : 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, prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et dans le prolongement du Grenelle de l'environnement, 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<sup>er</sup> mars 2012 ainsi au lieu de lire « SHON », il faudra lire « surface de plancher (SDP) ».

## I/RÉALISATIONS

### 1°) Acquisitions

Date	Parcelles	Ancien Propriétaire	Surface	Prix d'acquisition HT	Prix au m <sup>2</sup>
17/07/1996	C 283				
	C 81	EPA	9ha 88a 97ca	396 062,55 €	4,00 €
	C 77				
12/12/1997	C 348	EPA	6ha 92a 70ca	242 788,32 €	3,50 €
12/12/1997	C 79				
	C 84	EPA	1ha 83a 30ca	226 353,80 €	12,34 €
	C 85				
12/10/1999	diverses	EPA	8ha 24a 37ca	295 769,84 €	3,50 €
21/12/1999	C 217	EPA	13a 18ca	24 265,31 €	18,41 €
24/07/2000	C 689	particulier	24a 97ca	30 794,70 €	12,33 €
05/08/2002	diverses	Bouygues Immobilier	2ha 40a 78ca	1,00 €	-
17/10/2002	diverses	Kaufmann	32a 18ca	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 €
			<b>37ha 64a 62ca</b>	<b>1 586 128,52 €</b>	

La SEMM n'a acquis aucun terrain durant l'année 2017.

## 2°) Études et travaux

72 K€ ont été utilisés pour les études et travaux de viabilité en 2017.

41 K€ ont été utilisés pour le Relai d'Assistants Maternelles.

Le reste à réaliser est porté à 26 K€.

Suivant délibération des Administrateurs et délibération du Conseil Municipal, 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.

Une rétrocession partielle de la ZAC est intervenue par décision du Conseil Municipal du 19 novembre 2015.

L'acte de rétrocession partielle a été signé le 9 mars 2018.

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

30/09/2000	-	76 224,51 €
17/10/2000	-	171 505,14 €
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 €
		<b>3 455 922,03 €</b>

Le reste à réaliser est porté à 357 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	0	1,00 €	- €
31/07/2015	CFH	1 terrain	7ha 04a 85ca	16 589	5 850 836,20 €	352,69 €
			<b>22ha 22a 92ca</b>	<b>44 936</b>	<b>14 767 044,77 €</b>	<b>328,62 €</b>

Aucune cession n'est intervenue courant 2017.

## II/ACTUALISATION DU BILAN/RESTE A RÉALISER

### 1°) Acquisitions

Il ne reste plus aucun terrain à acquérir auprès de l'EPAMARNE 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 voirie 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 2017 s'élèvent à 72 K€ selon la répartition suivante :

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

- 0 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.

Les travaux de viabilisation restant à réaliser concernent l'accès de desserte du lot CFH après terminaison des travaux du programme.

Le reste à réaliser est porté à 26 K€.

### 3°) Travaux de Maîtrise d'Ouvrage Équipement (RAM)

Par délibération du Conseil d'Administration, il a été décidé d'allouer un budget de 514 K€ pour la construction d'un Relais d'Assistants Maternelles.

41 K€ ont été dépensés pour réaliser les travaux de l'ouvrage en 2017.

Le coût total est porté à 514 473 K€. Le reste à réaliser est porté à 0 K€.

### 4°) Frais financiers

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

### 5°) 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 K€ soit 3 830 K€.

Au 31 décembre 2015, la somme de 3 456 K€ a déjà été versée à la Commune. Le reste à réaliser s'élève à 357 K€.

### 6°) 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 de la ZAC.

Compte tenu des dépenses et recettes prévisionnelles du bilan, le budget rémunération aurait dû être de 2 527 K€.

Le poste rémunération est de 2 193 K€ soit 6,49 %.

### 7°) Cessions

Le dernier terrain vendu 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. Le permis de construire a été obtenu en janvier 2015. Un recours gracieux a été déposé contre l'autorisation administrative.

La vente est intervenue le 31 juillet 2015. Il ne reste plus de parcelle à commercialiser.

Une délibération du Conseil Municipal de Montévrain de rétrocession partielle de la ZAC est intervenue en 2015 (toute la ZAC sauf secteur RAM et Terrain CFH).

Recette : 5 850 K€ HT.

## 8°) Bilan

Pour mémoire, le résultat à terminaison de la ZAC des Binâches 2011 était de 309 000 €.

Considérant que la ZAC est achevée commercialement et techniquement, le bilan 2017 prévoit un résultat à terminaison de 963 K€ soit un triplement du résultat à verser à la Commune de Montévrain.

L'amélioration du résultat est accompagnée par la production de différents équipements non prévus en 2011, à savoir :

- La production et la mise en service du relai d'assistante maternelle,
- La création du fitness extérieur,
- La reconfiguration des espaces communs (traitement des trottoirs, création de parkings, création de giratoire et chemins piétons),
- L'aménagement des espaces verts et aires de jeux,
- La reprise des travaux de voirie pour assurer la rétrocession à la Commune de Montévrain dans de bonnes conditions,
- La livraison d'un local de 80 m<sup>2</sup> environ avec 3 places de parkings situé sur le programme de l'Orangerie est réceptionnée. L'acte de transfert de propriété à la SEMM a été signé le 2 février 2018.

Le Conseil d'Administration, par délibération du 24 janvier 2018, a décidé du versement d'un acompte sur excédent de ZAC de 500 000 € à la Collectivité versé le 30 avril 2018.

## ZAC DES BINÂCHES

### BILAN ACTUALISÉ AU 30/12/2017, en K€, en HT

	A	B	C	D	E = D/G	F	G = D + F
	Budget initial	Rappel dernier bilan au 31.12.15	Réalisation année 2016	Cumul au 31.12.16	% de réalisation	Reste à réaliser	Budget actualisé
<b>DÉPENSES DÉFINITIVES</b>							
AQUISITIONS	1 524	1 586	-	1 586	100 %	0	1 586
ÉTUDES ET TRAVAUX	3 354	5 742	72	5 814	100%	2	5 816
TRAVAUX MAÎTRISE D'OUVRAGE ÉQUIPEMENT (RAM)	0	473	41	514	100%	0	514
FRAIS FINANCIERS	152	0	0	0	0 %	0	0
CHARGES DE GESTION	1 067	197	-	197	100 %	0	197
PARTICIPATIONS OU RÉALISATIONS DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	3 506	3 456	-	3 456	91 %	357	3 813
RÉMUNÉRATION SEMM	1 829	2 193	-	2 193	100 %	0	2 193
<b>TOTAL DÉPENSES</b>	<b>11 434</b>	<b>13 647</b>	<b>113</b>	<b>13 760</b>	<b>97%</b>	<b>359</b>	<b>14 119</b>
<b>RECETTES DÉFINITIVES</b>							
CESSIONS TERRAINS	11 432	14 529	0	14 529	100 %	-	14 529
VALORISATION DES DATIENS EN PAIEMENT	-	147	0	147	100 %	-	147
SUBVENTIONS	-	346	-	346	100 %	-	346
PLUS VALUES CESSION SICAV		91		91		-	91
AUTRES RECETTES						-	
PARTICIPATIONS DU CONCÉDANT						-	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>11 432</b>	<b>15 113</b>	<b>-</b>	<b>15 113</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>	<b>15 113</b>
<b>SOLDE</b>	<b>-2</b>	<b>1 466</b>	<b>-113</b>	<b>-1 353</b>		<b>-359</b>	<b>994</b>
TROP PERÇU ZAC DES GUÉDAS							-31
							963

<b>Recettes définitives de l'année</b>	<p>Au titre de l'exercice, la SEMM n'a procédé à aucune vente de terrain : La commercialisation de la ZAC est terminée.</p> <p>La subvention RAM de 346 K€ est en cours de perception.</p> <p><b>Le budget actualisé fait constater une augmentation des recettes par rapport au budget initial de + 3 681 K€.</b></p>
<b>Dépenses définitives de l'année</b>	<p>Les travaux de viabilisation de la ZAC et de Maîtrise d'Ouvrage pour l'année s'élèvent à 72 K€. Les travaux d'aménagement de la ZAC sont terminés. La Semm n'a pas perçu de rémunération.</p> <p><b>Total : 0 K€</b></p> <p>Commentaires : Le budget Étude et Travaux fait constater une augmentation des dépenses par rapport au budget initial de + 2 486 K€. Par délibérations du Conseil Municipal et du Conseil d'Administration de la SEMM, le contrat de concession de ZAC a été prorogé par avenant jusqu'au 30 décembre 2018.</p> <p><b>Le budget actualisé fait constater une augmentation des dépenses par rapport au budget initial de + 2 685 K€</b></p>
<b>Le reste à réaliser</b>	<b>Il est porté à - 359 K€.</b>
<b>Solde du bilan de ZAC actualisé</b>	<p>Il est porté à 994 K€ avant imputation du trop perçu sur l'excédent de la ZAC des Guédas.</p> <p><b>Le budget actualisé fait constater une augmentation du solde du bilan de ZAC par rapport au budget initial de + 996 K€.</b></p> <p>Par délibération du Conseil d'Administration, la SEMM versera à la collectivité 500 000 € à déduire du solde à recevoir par la collectivité.</p>

### III/PERSPECTIVES D'AVENIR

Les ZAC arrivent au terme de l'aménagement.

La ZAC des Binâches est commercialisée à 100 %.

La SEMM a terminé les travaux de l'équipement intitulé le RAM (Relai d'Assistants Maternelles). La livraison est intervenue en décembre 2016.

La ZAC des Frênes est en cours de terminaison.

Deux terrains restent à être vendus (actuellement sous promesses de ventes).

Compte tenu des projets spécifiques initiés pour l'intérêt économique de la Collectivité (locaux livrés à la SEMM en dation et exploitation de la salle de spectacles), l'avenant de la ZAC des Frênes a été ratifié par délibération du Conseil municipal le 15 décembre 2016 prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2020.

### IV/ÉVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le permis de construire délivré à VINCI RESIDENTIEL est devenu définitif purgé de tous recours. La vente du terrain est prévue en mai 2018.

L'auteur du recours sur le permis de construire de la Résidence Séniors a proposé un protocole de retrait du recours.

## B/OPÉRATIONS DE LA SEMM POUR SON PROPRE COMPTE

### *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 (11) avec parkings.

Les permis de démolir et construire ont été obtenus respectivement le 16 janvier et 3 mars 2015. Ils sont purgés de tous recours. Les opérations de réception des travaux sont intervenues en décembre 2016. L'acte de cession partielle (9 appartements) a été signé en décembre 2016 au bénéfice de la société SEMM Patrimoine.

L'opération dégage une marge globale prévisionnelle de 203 620 € avec la répartition suivante : 161 421 € au titre de 2016 et 42 199 € au titre du prochain exercice après la signature de deux ventes à intervenir au cours de 2017.

#### **Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2016 :**

- Une vente a été réalisée. La recherche de locataire et la gestion locative ont été confiées à Homegestic.
- L'immeuble est commercialisé et loué à 100%.

### *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.

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 %.

Le choix de notre associé de ne pas solder son contentieux financier avec la Commune de Crécy-La-Chapelle, nous a amenés à nous retirer du projet.

Nous avons adressé aux associés une demande d'agrément de cession de parts (valeur 490 €, fonds investis dans la SCI par la SEMM : 0).

Nous avons mandaté Maître Roquefeuil afin de faire exécuter une assemblée des Associés.

#### **Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2016 : néant.**

### *Opération Quartier « Les Glycines » à Montévrain*

#### **Historique**

En septembre 2016, suivant délibération du Conseil d'Administration, la SEMM a fait l'acquisition d'une construction individuelle sur un terrain d'une contenance de 1 539 m<sup>2</sup>. Cette opération s'inscrit dans le cadre des opérations de diversification de la Société.

Le projet porte sur la division parcellaire du terrain avec la création de 3 terrains à bâtir et la revente en l'état de la maison existante.

Les travaux de division et les ventes de l'existant et de deux terrains à bâtir sont intervenus au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

L'opération dégage une marge à terminaison de 162 285 € après la signature du dernier lot le 23 février 2017.

#### **Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 : néant.**

### *Opération de promotion immobilière lot F9 (Terrain Epamarne) à Montévrain*

#### **Historique**

Au cours de l'exercice 2014, une opportunité de développement d'un projet immobilier s'est présentée avec Trois Moulins Habitat (bailleur social) pour développer la partie accession dans un programme mixte (Accession et social).

Par délibération du Conseil d'Administration, la signature d'une convention de Maîtrise d'Ouvrage déléguée a été autorisée et signée pour faire réaliser un programme de 22 logements « intermédiaires » à Montévrain.

Le permis de construire a été obtenu et purgé.

La commercialisation du programme effectuée par la filiale de la SEMM (Homegestic) est terminée.

L'acte d'acquisition du terrain est intervenu courant juillet 2016.

Les actes authentiques clients sont intervenus au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

La signature du marché travaux est intervenue en décembre 2016.

Les travaux sont en cours. La livraison est prévue en Juin 2018.

Les crédits d'accompagnements Terrain et travaux sont remboursés.

Marge à terminaison attendue 338 K€.

#### **Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 : néant.**

### *Opération de promotion immobilière lot I3/A2.2b (Terrain Epamarne) à Montévrain Le Concerto*

#### **Historique**

Au cours de l'exercice 2014, la SEMM a répondu à trois appels d'offres initiés par Epamarne.

La SEMM a été déclarée lauréate pour le lot A2.2b pour une contenance de 30 lots. Sur le terrain voisin, la société Sodevim a été déclarée lauréate pour le lot I3 pour une contenance de 40 lots.

Un rapprochement entre les deux structures a été opéré en 2015 afin d'optimiser les aspects architecturaux et financiers de l'opération.

Le permis de construire a été obtenu. L'opération développe 107 logements.

Le Conseil d'Administration a validé l'association entre la SEMM et Sodevim (25 % SEMM, 75 % Sodevim).

Le Conseil d'Administration a validé le projet de contrat de réservation en VEFA de 37 logements sociaux dans l'opération.

La filiale Homegestic est le commercialisateur des logements en accession du programme.

Homegestic a commercialisé 13 logements sur 70 au 30 décembre 2016.

La société Sodevim ne valide aucun contrat de réservation signé par Homegestic et ne règle pas la facturation en conséquence.

Le développement du projet n'est pas assuré efficacement par Sodevim et les outils commerciaux ne sont pas communiqués.

Le Conseil d'Administration, sur proposition de son Directeur Général, a choisi d'interrompre l'association Sodevim/SEMM, considérant que le manque constaté de réactivité serait préjudiciable au programme, aux acquéreurs, à la SEMM et donc à la collectivité de Montévrain.

Un recours gracieux puis contentieux a été formé par l'association OICV à l'encontre du permis de construire qui gèle l'opération.

Le Conseil d'Administration a autorisé la création d'une filiale en remplacement de la SCCV des Nations, la SCCV Vivaldi avec pour objectif le développement du lot A2.2B uniquement (50 appartements).

La SCCV Vivaldi a confié la commercialisation à Homegestic. Les contrats de réservations Concerto ont été transférés sur l'opération Vivaldi.

Marge à terminaison attendue : 400 K€.

#### **Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 :**

la SEMM attend l'autorisation de dépôt d'un permis de construire par EPAMARNE.

### *Opération de promotion immobilière Chemin des Guédas à Montévrain Les Élégantes*

#### **Historique**

Au cours de l'exercice 2014, une opportunité de développement d'un projet immobilier s'est présentée en centre-ville de Montévrain.

Par délibération du Conseil d'Administration, la signature des promesses de vente avec les vendeurs privés a été autorisée et signée pour faire réaliser un programme de 15 maisons individuelles de haut standing et de plain-pied.

La commune a délibéré pour vendre une parcelle à la SEMM et permettre le développement du projet.

Le permis de construire a fait l'objet d'un recours gracieux puis contentieux en 2016. Un protocole a été conclu et le retrait du recours a été effectif début 2017.

L'acquisition des terrains est intervenue le 18 mai 2017.

Les travaux ont commencé en septembre 2017.

La livraison est prévue au 4e trimestre 2018.

La commercialisation est effectuée par Homegestic. 12 réservations sont signées.

10 ventes sont signées chez le notaire.

Marge à terminaison attendue : 290 K€.

### **Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 :**

les intempéries (inondations, gèle et neige) provoquent un décalage de livraison d'un mois. 1 réservation a été signée.

#### *Opération de promotion immobilière Îlot de la Gare à Pomponne L'Écrin de Pomona (77)*

##### **Historique**

Au cours de l'exercice 2016, une opportunité de développement d'un projet immobilier s'est présentée pour développer un programme mixte (Accession et social).

Par délibération du Conseil d'Administration, la signature d'une promesse de vente a été autorisée et signée pour faire réaliser un programme de 32 logements à Pomponne.

La commune de Pomponne souhaite que le quartier « Îlot de la Gare » soit réhabilité par une opération d'ensemble plus importante (environ 100 logements). En contrepartie, la commune de Pomponne a négocié la mise en place d'un P.U.P afin de percevoir une participation financière et réaliser des travaux de rénovation dans un groupe scolaire.

Les promesses de ventes complémentaires sont en cours de négociation.

La commercialisation du programme sera effectuée par la filiale de la SEMM (Homegestic).

Les accords fonciers ont été finalisés.

### **Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 :**

La SEMM via sa filiale SCCV La Madeleine a acheté le premier terrain.

4 promesses de ventes sont signées. 1 reste à signer.

Le permis de construire a été déposé le 2 février 2018 pour 107 appartements.

Trois Moulins Habitat, 3F et Foyers de Seine-et-Marne étudient l'acquisition en VEFA des 26 logements sociaux.

#### *Opération de promotion immobilière Îlot de la Gare à Pomponne phase 2 Le Petit Château (77)*

##### **Historique**

Dans le cadre du développement du quartier, la SEMM a négocié une parcelle supplémentaire.

### **Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 :**

La SEMM a signé une promesse de vente pour développer 40 appartements avenue Chabanneaux à Pomponne. Cette opération s'insère dans l'Îlot de la Gare.

Un permis de construire a été déposé en Mai 2018.

La SCCV Chabanneaux a été constituée en 2018.

### *Opération de promotion immobilière Bureaux lot A2.2C Écoquartier (77)*

#### **Historique**

La SEMM a proposé l'acquisition d'un terrain situé sur la ZAC de la Charbonnière afin de développer une opération de bureaux et d'installer son siège social. Le projet a été présenté à EPAMARNE.

### *Opération de promotion immobilière Chelles (77)*

#### **Historique**

La SEMM a signé une promesse de vente pour développer 124 logements (appartements et maisons). Le permis de construire est en cours de développement.

### *Opération de promotion immobilière Rue Mauregard (77)*

#### **Historique**

La SEMM a signé une promesse de vente avec la commune de Montévrain pour développer 15 appartements. Le projet consiste à développer un projet représentatif de la future architecture de la ZAC du Bourg.

#### **Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 :**

Un permis de démolir a été obtenu.

Un riverain a proposé la vente de son habitation située à proximité.

Le projet développe 19 appartements. Le permis de construire est en cours.

## **C/LES FILIALES DE LA SEMM**

### *Développement de services immobiliers : HOMEGESTIC*

#### **Historique**

Afin d'accompagner les projets de développement immobilier de la SEMM, le Conseil d'Administration a décidé de créer une filiale dédiée aux différents services immobiliers.

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

Ci-dessous, la synthèse du bilan 2017 :

Total des produits d'exploitation	392 725 €
Total des charges d'exploitation	352 094 €
Résultant courant avant impôts	41 698 €

Au 31 décembre 2017, Homegestic gère 1 491 lots de copropriété.

#### **Activité**

À ce jour, l'activité de syndic de copropriété est passée de 14 à 19 copropriétés gérées ce qui représente 1491 lots gérés / 814 en 2016 soit augmentation de 183% par rapport à l'exercice précédent.

La gestion locative : 19 lots gérés / 5 lots en 2016

La transaction sur immeuble ancien : 1 vente (maison)

La commercialisation des programmes neufs :

- 5 réservations effectuées sur le programme Les Élégantes
- 13 annulations sur le programme Le Concerto
- 4 réservations sur le programme Le Vivaldi

#### **Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 :**

### Opération de promotion immobilière Le Domaine des Élégantes à Montévrain :

1 réservation début 2018. Reste 2 maisons à commercialiser. Honoraires de commercialisation restant à encaisser en 2018 : 0 € HT.

### Opération de promotion immobilière La Madeleine à Pomponne :

81 logements neufs à commercialiser par HOMEGESTIC. Honoraires de commercialisation : 490 000 € HT.  
Installation du bureau de vente en mai 2018.

### Opération de promotion immobilière ARTENOVA à Montévrain :

80 logements neufs à commercialiser par HOMEGESTIC. Le permis de construire est obtenu. Le permis de construire sera définitif le 15 mai 2018. Honoraires de commercialisation : 464 000 € HT.

**Selon nos estimations arrêtées au 31 mars 2018, l'exercice 2018 devrait s'établir selon les prévisions suivantes :**

Total des produits d'exploitation	450 000 €
Total des charges d'exploitation	360 000 €
Résultat courant avant impôts	90 000 €

### Développement et constitution de patrimoine : SEMM PATRIMOINE

#### Historique

Afin de profiter du nouveau développement immobilier de la SEMM, le Conseil d'Administration a décidé de créer une filiale dédiée aux portages de différents projets.

Au cours de l'exercice 2016, SEMM PATRIMOINE est devenue propriétaire de 9 appartements sur l'opération Fort Mardi. Ce patrimoine est destiné à la location. La mise en location s'est poursuivie et terminée en 2017. SEMM PATRIMOINE a procédé au paiement de l'acquisition Fort Mardi par la mise en place d'un crédit long terme d'une durée de 20 ans.

Cette mise en place a généré des frais de prise de garantie (hypothèque) au bénéfice du prêteur. Afin d'éviter une perte de plus de 50 % du capital social, la SEMM a procédé à l'abandon partiel de son compte courant d'associé unique pour 73 000 € avec une clause de retour à meilleure fortune (remboursement du compte courant d'associé lors de la revente des biens immobiliers). Les comptes présentent ainsi un bénéfice pour 2017.

En 2017, ci-dessous la synthèse du bilan :

Total des produits exceptionnels	73 000 €
Total des charges d'exploitation	108 623 €
Bénéfice	551 €

## D/OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

SCCV Chemin des Guédas « Les Élégantes »

Synthèse du bilan intermédiaire opération en cours	
Total des produits d'exploitation	3 536 924 €
Total des charges d'exploitation	3 376 575 €
Bénéfice intermédiaire	112 195 €

SCCV Rue de Rome « La Romaine »

Synthèse du bilan intermédiaire opération en cours	
Total des produits d'exploitation	2 775 885 €
Total des charges d'exploitation	2 525 052 €
Bénéfice intermédiaire	249 550 €

## 2. RÉPARTITION DU CAPITAL ET ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

---

### 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	Mme Brigitte Audureau
CAISSE D'ÉPARGNE	1 259	31 475 €	12,59	M. Patault
FRANPART (SG)	899	22 475 €	8,99	M. Lotaut
ESPAR (CA)	140	3 500 €	1,4	M. Caulier
J. P. LORTHOLARY	1	25 €	0,01	M. Lortholary
E. BOGALSKI	1	25 €	0,01	M. Bogalski

### a. Modification de la répartition du capital social

Sans objet.

### b. Administration

À la date du 31 décembre 2017, les Administrateurs sont :

- Madame AUDUREAU,
- Monsieur MEIGNEN,
- Monsieur CONVARD,
- Monsieur LORTHOLARY,
- Monsieur BOGALSKI,
- Monsieur TOUNSI,
- Monsieur SERRES,
- Madame BELLIARD.

## 3. MODE DE DIRECTION

---

Depuis le 22 novembre 2012, Monsieur Christophe NOËL 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.

Monsieur Christophe NOEL Directeur Général est l'unique mandataire social.

## 5. PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le chiffre d'affaires s'est élevé à 4 552 889 € nets contre 836 519 € nets pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 421 650 € contre 314 942 € en 2016, hors charges sociales.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint un total de 5 603 795 € contre 3 672 299 € en 2016.

Le compte de résultat de l'exercice fait apparaître :

Résultat d'exploitation	+ 109 022 €
Résultat financier	+ 64 076 €
Résultat exceptionnel	- 84 320 €
Impôt sur les bénéfices	- 27 438 €
Résultat net	116 216 €

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	Éléments	Montant
	Report à nouveau au 31 décembre 2017	1 272 098 €
	Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017	116 216 €
	Report à nouveau après affectation du résultat 2017	1 388 314 €

Le résultat net pour l'exercice 2017 s'élève à 116 216 €.

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'élèverait ainsi à 1 388 314 €.

## 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 2017.

## 7. LA DETTE

Conformément à la loi LME (décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008), au 31/12/17 le compte fournisseur s'élève à 208 253 € et présente une échéance inférieure à un mois.

Ci-dessous le récapitulatif des délais de règlement :

Factures fournisseurs reçues et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (en K€)				
1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Plus de 90 jours	TOTAL
	208		10	218

## Factures clients émises et non encaissées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (en K€)

1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Plus de 90 jours	TOTAL
	<b>278</b>		<b>3 180</b>	<b>3 458</b>

Dans le cadre de l'opération Fort Mardi, la SEMM a demandé un accompagnement financier auprès de la Société Générale. L'emprunt a été remboursé.

La SCCV Rue de Rome (La Romaine) sollicite un crédit d'accompagnement court terme validé par le Conseil d'Administration dont les conditions sont les suivantes :

### DESCRIPTIF DU PROJET - RÉSIDENCE LA ROMAINE

ZAC DU VAL D'EUROPE - RUE DE ROME - 77144 MONTÉVRAIN

EMPRUNTEUR : SCCV RUE DE ROME

Acquisition du terrain et création de 20 appartements, 2 maisons de ville et 32 places de parking.

### CARACTÉRISTIQUES DU FINANCEMENT

#### PHASE 1 : Crédit d'acquisition terrain :

- Terrain HT : 375 050 €
- TVA : 75 010 €
- Frais d'acte et de prêt : 20 000 € TTC
- Divers : 130 000 € TTC

Crédit d'accompagnement demandé : 600 000 €

Taux : Euribor 3 mois + 2,35 % l'an - arrêté trimestriellement à terme échu

Commission de confirmation : 0,55 % l'an payable trimestriellement et d'avance

#### PHASE 2 : Crédit d'accompagnement travaux :

- Signature acte clients : juin à septembre 2016
- Lancement des travaux : septembre 2016

Crédit d'accompagnement demandé : 900 000 €

Taux : Euribor 3 mois + 2,35 % l'an - arrêté trimestriellement à terme échu

Commission de confirmation : 0,55 % l'an payable trimestriellement et d'avance

Durée : 24 mois

Fonctionnement : Ouverture de crédit non réutilisable

Décaissement par appel de fonds

Commission d'étude : 5 000 €

#### Garantie Financière Achèvement :

Coût : 0,50 % du Chiffre d'Affaires T.T.C.

Paiement en une fois à la mise en place de la garantie

#### Garanties :

- Hypothèque de premier rang sur le terrain (*réalisation par acte notarié*)

#### Conditions de mise en place du dossier (liste non exhaustive) :

- Remise du bilan de la SOCIÉTÉ ÉCONOMIE MIXTE MONTÉVRAIN
- Délibération du Conseil d'Administration autorisant l'emprunt et la constitution des garanties
- Engagement de non-cession des parts de la SCCV RUE DE ROME
- Constitution des garanties

Validité de l'offre : 30/06/2016.

### **Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 :**

La SCCV rue de Rome a procédé au remboursement du crédit terrain et du crédit travaux.

La SCCV Chemin des Guédas « Le Domaine des Élégantes » sollicite un crédit d'accompagnement court terme validé par le Conseil d'Administration dont les conditions sont les suivantes :

#### **DIRECTION ADJOINTE**

**IMMOBILIER PROFESSIONNEL** Paris, le 22 mars 2017

Adresse Postale :

26/28 rue Neuve Tolbiac

CS 91344

75633 Paris Cedex 13

#### **SCCV CHEMIN DES GUÉDAS**

14 Rue de Berlin – 77144 MONTÉVRAIN

#### **Votre Chargé d'Affaires :**

**Pierre KAJJAJ**

Tél : 01.58.06.77.83

Email : pierre.kajjaj@ceidf.caisse-epargne.fr

#### **Votre Chargée de Gestion :**

**Sylvie SIMONNET**

Tél : 01.58.06.73.39

Fax : 01 58 06 61 66

Email : sylvie.simonnet@ceidf.caisse-epargne.fr

À l'attention de Monsieur Christophe NOEL

Objet : Opération de promotion immobilière, sis à MONTÉVRAIN (77144) Chemin des Guédas et Lieudit Les Malachais portant sur la construction d'un programme immobilier composé de 15 villas qui seront vendues en Etat Futur d'Achèvement, cadastrés section :

- **B n°166, 167, 169, 170, 171, 1869, 1871,**
- **B n° 1568 et 1670 parcelles issues de la division du lot C cadastré section B 2026,**
- **B n° 174 (parcelle de terre enclavée),**
- **B n° 175 (parcelle de terre enclavée),**
- **B n° 168 (parcelle de terre enclavée),**
- **B n° 176 (parcelle de terre enclavée)**

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous informer que notre Comité du 22 mars 2017 a donné une suite favorable à votre demande de concours dont les caractéristiques sont les suivantes :

Emprunteur : **SCCV CHEMIN DES GUÉDAS**

Représentée par Monsieur Christophe NOEL

#### **Crédit acquisition :**

- Montant : 1 528 000 €
- Durée : 24 mois
- Taux : Euribor Moyenné 3 Mois + 2,30 %\*
- Intérêts : Payables trimestriellement à terme échu
- Frais de dossier : 24 000 € payables
- par chèque joint en retour, à la présente dûment acceptée

Le taux Effectif Global (TEG) qui figurera sur le contrat de prêt sera supérieur au taux nominal et intégrera l'ensemble des frais liés au crédit, frais non encore connus avec précision à la date du présent courrier.

\* Il est précisé que dans l'hypothèse où l'indice retenu serait inférieur à zéro, cet indice sera alors réputé égal à zéro

#### **Garantie propre au crédit acquisition :**

Inscription de Privilège de Prêteur de Deniers sans concurrence à hauteur de 1 528 000 € en principal sur les biens et droits immobiliers mentionnés ci-dessus.

#### **Condition préalable à la mise en place du crédit acquisition :**

- Production du KBIS et des Statuts « certifié conforme » de la SCCV emprunteuse
- L'obtention du permis de construire purgé de tout recours avec production des 3 constats d'affichage du PC et de l'attestation de non-recours aux tiers
- Justification, par production de factures, de 382 000 € de fonds propres et déjà investis dans l'opération préalablement à l'acquisition des terrains
- Production du décompte notarié de l'acquisition des terrains
- Réalisation concomitante de l'acquisition de l'ensemble des parcelles mentionnées.

#### **Modalités de déblocage :**

À hauteur de 1 528 000 € au moyen d'un virement émis par la CAISSE D'ÉPARGNE ILE-DE-FRANCE en faveur du notaire chargé de la régularisation de l'acquisition ci-dessus désignée.

Précision est faite que l'Emprunteur réglera sur fonds propres le complément du prix d'achat, frais de Notaire et commission d'agence.

#### **Crédit d'accompagnement :**

- Montant : 2 472 000 €
- Durée : 24 mois
- Taux : Euribor moyenné 3 Mois + 1,80 %\*
- Intérêts : Payables trimestriellement à terme échu
- Commission d'engagement : 0,50 % l'an prélevée trimestriellement et d'avance sur le montant global du crédit mis en force.

Le taux Effectif Global (TEG) qui figurera sur le contrat de prêt sera supérieur au taux nominal et intégrera l'ensemble des frais liés au crédit, frais non encore connus avec précision à la date du présent courrier.

\* Il est précisé que dans l'hypothèse où l'indice retenu serait inférieur à zéro, cet indice sera alors réputé égal à zéro.

#### **Garantie propre au crédit d'accompagnement :**

Hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence, à hauteur de 2 472 000 € en principal sur les biens et droits immobiliers financés et mentionnés ci-dessus.

#### **Conditions de déblocages du crédit d'accompagnement :**

- Justification de l'acquisition des terrains d'assiette de l'opération
- Production des principaux marchés de travaux conclus
- Examen favorable des contrats de gestion et de commercialisation
- Justification de 47 % de réservation (sur une base de CA global de 9 582 000 € TTC) par attestation notariée ou par la production des contrats pour les réservations effectuées
- Production des assurances et justification du paiement des primes.

Les entreprises de travaux, qui auront été soumises à son agrément préalable, seront réglées directement par la Caisse d'Épargne Île-de-France sur présentation de factures dûment approuvées par l'Emprunteur et en fonction de l'avancement des travaux.

### **Garantie Financière d'Achèvement du programme financé ci-dessus :**

- Échéance : date de réception de la déclaration d'achèvement des travaux
- Rémunération : 70 000 € payables en totalité à la délivrance de la GFA par utilisation du crédit d'accompagnement.

### **Garantie propre à la Garantie Financière d'Achèvement :**

Promesse d'affectation hypothécaire en 2<sup>e</sup> rang derrière nous-mêmes à hauteur de 1 700 000 € en principal sur les biens et droits immobiliers acquis ainsi que sur l'ensemble immobilier qui y sera édifié.

### **Conditions de délivrance de la Garantie Financière d'Achèvement :**

La délivrance de la garantie financière d'achèvement sera conditionnée à la production des documents dont la liste est annexée aux présentes.

### **Conditions particulières :**

- L'emprunteur s'engage, pendant toute la durée du ou des concours consentis, à centraliser l'ensemble des recettes et dépenses relatives à l'opération sur le ou les comptes ouverts dans notre établissement y compris la TVA.
- L'emprunteur s'interdira de recevoir directement toute ou partie du produit d'une vente à provenir du programme en objet jusqu'au complet remboursement du ou des concours, ces recettes de vente devant être affectées sur le compte centralisateur.
- Concernant la Garantie Financière d'Achèvement, l'Emprunteur s'engage à cantonner au profit de la Caisse d'Épargne Île-de-France une somme égale au montant de la Taxe Locale d'Équipement restant à régler après l'achèvement de l'opération.
- Engagement des associés de l'Emprunteur de ne pas céder leurs parts sans notre accord écrit préalable.
- Dailly notifiable au Trésor Public de la créance de TVA relative à l'opération.
- Interdiction pour l'emprunteur de détenir un compte au titre de l'opération financée dans un autre établissement bancaire ou financier.
- Nantissement du compte au profit de la Caisse d'Épargne Île-de-France au titre de ses créances à naître dans l'opération financée.
- L'emprunteur s'engage à ne pas consentir d'hypothèque sur les biens financés derrière la Caisse d'Épargne Île-de-France.
- Engagement de ne contracter aucun autre endettement pour cette opération que celui autorisé par le(s) Prêteur(s) sans l'accord préalable de la Caisse d'Épargne Île-de-France.
- Les documents suivants devront être remis trimestriellement à la CEIDF pendant toute la durée de l'opération :
  - l'état des dépenses réalisées par poste budgétaire (réalisé comptable),
  - l'état d'avancement des travaux,
  - un état actualisé de la commercialisation (ventes signées, réservations, stock),
  - un bilan financier actualisé accompagné d'un planning de trésorerie.

### **Validité de l'accord :**

Le présent accord est valable pour une durée de deux mois à compter du 22 mars 2017 soit jusqu'au 21 mai 2017.

Par ailleurs, la Caisse d'Épargne se réserve le droit de le résilier ou d'en reconsidérer les conditions si la situation financière ou juridique de l'emprunteur ou de l'un de ses associés s'est dégradée ou si la mise en place du(des) concours n'a pu avoir lieu dans les six mois suivant la date d'acceptation, par le Client, de la présente offre ou si des informations ou des documents remettent en cause l'exactitude des renseignements communiqués, l'obtention des garanties prévues ou des contreparties proposées.

Si ces conditions de ces concours vous agrément, vous voudrez bien nous marquer votre accord en nous retournant un double de la présente, par tout moyen à votre convenance, dûment paraphé, et complété à la dernière page de la mention manuscrite « bon pour accord » apposée au-dessus de votre signature.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pierre KAJJAJ

Chargé d'Affaires

Laurent PELLISSIER

Directeur de Centre d'Affaires

## Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 : néant

### Financement de la salle de spectacles

Compte tenu des recours contentieux contre les permis de construire obtenus sur trois terrains de la ZAC des FRENES, la SEMM a mis en place un crédit hypothécaire sur ces trois terrains de 5 000 000 € auprès de la banque Postale dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant initial : 5 000 000 €

Durée : 36 mois

Capital restant dû en date du 31/12/2017 : 3 302 560,28 €

La vente de chaque terrain contribue partiellement au remboursement du crédit. La vente réalisée pour l'opération Delphine a permis le remboursement de 1 697 439,72 €.

## Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 :

Le permis de construire pour l'opération VINCI est devenu définitif. La vente du terrain est prévue au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

L'auteur du recours contre le permis de construire de la Résidence Sénior a proposé un protocole de retrait du recours contentieux.

## Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 : néant

# 8. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

---

Les conventions passées par la SEMM pendant l'année 2017 ou dont les effets se sont prolongés durant l'année 2017, et entrant dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, sont :

### • Conventions conclues durant l'année 2017 :

Aucune nouvelle convention n'a été signée.

### • Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale :

Avenant n°4 au traité de concession de la ZAC des Frênes :

Cet avenant prévoit le versement d'acomptes sur le boni de liquidation de l'opération d'aménagement.

Plusieurs versements sont intervenus entre 2012 et 2015 pour un montant total de 4 000 K€.

### Aucun versement en 2017

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.

### Aucune facturation en 2017

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.

### Aucune facturation en 2017

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 et des Binâches

### Aucune facturation en 2017

### • Conventions courantes :

Les deux avenants prorogeant la durée des concessions d'aménagement de la ZAC des Binâches jusqu'au 31 décembre 2018 et de la ZAC des Frênes jusqu'au 31 décembre 2020.

## 9. MANDATS

---

Néant.

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

---

**AUGMENTATION DE CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS : SANS OBJET**

## 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 pour les administrateurs représentant l'actionnariat privé sont maintenus à hauteur de 230 euros. Aucun jeton de présence versé aux élus représentant la Collectivité au Conseil d'Administration en 2017.

La rémunération qui a été versée aux administrateurs privés pour l'exercice 2017 ; payée en 2018, est la suivante :

**Les administrateurs privés de la SEMM ont perçu pour l'exercice 2017 : 2 300 € dont le détail figure ci-dessous :**

Monsieur Jean-Pierre LORTHOLARY

- jetons de présence versés par la Société : **920 €**

Conseil d'Administration	22.02.17	230 €
Conseil d'Administration	05.04.17	230 €
Conseil d'Administration	07.06.17	230 €
Conseil d'Administration	13.12.17	230 €

Monsieur Eric BOGALSKI

- jetons de présence à verser par la Société : **1 380 €**

Conseil d'Administration	22.02.17	230 €
Conseil d'Administration	05.04.17	230 €
Conseil d'Administration	17.05.17	230 €
Conseil d'Administration	07.06.17	230 €
Assemblée générale	27.06.17	230 €
Conseil d'Administration	13.12.17	230 €

## 12. RÉMUNÉRATION DU REPRÉSENTANT DE LA COMMUNE À LA PRÉSIDENTE 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. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

---

L'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 prise en application de la loi Sapin 2 et son décret d'application 2017-1174 du 18 juillet 2017 portant diverses mesures de simplification et de clarification des obligations d'information à la charge des sociétés institue un rapport sur le gouvernement d'entreprise élaboré par le Conseil d'Administration ou le Conseil de surveillance des sociétés anonymes (SA) : L 225-37, al 6 et L 225-68, al 6 du Code de commerce.

Ces textes redistribuent les informations à fournir :

- le rapport de gestion est recentré sur les informations relatives à la marche des affaires sociales, aux risques et à la responsabilité sociale et environnementale des entreprises et,
- le rapport sur le gouvernement d'entreprise qui lui comprend notamment les informations relatives aux mandataires sociaux et à certaines conventions.

Les dispositions de l'ordonnance et du décret précités sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le présent rapport, joint au rapport de gestion, est présenté à l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes avec les observations du Commissaire aux comptes.

### **ORGANE DE GOUVERNANCE**

#### ***Direction Générale :***

M. Christophe Noel, Directeur Général

#### ***Conseil d'Administration :***

Mme Brigitte AUDUREAU, Présidente du Conseil d'Administration

#### ***Administrateurs représentant les communes :***

À la date du 31 décembre 2017, les administrateurs sont :

- Madame Brigitte AUDUREAU,
- Monsieur Dominique MEIGNEN,
- Monsieur Claude CONVARD,
- Monsieur Tony TOUNSI,
- Monsieur Thierry SERRES,
- Madame Jocelyne BELLIARD.

#### ***Administrateurs désignés par l'Assemblée Générale :***

À la date du 31 décembre 2017, les administrateurs sont :

- Monsieur Jean-Pierre LORTHOLARY,
- Monsieur Eric BOGALSKI.

#### ***Mouvements au sein du conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 :***

- Démission de Monsieur Le Maire Christian ROBACHE,
- Nomination de Madame Brigitte AUDUREAU,
- Nomination de Monsieur Tony TOUNSI,
- Nomination de Monsieur Thierry SERRES,
- Élection de Madame Brigitte AUDUREAU en qualité de Présidente du Conseil d'Administration.

## LISTE DES MANDATS

Monsieur MEIGNEN,	Conseiller municipal
Monsieur CONVARD,	Conseiller municipal
Monsieur TOUNSI,	Conseiller municipal
Monsieur SERRES,	Conseiller municipal
Madame BELLIARD,	Conseiller municipal
Madame AUDUREAU,	Conseiller municipal, Gérante SARL/Co-Gérante SCI

Noms	Nature des mandats et des fonctions	Dénomination de la société
Madame AUDUREAU	Gérante	SARL BRIGITTE AUDUREAU CONSULTANT
Madame AUDUREAU	Co-Gérante	SCI ABRG AUDUREAU

## COMMISSAIRE AUX COMPTES (CAC)

Cabinet MAZARS  
Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault  
92 075 Paris La Défense

## ÉTAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIÉS

Au 31 décembre 2017, les salariés de la société, dans le cadre de l'épargne salariale, ne détenaient aucune action de la société.

## ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2017, l'actionariat s'établit ainsi :

Actionnaires	Nombre d'actions	Montant	%	Représentants
COMMUNE	7 700	192 500 €	77	Mme Brigitte AUDUREAU
CAISSE D'ÉPARGNE	1 259	31 475 €	12,59	M. PATAULT
FRANPART (SG)	899	22 475 €	8,99	M. LOTAUT
ESPAR (CA)	140	3 500 €	1,4	M. CAULIER
J. P. LORTHOLARY	1	25 €	0,01	M. LORTHOLARY
E. BOGALSKI	1	25 €	0,01	M. BOGALSKI

# 14. ÉVÉNEMENTS PENDANT L'EXERCICE

## CONTRÔLE FISCAL

### EXERCICES 2006 ET 2007

Suite au Jugement en Appel, l'administration fiscale a remboursé la SEMM de la totalité du redressement payé au cours de l'année 2015.

L'administration fiscale a formé un pourvoi en cassation.

La cour de Cassation a confirmé le jugement. Le dossier est clos.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION