

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EXERCICE 2016

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 JUIN 2017



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 2016.

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

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 2016

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^{er} 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 ²
26/06/1992	AB 3		6ha 04a 10ca		
	C 254	EPA	36ha 54a 77ca	590 699,09 €	1,38 €
	C 119		17a 28ca		
31/10/1996	C 286	EPA	3ha 93a 03ca	144 826,57 €	3,68 €
28/12/1998	C 281				
	C 522	EPA	2ha 01a 12ca	131 868,40 €	6,55 €
21/12/1999	C 616		42a 36ca		
	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 64ca	55 506,69 €	4,00 €
13/09/2001	C 259 -260	Commune	1ha 02a 90ca	- €	
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 23ca	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	C 1134,35,36	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 €
			76ha 45a 08ca	3 490 085,80 €	
				28 314,20 €	* hors frais
				3 518 400,00 €	↗ ? quel renvoi

La SEMM n'a acquis aucune parcelle à l'EPAMARNE en 2016.

2°) Études et travaux

Travaux :

Les travaux réalisés en 2016 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 391 K€. Le reste à réaliser est porté à 554 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 ²
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 ^{ème} Groupe Scolaire du Val d'Europe	-	- €	400 000,00 €	
				3 715 942,14 €	

Aucune participation ou réalisation d'équipement public de la SEMM sur 2016. 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 ² 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	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 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 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 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 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 €
12/01/2015	GCI	Lotissement	36 098 m ²	6 150	2 152 500,00 €	350,00 €
12/02/2015	KAUFMAN	logements	8 313 m ²	2 525	901 425,00 €	357,00 €
				40ha 31a 16ca		37 393 616,10 €

Aucune cession en 2016.

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 391 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 31.12.2012 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 87 K€ HT.

7°) Cessions

Aucune cession foncière en 2016.

8°) Prévisions

RÉSIDENTS 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.

Deux recours gracieux ont été déposés.

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

Ouverture de l'espace de location en juin 2017.

Recette : 3 700 K€ HT.

ÉQUIPEMENT SALLE DE SPECTACLES

Programmation de l'opération :

Un immeuble de 1 500 m² de SDP comprenant :

- Une salle de spectacles de 750 m² avec un accueil, vestiaire et PC sécurité, hall d'exposition, un studio d'enregistrement, loges, remise technique et bureaux administratifs,
- Un restaurant de 400 m² avec une terrasse panoramique,
- Un parking en sous-sol de 50 places ainsi qu'un aménagement extérieur de 28 places.

Le contrat de promotion est signé avec la Société Sodéarif (la société a changé de nom et devient Linkcity).

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.

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.

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 m² pour la SEMM.

Le projet fait l'objet d'une promesse de vente. Le permis de construire est obtenu.

Le permis de construire fait l'objet d'un recours contentieux.

Recette : 2 605 K€.

Et livraison d'un local commercial à la SEMM de 400 m².

VINCI IMMOBILIER Les Halles de Montévrain (« ex Carré M ») :

Le permis de construire est en instruction.

Recette 4 108 K€ HT.

Et livraison de locaux commerciaux à la SEMM de 2 000 m² de SDP.

Soit un total prévisionnel restant à percevoir de 10 413 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 10 413 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
DÉPENSES DÉFINITIVES							
AQUISITIONS	1 829	3 519	0	3 519	100 %	0	3 519
ÉTUDES ET TRAVAUX	17 379	10 886	191	11 077	97 %	354	11 431
TRAVAUX MAÎTRISE D'OUVRAGE ÉQUIPEMENT (salle de spectacles)	0	0	214	214	4 %	5 786	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	6 593	348	6 941	89 %	852	7 793
TOTAL DÉPENSES	40 475	27 854	753	28 607	77 %	8 756	37 363
RECETTES DÉFINITIVES							
CESSIONS TERRAINS	37 163	34 340	3 053	37 393	79 %	10 047	47 440
VALORISATION DES DATIONS EN PAIEMENT						4 000	4 000
CESSION RÉSIDENCE SENIOR	0	0	0	0	0 %	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0 %	1 200	1 200
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
TOTAL RECETTES	37 163	34 916	3 053	34 916	71 %	15 247	53 216
SOLDE intermédiaire	-3 312	7 062	2 300	9 362	59 %	6 491	15 853
Acompte 2012 sur Excédent de ZAC							1 500
Acompte 2013 sur Excédent de ZAC							1 000
Acompte 2014 sur Excédent de ZAC							1 500
SOLDE							11 853

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€.

Dépenses définitives de l'année	<p>Les travaux de viabilisation de la ZAC pour l'année s'élèvent à 391 K€. La SEMM a perçu 87 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. Commentaires : Le budget Études et Travaux fait constater une diminution des dépenses par rapport au budget initial de -5 357 K€.</p> <p>Le budget actualisé fait constater une diminution des dépenses par rapport au budget initial de 2 521 K€.</p>
Le reste à réaliser	Il est porté à 7 479 K€.
Le solde de ZAC	<p>Il est porté à 15 853 K€ avant imputation des acomptes. Le budget actualisé fait constater une augmentation du solde du bilan de ZAC par rapport au budget initial de 19 165 K€ (15 853 K€ + 3 312 K€). Le budget actualisé de 2015 fait constater un solde de + 11 853 K€.</p>

ZAC DES BINÂCHES

BILAN D'ACTIVITÉS 2016

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.

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^{er} 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 ²
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 €
			37ha 64a 62ca	1 586 128,52 €	

* hors frais

↗ ? quel renvoi

La SEMM n'a acquis aucun terrain durant l'année 2016.

2°) Études et travaux

22 K€ ont été utilisés pour les études et travaux de viabilité en 2016. 462 K€ ont été utilisés pour le Relais d'Assistants Maternelles. Le reste à réaliser est porté à 98 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.

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 €
		3 455 922,03 €

Le reste à réaliser est porté à 374 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 €
			22ha 22a 92ca	44 936	14 767 044,77 €	328,62 €

Aucune cession n'est intervenue courant 2016.

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 2016 s'élèvent à 22 K€ selon la répartition suivante :

- 22 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 98 K€.

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

Par délibération du Conseil d'Administration et du Conseil Municipal, il a été décidé d'allouer un budget de 469 K€ pour la construction d'un Relais d'Assistants Maternelles.

462 K€ ont été dépensés pour réaliser les travaux de l'ouvrage en 2016. Le coût total est porté à 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 374 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 2016 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 m² environ avec 5 places de parkings situé sur le programme de l'Orangerie à réceptionner au cours de l'été 2017.

ZAC DES BINÂCHES

BILAN ACTUALISÉ AU 30/12/2016, 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
DÉPENSES DÉFINITIVES							
AQUISITIONS	1 524	1 586	0	1 586	100 %	0	1 586
ÉTUDES ET TRAVAUX	3 354	5 440	280	5 720	98 %	124	5 844
TRAVAUX MAÎTRISE D'OUVRAGE ÉQUIPEMENT (RAM)	0	0	11	11	2 %	458	469
FRAIS FINANCIERS	152	0	0	0	0 %	0	0
CHARGES DE GESTION	1 067	197	0	197	100 %	0	197
PARTICIPATIONS OU RÉALISATIONS DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	3 506	3 456	0	3 456	90 %	374	3 830
RÉMUNÉRATION SEMM	1 829	2 019	174	2 193	100 %	0	2 193
TOTAL DÉPENSES	11 434	12 698	465	13 163	93 %	956	14 119
RECETTES DÉFINITIVES							
CESSIONS TERRAINS	11 432	8 826	5 703	14 529	100 %	-	14 529
VALORISATION DES DATIONS EN PAIEMENT	-		147	147	100 %	-	147
SUBVENTIONS	-					346	346
PLUS VALUES CESSION SICAV		91		91		-	91
AUTRES RECETTES						-	
PARTICIPATIONS DU CONCÉDANT						-	
TOTAL RECETTES	11 432	8 917	5 850	14 767	97,7 %	346	15 113
SOLDE	-2	-3 781	5 385	1 604		-610	994
TROP PERÇU ZAC DES GUÉDAS							-31
							963

Recettes définitives de l'année	<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>Le budget actualisé fait constater une augmentation des recettes par rapport au budget initial de + 3 681 K€.</p>
Dépenses définitives de l'année	<p>Les travaux de viabilisation de la ZAC et de maîtrise d'ouvrage pour l'année s'élèvent à 22 K€.</p> <p>Les travaux d'aménagement de la ZAC sont terminés.</p> <p>La Semm n'a pas perçu de rémunération.</p> <p>Total : 0 K€</p> <p>Commentaires :</p> <p>Le budget Étude et Travaux fait constater une augmentation des dépenses par rapport au budget initial de + 2 486 K€.</p> <p>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 2017.</p> <p>Le budget actualisé fait constater une augmentation des dépenses par rapport au budget initial de + 2 685 K€</p>
Le reste à réaliser	Il est porté à - 472 K€.
Solde du bilan de ZAC actualisé	<p>Il est porté à 994 K€ avant imputation du trop perçu sur l'excédent de la ZAC des Guédas.</p> <p>Le budget actualisé fait constater une augmentation du solde du bilan de ZAC par rapport au budget initial de + 996 K€.</p> <p>Le budget actualisé de 2016 fait constater un solde définitif à verser à la collectivité de 963 K€.</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.

Trois 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 30 décembre 2020.

IV/ÉVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement à signaler depuis la clôture de l'exercice 2016.

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 le 17 mai 2017.
- La recherche de locataire et la gestion locative ont été confiées à Homegestic.

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 m². 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 4e trimestre 2016.

L'opération dégage une marge à terminaison de 162 394 € après la signature du dernier lot à intervenir au cours de 2017.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2016 : la vente du dernier lot à bâtir a été effectuée le 17 février 2017.

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^e trimestre 2016.

La signature du marché travaux est intervenue en décembre 2016.

Les travaux ont débuté et le stade d'avancement est fondations achevées au 30 avril 2017.

Les appels de fonds clients sont en cours.

La livraison est prévue au 2^e trimestre 2018.

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.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 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.

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.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice

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 débutent de façon simultanée. La livraison est prévue au 3^e trimestre 2018.

La commercialisation est effectuée par Homegestic. 7 réservations sont signées.

Opération de promotion immobilière Îlot de la Gare à Pomponne (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).

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.

La première clôture de compte est intervenue le 31 décembre 2015.

Ci-dessous, la synthèse du bilan 2015 (exercice débutant en juillet 2014 à décembre 2015, soit 18 mois) :

Total des produits d'exploitation	145 667 € *
Total des charges d'exploitation	318 746 €
Résultant courant avant impôts	- 173 061 €

* À noter : la perte de chiffre d'affaires de 182 000 € (Les Gâteaux) et 55 000 € (L'Église) liés à l'abandon par la SEMM des deux opérations.

Au 31 décembre 2015, HOMEGESTIC gère 263 lots de copropriété.

En 2016, l'activité s'est poursuivie avec ci-dessous la synthèse du bilan 2016 :

Total des produits d'exploitation	311 771 €
Total des charges d'exploitation	308 694 €
Résultat courant avant impôts	3 071 €

Activité

À ce jour, l'activité de syndic de copropriété représente 814 lots gérés soit une augmentation de 200 % par rapport à l'exercice précédent.

La gestion locative : 5 lots gérés.

La transaction sur immeuble ancien : 2 ventes et 3 terrains (Les Glycines).

La commercialisation des programmes neufs :

- 6 réservations (9 réservations et 3 annulations) effectuées sur le programme Les Élégantes

- 13 réservations sur le programme Le Concerto.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2016 :

Opération Concerto (SEMM/SODEVIM)

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 de la SEMM, 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 et pour la collectivité.

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.

Opération de promotion immobilière Le Domaine des Élégantes à Montévrain :

1 réservation début 2017 - Reste 8 maisons à commercialiser.

Honoraires de commercialisation restant à encaisser en 2017 : 100 000 € HT.

Opération de promotion immobilière La Madeleine à Pomponne :

32 logements neufs à commercialiser par HOMEGESTIC.

Honoraires de commercialisation : 122 000 € HT.

L'opération fait l'objet d'une extension prévisionnelle portant le nombre de logements à 100. Les honoraires de commercialisation prévisionnels doivent s'établir à environ 450 000 € HT.

Opération de promotion immobilière ARTENOVA à Montévrain :

80 logements neufs à commercialiser par HOMEGESTIC.

Honoraires de commercialisation : 464 000 € HT.

Vente DONIN DE ROSIÈRE/CARDA :

Honoraires de commercialisation : 7 500 € HT.

Intégration de 3 nouvelles copropriétés/ASL soit 158 lots :

Honoraires : 9 779,17 € HT.

Intégration de 10 lots en location et gestion locative :

Honoraires : 6 263 € HT.

Signature de 2 mandats de vente dans l'ancien :

Honoraires de commercialisation : 12 500 € HT.

Le cumul du chiffre d'affaires des contrats signés ou à signer au 31 mai 2017 s'élève à 927 000 € HT.

Selon nos estimations arrêtées au 1^{er} juin 2017, l'exercice 2017 devrait s'établir selon les prévisions suivantes :

Total des produits d'exploitation	360 000 €
Total des charges d'exploitation	320 000 €
Résultat courant avant impôts	40 000 €

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 commercialisation est en cours par HOMEGESTIC.

Le revenu locatif prévisionnel est de 63 780 €/an.

La rentabilité brute est de 5 % l'an.

En 2016, ci-dessous la synthèse du bilan :

Total des produits exceptionnels	17 400 €
Total des charges d'exploitation	5 642 €
Bénéfice	7 398 €

OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

SCCV Chemin des Guédas « Les Élégantes »

Synthèse du bilan intermédiaire opération en cours	
Total des produits d'exploitation	479 020 €
Total des charges d'exploitation	449 193 €
Bénéfice intermédiaire	9 825 €

SCCV Rue de Rome « La Romaine »

Synthèse du bilan intermédiaire opération en cours	
Total des produits d'exploitation	588 144 €
Total des charges d'exploitation	556 015 €
Bénéfice intermédiaire	32 129 €

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	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 historiques des mouvements de capitaux depuis 1990 ont été les suivants :

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

a. Modification de la répartition du capital social

Sans objet.

b. Administration

À la date du 31 décembre 2016, les administrateurs sont :

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

Événement survenu depuis la clôture de l'exercice 2016 :

- **La démission du Président du Conseil d'Administration, Monsieur Le Maire, Christian ROBACHE.**
- **La nomination du Président du Conseil d'Administration, Madame Brigitte AUDUREAU.**
- **La nomination d'un administrateur représentant de la Commune, Monsieur Thierry SERRES.**

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.

Les administrateurs de la SEMM ont perçu pour l'exercice 2016, 2 760 € dont le détail figure ci-dessous :

Monsieur Jean-Pierre LORTHOLARY

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

Conseil d'Administration	18.02.16	230 €
Conseil d'Administration	06.04.16	230 €
Conseil d'Administration	18.05.16	230 €
Assemblée générale	30.06.16	230 €
Conseil d'Administration	28.09.16	230 €
Conseil d'Administration	07.12.16	230 €

Monsieur Eric BOGALSKI

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

Conseil d'Administration	18.02.16	230 €
Conseil d'Administration	06.04.16	230 €
Conseil d'Administration	18.05.16	230 €
Conseil d'Administration	15.06.16	230 €
Assemblée générale	30.06.16	230 €
Conseil d'Administration	07.12.16	230 €

5. PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires s'est élevé à 836 519 € nets contre 8 972 234 € nets pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 314 942 € contre 209 560 € en 2015, hors charges sociales.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint un total de 3 672 299 € contre 9 963 668 € en 2015.

Le compte de résultat de l'exercice fait apparaître :

Résultat d'exploitation	- 335 723 €
Produit financier	+ 37 265 €
Résultat exceptionnel	+ 922 250 €
Impôt sur les bénéfices	- 21 493 €
Résultat net	645 285 €

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 2016	626 813 €
	Bénéfice de l'exercice clos le 31.12.2016	645 285 €
	Report à nouveau après affectation du résultat 2016	1 272 098 €

Le résultat net pour l'exercice 2016 s'élève à 645 285 €.

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 626 813 € au 31 décembre 2016.

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 2016.

7. LA DETTE

Conformément à la loi LME (décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008), au 31/12/16 le compte fournisseur s'élève à 194 462 € et présente une échéance inférieure à un mois.

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 (Opération 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 2016 :

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

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 État 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),

Emprunteur : **SCCV CHEMIN DES GUÉDAS**

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 mentionnées 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 mentionné 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^e 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.

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.

8. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Les conventions passées par la SEMM pendant l'année 2016 ou dont les effets se sont prolongés durant l'année 2016, et entrant dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, sont :

- **Conventions conclues durant l'année 2016**

Aucune nouvelle convention n'a été signée.

- **Conventions dont les effets se sont prolongés durant l'année 2016 :**

Protocole d'accord général sur les méthodes à mettre en œuvre pour assurer le développement urbain de Montévrain, signé entre Eparmarne, la Commune de Montévrain et la SEMM, et approuvé le 17 juillet 2006 par le Conseil Municipal de Montévrain.

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, actualisée en janvier 2016.

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 :**

Les deux avenants prorogeant la durée des concessions d'aménagement de la ZAC des Frênes au 30 décembre 2020 et de la ZAC des Binâches jusqu'au 31 décembre 2017.

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 2012 ont été versés aux administrateurs Élus 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 euros.

Aucun jeton de présence versé aux élus représentant la Collectivité au Conseil d'Administration en 2016.

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. 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 contre la décision du tribunal d'appel.

Exercices 2009 et 2010

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

Statuts de la Société d'Économie Mixte de Montévrain

Le Conseil d'Administration du 28 septembre 2016 a approuvé et propose à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires la modification de l'objet social et la mise à jour des statuts de la SEMM.

Le Conseil Municipal de la Commune de Montévrain du 15 décembre 2016 a approuvé par délibération la modification et mise à jour des statuts de la SEMM.

La mise à jour des statuts porte sur le complément et la modification de l'objet social donnant compétence à la SEMM pour l'exploitation de la Résidence Sénior et l'exploitation de la Salle de Spectacles ainsi que sur la mise à jour juridique générale réglementaire.

Depuis le 27 février et le 31 mars 2017, le Directeur Général, représentant légal de la SEMM, est titulaire du permis d'exploitation restauration débit de boissons et de la formation Prévention des risques et sécurité pour la licence d'exploitant et de production de spectacles.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION