

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EXERCICE 2019

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30 OCTOBRE 2020



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 2019.

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 1er 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 BILAN D'ACTIVITÉS 2019

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.

N.B : 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 1er 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 €

Date	Parcelles	Ancien Propriétaire	Surface	Prix d'acquisition HT	Prix au m ²
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 €	

La SEMM n'a acquis aucune parcelle à l'EPAMARNE en 2019.

2°) Études et travaux

Travaux :

Les travaux réalisés en 2019 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 511 K€. Le reste à réaliser est porté à 0 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 €/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 €	

Le cumul versé est de 3 715 942 €. Le reste à réaliser est porté à 0 K€.

4°) Cessions

Date	Acquéreur	Destination	Surface terrain	SDP	Prix HT	Prix au m ²
29/06/2006	SCI BOIS DU LOSELET	activités hôtelières + Thermes	2ha 99a 25ca et 78a 12ca	10921 et 2066	2 662 335,00 €	70,55 €
23/11/2007	SCI 2MLV	activités	11a 03ca	640	97 730,00 €	88,60 €
23/03/2009	BOIRON	activités	27a 76ca	2 700	320 000,00 €	115,27 €
05/11/2010	BOIRON	activités	11a 87ca	1 000	154 310,00 €	130,00 €
14/10/2011	commune de MONTÉVRAIN	parc, espaces verts	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 €
15/12/2017	ARCHIFRANCE	Logements	11 534 m ²	10 300	3 605 000,00 €	350,00 €
19/06/2018	VINCI IMMOBILIER	Logements et commerces	17 822 m ²	17 347	5 708 000,00 €	329,00 €
13/11/2018	SAINT GERMAIN	Résidence Sénior	15 257 m ²	12 758	3 700 000,00 €	290,00 €
31/07/2019	SCI CHANCE	Parkings salle de spectacles	43 places	562	775 000,00 €	18 023€/place
06/12/2019	D2I Investissement	Local Restaurant	1 coque	388	650 000,00 €	1 675,00 €
30/12/2019	CARAY 77	Locaux commerciaux	16 coques	2 069	3 500 000,00 €	1 691,00 €
			51ha 69a 29ca		55 301 616,10 €	

Trois cessions en 2019 portant sur l'opération Carré M VINCI IMMOBILIER et sur la Salle de spectacles.

II/ ACTUALISATION DU BILAN / RESTE À 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 930 K€ HT.

3°) Frais financiers

Tous les emprunts ont été remboursés.

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 pour 1764 k€.

Ce budget a été utilisé pour 1 764 K€.

Le reste à réaliser est porté à 0 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 €, 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.

Le trop-perçu sur la ZAC des Binâches sera déduit du solde de l'excédent de ZAC soit 503 K€.

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 1 200 K€ HT.

7°) Cessions

Trois cessions pour un total de 4 925 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 hall d'accueil, sanitaires, hall d'exposition, un studio d'enregistrement, loges, remise technique et bureau administratif,
- Un restaurant de 388 m² avec une terrasse panoramique,
- Un parking en sous-sol de 43 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 K€HT. Les actes de vente sont signés.

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

Les travaux sont terminés. La livraison est intervenue en juin 2019.

Coût global des travaux hors équipement scénique : 6 753 K€HT.

L'exploitation de la Salle de spectacles a débuté en juin 2019. Les dépenses comptables d'exploitation s'élèvent à 378 K€HT. Les recettes d'exploitation comptables s'élèvent à 285 K€HT. A noter que le chiffre d'affaires constaté fin 2019 est de 318 512 €HT.

VINCI IMMOBILIER Les Allées de Montévrain (Appartements) et Carré M. (Commerces de proximité).

Le permis de construire est obtenu et purgé. La vente des locaux commerciaux est intervenue le 30 Décembre 2019.

Recette 3 500 K€ HT,

La SEMM a terminé la commercialisation des terrains de la ZAC des Frênes.

ZAC DES BINÂCHES

BILAN D'ACTIVITÉS 2019

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.

Par délibération du conseil municipal n° 2018.089 en date du 20 Décembre 2018, la durée du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la ZAC des Binâches a été prorogée par un avenant n° 6 jusqu'au 31 décembre 2019.

Par délibération du conseil municipal n°2019.082 en date du 19 Décembre 2019, la durée du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la ZAC des Binâches a été prorogée par un avenant n° 7 jusqu'au 31 décembre 2020.

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.

N.B : 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 1er 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

La SEMM n'a acquis aucun terrain durant l'année 2019.

2°) Études et travaux

69 K€ ont été utilisés pour les études et travaux de viabilité en 2019. 0 K€ ont été utilisés pour le Relais d'Assistantes Maternelles. Le reste à réaliser est porté à 0 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 09 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 €
		3 455 922,03 €

Le reste à réaliser est porté à 0 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 2019.

II/ ACTUALISATION DU BILAN / RESTE À RÉALISER

1°) Acquisitions

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

2°) Etudes 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 2019 s'élèvent à 69 K€ selon la répartition suivante :

69 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 07 Mars 2013.

Les travaux de préparation à la rétrocession sont terminés concernant le lot de l'Orangerie après terminaison des travaux du programme.

Le reste à réaliser est porté à 0 K€.

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

Par délibération du conseil d'administration, il a été décidé d'allouer un budget de 525 K€ pour la construction d'un Relais d'Assistants Maternelles.

11 K€ ont été dépensés pour solder les comptes des Entreprises un an après la livraison de l'ouvrage en 2017. Le coût total est porté à 525 K€.

Le reste à réaliser est porté à 0 K€.

4°) Frais financiers

A 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 02 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 versé à la Commune.

Par délibération du conseil d'administration, le poste participation ou réalisation des équipements publics est porté à 3 606 K€. Compte tenu de la terminaison de l'aménagement de la ZAC, ce poste est ramené à 3 456 K€.

Le reste à réaliser s'élève à 0 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 est de 2 824 K€.

Par délibération du conseil d'administration, le poste rémunération est fixé à 8% des dépenses et des recettes TTC.

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.

Le local reçu en dation n'étant pas utilisé, il est proposé de le commercialiser.

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 2019 prévoit un résultat à terminaison de 497 K€ soit une augmentation de 60% 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 78 m² environ, avec 3 places de parkings, situé sur le programme de l'Orangerie est réceptionné. L'acte de transfert de propriété à la SEMM a été signé le 02 Février 2018.
- La rétrocession à la Commune du local et des espaces communs de l'orangerie avait été décidé par la délibération du conseil Municipal lors de la présentation du compte rendu d'activité à la collectivité de l'exercice 2018. Après sollicitation des services de la Collectivité en 2019, conformément à la délibération, la Collectivité a refusé la rétrocession. La rétrocession sera à nouveau demandée en 2020 pour les espaces communs et le local sera commercialisé.

Le conseil d'administration, par délibération du 19 Décembre 2018 a décidé du versement d'un acompte sur excédent de ZAC de 500 000 € à la Collectivité versé en février 2019 portant l'excédent de ZAC à verser à -503 000 €. Il sera procédé à la déduction du trop-perçu sur l'excédent à verser à la Collectivité sur la ZAC des Frênes.

III. PERSPECTIVES

Les ZAC arrivent au terme de l'aménagement.

La ZAC des Binâches est commercialisée à 100%. Le local de l'orangerie reste à être commercialisé.

L'avenant de la ZAC des Binâches a été ratifié par délibération du conseil municipal le 21 Décembre 2018 prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 Décembre 2020 afin de permettre la rétrocession des espaces communs et du local de l'opération l'Orangerie.

Tous les terrains de la ZAC des Frênes sont commercialisés.

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

Déclaration de l'état d'urgence concernant l'épidémie du Coronavirus.

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.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019 :

Néant

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 amené 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 2019 :

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 1539 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 4^{ème} 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 2019 :

Néant.

Opération de promotion immobilière lot F9 LA ROMAINE (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^{ème} trimestre 2016.

La signature du marché travaux est intervenue en Décembre 2016.

La livraison est intervenue en Juillet 2018.

Les crédits d'accompagnements Terrain et travaux sont remboursés.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019 :

Un client a assigné en référé la SCCV La Romaine. Un expert a été nommé par le tribunal. Le rapport d'expertise final sera rendu en Septembre 2020.

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 31 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€.

EPAMARNE a refusé le dépôt d'un permis de construire modificatif.

EPAMARNE a imposé le retrait de la SEMM dans cette opération.

Le Conseil d'Administration a délibéré pour fixer à 400 000 € la cession des parts sociales à Sodevim.

Par courrier du 09/04/19, le tribunal administratif de Melun impose le dépôt d'un permis de construire modificatif pour instruire le recours et désavoue la position imposée par Epamarne de ne pas déposer de permis modificatif.

Sodevim, gérant de la SCCV n'a pas procédé au dépôt du permis de construire modificatif autant toute chance à la réalisation de l'objet social.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019 :

EPAMARNE a informé les associés que les promesses de vente des lots I3 et A2.2b allaient être déclarées caduques.

La SEMM a mis en demeure le gérant de la SCCV (SODEVIM) de procéder au dépôt du permis de construire modificatif.

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 en Mai 2019.

La commercialisation est effectuée par Homegestic. 15 réservations sont signées 100%.

15 ventes sont signées chez le Notaire.

Marge à terminaison 7 K€.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019 :

La levée des réserves est en cours.

Une assignation a été reçue au motif d'un dédommagement réclamé compte tenu du retard de livraison.

Opération de promotion immobilière Ilot 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 « Ilot 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.

Juillet 2018, la Commune de Pomponne a signifié son souhait d'interrompre l'opération.

La SEMM a obtenu un permis tacite. La Commune a retiré hors délai le permis tacite. Le juge des Référé a jugé illégale la décision et a suspendu le retrait. La Commune a été condamnée à verser 2000€ à la SCCV rue de la Madeleine (SEMM). La Commune a préempté la dernière parcelle. Le juge des Référé a jugé illégale la décision et a suspendu la préemption. La Commune a été condamnée à verser 2000 € à la SCCV rue de la Madeleine (SEMM).

Une demande de dédommagement portant sur 4 100 000€ environ a été adressée à la Commune de Pomponne.

Un protocole d'accord a été rédigé permettant de réaliser le projet en 2020 sur la base d'un nouveau permis de construire à obtenir pour 155 logements, incluant une diminution du nombre de stationnement, une diminution du taux de logements sociaux (10 à la place de 25%) et un retrait complet des recours de la Commune sur le permis tacite en échange de l'abandon des demandes d'indemnisation.

Suivant délibération du conseil municipal de Pomponne du 5 Avril 2019, le Maire a été autorisé à signer le protocole. Le conseil d'administration de la SEMM a validé le protocole par délibération du 17.04.2019.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019

Le permis de construire pour 155 logements a été obtenu.

Les terrains ont été achetés sur la base du permis définitif de 107 logements.

Plusieurs recours gracieux ont été reçus.

Un contrat de réservation sous conditions suspensives pour une vente en bloc des 155 logements a été signé.

Le nouveau Maire de Pomponne a effectué un retrait administratif du permis de 155 logements.

Opération de promotion immobilière Ilot 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. Un permis de construire a été déposé pour 50 logements. Le permis de construire a été refusé. Un nouveau permis a été déposé. Un sursis à statuer a été délivré.

Un protocole d'accord a été rédigé permettant de réaliser le projet en 2020 sur la base d'un nouveau permis de construire à obtenir pour environ 58 logements, incluant une diminution du nombre de stationnement, en échange de l'abandon des demandes d'indemnisation.

Suivant délibération du conseil municipal de Pomponne du 5 Avril 2019, le Maire a été autorisé à signer le protocole. Le conseil d'administration de la SEMM a validé le protocole par délibération du 17.04.2019.

Le permis de construire a été obtenu.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019

Un recours gracieux de cinq riverains a été reçu. Le permis de construire de 58 logements est devenu définitif.

Opération de promotion immobilière Bureaux lot A2.2C Ecoquartier (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.

A la demande d'EPAMARNE et compte tenu du conflit sur le lot I3/A2.2B, la SEMM a abandonné le projet.

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.

Le Maire a demandé de suspendre l'opération jusqu'en 2020.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019

La SEMM a refusé de déposer un permis de construire contre l'avis du vendeur du terrain.

La promesse de vente est devenue caduque.

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.

La Commune a décidé d'annuler ce projet.

Evènements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019

Néant.

Opération de promotion immobilière à Fontenay-Trésigny (77)

Historique

La SEMM a signé une promesse de vente pour développer 37 appartements en centre-ville.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019

Le permis de construire a été obtenu.

Un recours gracieux d'un riverain a été reçu.

Un protocole d'accord a été signé pour retirer le recours. Le permis de construire est purgé de tous recours.

Opération de promotion immobilière à SAINT PRIX (95)

Historique

La SEMM a signé une promesse de vente pour développer 45 appartements.
Un permis de construire a été déposé.
L'architecte des bâtiments de France a émis un avis défavorable.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019

Un second permis de construire a été déposé. L'instruction est en cours.

Opération de promotion immobilière Rue de l'Église (77)

Historique

La Collectivité a demandé l'intervention de la SEMM afin de développer une opération de maisons à la place d'un immeuble collectif de 120 appartements au centre du bourg de Montévrain.
Sous la condition de rendre un terrain constructible appartenant à la Commune et venant s'ajouter à trois autres terrains, la SEMM a proposé la réalisation de 36 Maisons.
La SEMM a signé trois promesses de vente.
La Collectivité n'a pas rendu constructible son terrain.
Le projet a été amputé de 10 maisons.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019

Un permis de construire pour 26 Maisons a été déposé. L'architecte des bâtiments de France a émis un avis défavorable.
Le permis de construire a été refusé.
Un second permis de construire sera déposé le 15 Septembre 2020.

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2019

Néant

C/ LES FILIALES DE LA SEMM

Développement de services immobiliers : HOMEGESTIC est devenue SEMM COMMERCIALISATION

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.

HOMEGESTIC est intervenue sur les marchés et métiers suivants :

- Administration de biens (syndic), l'activité s'est arrêtée au 31.12.2019
- Gestion locative, l'activité s'est arrêtée au 31.12.2019,
- Transaction sur biens anciens ou récents,
- Commercialisation de programmes neufs,

Historique

La société a été créée le 5 Août 2014.

Elle a compté cinq salariés dont un contrat d'apprentissage.

Une Directrice commerciale, une gestionnaire de copropriété, une comptable de copropriété, une attachée commerciale et un salarié en contrat d'apprentissage chargés des ventes d'ancien et des locations.

A ce jour, et pour faire suite au départ de Véronique ROBACHE en Août 2019, par orientation économique de son actionnaire unique, le personnel lié aux métiers de l'administration et gestion de bien immobilier a quitté l'entreprise et l'entreprise se consacre uniquement aux métiers de la commercialisation et de la transaction depuis le 1er Janvier 2020.

Son effectif comprend au 1er Juillet 2020, une attachée commerciale et un apprenti en contrat d'apprentissage dont le contrat se termine en Août 2020.

L'exercice écoulé porte sur 12 mois (1^{er} janvier au 31 Décembre 2019).

Activités

A ce jour, l'activité de syndic de copropriété est passée de 24 à 0 copropriétés gérées (organisation des Assemblées Générales en Décembre 2019 pour remplacer HOMEGESTIC), ce qui a représenté 1716 lots gérés en 2019 pour 80 168.72 €HT.

La gestion locative comprenant 25 lots gérés est passé à 0 lot représentant 7 963.4 €HT.

La transaction sur Immeuble ancien : 0 appartement.

La commercialisation des programmes neufs a rapporté 238 017.74 €HT.

60 réservations sur le programme LE TERRASSES DU PARC (ARTENOVA).

0 réservation sur le programme LA MADELEINE (Pomponne 1).

0 réservation sur le programme LE PETIT CHÂTEAU (Pomponne 2).

Opération LE CONCERTO (SODEVIM/SEMM) – 107 lots

HOMEGESTIC a perdu son mandat de commercialisation suite à la décision d'Epamarne de ne plus réaliser le projet avec la SEMM.

Opération Rue MAUREGARD à Montévrain :

HOMEGESTIC a perdu son mandat de commercialisation suite à la décision de la Commune de Montévrain d'abandonner l'opération pour étendre l'école du Verger.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019 :

Opération de promotion immobilière (SEMM)La Madeleine à Pomponne :

Suite à la suspension de la commercialisation et après obtention d'un nouveau permis de construire pour 155 logements, SEMM COMMERCIALISATION a négocié un accord pour la vente en bloc du projet à BATIGERE.

Le mandat de vente à la découpe a été résilié et remplacé par un nouveau mandat.

Le chiffre d'affaires 2019 constaté au 31 Décembre 2019 est de 339 203€ HT.

Ci-dessous, la synthèse du bilan 2019 :

Total des produits d'exploitation	339 203 €
Total des produits exceptionnels (Abandon de créances par la SEMM)	122 655 €
Total des charges d'exploitation	455 740 €
Résultat	0 €

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 75 400,14€ avec une clause de retour à meilleure fortune (remboursement du compte courant d'associé lors de la revente des biens immobiliers) ainsi que des abandons de créances concernant le loyer, les frais administratifs et les intérêts du compte courant d'associé 2019 (122 655€). Les comptes présentent un résultat de 0 €.

Événements survenus au cours de l'exercice 2019 :

Véronique ROBACHE a quitté ses fonctions de mandataire social et son poste de Directrice Commerciale.

Monsieur Christophe NOEL a été nommé Président de SEMM COMMERCIALISATION.

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.

Au cours de l'exercice 2019, SEMM PATRIMOINE est devenue propriétaire d'un plateau de bureaux représentant 250 m². Ces bureaux sont destinés à la location par la SEMM.

La SEMM occupe les locaux depuis Juin 2020. SEMM PATRIMOINE a procédé au paiement de l'acquisition par la mise en place d'un crédit long terme.

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 90 000€ avec une clause de retour à meilleure fortune (remboursement du compte courant d'associé lors de la revente des biens immobiliers). Les comptes présentent un déficit de 564 €.

En 2019, ci-dessous la synthèse du bilan :

Total des produits exceptionnels	57 221 €
Total des produits exceptionnels (Abandon de créance par la SEMM)	90 000 €
Total des charges d'exploitation	81 864 €
Perte	564 €

D/ OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

SCCV Chemin des Guédas « Les Élégantes »

Synthèse du bilan opération en cours :	
Total des produits d'exploitation	1 229 001 €
Total des charges d'exploitation	1 660 234 €
Bénéfice intermédiaire	431 232 €

SCCV Rue de Rome « La Romaine »

Synthèse du bilan intermédiaire opération en cours :	
Total des produits d'exploitation	34 068 €
Total des charges d'exploitation	45 637 €
Résultat intermédiaire	-20 113 €

SCCV La Madeleine

Synthèse du bilan intermédiaire opération en cours non démarrée :	
Total des produits d'exploitation	90 015 €
Total des charges d'exploitation	114 726 €
Résultat intermédiaire	-27 319 €

SCCV Chabanneaux

Synthèse du bilan intermédiaire opération en cours non démarrée :	
Total des produits d'exploitation	256 855 €
Total des charges d'exploitation	276 870 €
Résultat intermédiaire	-20 014 €

SCCV Rue de l'Église

Synthèse du bilan intermédiaire opération en cours :	
Total des produits d'exploitation	22 803 €
Total des charges d'exploitation	28 054 €
Résultat intermédiaire	-5 257 €

SCCV SAINT PRIX

Synthèse du bilan intermédiaire opération en cours non démarrée :	
Total des produits d'exploitation	92 326 €
Total des charges d'exploitation	97 404 €
Résultat intermédiaire	-5 078 €

SCCV Fontenay Trésigny

Synthèse du bilan intermédiaire opération en cours :	
Total des produits d'exploitation	69 081 €
Total des charges d'exploitation	74 341 €
Résultat intermédiaire	-5 259 €

SCCV Vivaldi (ex Concerto)

Synthèse du bilan intermédiaire opération en cours :	
Total des produits d'exploitation	13 854 €
Total des charges d'exploitation	13 427 €
Résultat intermédiaire	-4 721 €

Epamarne a demandé le retrait de la SEMM. L'opération est annulée. La perte est provisionnée dans les comptes. Une proposition de cession de parts a été faite. Le montant proposé est de 400 000 €.
Le tribunal a donné raison à la SEMM pour le dépôt d'un permis de construire modificatif contre l'avis d'Epamarne.

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

A la date du 31 Décembre 2019, les Administrateurs sont :

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

A la date du 31 Juillet 2020, les Administrateurs sont :

- Monsieur Christian ROBACHE, Administrateur, Président du Conseil d'Administration,
- Monsieur Vincent WEBER, Administrateur,
- Monsieur Alioune DJIGO, Administrateur,
- Monsieur Tarik ASSAAD, Administrateur,
- Madame Chantal MILLET, Administrateur,
- Madame Jocelyne BELLIARD, Administrateur,
- Madame Nadia GOUIGAH, Administrateur,
- Monsieur LORTHOLARY, Administrateur,
- Monsieur BOGALSKI, Administrateur.

3. MODE DE DIRECTION

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

4. RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

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 2019, le chiffre d'affaires s'est élevé à 5 680 493 € net contre 10 260 564 € net pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 668 037 € contre 568 925 € en 2018, hors charges sociales.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint un total de 13 170 038 € contre 12 390 916 € en 2018.

Le compte de résultat de l'exercice fait apparaître :

Résultat d'exploitation	+ 187 799 €
Résultat financier	+ 141 139 €
Résultat exceptionnel	- 208 824 €
Impôt sur les bénéfices	0 €
Résultat net	120 113 €

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 :

Le résultat net pour l'exercice 2019 s'élève à 120 113 €.

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 1 582 764€.

Signe	Éléments	Montant
	Report à nouveau au 31.12.2018	1 462 650 €
	Bénéfice de l'exercice clos le 31.12.2019	120 113 €
	Report à nouveau après affectation du résultat 2019	1 582 763 €

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 2019.

7. LA DETTE

Conformément à la loi LME (décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008), au 31/12/19 le compte fournisseur s'élève à 599 995 €.

Ci-dessous le récapitulatif des délais de règlement :

SEM DE MONTÉVRAIN	Article D. 441 I, 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (en K€)					Article D. 441 I, 2° du Code de commerce : Factures émises 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	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					122					41
Montant total HT des factures concernées	176059	60531	19792	243613	499996	1056054	2724	1 723	62758	1203504
Pourcentage du montant total HT des achats de l'exercice	2.58 %	0.89%	0.29 %	3.57 %	7.34%					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						1.44 %	18.59 %	0.05 %	1.1 %	21.19 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées										
Nombre de factures exclues										
Montant total HT des factures exclues										
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 441-3 du Code de commerce)										
Délai de paiement utilisé pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours Délais légaux : 30 jours					Délais contractuels : 30 jours Délais légaux : 30 jours				

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. L'emprunt a été remboursé.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019 :

Néant

La SCCV Chemin des Guédas « Le Domaine des Élégantes » sollicite un crédit d'accompagnement court terme validé par le conseil d'administration. L'emprunt a été remboursé.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice 2019 :

Néant

Financement de la salle de spectacles

L'emprunt a été remboursé.

8. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Les conventions passées par la SEMM pendant l'année 2019 ou dont les effets se sont prolongés durant l'année 2019, et entrant dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, sont :

• **Conventions conclues durant l'année 2019 :**

Aucune convention nouvelle n'a été signée.

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

1. 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 2019

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

Aucune facturation en 2019

3. Une convention conclue entre la SEMM et la Commune, en date du 9 septembre 2004, pour le salage des voies appartenant à la SEMM et affectées à l'usage du public.

1854.9€ facturés en 2019.

4. Une convention conclue entre la SEMM et la Commune en date du 8 avril 2004, pour la réalisation du balayage mécanisé des voies appartenant à la SEMM, ouvertes à la circulation publique et situées dans la ZAC des Frênes et des Binâches

Aucune facturation en 2019

• **Conventions courantes :**

Les deux avenants prorogeant la durée des concessions d'aménagement de la ZAC des Binâches jusqu'au 31 Décembre 2020 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

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 2019.

La rémunération qui a été versée aux administrateurs privés pour l'exercice 2019 ; **payée en 2020**, est la suivante :

Les administrateurs privés de la SEMM ont perçu pour l'exercice 2019 :

4 830 € dont le détail figure ci-dessous :

Monsieur **Jean-Pierre LORTHOLARY**

- Jetons de présence versés par la Société : **2 300 €**

1 - Conseil d'administration	24.01.18	230 €
2 - Conseil d'administration	07.03.18	230 €
3 - Conseil d'administration	21.03.18	230 €
4 - Conseil d'administration	02.05.18	230 €
5 - Assemblée générale	13.06.18	230 €
6 - Conseil d'administration	26.09.18	230 €
7 - Conseil d'administration	03.10.18	230 €
8 - Conseil d'administration	19.12.18	230 €
9 - Conseil d'administration	10.12.19	230 €
10 - Conseil d'administration	18.12.19	230 €

Monsieur **Eric BOGALSKI**

- Jetons de présence à verser par la Société : **2 530 €**

1 - Conseil d'administration	13.03.19	230 €
2 - Conseil d'administration	17.04.19	230 €
3 - Conseil d'administration	15.05.19	230 €
4 - Conseil d'administration	29.05.19	230 €
5 - Conseil d'administration	12.06.19	230 €
6 - Assemblée générale	26.06.19	230 €
7 - Conseil d'administration	26.06.19	230 €
8 - Conseil d'administration	30.10.19	230 €
9 - Conseil d'administration	29.11.19	230 €
10 - Conseil d'administration	10.12.19	230 €
11 - Conseil d'administration	18.12.19	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 1er 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 représentants la commune :

A la date du 31 Décembre 2019, 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 :

A la date du 31 Décembre 2019, les administrateurs sont :

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

Mouvements au sein du conseil d'administration au cours de l'exercice 2019

Néant

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

Etat de la participation des salariés

Au 31 décembre 2019, les salariés de la société, dans le cadre de l'épargne salariale, ne détenaient aucune action de la société.

Actionnariat

Au 31 Décembre 2019, l'actionnariat 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

Néant

15. ÉVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

L'état d'urgence a été déclaré suite à l'épidémie COVID 19, l'épidémie aura un impact sur les activités de la société et les perspectives 2020 qu'il n'est pas possible de quantifier à ce stade.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION