

Conseil d'administration d'Aménagement 77 du 24 mai 2018 Extrait du projet de procès-verbal

Point n° 5 - Présentation de l'avancement d'une opportunité

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-227700010-20180927-lmc100000017713-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 02/10/2018

Réception Préfet : 02/10/2018

Publication RAAD : 02/10/2018

Le conseil d'administration d'Aménagement 77 a piloté un plan d'évolution 2020 adopté à l'unanimité lors de sa séance du 15 novembre 2017. La principale porte sur une diversification des métiers de la SEM, et notamment une ouverture vers des opérations de développement immobilier respectueux de l'intérêt général et de la solidarité territoriale, conformément à ses statuts.

Aménagement 77 a ainsi identifié une première opportunité foncière sur la commune de Fontenay-Trésigny. Le projet présenté par la SEM a été retenu par le conseil municipal de la commune.

La programmation de ce projet immobilier local prévoit la construction d'environ 41 logements (environ 2 100 m² de surface habitable) dont 12 logements sociaux, sur un terrain d'environ 2 700 m².

Le total des charges prévisionnelles est de 4 992 K€ HT, dont 415 K€ d'acquisition du terrain.

Le total des recettes prévisionnelles est de 5 294 K€ HT, en considérant un positionnement commercial étudié, vérifié et en adéquation avec les 12 logements sociaux et 29 logements libres à destination prioritairement de primo-accédants.

Le résultat prévisionnel de l'opération est d'environ 300 K€, à un niveau correspondant aux exigences des établissements financiers pour accorder la garantie financière d'achèvement (obligation réglementaire).

Dans le cadre de ce projet, Aménagement 77 a initié une collaboration avec la société Terralia - actionnaire historique de la SEM à hauteur de 0,50% du capital.

Terralia est une société coopérative appartenant au groupe Essia. Le savoir-faire du groupe Essia s'appuie sur près d'un siècle d'expérience. Sa mission sociale ainsi que les valeurs de solidarité et de proximité qu'il promeut en font un partenaire en parfaite adéquation avec la volonté d'Aménagement 77 de s'inscrire dans une démarche de développement immobilier respectueux de l'intérêt général et de l'action publique des collectivités.

Les raisons ayant conduit Aménagement 77 à proposer ce partenariat sont les suivantes :

- Associer des compétences parfaitement complémentaires ;
- Partager la maîtrise des enjeux opérationnels et commerciaux avec un partenaire privé spécialisé et reconnu ;
- Constituer une référence pour la société en matière de partenariat SEM/acteur privé, et enrichir les méthodes respectives de travail des deux entités.

C'est donc dans ce souci de proposer les meilleures compétences possibles et de continuer à faire évoluer la démarche professionnelle de la SEM qu'Aménagement 77 a choisi de se rapprocher d'un autre opérateur pour porter ce projet.

Une société dédiée à la réalisation du projet sera créée par Terralia et Aménagement 77, qui en seront les deux actionnaires. Terralia disposera de la majorité des parts et en sera le gérant. Terralia apportera ses compétences financières et commerciales de ce type de projet. Aménagement 77 se chargera du pilotage technique (conception et réalisation) et de toutes les relations institutionnelles.



La forme juridique de la société de projet sera celle d'une Société Civile de Construction Vente (SCCV). Son unique objet portera sur la réalisation de cette opération. Elle sera liquidée à l'issue de l'opération.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L. 1524-5 alinéa 14 du code général des collectivités territoriales, toute prise de participation d'une SEM dans le capital d'une société commerciale doit faire préalablement l'objet d'un accord exprès des collectivités territoriales actionnaires disposant d'un siège d'administrateur.

Par conséquent, le conseil d'administration demande à la direction générale de solliciter l'accord exprès du Conseil Départemental de Seine-et-Marne (actionnaire à hauteur de 65,69%), de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne (actionnaire à hauteur de 6,09%), et de la ville de Melun (actionnaire à hauteur de 0,51%), à la prise de participation d'Aménagement 77 au capital de la société dont les principales caractéristiques ont été exposées ci-dessus.

Projet

