

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 24 Octobre 2008

Commission n° 1 - Aménagement Durable du Territoire et Environnement

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DE L'ENVIRONNEMENT, DES DÉPLACEMENTS ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

DIRECTION DU CONTRÔLE DE GESTION ET DE L'AUDIT EXTERNE

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 1/01

OBJET : Aménagement 77 - rapport d'activités 2007.

- Divers Cantons.

RÉSUMÉ : Conformément à l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, le présent rapport décrit succinctement l'activité et la situation financière au titre de l'année 2007 de la société d'économie mixte « Aménagement 77 » dans laquelle le Département de Seine-et-Marne est actionnaire majoritaire. Est également annexé le « rapport d'activité et de gestion » de l'année 2007 de ladite société. Il apparaît ainsi que le résultat de la société a poursuivi son amélioration en 2007.

Le code général des collectivités territoriales, en son article L. 1524-5, fait obligation aux administrateurs publics d'une société d'économie mixte locale de rendre compte de son activité, une fois par an, à l'assemblée délibérante de la collectivité qu'ils représentent.

En application de ces dispositions, vous trouverez en annexe du projet de délibération le rapport d'activité (annexe n° 1) et le rapport de gestion (annexe n° 2) de la société « Aménagement 77 » relatifs à l'exercice 2007.

Je vous rappelle que le Département de Seine-et-Marne détient 70,45 % du capital de cette société. En effet, le capital d'« Aménagement 77 » s'élève à 4 647 504 €, dont 3 273 968 € détenus par le Département. Le reliquat est possédé principalement par la Caisse des dépôts et consignations, à hauteur de 27,55 %.

B. LES ACTIVITES DE LA SOCIETE

I. Les parcs d'activité économique

La société "Aménagement 77" a mené douze opérations dans ce domaine.

Opérations en cours en 2007 :

Tournan en Brie – ZAC de la Terre Rouge

Un compromis de vente a été signé le 24 novembre 2006 avec le groupement Gazeley/GSE. Deux permis de construire ont été déposés en février 2007 mais l'opération a été retardée du fait de la modification de la réglementation SEVESO. La signature de l'acte authentique, prévue en 2007, devrait être régularisée cette année.

Fontenay-Trésigny - Frégy III

Sur les 15 ha constituant l'opération, un seul terrain de 4 544 m² reste à vendre.

Esbly

Sur les 9 ha constituant la zone dont l'aménagement a été confié à « Aménagement 77 », une première tranche de 5 ha a fait l'objet d'un compromis de vente au bénéfice de la société GEPPEC, promoteur pour la construction d'un centre commercial.

La CDEC en permettant la réalisation, le permis de construire correspondant a été obtenu.

Toutefois compte tenu des difficultés pour obtenir la maîtrise foncière sur la totalité du périmètre, le programme de cette 1^{ère} tranche a été réduit et il ne reste qu'une parcelle d'une superficie de 7 738 m² à commercialiser.

Le giratoire d'accès à l'opération est en cours de réalisation.

Chelles – Espace économique de la tuilerie

Ce parc d'activité économique de 45 ha accueille aujourd'hui 160 entreprises et est entièrement commercialisé. Les travaux de viabilité définitive seront lancés cette année.

Par ailleurs la ville a souhaité une extension d'environ 2,4 ha, au Sud-Ouest de la zone, pour laquelle les terrains sont en cours d'acquisition.

Quincy-Voisins – ZAC du Ternoy

Deux investisseurs ont fait des offres financières pour l'acquisition de l'ensemble de l'opération avec toutefois une clause suspensive liée à l'accord de la CDEC.

Les fouilles archéologiques préventives ont été effectuées et des fouilles complémentaires devront probablement être effectuées.

Sur le plan foncier une seule propriété d'une superficie de 6 742 m² reste à acquérir.

Guignes – Lotissement de l'Orée de Guignes

Une Convention Publique d'Aménagement a été signée avec la Commune en janvier 2005 pour une durée initiale de 3 ans. Cette convention a été prolongée jusqu'en février 2010 par avenant.

La commercialisation d'une première parcelle, d'une superficie de 1,6 ha, a permis l'ouverture d'un magasin Champion en mai 2007. Par ailleurs un compromis de vente, portant sur 2 parcelles commerciales d'une superficie totale de 8 000 m², a été signé avec la société RAZ Distribution et un dossier de CDEC a été déposé.

Il reste 10 parcelles représentant au total 22 000 m² à commercialiser.

Darvault – ZAC de la Pierre Levée

La convention d'aménagement, signée en 2005, porte sur 235 ha, la totalité des acquisitions foncières de la partie Nord de l'opération ayant été signée en 2006.

Une campagne de fouilles archéologiques préventives a permis de mettre à jour une nécropole de 38 sépultures carolingiennes. Une campagne de fouilles complémentaire portant sur une superficie de 2 000 m² doit être effectuée cette année.

A l'issue d'une consultation d'investisseurs, lancée fin 2006, le groupe IDEC a été choisi pour développer un programme de petite logistique de 58 000 m² sur 3 bâtiments couvrants environ 12 ha de la zone Nord. Un compromis de vente a été signé avec cet investisseur qui, en parallèle a déposé une demande de permis de construire.

Le solde de la zone Nord devrait être commercialisé cette année.

Opérations en voie d'achèvement en 2007 :

Parmi les douze opérations dont « Aménagement 77 » a la charge, les procédures de rétrocessions des emprises foncières à la collectivité et de clôture des comptes sont en cours pour : Mitry-Mory / Compans, Tourman en Brie - ZI du Closeau, Trilport - ZAC de la Halotte et Brie Comte Robert – Zac du Tuboeuf.

Pour Saint-Fargeau-Ponthierry - ZAC de l'Europe, les procédures de rétrocession des emprises ont été régularisées et le bilan de clôture approuvé par la Commune.

Les perspectives dans ce domaine d'activité :

« Aménagement 77 » ne dispose plus d'opérations de parcs d'activité en cours de création. Toutefois deux études de faisabilité sont en cours :

- reconversion du site EDF de Vaires-sur-Marne (17 ha) pour le compte de la Communauté de Communes de Marne et Chantereine,
- Projet de Nangis-Actipole à Nangis (25 ha) pour le compte de la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne.

En outre une étude de faisabilité pour la reconversion du site appartenant au CEA sur la Commune de Courtry a été effectuée pour le compte de la Communauté de Communes de Marne et Chantereine.

La surface globale des terrains sous compromis de vente signés en 2007 est inférieure à celle de 2006 mais nettement supérieure aux niveaux atteints les années précédentes. Le volume des surfaces concernées par des actes authentiques est très faible en 2007, conséquence du durcissement de la réglementation en matière d'établissements classés et des difficultés d'obtention de financement auprès des banques. Il ne s'agit pas d'une remise en cause des compromis déjà signés mais d'un glissement dans le temps.

Le stock des terrains commercialisables est de 27.78 ha contre 45.45 ha fin 2006.

II. Les opérations de restructuration urbaine

Opérations en cours :

Villeparisis – ZAC du Vieux Pays

Une modification du programme souhaitée par la Ville prévoit un projet en accession pour le dernier lot de l'opération Le groupe GIH, avec lequel un compromis de vente avait été signé en 2006, n'a pas souhaité signer l'acte authentique compte tenu de problèmes liés à la nature du sous-sol. Une recherche de solution visant à préserver les intérêts de la commune est en cours de recherche.

Lagny – ZAC des Tanneurs

En 2007 un second programme de logements ainsi que le parking situé sur la seconde partie de la ZAC, ont été livrés.

Compte tenu de contraintes fortes pour la réalisation de parkings, la Ville envisage de reporter la réalisation de la seconde tranche de logements. Le contrat de concession arrivant à échéance début 2009, une délibération devra être prise auparavant pour un éventuel avenant de prolongation.

Villemer

Une convention publique d'aménagement signée en août 2006 avec la Commune, prévoit, sur 5 ha, l'implantation d'un centre pour jeunes handicapés ainsi que la construction de logements.

La réalisation de cette opération est en grande partie conditionnée par l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la mise en œuvre a pris un important retard.

Fontainebleau

La Commune a pris une délibération pour résilier le contrat de concession ce qui entraîne l'application de l'article 25 prévoyant le versement d'une indemnité. Une réclamation a été adressée à la Commune afin de l'obtenir.

Saint-Thibault des Vignes – ZAC Centre Bourg

L'année 2007 a été consacrée à la mise au point du dossier de réalisation de ZAC qui devrait être approuvé en 2008.

Saint-Fargeau-Ponthierry – ZAC du Cœur de ville

Au terme d'une consultation d'aménageur lancée en 2006, la Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry a choisi Aménagement 77 comme concessionnaire de sa ZAC multi-sites dite "Cœur de Ville". La convention correspondante a été signée le 25 janvier 2005.

La ZAC comporte 4 sites, les études d'avant-projet ayant été réalisées sur l'ensemble, le dossier de réalisation a été approuvé par la Commune le 12 novembre 2007.

Sur l'un des 4 sites, des compromis de vente ont été signés pour la réalisation de 225 logements dont 23% de logements sociaux.

Voisenon – ZAC de la Plaine du Jard

Au terme d'une consultation d'aménageur lancée en 2006, la Commune de Voisenon a choisi Aménagement 77 en vue du développement de la ZAC de la Plaine du Jard. La convention correspondante a été signée le 20 juillet 2007.

Les études de faisabilité ont été réalisées afin de permettre la finalisation du dossier de réalisation dans le courant de cette année.

III. La construction d'équipements publics

Aménagement 77 mène actuellement 6 opérations :

- la réalisation de 3 lycées pour le compte de la Région Ile-de-France (Claye-Souilly, Lagny-sur-Marne et Congis-sur-Thérouanne)
- l'extension de la résidence sociale "la Passerelle" à Vaux-le-Pénil
- une école primaire et maternelle à Réau
- un commissariat à Villeparisis

IV. Les études (Assistance à maîtrise d'ouvrage)

Saint-Mard

Il s'agissait d'accompagner la Communauté de Communes de Dammartin-en-Goële dans le cadre de la mise au point du dossier de réalisation d'une ZAC d'activité économique de 60 ha.

Guignes

La mission confiée à Aménagement 77 a permis à la Commune d'obtenir un contrat ConTACT avec le Département en vue de la restructuration du centre ville ainsi que de l'élaboration d'un programme pour la réalisation d'un restaurant scolaire et un pré-programme relatif à divers équipements.

Auberge de Franchard

L'année 2007 a permis de mettre en place les documents d'urbanisme nécessaires à la reconstruction de l'auberge de Franchard pour le compte du Comité Départemental du Tourisme. Toutefois le projet étant apparu trop onéreux, un programme plus modeste doit être élaboré.

Montigny sur Loing – Extension du cimetière

Il s'agit d'accompagner la Commune pour la conduite des études et la réalisation de l'extension du cimetière en 2 phases. L'année 2007 a vu la réalisation de la 1^{ère} phase.

Nangis – ZAC des Roches 2 et Tanneries

« Aménagement 77 » s'est vu confier une mission d'assistance pour la réalisation des études préalables au dossier de création de ZAC visant à l'urbanisation de l'entrée Ouest de la ville sur une superficie de l'ordre de 38 ha avec des logements (individuels, maisons de ville et collectifs), des activités et des équipements publics structurants.

Le dossier de création de ZAC correspondant a été approuvé en avril 2007.

Communauté de Communes de la Brie Nangissienne

Une convention d'étude a été signée en avril 2007 avec la Communauté de Communes afin de réaliser une étude de faisabilité du projet de ZAE de Nangis-Actipole en sommeil depuis 1992.

Communauté de Communes de Marne et Chantereine

« Aménagement 77 » s'est vu confier 2 missions par cette collectivité :

- étude des conditions de reconversion en ZAE d'une partie du site appartenant au CEA et au Ministère de la Défense sur la Commune de Courtry et conseil auprès de la Communauté de

Communes sur les conditions d'acquisition des terrain correspondants. La mission correspondante s'est achevée en juin 2007.

- étude des conditions de reconversion en ZAE d'une partie du site de l'usine EDF de Vaires-sur-Marne. La mission est en cours.

OPH 77

Il s'agissait d'une mission d'une part d'assistance à l'Office pour l'analyse des conditions de valorisation de son patrimoine concerné par le projet ANRU sur le secteur du plateau de Corbeil à Melun et d'autre part de conseil sur les modalités de mise en œuvre de cette opération. La mission s'est achevée en fin d'année.

Vaux le Pénil

La ville de Vaux le Pénil a confié à « Aménagement 77 » une étude de faisabilité foncière afin de déterminer les possibilités de mutation en vue de permettre l'extension de surfaces commerciales.

V. L'activité des filiales

L'activité des filiales d'« Aménagement 77 » est détaillée dans le rapport d'activité joint en annexe.

LSG (Loisir, Sport et Gestion) qui gère le golf de Lésigny-Réveillon est la principale filiale et son chiffre d'affaires de 2007, égal à 1 579 K€, est en augmentation de 2,27 % par rapport à 2006.

La SCI Gestion de Patrimoine présente un bénéfice de 79 K€, en progression de 49 % par rapport à l'année précédente. Cette progression est due à une augmentation du chiffre d'affaires combinée à une diminution des charges, l'emprunt contracté par la SCI étant arrivé à échéance en avril 2007.

La SCI Portes de Paris à Melun est en cours de liquidation.

La SAS Immobilier d'entreprise (IE 77) a été créée en janvier 2007. Elle a pour vocation d'acquérir des locaux pour ensuite les louer à des PME. En 2007, son action s'est concrétisée autour de deux opérations d'acquisition en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) :

- l'une, d'un immeuble à vocation mixte d'activités et de bureaux à Meaux,
- la seconde, de locaux administratifs pour la société NCH à Provins.

C. L'EXAMEN DES COMPTES

Pour la cinquième année consécutive, le résultat net de la société « Aménagement 77 » s'est amélioré. Il s'est ainsi établi à 1 496 K€ (contre 873 K€ en 2006).

Il est à noter que l'activité courante de la société ne contribue au résultat net qu'à hauteur de 40 % pour un montant de 595 K€ en 2007 qui se répartit de la manière suivante :

- 182 K€ au titre du résultat d'exploitation issu de l'activité de la société au lieu d'un déficit de 76 K€ en 2006,
- 306 K€ au titre du résultat financier provenant de la différence entre les produits des placements et les charges d'intérêts contre 197 K€ en 2006,

- 107 K€ au titre du résultat provenant de la « SCI Gestion du Patrimoine » contre 53 K€ en 2006.

Quant à l'activité exceptionnelle, elle a dégagé un résultat excédentaire de 901 K€. Une plus-value nette sur la cession des locaux du siège social a été réalisée pour un montant de 995 K€, « Aménagement 77 » ayant encaissé 55 % du prix de vente sur l'exercice 2007.

Au vu des données du bilan, la situation financière de la société apparaît saine. Elle dispose de ressources financières stables (13,5 millions d'euros dont 2,6 millions d'emprunts à moyen et long terme) qui lui permettent de couvrir les besoins de financement nécessaires à la réalisation de ses activités. Sa trésorerie globale s'élève à un peu plus de 11 millions d'euros à fin 2007 ; néanmoins, ce montant est à relativiser dans la mesure où une partie de ces disponibilités correspond a priori à des avances de fonds consenties par les collectivités pour réaliser certaines opérations (4,7 M€) ou des acomptes versés par les futurs acquéreurs (1,6 M€). La trésorerie nette de la structure s'établit par conséquent à 4,7 M€ au 31 décembre 2007.

S'agissant de perspectives d'avenir, le portefeuille d'activité de la société « Aménagement 77 » n'excède pas les 3 années. La nouvelle société, « Immobilière d'Entreprise 77 », devrait générer du chiffre d'affaires pour Aménagement 77 en 2008 avec la réalisation des 2 projets immobiliers d'entreprise situés à Meaux et à Provins. D'autres projets sont également à l'étude pour cette société à Villaroche, Nemours, Vaux-le-Pénit.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 1/01 des rapports soumis à la commission
n° 1 - Aménagement Durable du Territoire et Environnement

Rapporteurs : M. AÏELLO
Commission n° 1 - Aménagement Durable du Territoire et Environnement

M. EUDE
Commission n° 7 - Finances

Séance du 24 Octobre 2008

OBJET : Aménagement 77 - rapport d'activités 2007.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment dans son article L. 1524-5,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 1 - Aménagement Durable du Territoire et Environnement,

Vu l'avis de la Commission n° 7 - Finances,

DECIDE

De donner acte au Président du Conseil général de la communication des rapports relatifs à l'activité (Annexe n° 1) et de la gestion (Annexe n° 2) de la société « Aménagement 77 » pour l'année 2007.

LE PRÉSIDENT,

V. ÉBLÉ

Annexe n° 1 et 2 (cliquer sur l'onglet en bas à gauche « VISU ANNEXE »)

