



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 25 JUIIN 2008**

RAPPORT D'ACTIVITE

EXERCICE 2007

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
I – PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	4
II – RESTRUCTURATIONS URBAINES.....	9
III – CONSTRUCTION D'EQUIPEMENTS PUBLICS.....	11
IV – ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE (études).....	12
V - L'ACTIVITE DES FILIALES.....	15
VI – LES PERSPECTIVES D'ACTIVITE.....	18

INTRODUCTION

L'activité de l'année 2007 a été caractérisée par :

- La signature de nouvelles concessions d'aménagement pour la création de logements suivie de la réalisation des études détaillées (VOISENON, SAINT THIBAULT DES VIGNES, SAINT FARGEAU PONTIERRY).
- La signature de conventions d'études de faisabilité principalement sur le champ du développement d'activité économique (site CEA à Courtry, site EDF à Vaires sur Marne, Nangis Actipole).
- L'identification et les études pour des projets d'immobilier d'entreprise en liaison avec la nouvelle société « Immobilière d'Entreprise 77 » créée en janvier 2007.

Deux de ces projets ont déjà fait l'objet de permis de construire (Provins et Meaux)



I – PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

A – L'AMENAGEMENT par opération

MITRY MORY/COMPANS

Tous les terrains de cette très ancienne zone d'activités concédée (15 janvier 1973), d'une surface totale de 250 ha environ sont à ce jour commercialisés.

Les procédures de rétrocession des emprises foncières aux collectivités et de clôture d'opération sont en cours.

TOURNAN EN BRIE – ZI DU CLOSEAU

Les procédures de rétrocession des emprises foncières à la collectivité et de clôture d'opération sont en cours.

TOURNAN EN BRIE – ZAC DE LA TERRE ROUGE

En extension des ZI du Closeau, la ZAC de la Terre Rouge a été créée par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2004. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 4 février 2005. L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 20 septembre 2005. Les acquisitions de terrains, par voie amiable ou dans le cadre de la procédure d'expropriation, ont été réalisées, exceptée l'emprise d'une petite société de location de bungalow (BATILOC) pour laquelle nous avons proposé un relogement qui jusqu'alors n'a pas été accepté.

Les négociations en vue de désigner un promoteur-investisseur ont abouties. C'est le groupement Gazeley/GSE qui a été retenu. Le compromis de vente a été signé le 24 novembre 2006. Deux permis de construire ont été déposés en février 2007. L'acte authentique devait être signé avant la fin de l'année 2007 mais le projet a pris du retard du fait de la modification de la réglementation SEVESO. La signature de l'acte authentique devrait être régularisée en 2008.

FONTENAY TRESIGNY – FREGY III

Cette opération constitue la dernière tranche d'un ensemble qui accueille aujourd'hui une cinquantaine d'entreprises. Elle couvre une superficie de 15 ha.

Les travaux de paysagement et de viabilités définitives seront réalisés en 2008.

En 2007, 3,03ha ont été réitérés par acte authentique et 1,52 ha ont été signés par compromis de vente. Au 31 décembre 2007, il restait à vendre un seul terrain de 4 544 m².

TRILPORT – ZAC DE LA HALOTTE

La concession s'est achevée le 31 décembre 2006.

Les procédures de rétrocession des emprises foncières à la collectivité et de clôture d'opération sont en cours.

ESBLY

Une convention publique d'aménagement confiant l'opération de « La Prairie » à Aménagement 77 a été signée en 2004.

Les études ont permis de définir une première tranche d'une superficie d'environ 5 ha pour laquelle la Ville a souhaité accueillir des activités commerciales. Le compromis de vente avec le promoteur de centre commercial, la société GEPPEC, a été signé le 21 juin 2006. La CDEC permettant cette réalisation et le permis de construire ont été obtenus. L'acte authentique sera signé début 2008.

Compte tenu des difficultés de maîtrise foncière des terrains, le programme a été réduit. Il reste aujourd'hui à commercialiser une parcelle d'une superficie de 7 738 m².

Le rond point d'accès de l'opération sur l'avenue du Maréchal Joffre sous maîtrise d'ouvrage de la Commune est en cours de réalisation.

CHELLES – ESPACE ECONOMIQUE DE LA TUILERIE

Ce parc d'activité économique de 45 ha sur plusieurs tranches accueille actuellement 160 entreprises PME/PMI et artisans.

Il est, à ce jour, entièrement commercialisé.

Les travaux de viabilités définitives vont être lancés en 2008

L'acquisition du secteur Sud-ouest d'une superficie de 2,4 ha environ sera réalisée début 2008 et les terrains seront commercialisés immédiatement.

Cette opération concédée, par la ville de Chelles, a été transférée à la Communauté de Commune de Marne et Chantreine qui a désormais compétence en matière économique.

SAINT FARGEAU PONTIERRY – ZAC DE L'EUROPE

La totalité des terrains sont aujourd'hui vendus.

Les procédures de rétrocession des emprises foncières à la collectivité ont été régularisées fin 2007. Le bilan de clôture d'opération a été approuvé par la commune. La liquidation comptable est en cours.

QUINCY VOISINS – ZAC DU TERNOY

Deux investisseurs ont fait des propositions financières pour l'acquisition de l'ensemble de l'opération. Toutefois ces deux offres sont faites sous condition suspensive d'obtention de CDEC. Une décision concertée avec le Maire de Quincy Voisins sera arrêtée début 2008.

Au plan technique, les fouilles archéologiques ont eu lieu sur la dernière parcelle en février 2007. Le rapport de l'INRAP n'a toujours pas été notifié par le Service Régional d'Archéologie. Toutefois la responsable du dossier au sein du SRA nous a annoncé officieusement que des fouilles complémentaires seraient probablement prescrites.

Au plan de la maîtrise foncière, une seule propriété reste à acquérir de 6 742 m², l'audience

GUIGNES – LOTISSEMENT DE L'OREE DE GUIGNES

La Convention Publique d'Aménagement (CPA) a été signée avec la commune début janvier 2005, pour une durée initiale de 3 ans. Un avenant a été signé avec la commune pour prolonger le contrat jusqu'au 21/02/2010.

Pour cette opération les délibérations de la commune ont fait l'objet de 3 recours devant le tribunal administratif, portant sur :

- * Le transfert du permis de lotir de la commune à AMENAGEMENT 77 ;
- * Le prix de cession du terrain ;
- * La validité de la CPA

Cependant la négociation avec l'enseigne CHAMPION a pu aboutir à la signature de l'acte authentique. Il s'agit de la plus grande parcelle du lotissement dont la superficie est de 1,6 ha. Le magasin d'une superficie de vente égale à 2 000 m² a ouvert ses portes au mois de mai 2007.

Par ailleurs, un compromis de vente a été signé avec la société RAZ DISTRIBUTION pour acquérir 2 lots commerciaux totalisant 4 parcelles d'une superficie totale d'environ 8 000 m². Une CDEC doit être déposée au cours du premier trimestre 2008.

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

La commercialisation de ces dernières parcelles reste difficile, les campagnes de publicité dans la presse n'ont porté aucun fruit, les quelques entrepreneurs rencontrés ont avant tout des difficultés à obtenir les financements nécessaires à l'ensemble de leur projet.

BRIE COMTE ROBERT – ZAC DU TUBOEUF

Toutes les parcelles de terrains ont été commercialisées, Les 3 derniers actes authentiques ont été signés courant 2006.

Les travaux de finition ont été réalisés en 2006/2007.

Les procédures de rétrocession des emprises foncières à la collectivité sont en cours.

Un bilan de clôture pourra être proposé au concédant en 2008.

DARVAULT – ZAC DE LA PIERRE LEVEE

La convention d'aménagement a été signée le 16 mars 2005.

Les acquisitions foncières de la partie nord de l'opération ont été réalisées par voie amiable en 2006.

A l'issue d'une consultation d'investisseurs, 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 de l'opération et un compromis de vente a été signé en juin 2007 avec cet investisseur. IDEC a déposé un permis de construire en décembre 2007. Le solde de la zone a été commercialisé dans le courant 2008.

En ce qui concerne les fouilles archéologiques, une première campagne de fouilles préventives, réalisées par l'INRAP conformément à l'arrêté du 16/01/07 de Monsieur le Préfet de Région, a permis la mise à jour d'une nécropole de 38 sépultures carolingiennes. L'INRAP a remis son rapport sur cette première phase de fouilles en mai 2007. Suite à ce rapport Monsieur le Préfet de Région a prescrit, par arrêté, une campagne de fouilles complémentaires sur 2 000 m². Nous avons donc procédé à un appel d'offre auprès des organismes agréés par le ministère de la culture pour réaliser ce type de fouilles. A l'issue de cette consultation la société Archéosphère a été retenue et les fouilles complémentaires doivent débuter en février 2008.

D'un point de vue technique, le dossier PRO/DCE relatif à la validité de la partie nord est en cours de finalisation et les consultations d'entreprises seront lancées à la fin du premier trimestre 2008.

B – LA COMMERCIALISATION DES PARCS D'ACTIVITES

Evolution des cessions de terrains d'activité (en ha)

ANNEE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Compromis de vente	40,30	23,64	13,92	12,92	15,50	13,29	24,52	18,46
Actes authentiques	44,30	38,44	20,53	15,37	8,15	13,60	16,70	5,66

La surface globale des terrains sous compromis de vente signés en 2007 est inférieure à celle de 2006, mais dépasse nettement les niveaux atteints de 2002 à 2005 grâce notamment au compromis de vente signé sur Darvault.

Les réitérations par acte authentique des surfaces vendues sont cette année très faibles à cause notamment du report de cessions importantes (sur Tournan-en-Brie et Fontenay-Trésigny) essentiellement dues au durcissement de la réglementation des établissements classés et d'obtention de financement auprès des banques par les acquéreurs.

Cette baisse des signatures d'actes authentiques au titre de 2007 ne traduit pas de remise en cause des compromis passés, et donc un risque ; il s'agit uniquement d'un glissement dans le calendrier emportant un prévisionnel de signatures en 2008 accru.

Détail par opérations

N°	Opérations	COMPROMIS VENTE signés en 2007		ACTES ACTHENTIQUES signés en 2007	
		Nbre	Surface en ha	Nbre	Surface en ha
355	LE CHATELET EN BRIE	1	0,12	1	0,12
391	ST FARGEAU PONTIERRY			1	0,45
675	TOURNAN EN BRIE				
512	CHELLES	1	0,75	6	1,79
507	TRILPORT LA HALOTTE			1	0,11
519	GUIGNES			1	0,16
669	FONTENAY TRESIGNY	6	5,10	5	3,03
517	ESBLY				
520	DARVAULT	1	12,49		
		9	18,46	15	5,66

Compromis de vente en cours et terrains disponibles à fin 2006

Opérations	Sous compromis de vente (en ha)	Disponibles (en ha)
Mitry Mory	1,60	
Trilport		1,37
Chelles	1,36	2,77
Tournan Extension	14,06	1,50
Fontenay Trésigny	3,60	0,45
Quincy voisins		5,60
Guignes Rabutin	1,69	2,71
Le Châtelet en Brie	0,32	0,12
Esbly	2,51	0,75
Darvault	12,49	12,51
TOTAL	37,67	27,78

Le stock de terrains commercialisables est de 27,78 ha contre 45,45 fin 2006.

Cette diminution importante du stock est la conséquence du manque de nouveaux projets en Seine et Marne (hors ville nouvelle). Les secteurs urbanisables au SDRIF s'épuisent, les derniers ayant été attribués aux développeurs privés de logistique.

Les Parcs d'Activités en cours de création

Aménagement 77 ne dispose plus d'opérations de parcs d'activité en cours de création.

Deux études de faisabilité, confiées à Aménagement 77, sont actuellement en cours de finalisation pour éclairer la décision des collectivités concernées sur la maîtrise foncière publique et le meilleur dispositif d'aménagement :

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

II – RESTRUCTURATIONS URBAINES

VILLEPARISIS – ZAC DU VIEUX PAYS

La mise en habitation des 251 logements des programmes SAREPA-EXPANSIEL et Maison du CIL s'est effectuée entre juin et septembre 2006.

A la suite d'une modification de programme souhaitée par la Ville, un projet en accession à la propriété pour le dernier lot a été négocié avec G.I.H., un compromis de vente a été signé au cours du 1^{er} trimestre 2006 et devait être réitéré par acte authentique à la fin 2007. Toutefois en raison de problèmes liés à la nature du sous-sol le groupe GIH n'a pas souhaité signer l'acte authentique. A l'heure actuelle la recherche d'une solution préservant au mieux les intérêts de la commune est en cours.

LAGNY – ZAC DES TANNEURS

Le premier programme de logements construit par la Société COPRIM a été livré mi-décembre 2005.

Le second, piloté par la Société CAPRI a été livré mi-2007.

En 2007, le parking situé sur la seconde partie de la ZAC a été réaménagé.

Compte tenu, en particulier, des contraintes fortes pour la réalisation de parkings sur la commune, la Ville hésite à lancer la deuxième tranche de logements. Elle a confirmé, à l'occasion de l'approbation du CRACL, son intention de reporter la réalisation de la deuxième phase de logements. Courant 2008, les décisions seront prises par la commune pour mettre fin à l'opération ou pas.

Le contrat de concession a une durée de validité jusqu'en début 2009. Dans le courant du 2^{ème} semestre 2008, la commune devra donc faire connaître sa décision de signer un avenant pour une nouvelle prolongation du contrat.

VILLEMER

Aménagement 77 a acquis en septembre 2005, une propriété de 5 ha, dite « le Château » située à VILLEMER. Cette acquisition qui fait suite à une CPA signée avec la Commune répond à deux objectifs :

➤ Favoriser l'installation d'un établissement spécialisé dans l'accueil et l'accompagnement de jeunes handicapés adultes. Développé sur une surface de 2 750 m², le projet réalisé par les Amis de l'Atelier prévoit la requalification et l'agrandissement de deux bâtiments par des aménagements intérieurs adaptés. Le compromis de vente a été signé le 25 août 2006 et la CROSMS a donné son accord au projet en février 2007. Cette opération sera réalisée par Aménagement 77 dans le cadre d'un mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

➤ Construire des logements sociaux pour les jeunes ménages. Le parc de la propriété sera pour partie réservé à la construction de 10 à 12 maisons de ville en locatif social mais aussi à l'accueil de quelques lots libres à la construction.

La réalisation de cette opération d'aménagement est en grande partie conditionnée par l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la mise en œuvre a pris un retard important (1 an) du fait du service instructeur

De ce fait, la rétrocession du bâtiment aux Amis de l'Atelier doit être réalisée en 2008 au lieu de 2007 prévu initialement.

FONTAINEBLEAU

Plusieurs entrevues ont eu lieu en 2006 et 2007 avec le Maire et ses services. Il en ressort le souhait de la Commune de voir annuler le projet. Cette dernière a délibéré en ce sens en décembre 2007 en acceptant le remboursement des dépenses réalisées. Cette résiliation unilatérale entraîne l'application de l'article 25 du traité de concession prévoyant le versement d'une indemnité, une réclamation, en ce sens, a été adressée à la commune début 2008.

SAINT THIBAUT DES VIGNES – ZAC CENTRE BOURG

Suite à la signature de la concession d'aménagement en janvier 2007, l'ensemble des BET ont été sélectionnés au premier trimestre 2007. Ils travaillent depuis lors sur un projet qui a subi de multiples modifications. La découverte de contraintes importantes lors des études de sols et la complexité du programme de relogement ont notamment imposé un remaniement profond du projet.

Le dossier de réalisation de la ZAC devrait être approuvé au printemps 2008. La demande de Déclaration d'Utilité Publique et l'Enquête Parcellaire sont envisagées dans les mêmes délais.

SAINT FARGEAU-PONTHIERRY – ZAC CŒUR DE VILLE

Au terme d'une consultation d'aménageur lancée en juillet 2006, La commune de St Fargeau-Ponthierry a choisi Aménagement 77 comme concessionnaire de sa ZAC multi sites « Cœur de Ville » par délibération du 18/12/06.

La convention a été signée le 25 janvier 2007.

La ZAC comporte 4 sites : « Britax », « Splénodex », « Mairie » et « Chapelle »

Le premier site opérationnel est le site Britax

Celui-ci a été acquis par Aménagement 77 fin 2007 et l'usine désaffectée qui s'y trouvait a été détruite. Les matériaux de démolition ont été concassés sur place pour une réutilisation sur site.

Les études d'avant projet ont été réalisées sur l'ensemble des 4 sites.

Le dossier de réalisation a été approuvé par la commune le 12 novembre 2007.

Des compromis de vente ont été signés avec Icade Capri, Bouygues Immobilier et SMP sur le site « Britax » pour la réalisation de 225 logements dont 23 % de logements sociaux.

VOISENON – ZAC DE LA PLAINE DU JARD

La commune de Voisenon a lancé, le 5/08/06, une consultation afin de choisir l'aménageur à qui elle souhaitait concéder le développement de la ZAC de la Plaine du Jard créée par délibération du 11/07/2006.

A la suite de cette consultation, Aménagement 77 a été retenu par délibération du 21/12/06.

La convention d'aménagement a été signée le 20 juillet 2007.

Les études d'avant projet sont en cours et le projet de modification du POS sera mis à l'avis public de janvier à fin février 2008.

III – CONSTRUCTION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

EQUIPEMENTS EDUCATIFS

LYCEE DE CHAMPS à CLAYE SOUILLY

La consultation des entreprises lancée en avril 2007 a abouti à l'attribution par la CAO du 10 septembre 2007 des lots n° 3, 5, 6, 7, 8 et 9. Les Lots n° 1, 2 et 4 ayant été déclarés infructueux, une consultation en marché négociés à été lancée en novembre 2007. Cette consultation devrait aboutir fin février 2008. Si elle permet l'attribution des lots concernés, les travaux pourront démarrer en juin 2008.

LYCEE VAN DONGEN 2 à LAGNY

La consultation des entreprises a eu lieu et les offres ont été remises le 12 janvier 2007. Après analyse, la CAO du 1^{er} juin 2007 a décidé d'attribuer le lot n°3 (restructuration de la demi pension). A l'inverse les lots 1 et 2 ont été déclarés infructueux et il a été demandé au maître d'œuvre de reprendre son dossier pour une consultation en corps d'état séparés. A l'heure actuelle, le dossier modifié est en cours de finalisation par l'économiste de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les travaux du lot 3 ont quand à eux démarrés en juillet 2007.

LYCEE LE GUE A TRESMES à CONGIS SUR THEROUANNE

Les premières démolitions et constructions ont démarré dans le courant du mois de mars 2005. La durée globale des travaux est prévue sur une période de 36 mois. L'enveloppe prévisionnelle de toutes les dépenses est de l'ordre de 37 M€.

Compte tenu d'un certain nombre d'aléas rencontré, le planning de l'opération est allongé de 15 mois et durera 4 ans à 4 ans et demi (48 mois).

La première partie de l'année 2007 a permis la mise en place de bungalows provisoires pour reprendre un déroulement normal de la réalisation des travaux (opération tiroir)

Le programme des travaux (à la demande de la RIF) a été très largement modifié. Un bâtiment (le plus grand) a été supprimé des travaux. D'autre part 2 autres bâtiments ont vu leurs aménagements intérieurs évolués de façon importante pour permettre le doublement des capacités d'accueil des élèves simultanément (conformément aux programmes en vigueur établis par l'éducation nationale).

EXTENSION DE LA RESIDENCE « LA PASSERELLE » à VAUX LE PENIL

La Commune de Vaux le Pénil a lancé début 2007 une consultation en vue de désigner un mandataire pour procéder aux études et à la réalisation de l'extension de la Résidence sociale « La Passerelle ». C'est Aménagement 77 qui a été choisi. Le contrat de mandat a été signé le 7 mars 2007.

La résidence comprend actuellement 32 logements et des locaux à usage collectif. Le projet porte sur la création de 28 nouveaux logements, d'une salle polyvalente, d'un espace d'accueil, d'une salle pour l'accueil des enfants des résidents et de locaux collectifs. Au cours de l'année 2007, les procédures de sélection du maître d'œuvre, du bureau de contrôle et du SPS ont été menées.

Le conseil municipal a approuvé le 20 septembre 2007 ce

ECOLE PRIMAIRE ET MATERNELLE DE REAU

La commune de REAU a confié à Aménagement 77 la réalisation d'une école primaire et maternelle de 5 classes. Le contrat de mandat a été signé le 7 avril 2006. Après un appel d'offre infructueux, l'entreprise attributaire a été désignée par la CAO du 2 février 2007. Les travaux ont commencé en avril 2007 pour une livraison du bâtiment en avril 2008

EQUIPEMENT DE SECURITE

VILLEPARISIS COMMISSARIAT (SGAP)

Cette convention de mandat a été avenantée en 2007

La consultation des entreprises a été lancée en octobre 2007. La CAO d'ouverture des offres devrait se réunir fin janvier 2008.

IV – ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE (études)

SAINT MARD

Une convention d'AMO a été signée en décembre 2005 pour accompagner la Communauté de Communes de Dammartin en Goële dans la constitution d'un dossier de ZAC d'activité économique sur 60ha environ.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé en juillet 2006 et un appel d'offre d'aménageur lancé en juillet. Le conseil communautaire a retenu un concessionnaire de la ZAC de la Fontaine du Berger en décembre en 2006.

Aménagement 77, au titre d'AMO a accompagné la collectivité durant la phase de mise au point du dossier de réalisation en 2007.

GUIGNES – Assistance pour un diagnostic et un projet de développement

En 2006, la mission d'assistance d'Aménagement 77 a permis à la ville d'aboutir à la signature d'un contrat CONTACT avec le Conseil Général.

Cette action s'est poursuivie en 2007, avec la commune pour lui permettre de :

- désigner un maître d'œuvre pour la restructuration du centre ville ;
- réaliser le programme des écoles primaires et maternelles avec un CLSH et un restaurant scolaire, et le préprogramme des autres équipements communaux, tels que la salle des fêtes, la restructuration de la mairie, une « maison » des associations ...

Aménagement 77 a apporté son concours pour mener à bien le travail des l'équipe de programmistes et établir un plan de financement par le biais de recherches de subventions auprès de l'Etat, la Région, la CAF et la SMA. Ce document a été remis à la commune dans le courant du 4ème trimestre 2007.

AUBERGE DE FRANCHARD

L'année 2007 a permis de mettre en place les documents d'urbanisme appropriés à la réalisation du projet, toutefois en fin d'année le Comité Départemental a décidé de mettre fin à ce projet qui est apparu trop onéreux. Un programme plus modeste devrait être défini.

MONTIGNY SUR LOING – EXTENSION DU CIMETIERE

La commune de Montigny sur Loing a confié à Aménagement 77 un contrat d'AMO pour conduire les études et la réalisation de l'extension de son cimetière en 2 phases.

Le montant des travaux est de l'ordre de 1M€ HT pour les 2 phases.

L'année 2007 a permis la réalisation d'une tranche.

Dans le courant du premier trimestre 2008, l'Avant Projet de l'ensemble du projet devrait permettre à la commune de prendre une décision quant au lancement de la 2ème tranche d'agrandissement de ce cimetière situé dans une zone boisée en bordure de la forêt de Fontainebleau.

NANGIS – ZAC DES ROCHES 2 ET TANNERIES rebaptisée « la grande Plaine »

Une convention d'AMO a été signée en juin 2006 par la Ville de NANGIS pour la réalisation des études préalables au dossier de création de la ZAC des Roches 2 et des Tanneries.

Le projet d'urbanisation de l'entrée ouest de la ville d'une superficie d'environ 38 hectares à une vocation mixte d'accueil de logements (environ 650 à 700 en pavillons, maisons de ville et collectifs), d'activités (environ 4,5 hectares) et d'équipements publics structurants (collège, maison des associations).

Le dossier de création a été approuvé en avril 2007. La ville a engagé la modification de son PLU durant l'année 2007 et souhaite garder la maîtrise de l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC avant éventuelle consultation des aménageurs.

COMMUNAUTE DE COMMUNE DE LA BRIE NANGISSIENNE – ETUDE DE FAISABILITE DU PROJET DE ZAE DE NANGISACTIPOLE A NANGIS.

Une convention d'étude a été signée en juin 2007 (en groupement avec la CCI 77 et le cabinet LAGOUTTE – géomètre expert / BET infrastructure) avec la communauté de communes de la Brie Nangissienne afin d'étudier les conditions de faisabilité du projet de ZAE de Nangisactipole (25 ha) en sommeil depuis 1992.

Les conclusions de l'étude sont prévues au 1^{er} trimestre 2008.

COMMUNAUTE DE COMMUNE DE MARNE ET CHANTEREINE. ASSISTANCE DANS LA NEGOCIATION DES TERRAINS DU CEA A VAUJOUR / COUNTRY.

Une convention d'étude a été signée en avril 2007 avec la communauté de communes de Marne et Chantereine afin d'étudier les conditions de la reconversion en ZAE d'une partie du site appartenant au CEA et au Ministère de la Défense (15 hectares) et de la conseiller sur les conditions d'acquisition desdits terrains.

COMMUNAUTE DE COMMUNE DE MARNE ET CHANTEREINE. ETUDES PREALABLES A LA RECONVERSION DU SITE DE L'USINE EDF DE VAIRES SUR MARNE EN ZAE.

Une convention d'étude a été signée en juillet 2007 avec la communauté de communes de Marne et Chantereine afin d'étudier les conditions de la reconversion en ZAE d'une partie (28 ha) du site de l'usine électrique appartenant à EDF à Vaires Sur Marne.

Aménagement 77 est associé pour cette mission au cabinet d'urbanisme DUTERTRE, du Paysagiste PAULE GREEN et du bureau d'études technique EGIS Aménagement (ex-BETURE).

La mission est en cours et devrait s'achever au 1^{er} trimestre 2008.

OPDHLM 77. ASSISTANCE POUR L'ANALYSE DES CONDITIONS DE VALORISATION DU PATRIMOINE DE L'OFFICE DANS LE CADRE DU PROJET ANRU DE MELUN SECTEUR DU PLATEAU DE CORBEIL ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME.

Une convention d'étude a été signée en Aout 2007 avec l'OPDHLM 77 afin de cerner les conditions de valorisation de son patrimoine concerné par le projet ANRU sur le secteur du plateau de Corbeil et lui apporter conseil sur les modalités de mise en œuvre de cette opération.

Cette mission s'est achevée en fin d'année 2007.

VAUX LE PENIL – ENTREE DE VILLE

Soucieuse du maintien et de la compétitivité de son appareil commercial, de la valorisation de ses entrées de ville, et devant la demande pressente du propriétaire de l'Intermarché qui est dans l'impossibilité physique de s'agrandir, la ville de Vaux le Pénil a décidé de lancer une étude de faisabilité foncière sur la majeure partie des terrains situés entre la route de Nangis et la route de Montereau.

Elle a confié cette étude à AMENAGEMENT 77 dont la mission était de rencontrer les différents propriétaires impliqués dans ce secteur afin d'identifier la faisabilité de cette opération au regard des mutations possibles au profit de Intermarché.



V - L'ACTIVITE DES FILIALES

La Société AMENAGEMENT 77 est actionnaire ou associé dans les sociétés suivantes:

- LSG, Société de gestion du golf du Réveillon
- La SCI Gestion du Patrimoine
- La SCI " La Porte de Paris "
- La SAS IE77

L.S.G. (Loisirs, Sports et Gestion)

Actionnaires : AMENAGEMENT 77 99,61 %, ASPTT 0,13 %, Autres porteurs 0,26 %

Capital : 1 424 124 €

Activité: Réalisation et gestion du Golf du Réveillon situé sur le territoire des Communes de Lésigny, Servon et Férolles Attilly

Activité du Golf au cours de l'exercice 2007

Le chiffre d'affaires de 2007 sera en progression par rapport à celui de 2006 de l'ordre de 2%, il se répartit de la façon suivante,

Chiffre d'affaires	2007	2006	% variation
Green free	765	725	5,52%
abonnements	271	272	-0,37%
enseignement	211	202	4,46%
practice	116	118	-1,69%
pro-shop	156	155	0,65%
locations diverses	32	35	-8,57%
autres produits	28	37	-24,32%
Total	1579	1544	2,27%

En comparaison par rapport à 2006, le poste « abonnés » est volontairement stable pour conserver une large capacité d'accueil aux joueurs occasionnels (green free)

Le poste Green Free est en progression de presque 6%.

Le poste Enseignement continue de progresser +4.4% par rapport à 2006.

Les ventes de la boutique restent stables par rapport à l'exercice 2006, mais les achats sont légèrement inférieurs sur la même période. La marge s'établit à 45 k€ en progression de 15% par rapport à l'année précédente.

Les produits divers comptabilisent la location des voiturettes, les salles, les licences ainsi que la location de matériel.

Le résultat, encore provisoire, avant impôts sur les sociétés devrait atteindre 209 K€ contre 210 K€ en 2006

Conventions entre Aménagement 77 et sa filiale LSG

Trois conventions sont en vigueur entre LSG et Aménagement 77 :

- convention d'assistance pour des prestations de gestion de la vie sociale
- convention d'assistance pour le suivi des comptes et l'établissement des comptes annuels.
- bail immobilier depuis le 01/01/2007

SCI GESTION DU PATRIMOINE

Associés : AMENAGEMENT 77 99% - LSG 1%

Capital : 1 524,49 €

Activité : société patrimoniale portant sur des immeubles situés sur la commune de Collégien.

La SCI ne porte aujourd'hui qu'une seule opération dite « La Ferme de Collégien », une ancienne ferme qui a été restaurée en de locaux (665m²) loués à des petits commerçants et professions libérales

La totalité des 13 cellules est louée. Le montant total des locations représente un chiffre d'affaires de 83 K€ en progression de 11%.

Les charges d'emprunt représentent un montant de 2 K€ (9 K€ en 2005) et les charges d'amortissement de 27 K€ restent stables

Le résultat de la SCI Gestion du Patrimoine est bénéficiaire de 79 K€ en progression de 49%, essentiellement due à l'augmentation du chiffre d'affaires combinée à une diminution des charges financières du fait de la dernière échéance de l'emprunt remboursée en avril 2007.

Le commodat (contrat entre la SCI Gestion du Patrimoine et la ville de Collégien) se termine en 2016.

SCI PORTES DE PARIS à MELUN

Associés : AMENAGEMENT 77 70% Gérant - CLF IMMO 15% - SOFAL 15%

Capital : 1 524,49 €

Activité : SCI de construction vente, promotion d'un programme de 39 logements, 1989 m² de bureaux et 887 m² de commerces à MELUN.

Cette SCI est en cours de liquidation. Le bilan de liquidation fait apparaître un boni de 941 €. Ce résultat sera réparti au prorata des parts des associés. Le boni définitif de liquidation sera distribué après l'Assemblée Générale de la SCI approuvant les comptes 2007.

SAS IMMOBILIERE D'ENTREPRISES (IE 77)

Cette société a été immatriculée le 30 janvier 2007. Le capital de cette SAS est de 1 300 000 €.

Les actionnaires sont:

- La Caisse des dépôts pour 40%
- La SNVB pour 20%
- ESPAR (filiale du crédit agricole) pour .. 20%

Le capital a été libéré à hauteur de 50%, la libération totale interviendra au 1^o trimestre 2008.

Cette société a pour vocation d'acquérir et ensuite de louer des locaux auprès de PME.

Une convention a été signée afin qu'Aménagement 77 réalise les prestations administratives comptables et de vie sociale. Pour cette prestation Aménagement 77 sera rémunérée à hauteur de 30 K€ par an.

La gestion locative sera facturée au pourcentage des loyers à hauteur de 8%.

En 2007, la société a recherché les opportunités de développement qui se sont concrétisés par l'engagement de deux opérations en fin d'exercice :

- Acquisition en VEFA d'un immeuble mixte d'activités et de bureaux à Meaux
- Acquisition en VEFA de locaux administratifs pour la société NCH à Provins

Ces deux opérations de construction sont assurées par Aménagement 77 comme promoteur et seront livrées en 2008.

Parallèlement des études sont menées concernant :

- des locaux d'activités et de bureaux à Vaux le Pénil
- une maison de la seconde chance à Montereau
- une opération d'hôtel d'entreprise sur Melun,

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2007 concernent un période de 11 mois.

Le résultat est déficitaire de 10 878 €uros et résulte de l'absence d'activités et donc de chiffre d'affaires sur cet exercice permettant de couvrir les charges fixes.

VI – LES PERSPECTIVES D'ACTIVITE

Comme nous le prévoyions en 2006, l'année 2007 a vu se concrétiser les projets d'immobilier d'entreprise par le dépôt de deux permis de construire (Meaux et Provins). Ainsi se confirme la demande qui avait été identifiée. D'autres projets sont en cours de montage notamment sur Melun et Vaux le Pénil.

Le nouvel outil de développement économique qu'est la SAS Immobilière d'Entreprise 77 sera conforté en 2008. Pour Aménagement 77 c'est une activité nouvelle et génératrice de chiffre d'affaires qui apparaîtra dans les comptes 2008.

Concernant le développement de l'activité « Aménagement » il faudra être à l'écoute des nouvelles municipalités élues en 2008 pour proposer notre savoir faire. Aménagement 77 peut être le partenaire de référence des collectivités pour faciliter et accélérer leur projet au bénéfice du logement et du développement économique tout en sécurisant les procédures dans un contexte jurisprudentiel qui reste incertain et mal connu de nombreuses collectivités locales.

Comme nous l'avons commencé en 2007, nous renforcerons nos méthodes et nos ambitions dans le champ du développement durable des opérations d'aménagement. En 2008 le processus menant à l'obtention de la qualification ISO 14001 sera engagé avec le dispositif d'aide de l'ADEME.

Les prévisions d'activité à moyen terme (2 à 3 ans) restent difficiles à établir du fait de l'obligation pour toutes collectivités de la mise en concurrence des opérateurs. Cependant l'activité de veille commerciale doit être, sans cesse, renforcée.

On note toutefois que la demande potentielle d'assistance et d'externalisation reste forte pour le développement de projet des collectivités locales de Seine et Marne