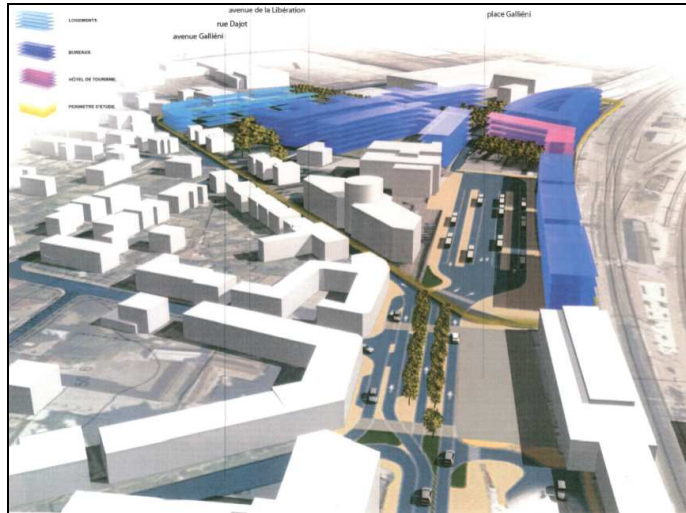


- la validation de la réalisation d'un pôle tertiaire avec commerces, hôtels, services à la personne et aux entreprises ainsi qu'avec des logements sur 67 000 m² de SHON.

L'enveloppe des études consacrées à cette mission est de l'ordre de 1 M€ HT.



ETUDE PREOPERATIONNELLE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - RENOUELEMENT URBAIN (OPAH-RU) / OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE MEAUX.

Meaux a été désignée lauréate de l'appel à projet au titre du PNRQUAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Dans ce cadre, la ville et l'Agglomération ont décidé de mettre l'accent notamment sur le renouvellement urbain de centre ville en intervenant fortement sur le patrimoine bâti, sur un mode incitatif (OPAH) ou coercitif (ORI).

Dans la perspective de contractualiser son engagement avec l'ANRU et l'ANAH, l'Agglomération a lancé un appel d'offre aux fins de réaliser les études pré opérationnelles à la convention OPAH-RU.

Aménagement 77 s'est associée en co-traitance avec le PACT 77 (mandataire de l'étude) et en sous-traitance avec la SEMERCLI. Ce groupement a été retenu fin décembre.

V – IMMOBILIER D'ENTREPRISES (IE 77)

MEAUX

Le bâtiment est loué à 4 locataires, ce qui représente un taux d'occupation de 65%.



CHELLES – LA MADELEINE

Un nouveau projet pourrait voir le jour sur la ZAC de la Madeleine pour construire un bâtiment de 4 cellules d'environ 750 m² chacune.



VI – 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 SAS IE77

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

Actionnaires : AMENAGEMENT 77 99,76 %, ASPTT 0,13 %, Autres porteurs 0,11 %

Capital : 1 424 124 €

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

La neige et les mauvaises conditions climatiques des mois de Janvier, Février, Mars et Décembre 2010 ont entraîné la fermeture du parcours durant 47 jours.

De ce fait la fréquentation du golf est en baisse avec 54 870 départs contre 63 714 en 2009. Le chiffre d'affaires des ventes de green-fees est de 713,5 K€ contre 823 7K€ en 2009.

Il est important de constater que le chiffre d'affaires de l'enseignement s'est maintenu au bon niveau atteint en 2009 et que les autres activités sont stables.

Le chiffre d'affaires total pour 2010 est de 1 520 K€ soit une baisse d'environ 9% par rapport à 2009. Le résultat net comptable devrait, malgré tout, être proche de l'équilibre.

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 portant sur la location des terrains depuis le 01/01/2007

Le montant total de l'ensemble des produits facturés à LSG s'élève à 143 K€. (hors remboursement frais de personnel et taxes foncières)

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

Sur la totalité des 13 cellules, il n'en reste que 6 louées, les 7 autres ayant été vendues par la commune en mars et avril 2010. Le montant total des locations représente un chiffre d'affaires de 63 k€ en diminution de 23 k€ par rapport à 2009, du fait des cessions intervenues, qui, par ailleurs, ont générées 171 k€ d'indemnités compensatrices reçues de la commune.

Le résultat de la SCI Gestion du Patrimoine est bénéficiaire de 170 K€ contre 65 K€ en 2009, cette augmentation résulte de l'impact des indemnités reçues sur les cellules en location vendues par la commune.

Le commodat (contrat entre la SCI Gestion du Patrimoine et la ville de Collégien) se termine au 31 décembre 2015.

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%
- CIC EST pour 20%
- ESPAR (filiale du crédit agricole) pour .. 20%
- Seine et Marne développement pour 1%
- Aménagement 77 pour..... 19%

Des avances des associés à hauteur de 1 285 k€ ont été sollicitées pour l'engagement des opérations et ont été versées en 2009.

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 est rémunérée à hauteur de 30 K€ par an.

La gestion locative est facturée au pourcentage des loyers à hauteur de 5 % en 2010 (8% en 2009).

Deux immeubles ont été acquis et sont actuellement loués :

Provins : Immeuble de bureaux loués à un seul locataire

Meaux : Immeuble de bureaux et d'activités loué à 65% au 31 décembre 2010

Le résultat 2010 est déficitaire de 74 K€ contre un déficit de 65 K€ en 2009. Il résulte notamment de charges financières importantes qui sont en cours de renégociation.

Des mesures ont été décidées en Assemblée Générale de décembre 2010, qui devraient permettre un redressement financier en 2011.

VII – LES PERSPECTIVES D'ACTIVES

Dans un environnement économique toujours instable, la société a poursuivi avec les collectivités le travail d'ajustement des opérations aux conditions économiques en vigueur.

En ce qui concerne les opérations déjà en portefeuille, les propositions qui ont été faites aux collectivités concédantes ont permis soit de relancer la commercialisation (ex : Darvault) soit d'engager un dialogue avec la collectivité pour redéfinir les modalités de mise en œuvre de l'opération (ex : Zac Centre Ville à saint Fargeau). Dans les autres cas, les financements ont été mis en place en fonction des perspectives attendues en terme de commercialisation.

Parallèlement à la poursuite des opérations en cours, la société s'est attachée à renouveler son carnet de commande, ce qu'elle a fait puisqu'elle a gagné pas moins de 10 opérations au cours de l'année 2010/début 2011. Ces nouvelles opérations permettent à la société :

- de développer son activité sur toute la palette de ses modalités d'interventions, puisque les opérations nouvelles sont réalisées en mandat, en concession et en prestation de service
- de développer son activité dans des secteurs qu'elle connaît bien (développement de parcs d'activités) mais également dans de nouveaux secteurs (requalification de centres anciens, bâtiments à énergie positive...), secteurs porteurs d'avenir
- d'élargir son portefeuille de clients avec des clients parmi les plus importants de la Seine et Marne : Conseil Général, CAMVS (Melun Val de Seine), Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux.

Ce renouvellement du portefeuille témoigne du changement de l'image d'Aménagement 77 et récompense les efforts fournis depuis plusieurs années en ce sens :

- les 2 mandats gagnés par la société avec la Région Ile de France témoignent d'une confiance retrouvée : en effet, la dernière opération attribuée par la Région datait de 2003.
- en Seine Marne, la société travaille maintenant avec les collectivités locales les plus importantes : le Conseil général d'une part et 4 des 5 Communautés d'agglomération (Marne et Chantierine- Marne et Gondoire- Melun Val de Seine- Pays de Meaux) d'autre part.

Par ailleurs, la société s'est vue reconduire les certifications ISO 9001 et 14001, traduisant son engagement dans le développement durable.

Enfin, fin 2009, la société a engagé une réflexion stratégique sur son positionnement et sur la stratégie à mettre en œuvre pour conforter son développement. L'avancement de cette réflexion a fait l'objet de comptes-rendus successifs au Conseil d'Administration et d'une présentation au Bureau du Conseil Général du 20 Septembre 2010.

Le Conseil Général, actionnaire majoritaire, a arrêté les orientations suivantes :

- rééquilibrage de l'activité, notamment entre les concessions et les mandats
- rééquilibrage de l'actionnariat

L'objectif serait d'ouvrir le capital de la société, dans le cadre d'une augmentation de capital, aux principales intercommunalités de la Seine-et-Marne ainsi qu'à des partenaires privés (notamment banquiers).