

Conseil d'administration d'Aménagement 77 du 19 octobre 2018 Extrait du projet de procès-verbal

Présentation de l'avancement d'une opportunité immobilière des Haies Saint-Eloi à Chalifert

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-227700010-20181220-lmc100000018382-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 24/12/2018

Réception Préfet : 24/12/2018

Publication RAAD : 24/12/2018

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 évolution stratégique 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 opportunité immobilière dans le cadre de sa concession d'aménagement de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi à Chalifert. En effet, le développement d'un projet de parc PME-PMI sur le périmètre de l'opération est en parfaite adéquation avec les besoins locaux en matière de développement économique, comme ont pu le confirmer l'étude de marché effectuée, ainsi que les demandes immobilières recensées par la commune et l'intercommunalité.

La ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi à Chalifert est commercialisée par Aménagement 77 dans le cadre de sa concession d'aménagement. A ce jour, deux hypothèses techniques et financières ont été travaillées : un parc PME-PMI développé sur 3 hectares de foncier.

Dans le cadre de ce projet, Aménagement 77 a initié une collaboration avec la société ALSEI.

ALSEI, créée en 2000, a su devenir un acteur clé du développement de projet d'immobilier d'entreprises tant clés-en-main qu'en parc PME-PMI. L'adaptabilité de ce dernier produit aux besoins des territoires et la pérennité de ses programmes ont contribué à la reconnaissance des collectivités. De plus, son réel ancrage dans l'est francilien, au regard de ses programmes tant en Essonne (Tigery, par exemple) qu'en Seine-et-Marne (plusieurs programmes à Montévrain) a été un facteur clé dans le choix de ce partenaire par Aménagement 77.

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 ;

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.

La programmation du projet immobilier sur 29 465 m² (environ) intègre une trentaine de cellules (environ 13 500 m² de surface de plancher) dont les surfaces individuelles pourront se situer entre 200 et environ 1000 m². Cette programmation assure une réelle variété pour répondre aux besoins des entrepreneurs locaux et garantir un parcours des entreprises implantées dans le parc au sein même de celui-ci dans le cadre de son développement. Ainsi, il répond au souhait des collectivités d'assurer la pérennisation des entreprises et des emplois associés dans le pôle économique que constitue la ZAC.

Données financières prévisionnelles :

- Foncier : 2 790 800 € HT ;
- Travaux : 10 924 955 € HT ;
- Intervenants : 865 379 € HT ;

- Frais de montage : 1 686 521 € HT intégrant les honoraires de gestion ;

Le chiffre d'affaires prévisionnel est estimé à 17 850 K€ HT (intégrant les honoraires de commercialisation), pour un résultat prévisionnel conforme aux exigences attendues des financeurs bancaires, soit environ 1 590 K€ HT.

Création d'une société ad hoc :

Une société dédiée à la réalisation du projet sera créée par ALSEI et Aménagement 77, qui en seront les deux actionnaires. ALSEI disposera de la majorité des parts et en sera le gérant. ALSEI 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.