

# RAPPORT ANNUEL 2022 DES ELUS MANDATAIRES SOCIAUX

## DE LA SEM PATRIMONIALE YVELINES DEVELOPPEMENT (ET DE LA SAS YVELINES IMMOBILIER)

### COLLECTIVITE : COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS SEINE ET OISE (CU GPS&O)

Le décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022, transposé à L'article D.1524-7 du CGCT, définit le contenu du rapport des mandataires sociaux à leur assemblée délibérante et en exige la mise en œuvre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Le présent rapport est donc le premier rapport, portant sur l'exercice 2022 de l'activité de la SEM Patrimoniale YVELINES DEVELOPPEMENT et de sa SAS YVELINES IMMOBILIER, présenté pour délibération aux élus de la Communauté Urbaine Paris Seine & Oise.

## EXERCICE 2022

### Contexte :

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant l'organe délibérant de la collectivité par les membres du conseil d'administration de la société représentant la collectivité au sein de la société SEM Yvelines Développement.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et en permettre son contrôle.

L'article D.1524-7 du CGCT prévoit que les informations demandées au titre du présent rapport sont renseignées sans préjudice des informations protégées par l'article L. 151-1 du code de commerce ou présentant un caractère confidentiel et donné comme telles en application, selon le cas, de l'article L. 225-37 ou de l'article L. 225-92 de ce même code. Lorsque certaines informations sont concernées par l'un des cas mentionnés à l'alinéa précédent, le rapport le mentionne et renseigne le point concerné sous une forme adaptée.

## SOMMAIRE

<b>I. Présentation du groupe SEM YVELINES DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>3</b>
I.1 - Informations générales.....	3
I.2 - Historique.....	3
I.3 - Objet social – Domaines d'activité.....	4
I.4 - Composition de l'actionnariat.....	5
I.5 - Appel de fonds 2022.....	5
I.6 - Gouvernance.....	6
a - Assemblée Générale de la SEM-YD.....	6
b - Conseil d'Administration de la SEM-YD.....	6
<b>II. Principales activités, opérations de l'année écoulée .....</b>	<b>7</b>
II.1 - - Exercice 2022 : Acquisition d'actifs .....	7
II.2 - Exercice 2022 : Gestion des actifs propres.....	8
<b>III. Gestion de la société .....</b>	<b>8</b>
III.1 - Frais de gestion de la Société.....	9
III.2 - Effectif de la Société .....	10
III.3 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux.....	10
III.4 - Commande Publique .....	10
<b>IV. Situation Financière de la SEM-YD .....</b>	<b>11</b>
IV.1 - Compte de résultat au 31.12.2022 de la SEM-YD .....	12
IV.2 - Bilan de la SEM-YD .....	14
IV.3 - Filiale de la SEM Yvelines Développement : la SAS YI.....	15
a - Compte de résultat au 31.12.2022 de la SAS-YI.....	15
b - Bilan de la SAS-YI.....	16
IV.4 - Présentation du chiffre d'affaires.....	18
IV.5 - Perspectives de développement.....	18
<b>V. Etat des prises de participation - Situation du groupe.....</b>	<b>21</b>
V.1 - SAS Yvelines Immobilier .....	21
V.2 - SCI Sogaris Yvelines Développement .....	21
<b>VI. Etat des relations entre la SEM-YD et les collectivités .....</b>	<b>23</b>
VI.1 - Contrats et conventions signés entre les collectivités et la SEM-YD .....	23
VI.2 - Avance en compte courant consentie par le Département des Yvelines à la SEM-YD.....	23
<b>VII. Bilan de gouvernance .....</b>	<b>23</b>
VII.1 - Réunions du conseil d'administration.....	23
VII.2 - Réunions du Comité technique.....	24
VII.3 - Réunions de l'Assemblée générale .....	24
VII.1 - Synthèse des décisions prises par le CA au cours de l'année 2022 .....	25
VII.2 - Mécanismes de contrôles.....	26
a - Contrôle interne.....	26
b - Contrôles externes.....	27

## I. PRESENTATION DU GROUPE SEM YVELINES DEVELOPPEMENT

### I.1 - Informations générales

DENOMINATION	<b>SEM Patrimoniale Yvelines Développement</b>
DATE DE CREATION	<b>5 février 2016</b>
N°RCS	<b>817 972 441 RCS Versailles</b>
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL	<b>Hotel du Département, 2 Place André Mignot 78000 Versailles</b>
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	<b>Société anonyme d'économie mixte à Conseil d'Administration</b>
NOM DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	<b>Pierre BÉDIER</b>
NOM DU DIRECTEUR GENERAL	<b>Pierre BÉDIER</b>
NOMBRE DE SALARIES	<b>0</b>

DENOMINATION	<b>SAS Yvelines Immobilier</b>
DATE DE CREATION	<b>13 octobre 2021</b>
N°RCS	<b>904 180 999 RCS Versailles</b>
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL	<b>Hotel du Département, 2 Place André Mignot 78000 Versailles</b>
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	<b>Société par actions simplifiée à associé unique</b>

### I.2 - Historique

La Société d'Economie Mixte (SEM) Patrimoniale SATORY Mobilité a été créée en février 2016 aux fins de construction d'un bâtiment spécifiquement destiné à accueillir le « cluster des mobilités innovantes » réunissant dans un même lieu : laboratoires, ateliers, bureaux.

Cette première opération, livrée en octobre 2018 et inaugurée en 2019, a encouragé la SEM à prioriser les projets qui soient en lien direct avec le développement territorial du territoire des Yvelines.

C'est pourquoi en 2021, la SEM SATORY Mobilité devient SAEM Patrimoniale-Yvelines Développement (SEM-YD) à laquelle est adossée une société par actions simplifiée : la SAS Yvelines Immobilier. Cette nouvelle dénomination était l'aboutissement d'évolutions d'importance : augmentation de capital de plus de 20 M€, modification des statuts, nouveau pacte d'actionnaires. Cette évolution stratégique est déployée depuis octobre 2021.

### I.3 - Objet social – Domaines d'activité

#### **OBJET SOCIAL :**

L'objet social de la SAEM YVELINES DEVELOPPEMENT (SEM-YD) figure dans l'article 2 de ses statuts en vigueur :

« La société a pour objet, en vue du développement des solidarités sur le territoire Yvelinois et de ses franges territoriales, l'acquisition par tout moyen de tous biens et droits immobiliers et de tous ceux pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément, puis l'administration, la gestion, la location et la vente des biens immobiliers, bâtis et non bâtis, acquis et ayant pour vocation de :

- Développer la filière du tertiaire supérieur en contribuant à une offre élargie dans le domaine de l'immobilier de bureaux innovante tant dans sa gestion que des ambitions environnementales et énergétiques des immobiliers ;
- Soutenir le développement d'une offre de locaux adaptée aux activités industrielles et artisanales notamment dans le cadre de la reconversion de friches industrielles ainsi dans le domaine du tourisme ;
- Soutenir l'émergence et le développement de filières d'excellences au fort potentiel d'attractivité. »

Pour réaliser cet objet, la Société peut créer toute filiale, prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son Objet social et plus généralement, réaliser toute opération financière, commerciale, industrielle, immobilière et mobilière, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter la réalisation et le développement.

D'une manière générale, les interventions de la société doivent :

- Être créatrices de valeur, être viables et pertinentes économiquement pour la Société,
- S'inscrire dans une perspective de développement durable (respect de l'environnement, maintien et développement de l'emploi).

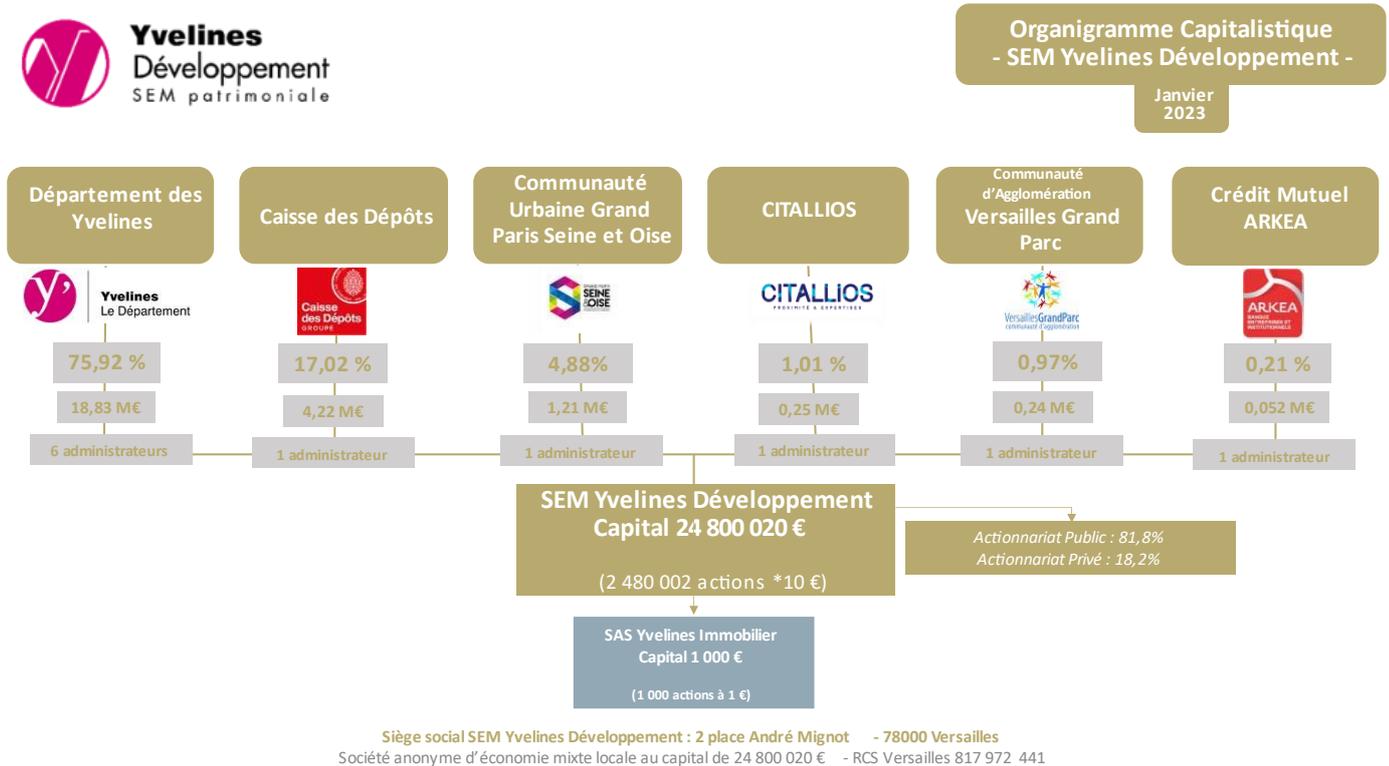
**Ainsi, la société exerce son activité en cohérence avec la politique globale et la stratégie définies par les collectivités territoriales et leurs groupements, actionnaires, en particulier la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, actionnaire à hauteur de 4,88%.**

#### **DOMAINES D'ACTIVITE :**

La SEM-YD est présente sur les domaines d'activité suivants : industries, logistique industrielle, tertiaire innovant, filières yvelinoises et intervient essentiellement sur des projets de rénovation, restructuration, requalification de friches ou de sites complexes et plus encore sur l'accompagnement de projets d'envergure en co-investissement avec le secteur privé.

La SEM-YD permet en effet de créer une offre de qualité au moment où les opérateurs désireux de porter de nouveaux projets peinent à trouver des co-financeurs. Aussi, et afin d'amplifier l'effet levier des fonds propres apportés par les actionnaires au capital de la société, la stratégie d'intervention de cette dernière est de rechercher au maximum les co-investissements des actifs projetés.

## I.4 - Composition de l'actionariat



A fin 2022, l'actionariat de la société SEM Yvelines Développement, après entrée de la SAEM Citallios dans le groupe par rachat de 25 000 actions au Département des Yvelines, est constitué ainsi :

Actionnaire	Nb Actions*	Montant	%
Département des Yvelines	1 882 834	18 828 340 €	75,92%
Caisse des dépôts et Consignations	422 000	4 220 000 €	17,02%
CU GPS&O	121 000	1 210 000 €	4,88%
CITALLIOS	25 000	250 000 €	1,01%
CA VGP	24 001	240 010 €	0,97%
CM ARKÉA	5 167	51 670 €	0,21%
<b>TOTAL</b>	<b>2 480 002</b>	<b>24 800 020 €</b>	<b>100%</b>

\* valeur nominale : 10 €

Il est précisé que le collège public des actionnaires totalise **81,77%** contre 82,78 % avant l'entrée de la SAEM CITALLIOS. Le collège privé représente, à la fin de l'exercice 2022, **18,23 %** contre 17,22% avant l'entrée de CITALLIOS.

Pour mémoire, l'article L.1522-1 du Code général des collectivités territoriales prévoit que le plancher du collège public des SEM doit se situer a minima à 50,01 %, la participation des actionnaires privés ne pouvant être inférieure à 15 % du capital social.

## I.5 - Appel de fonds 2022

L'appel de fonds 2022 a été approuvé lors du Conseil d'administration du 29 juin 2022 adoptant un calendrier de décaissement et de libération de capital pour la période 2022 à 2025.

Cette délibération fait suite à l'augmentation de capital décidée en Assemblée Générale du 3 février 2021 et approuvée en Conseil d'administration du 13 avril 2021.

Le capital appelé à fin 2022 totalise 16.800.020 € correspondant à 68 % du total du capital de la société (24.800.020 €). A fin 2022, il reste donc 8.000.000 € à appeler.

	Capital souscrit		Capital appelé		Capital Restant à appeler au	
	Au 31/12/2022	% détention	Au 31/12/2022	% du capital souscrit	Au 31/12/2022	% du capital souscrit
CD 78	18 828 340 €	75,9%	12 641 008 €	67,1%	6 187 332 €	33%
CU GPS&O	1 210 000 €	4,9%	822 000 €	67,9%	388 000 €	32%
CA VGP	240 010 €	1,0%	240 010 €	100,0%		0%
CDC	4 220 000 €	17,0%	2 812 000 €	66,6%	1 408 000 €	33%
CM Arkéa	51 670 €	0,2%	35 002 €	67,7%	16 668 €	32%
CITALLIOS	250 000 €	1,0%	250 000 €	100,0%		0%
	<b>24 800 020 €</b>	<b>100%</b>	<b>16 800 020 €</b>	<b>68%</b>	<b>8 000 000 €</b>	<b>32%</b>

## I.6 - Gouvernance

### a - Assemblée Générale de la SEM-YD

L'Assemblée générale s'est tenue le 29 juin 2022 et a approuvé les décisions suivantes :

- ✓ Rapport de gestion 2021
- ✓ Comptes Annuels 2021
- ✓ Quitus aux administrateurs
- ✓ Affectation du résultat
- ✓ Rapport spécial du Commissaire aux Comptes
- ✓ Désignation des Commissaires aux Comptes titulaires et suppléant pour les exercices 2022 à 2027
- ✓ Renouvellement et nomination pour 6 ans des administrateurs représentant le collège privé
- ✓ Pouvoir au Président pour les formalités

Prénom/Nom	Entité	Qualité	Date de nomination
Pierre BEDIER	CD 78	Président Directeur Général	12/10/2021
François de MAZIERES	CA Versailles Grand Parc	Administrateur	20/06/2018
Fabienne DEVEZE	CU GPS&O	Administrateur	09/10/2020
Tristan MANDERFELD	Caisse des Dépôts	Administrateur	30/03/2022
Laetitia BOUSSARIE	Crédit Mutuel Arkéa	Administrateur	20/06/2018
Maurice SISSOKO	CITALLIOS	Administrateur	29/06/2022
<b>Total</b>	<b>6 Administrateurs</b>		

### b - Conseil d'Administration de la SEM-YD

Prénom/Nom	Entité	Qualité	Date de nomination
Pierre BEDIER	CD 78	Président Directeur Général	12/10/2021
Olivier de LA FAIRE	CD 78	Administrateur	12/10/2021
Jean-François RAYNAL	CD 78	Administrateur	12/10/2021
Richard DELEPIERRE	CD 78	Administrateur	12/10/2021
Nicole BRISTOL	CD 78	Administrateur	12/10/2021
Nicolas DAINVILLE	CD 78	Administrateur	12/10/2021
François de MAZIERES	CA Versailles Grand Parc	Administrateur	20/06/2018
Fabienne DEVEZE	CU GPS&O	Administrateur	09/10/2020
Tristan MANDERFELD	Caisse des Dépôts	Administrateur	29/06/2022
Laetitia BOUSSARIE	Crédit Mutuel Arkéa	Administrateur	29/06/2022
MAURICE SISSOKO	CITALLIOS	Administrateur	29/06/2022
<b>Total</b>	<b>11 Administrateurs</b>		
Cédric GUILLAUME	CU GPS&O	Censeur	03/02/2021
Grégoire CHARBAUT	Caisse des Dépôts	Censeur	03/02/2021

#### 2 Censeurs

Au cours de l'année 2022, le Conseil d'administration s'est réuni 3 fois (les 30 mars, 29 juin et 14 décembre). Il a pris 41 décisions et a diffusé 13 informations au cours de l'année.

Les administrateurs et censeurs sont des représentants de personnes morales actionnaires de la Société, et l'actionnaire détenant plus de 25 % des actions est une collectivité territoriale (le Département des Yvelines avec 75,92%) ; aucune personne physique ou morale ne détient donc directement ou indirectement une part égale ou supérieure à 25 % du capital.

## II. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE

### II.1 - - Exercice 2022 : Acquisition d'actifs

Le portefeuille d'actifs issu du plan stratégique de la SEM/SAS s'est développé au cours de l'exercice 2022. Deux actifs sont venus compléter l'actif fondateur de la société : MobiLAB. Il s'agit de :

- L'acquisition de la « **PLP** » de Poissy par la SCI SOGARIS Yvelines Développement s'est traduite par la signature de la vente entre le propriétaire (EPFIF) et la SCI le 13 décembre 2022.
- La SAS est actionnaire à hauteur de 40% de la SCI SOGARIS Yvelines Développement, la société SOGARIS IMMO l'étant à hauteur des 60% restant.

Le bien acquis (dit « PLP ») est composé d'un niveau à usage d'entrepôt logistique composé de 6 cellules et de quais de déchargement. Un bâtiment annexe, à l'usage de bureaux, ainsi qu'une guérite de gardien, deux citernes, deux bassins d'infiltration et un parc de stationnement complètent ce bien de près de 13 ha dont le prix d'acquisition a été acté à hauteur de 22,684 M€.

Le capital de la SCI SOGARIS YVELIENS DEVELOPPEMENT est de 5,1 M€ dont 40% soit 2,04 M€ sont détenus par la SAS YVELINES IMMOBILIER.

- L'acquisition en VEFA du **Chai de Davron** signée le 1<sup>er</sup> juillet 2022 pour 650 K€ HT soit 900 K€ TTC par la SAS Yvelines Immobilier.

Il s'agit d'une acquisition en propre par la SAS. L'acquisition s'est réalisée par le biais d'une Vente en Etat de futur achèvement dont les 2 premiers versements (sur les trois au total) ont été réalisés en 2022.

La VEFA s'accompagne d'un contrat de crédit-bail incluant une promesse unilatérale de vente dès la sixième année et au plus tard au terme de la 15<sup>ème</sup> année de ce dernier. Ce contrat fixe le montant du loyer annuel à 63 700 € HT indexé sur l'ILAT (avec minoration du loyer les 4 premières années et révision capée à +1,3%).

## II.2 - Exercice 2022 : Gestion des actifs propres

### Gestion de l'actif MobiLAB (gestion à 100% par la SEM-YD)

Mis en service en 2018, la composition actuelle du parc locatif du MobiLAB est la suivante :

• NEXTER	42% des surfaces	543 K€ de loyer annuel HT
• VEDECOM	31,50%	385 K€
• UGE	7,70 %	91 K€
• <u>TRANSDEV</u>	<u>17,10 %</u>	<u>239 K€</u>

TOTAL : 1 258 K€ HT

L'exercice 2022 s'est déroulé sans difficulté particulière. Au 31 décembre 2022, moins de 2 % des loyers restaient à encaisser par la SEM-YD.

Les charges refacturables aux locataires avaient été évaluées à 159,5 K€ HT lors du vote du budget prévisionnel 2022 et sont arrêtés à moins de 154 K€ HT à la clôture des comptes. Ces charges comprennent les dépenses de maintenance et d'entretien de l'immeuble, les impôts, l'assurance multi risques ainsi que la part de gestion patrimoniale et locative dédiée au bâtiment.

### Gestion de l'actif Le Chai de Davron :

Acquis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 par la filiale SAS Yvelines Immobilier, l'installation du Chai et donc sa mise en location devaient débiter au 1<sup>er</sup> septembre 2022.

Cette acquisition repose sur un loyer minoré les 4 premières années, le temps que l'activité de la société viticole (SCEA de Davron, la Winerie parisienne) se développe suffisamment. Le contrat de crédit-bail inclut une promesse unilatérale de vente dès la sixième année et au plus tard au terme de la 15<sup>ème</sup> année de ce dernier.

Les travaux ayant pris du retard au cours de l'été 2022 (approvisionnement des matériaux, augmentation importante des coûts ...), le Chai a ouvert ses portes à temps pour les vendanges d'octobre 2022.

Le bail a néanmoins débuté en septembre 2022 avec signature d'un avenant au crédit-bail prévoyant une révision annuelle des loyers calée au 1<sup>er</sup> octobre.

Les loyers des 4 mois de 2022 ont été encaissés le 23 décembre 2022 (10 616 € correspondant à 2 654 €/mois HT soit 31,85 K€ par an du fait du loyer minoré à 50 % la première année).

## III. GESTION DE LA SOCIETE

Ainsi qu'il avait été annoncé dans le rapport de gestion 2021, la stratégie de la SEM en 2022 s'est concentrée sur la concrétisation des premiers développements identifiés pour élargir son portefeuille d'intervention sur le territoire Yvelinois, conformément à son objet social élargi : engagement des opérations présentées à la décision du conseil fin 2021 - PLP Poissy, Hub des Mureaux - acquisition du Chai de Davron.

En complément, l'enjeu de 2022 pour le « Groupe Yvelines Développement », SEM et SAS, a été de structurer ses moyens pour mener à bien le développement de son portefeuille. Ainsi, et pour répondre à cet enjeu, l'évolution des moyens décidée au Conseil du 7 décembre 2021 a été mis en œuvre dès mai 2022 par :

- L'accroissement des ressources expertes mises à disposition par l'actionnaire majoritaire, le Département des Yvelines (MAD) ;
- La recomposition du marché de prestations externes sur des prestations spécifiques (comptabilité / vie sociale / marchés) ;
- La mise en place d'une convention de gestion entre la SEM et la SAS pour optimiser les moyens.

### III.1 - Frais de gestion de la Société

Du fait de la diversification de la Société et de la création de la filiale SAS en 2021, le périmètre de gestion de la Société a évolué.

A ce titre, la gestion administrative, comptable et patrimoniale de la Société s'est élargie à celle de la SAS tout comme le développement de projets et l'acquisition d'actifs en propre ou en participation du groupe SEM-YD.

Ceci a conduit à actualiser les mises à disposition de personnel telles qu'évoquées dans le paragraphe précédent mais également les besoins en prestations complémentaires.

Pour mémoire, une partie de ces mises à disposition sont refacturées aux locataires de Mobilab et depuis septembre 2022 à celui du Chai de Davron.

Les modalités de refacturation des mises à disposition sont basées sur la répartition suivante :

- Locataires Mobilab => 0,27 ETP
- Locataire Chai Davron => 0,02 ETP

Le tableau ci-après résume la progression des coûts nets de gestion courante de la société :

EVOLUTION BUDGETAIRE DU VOLET GESTION DE LA SOCIETE						
Coût des prestations et MAD		HT	2021 (SEM+ SAS créée en oct 21)	2022 (SEM+SAS)	2023	2024
Citallios	Gestion administrative et financière		42 240 €	13 180 €		
	Gestion Vie sociale		14 490 €	4 521 €		
	Gestion patrimoniale		17 640 €	5 504 €		
	<b>Total Citallios</b>	sous total 1	74 370 €	23 205 €	0 €	0 €
Sémaphores	Gestion comptable		16 416 €	19 823 €	19 824 €	19 824 €
	Gestion paie					
	Assistance fonction payeur				1 333 €	1 600 €
	<b>Total Sémaphores</b>	sous total 2	16 416 €	19 823 €	21 157 €	21 424 €
Département des yvelines	Directeur et Directeur Opérations		10 000 €	42 420 €	42 420 €	42 420 €
	Gestion administrative et financière			6 024 €	13 426 €	13 426 €
	Gestion patrimoniale		13 000 €	21 053 €	24 255 €	24 255 €
	Asset manager					6 405 €
<b>Total Département des yvelines</b>	sous total 3	23 000 €	69 496 €	80 101 €	86 506 €	
SCET	Gestion Vie sociale			13 242 €	9 508 €	
	Réseau professionnel			3 750 €	6 055 €	4 610 €
	Appui droit des sociétés					
	<b>Total SCET</b>	sous total 4	0 €	16 992 €	15 563 €	4 610 €
<b>TOTAL</b>			<b>113 786 €</b>	<b>129 516 €</b>	<b>116 822 €</b>	<b>112 540 €</b>
Refacturation des coûts au titre des charges locatives		HT				
Citallios	Gestion patrimoniale		-14 700 €	-4 900 €		
	<b>Total Citallios</b>	sous total 1	-14 700 €	-4 900 €		
Département des yvelines	Gestion patrimoniale		-13 000 €	-20 772 €	-24 255 €	-23 294 €
	Gestion administrative et financière			-703 €	-2 685 €	-2 215 €
	<b>Total Département des yvelines</b>	sous total 2	-13 000 €	-21 475 €	-26 940 €	-25 509 €
<b>TOTAL</b>			<b>-27 700 €</b>	<b>-26 375 €</b>	<b>-26 940 €</b>	<b>-25 509 €</b>
<b>Coût net pour la SEM</b>			<b>86 086 €</b>	<b>103 142 €</b>	<b>89 881 €</b>	<b>87 031 €</b>

On constatera que la progression des coûts, visible sur 2022, est due essentiellement au fait qu'il a été décidé de confier la gestion de la Vie Sociale à un prestataire, le temps que les collaborateurs mis à disposition par le Département puisse absorber cette charge, ce qui est prévu pour fin 2023.

## III.2 - Effectif de la Société

La SEM Yvelines Développement a fait le choix initial de ne pas employer d'effectifs opérationnels dans l'attente de la stabilisation de son volant d'activités au-delà de la première opération de construction qu'elle a menée en 2018 (MOBILAB).

En 2021, l'évolution de la Société et notamment la diversification de ses activités modifiant ses statuts, son pacte d'actionnaires et son capital, et prévoyant la création de la SAS Yvelines Immobilier (approuvée par décisions de l'Assemblée générale mixte du 26 mai 2021) a conduit à réajuster ses ressources.

Ainsi, jusqu'au 30 avril 2022, l'assistance à maîtrise d'ouvrage de gestion administrative, financière et comptable de la société, comprenant le suivi de la vie sociale ainsi qu'une mission de gestion locative a été confiée à CITALLIOS en vertu d'un marché notifié le 1er août 2018. Du fait de l'entrée de la SAEM Citallios dans l'actionnariat de la société, une nouvelle organisation de cette gestion, en grande partie ré internalisée, a été mise en œuvre.

La convention de mise à disposition accordée par le Département des Yvelines en 2018 pour un Directeur, complétée en 2019 par la mise à disposition d'un Directeur technique bâtiment a donc évolué en 2022 vers une mise à disposition intégrant la gestion de la société.

Cette convention adoptée en Conseil d'administration du 13 octobre 2021 et signée le 26 octobre 2022 a planifié les ressources nécessaires au pilotage de la SEM et de ses filiales.

Un avenant à cette convention incluant une prospective à 2024 a été approuvée lors du Conseil d'administration du 14 décembre 2022 et est aujourd'hui en cours de signature.

Le tableau ci-après synthétise les ressources mises à disposition par le Département des Yvelines de 2021 à 2024.

Poste en MAD au sein de la SEM	Poste actuel au sein du CD78	TAUX MAD (ETP) en moyenne sur 4 ans	TAUX MAD (H/a) en moyenne sur 4 ans	Coût moyen annuel*	POUR RAPPEL Coût MAD 2021	Coût MAD 2022	Coût MAD 2023	Coût MAD 2024
Directeur	Directeur du Développement	0,10	161	106 050 €		10 605 €	10 605 €	10 605 €
Directeur opérationnel	Directeur délégué MDI	0,30	482	106 050 €	10 000 €	31 815 €	31 815 €	31 815 €
Directeur du patrimoine	Ingénieur Resp d'établissement	0,20	321	105 263 €	13 000 €	21 053 €	21 053 €	21 053 €
Responsable administratif et financier	Responsable administrative et financier	0,10	161	74 025 €	- €	- €	7 403 €	7 403 €
Asset Manager 1	Chargé d'opérations ESRI	0,10	161	64 050 €	- €	- €	- €	6 405 €
Chargée administrative et financière	Chargée administrative ESRI	0,10	161	60 239 €	- €	6 024 €	6 024 €	6 024 €
Gestionnaire locatif	Chargé de mission copro DPI	0,05	80	64 050 €	- €	- €	3 203 €	3 203 €
* Coût moyen d'un poste équivalent (base RIFSEEP) + 5% lié au frais accessoires au poste + charges patronales								
Coût MAD refacturé par le CD78 à la SEM					23 000 €	69 496 €	80 101 €	86 506 €

## III.3 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux

Par décision du 1<sup>er</sup> octobre 2021 et conformément à l'article L.1524-1 du Code des Collectivités territoriales, le Conseil Départemental a autorisé l'élu représentant le Département des Yvelines et portant mandat de président Directeur général de la société à percevoir une rémunération et des avantages particuliers, dans la limite du plafond d'écurement des indemnités qu'il perçoit en sa qualité d'élu.

La rémunération du Président est permise par l'article 23 des statuts et le pacte d'actionnaires.

Le 12 octobre 2021, le Conseil d'administration de la SEM-YD désignait Monsieur Pierre BÉDIER Président directeur Général de la société.

Lors du Conseil d'administration du 29 juin 2022, décision a été prise à l'unanimité (hors vote du Président Directeur Général qui s'est déporté pour le vote de cette délibération) de fixer la rémunération d'activités du Président à hauteur de 2 500 € bruts mensuels à compter du 1er juillet 2022.

Pour 2022, le salaire et les charges totalisent 20 542 € pour 6 mois.

## III.4 - Commande Publique

L'ordonnance n° 2015-899 relative aux marchés publics et son décret d'application n°2016-360 du

25 mars 2016 soumettent les marchés et accords-cadres de travaux, de fournitures et de services passés par la SEM-YD, dans le cadre de ses activités et pour les besoins liés à son fonctionnement, à des obligations de publicité et de mise en concurrence.

Cette réglementation ne fait pas obligation à une SEM de constituer une commission d'appels d'offres et ne définit aucune règle quant à la composition, au fonctionnement et aux pouvoirs des commissions éventuellement constituées.

La SEM a néanmoins fait le choix de constituer une commission d'appel d'offres.

Le Conseil d'administration du 13 avril 2021 a approuvé le fait que les seuils soient adaptés chaque année aux évolutions des seuils réglementaires - passage en procédures formalisées et alignement du seuil de 1 à 3 devis sur le seuil le plus bas du Code de la commande publique - sans que les administrateurs ne soient consultés.

La Commission d'appel d'offres de la SEM-YD s'est réunie le 16 mai 2022 et le 25 novembre 2022 pour l'attribution des marchés suivants :

#### Commissaire aux comptes

Le marché est un accord-cadre multi-attributaire (nombre maximal 2 : titulaire et suppléant) à bon de commandes sans montant minimum et avec un montant maximum de 89 500€ HT pour la durée du marché (2022-2027). L'offre retenue est celle du Cabinet MAZARS comme Commissaire aux comptes titulaire et ORCOM comme Commissaire aux comptes suppléant, comme prévu au marché dans le cas où le titulaire serait empêché.

#### Expertises

Trois marchés d'appui au groupe SEM (SEM, SAS YI et filiales projets) ont été lancés simultanément pour une durée de 12 mois :

- Marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la vie sociale des sociétés du groupe SEM attribué à la SCET,
- Marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les volets financiers et comptables des sociétés du groupe SEM attribués à SEMAPHORES
- Marché d'expertises technico-juridiques d'appui aux projets du groupe SEM attribué à CVS.

Chacun de ces marchés a été estimé pour un plafond maximum de 40 K€ soit 120 K€ au total.

#### Marchés techniques (MobiLAB)

Ces marchés ont été définis avec un coût maximum annuel et sans minimum et des prestations sur bons de commande avec pour certains une part de maintenance préventive actualisable déjà estimée.

Les marchés suivants ont été contractés avec les sociétés indiquées :

- Entretien complet et maintenance des appareils élévateurs : KONE
  - Montant annuel maximum : 50.000 € HT ; maintenance préventive : 2.000 € HT
- Maintenance des terrasses et des couvertures : DUCREST
  - Montant annuel maximum : 50.000 € HT ; maintenance préventive : 4.514.96 € HT
- Entretien et maintenance multi-technique des installations : SODEXO
  - Montant annuel maximum : 71.000 € HT ; maintenance préventive : 36.645 € HT
- Vérifications périodiques réglementaires des installations : QUALICONSULT
  - Montant annuel maximum : 50.000 € HT ; prestations variables en fonction des années et de la réglementation.

## IV. SITUATION FINANCIERE DE LA SEM-YD

## IV.1 - Compte de résultat au 31.12.2022 de la SEM-YD

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Ils portent sur un exercice de 12 mois.

### 1- Produits et charges d'Exploitation

#### • Produits

. Produits d'Exploitation HT	Réalisé 2021	Prévisionnel	Réalisé 2022
<i>Loyer et charges</i>	1 369 401 €	1 416 500 €	1 387 382 €
<i>Convention de gestion SEM-SAS</i>			40 000 €
<i>Autres Produits</i>	7 214 €	75 000 €	45 339 €
<b>TOTAL des PRODUITS</b>	<b>1 376 401 €</b>	<b>1 491 500 €</b>	<b>1 472 721 €</b>

Chiffre d'affaires Net 2022 : 1 427 382 € HT

#### • Charges

. Charges d'Exploitation HT	Réalisé 2021	Prévisionnel	Réalisé 2022
<i>Charges refacturables Mobilab</i>	154 708 €	159 500 €	153 166 €
<i>Achats-fournitures administratives</i>	315 €	1 000 €	108 €
<i>Charges de personnel</i>			20 726 €
<i>Honoraires</i>	112 328 €	56 500 €	81 064 €
<i>Assurances non refacturable</i>	12 608 €	11 500 €	12 197 €
<i>Personnel extérieur non refacturable</i>	10 000 €	56 000 €	48 263 €
<i>Frais d'actes, publicité</i>	979 €	500 €	2 176 €
<i>Notes de frais</i>		1 000 €	
<i>Frais bancaires</i>	1 944 €	1 500 €	1 533 €
<i>Impôts et taxes non refacturables</i>	893 €		769 €
<i>Dotation aux amortissements</i>	702 730 €	702 730 €	702 730 €
<b>TOTAL des Dépenses</b>	<b>997 947 €</b>	<b>995 430 €</b>	<b>1 026 982 €</b>

L'exercice 2022 a été un exercice de pleine exploitation, sans problématique particulière.

#### Analyse des dépenses :

- Les dépenses totalisent 1 026 982 € et sont consécutives à :

- Une maîtrise des dépenses refacturables liées à la gestion de l'actif Mobilab (- 6 K€) ;
- L'ajout d'une dépense nouvelle en personnel (20,7 K€ pour 2022) ;
- Des dépenses de gestion légèrement supérieures au prévisionnel du fait du transfert de la gestion de la vie sociale vers un prestataire extérieur pour 13,2 K€ HT.

On notera que les charges refacturables 2022 sont arrêtées à 153 166 € contre 159 500 € estimées au budget prévisionnel. Ceci est le témoin d'une application particulière à rationaliser autant que faire se peut les dépenses nécessaires à la gestion globale du bâtiment Mobilab et leur refacturation.

#### Analyse des recettes :

- Les recettes, qui totalisent **1 472 821 €** pour 2022, progressent de + 7% par rapport à l'exercice clos 2021.
- En complément des recettes de loyers et charges (1,387 M€), les recettes sont constituées par :
  - Le versement par la SAS de sa participation aux frais de gestion de la Société (convention de gestion) pour 40 K€ inscrit au prévisionnel ;
  - Le versement de la participation de la Caisse des dépôts aux études de diversification de la société (réalisées en 2020) pour 34,5 K€ prévu au budget prévisionnel ;
  - Le remboursement de l'assurance Dommage-Ouvrages pour 10,88 K€.

Pour mémoire, la méthode retenue pour le calcul des amortissements est celle « par composant BOFIP ANNX -000115-20141013 », conformément aux estimations du Business plan. Le montant pour l'année 2022 est de 703 K€ et correspond totalement aux prévisions budgétaires.

**Résultat d'exploitation 2022 de la SEM-YD : + 445 739 € HT**

#### **2- Résultat financier de la SEM-YD**

. Charges financières	141 286 € HT
. Produits financiers	41 539 € HT

#### Analyse :

- Le résultat financier 2022 soit **99 747 € HT** est issu des produits d'intérêts consécutifs aux Avances en Compte Courant d'Associés (ACCA) accordées par la SEM à la SAS pour 41 539 €.
- En charges financières, on retrouve les intérêts d'emprunt liés à Mobilab pour 141 286 €.

#### **3- Résultat exceptionnel : +11 488 €**

La quote-part de la subvention d'investissement (PSA) amortie et d'un montant de 11 488 € HT, est comptabilisée en produit exceptionnel.

#### **4- Impôts sur les sociétés : 90 504 €**

L'impôt sur les sociétés est arrêté à **90, 5 K€** pour 2022 contre 85 K€ évalués et 107,51 K€ réglés en 2021.

#### **5- Résultat net après IS**

Le Résultat Net après impôts est pour 2022 de 266 977 € HT contre 293 763 € en 2021 et 266 224 € inscrits au budget.

#### **6- Affectation du résultat**

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 266 977,15 € et sera affecté comme suit :

- Dotation à la réserve légale 13 348,85 € ;
- Régularisation de la réserve légale 2021 : 14 688,14 €
- Report à nouveau : 238 940,16 €.

## 7- Endettement

Au 31 décembre 2022, l'emprunt long terme engagé, auprès de La Banque Postale, pour le financement de la phase travaux du CPI du premier bâtiment construit par la SEM est le suivant :

Etablissement prêteur	Objet	Montant (M€)	Début-Maturité
La Banque Postale	Travaux bâtiment MobiLAB	11,800 M€	7.10.16 au 15.09.33

Le financement a été voté lors du CA du 8 juillet 2016 et l'emprunt contracté en septembre de la même année. Le déblocage des fonds a eu lieu en trois versements réalisés entre juillet 2017 et janvier 2018. Le capital restant dû à fin 2022 s'élève à 8,906 M€.

## IV.2 - Bilan de la SEM-YD

La situation globale de l'actif et du passif du bilan au 31 décembre 2022 se monte à 35 923 582 €.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'avis CNC 2004-15 concernant les créations d'immobilisations et des frais accessoires, les arbitrages suivants ont été faits :

- Immobilisation des frais de sélection d'architectes (indemnités de concours).
- Immobilisation des indemnités d'emprunts.
- Immobilisation des honoraires de gestion du projet immobilier dans le cadre d'un CPI.

Au passif, les capitaux totalisent à 25.574.374 € incluant pour 24.800.020 € le capital social de la Société. Pour mémoire, l'Assemblée générale de la Société a décidé le 3 février 2021 de l'augmentation de capital portant ce dernier de 4.800.020 € à 24.800.020 €.

Cette augmentation de 20 M€ a fait l'objet d'un premier appel de fonds de 6 M€ en 2021 et d'un deuxième de 6 M€ également, en 2022, suivant le calendrier validé par le Conseil d'administration du 29 juin 2022.

Il reste ainsi 8 M€ d'appels de fonds à générer sur les trois prochains exercices, visible à l'actif de la société au titre du capital souscrit non appelé.

La prochaine échéance fera l'objet d'une délibération qui devrait être soumise au prochain Conseil d'administration (octobre 2023).

Il n'existe aucune provision pour risque.

### 1- **A l'actif** – Au 31 décembre 2022 :

Capital souscrit non appelé	8.000.000 €
Actif circulant ( <i>dont 12 307 571 € d'amortissement net Mobilab</i> )	13 422 449 €
La Trésorerie société se monte à	8.639.991 €
Les créances locataires clients sont de	506.648 €
Les autres créances ( <i>dont C/C SAS YI : 5.272 152 €</i> ) sont de	5 848 716 €

### Analyse :

- Les 507 K€ indiqués en créances client et comptes rattachés comprennent pour 489 K€, les loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 appelés en décembre 2022. Les « autres créances » correspondent essentiellement à la TVA déductible.

- Le poste d'actif immobilisé évolue, comme chaque année, au regard de l'amortissement de l'actif Mobilab soit 2 985 031 € à fin 2022. Cet actif est ainsi amorti, à fin 2022, à près de 20 % sur 15 292 602 € en valeur brute.
- Le poste d'actif circulant est celui qui marque la plus grande progression de l'actif : on y retrouve pour 5,272 M€ les Avances en Compte Courant d'Associés versés à la SAS Yvelines Immobilier (200 K€ pour le fonctionnement de la SAS, 1 M€ pour l'acquisition du Chai de Davron, 4,08 M€ pour l'apport en capital et en quasi-fonds propres de la SAS vers la SCI créée pour l'acquisition des deux plateformes logistiques : PLP Poissy et Hub Les Mureaux).

## 2- Au passif – Au 31 décembre 2022 :

Les capitaux propres sont de	25 574 374 €
Les dettes à moyen / long terme se montent à	9 719 597 €
Les dettes fournisseurs se montent à	166 504 €
Les dettes fiscales sont de	107 264 €

### Analyse :

- Le niveau des capitaux propres intègre le capital (24,8 M€), le résultat de l'exercice, le report à nouveau cumulé des exercices précédents ainsi que les subventions d'investissement reçues.
- Les dettes financières à moyen / long terme sont liées à l'emprunt en cours pour le Mobilab à hauteur de 8,9 M€. Les dépôts de garantie versés par les locataires totalisent 0,77 M€.
- Les autres dettes sont essentiellement constituées par la TVA collectée en attente (81 K€).

## IV.3 - Filiale de la SEM Yvelines Développement : la SAS YI

SOCIETE	% DE DETENTION
SAS YVELINES IMMOBILIER (SAS-YI)	100% par la SEM YVELINES DEVELOPPEMENT

### a - Compte de résultat au 31.12.2022 de la SAS-YI

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Ils portent sur un exercice de 15 mois puisque la SAS a débuté son activité le 12 octobre 2021.

L'exercice 2022 et le premier exercice complet de la SAS après ouverture de la SAS en octobre 2021. Cet exercice accueille le premier actif en propre de la SAS : le Chai de Davron dont le crédit-bail a débuté en d'octobre 2022.

#### 1- Produits et charges d'Exploitation

Les recettes totalisent **19 761,38 €** et sont légèrement inférieures au prévisionnel du fait du décalage d'un trimestre dans la livraison du Chai (initialement prévue en juillet 2022 mais repoussée au 1<sup>er</sup> octobre 2022 du fait des difficultés d'approvisionnement de matériaux pour finaliser la réfection du bâtiment).

Les recettes intègrent donc :

- Le versement des loyers et charges par la SCEA Davron pour 4 mois (d'octobre à décembre 2022) soit 10 617 € HT ;
- La régularisation négative de charges 2022 pour la SCEA de Davron de 3,7 K€ (la taxe foncière n'étant pas redevable sur cet exercice) ;
- Le versement de la SOGARIS Immo à hauteur de 7 605 € relatif aux études menées par la SAS dans le cadre du projet d'acquisition des deux plateformes logistiques.

Les charges d'exploitation totalisent **116.723 €** et sont consécutives :

- Aux dépenses refacturables liées à la gestion de l'actif Chai de Davron soit 738 € réalisés pour 2022 ;
- Aux dépenses de fonctionnement à hauteur de 109.818 € HT ;
- A une dotation aux amortissements de 6.168 €.

**Résultat d'exploitation 2022 de la SAS-YI : - 96.962 € HT**

## **2- Résultat financier de la SAS-YI : - 36 845 € HT**

On retrouve ici les produits financiers apportés par la Convention d'Acompte en Compte Courant d'Associés signée avec la SCI SOGARIS Yvelines Développement pour l'apport en quasi-fonds propres de 2,040 M€ nécessaires à l'acquisition du PLP de Poissy.

A la suite de cette convention signée le 30 juin 2022, un appel de fonds a donné lieu au versement de 2,040 M€ le 24 novembre 2022. Les intérêts (au taux fiscalement déductible) ont totalisé 4 694 € pour 2022 et seront capitalisés sur 2023.

En charges financières, les intérêts versés, soit 41 539 €, sont liés aux conventions d'Avance en Compte Courant d'Associés signées avec la SEM soit 200 K€ pour le fonctionnement de la SAS et 1 M€ destiné à l'acquisition du Chai de Davron dans l'attente de la contractualisation d'un emprunt.

Ce dernier, contracté avec la banque Populaire Val de France a été débloqué en janvier 2023.

## **3- Impôts sur les sociétés SAS-YI : - 15 586 € HT**

Il s'agit de l'incidence de la fiscalité de la quote-part du résultat 2022 de la SCI SOGARIS Yvelines Développement dont la SAS est actionnaire à hauteur de 40 %.

Cette SCI est dite transparente et ne relève donc pas de l'impôt sur les sociétés. Il appartient donc aux associés de régler les impôts sur le revenu fiscal de la société au prorata de leur participation au capital.

Pour 2022, cette dépense est estimée à **- 15 586 €**, les comptes annuels de la SCI SOGARIS Yvelines Développement sont joints en annexe de présent rapport.

## **4- Le Résultat Net après impôts est pour 2022 de - 149.393 € HT.**

### **b - Bilan de la SAS-YI**

La situation globale de l'actif et du passif du bilan au 31 décembre 2022 se monte **5 302 367 €**.

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'avis CNC 2004-15 concernant les créations d'immobilisations et des frais accessoires, les arbitrages suivants ont été faits :

- Immobilisation des frais de sélection d'architectes (indemnités de concours),
- Immobilisation des indemnités d'emprunts,

- Immobilisation des honoraires de gestion du projet immobilier dans le cadre d'un CPI.

Au passif, les capitaux propres totalisent – 148 393 € incluant pour 1.000 € le capital social de la société.

Il n'existe aucune provision pour risque.

### **1- A l'actif – Au 31 décembre 2022 :**

<b>Actif Immobilisé</b>	
Immobilisations corporelles	0
Immobilisations financières	758.838 €
Autres participations	2.040.000 €
<b>Actif Circulant</b>	
La Trésorerie société se monte à	399.233 €
Les charges constatées d'avance sont de	738 €
Les créances clients sont de	26.889€
Les autres créances sont de	2.076.669 €

#### Analyse :

- Dans l'actif circulant, figurent pour 26,8 K€ indiqués en créances client, les loyers de la SCEA et le remboursement des études par SOGARIS Immo non encore perçus au 31 décembre 2022.
- Les autres créances rassemblent, outre la TVA, l'Avance en Compte Courant d'Associés de 2,040 M€ concédée à SOGARIS Yvelines Développement pour l'acquisition du PLP de Poissy ainsi que les intérêts courus de cette dernière pour 4 694,24 €.
- Dans l'actif immobilisé, on retrouve l'apport de la SAS au capital de la SCI SOGARIS Yvelines Développement pour 2,04 M€ en « autres participations » ainsi que les 765 006 € d'acquisition du Chai de Davron dont sont déduits 6 168 € d'amortissement pour 2022.

### **3- Au passif – Au 31 décembre 2022 :**

Les capitaux propres sont de	-148.393 €
Les dettes à moyen / long terme se montent à	1.808 €
Les dettes financières diverses se montent à	5 345 191,19 €
Les dettes fiscales sont de	24 209 €

#### Analyse :

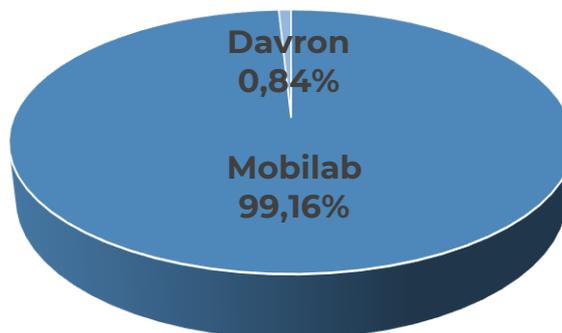
- Le niveau des capitaux propres intègre le capital (1.000 M€) et le résultat de l'exercice de -149. 393 €
- Les dettes financières diverses sont liées pour :
  - 5 272 152 € aux ACCA versées par la SEM-YD : 4,080 M€ dédiés au capital et l'apport de fonds à la SCI SOGARIS Yvelines Développement ;
  - 41 539 € aux intérêts à verser à la SEM consécutifs aux ACCA indiquées ci-dessus ;

- 31 500 € au dépôt de garantie lié au crédit-bail de la SCEA Davron.

## IV.4 - Présentation du chiffre d'affaires

	MobiLAB	Davron
CHIFFRE D'AFFAIRES	1.427.382 €	12.516 €

Chiffre d'affaires par activité



## IV.5 - Perspectives de développement

L'activité propre de la SEM, via son actif originel détenu à 100 %, le MobiLAB devrait poursuivre son exploitation sans événement remarquable. La situation locative pourrait cependant évoluer en lien avec l'annonce de TRANSDEV de se retirer du bâtiment.

### 1- L'évolution majeure à venir concernera tout d'abord la structuration de la société.

En effet, la loi 3 DS publiée en février 2022 est venue modifier considérablement le positionnement de la SAS, désormais tenue, au même titre que la SEM, à l'obtention des accords préalables et exprès des collectivités publiques actionnaires.

Cette contrainte ne permet plus à la SAS de s'engager dans les projets aussi rapidement que voulu et qui avait justifié la création de cette filiale.

Jusqu'au 1er août 2022, l'article L.1524-5 du CGCT, imposait que toute prise de participation d'une SEM dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au Conseil d'administration.

Ainsi, toutes prises de participations directes dans une société commerciale était soumise à avis exprès et préalable des collectivités actionnaires représentées au Conseil d'administration de la SEM.

A contrario, toutes prises de participations dans toute autre forme de société (société civile) ou de GIE, ainsi que toutes les prises de participations indirectes, étaient libres.

Ainsi, depuis l'entrée en vigueur de la loi 3DS, à peine de nullité :

- Toute prise de participation directe d'une SEM dans le capital d'une autre société, quelle que soit sa forme juridique, fait préalablement l'objet d'un accord exprès et préalable des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au Conseil d'administration ou au Conseil de surveillance.
- Les prises de participation indirectes qui confèrent à une société contrôlée par une SEM au moins 10 % du capital ou des droits de vote d'une société sont également soumises à cet accord préalable.

La définition du contrôle d'une société sur une autre société est définie à l'article L233-3 du code de commerce. La SAS Yvelines Immobilier étant détenue à 100 % par la SEM Yvelines Développement, il ne fait pas de doute qu'elle est contrôlée par la SEM.

Dès lors, la SAS Yvelines Immobilier, détenue à 100 %, doit obtenir un accord exprès des collectivités actionnaires de la SEM Yvelines Développement pour toutes les prises de participations lui conférant au moins 10 % du capital ou des droits de vote dans une société quelle que soit sa forme,

La SAS Yvelines Immobilier devra réaliser une information pour toutes les prises de participations ne conférant pas plus de 10 % du capital ou des droits de vote dans une société quelle que soit sa forme juridique.

Cette analyse juridique conduit la société à repenser sa structuration, notamment en termes de filiales. En effet, la SAS Yvelines Immobilier perdant son agilité et sa rapidité d'action du fait des exigences de la loi 3DS, représente désormais un coût supplémentaire et inutile pour la SEM.

Cela conduit à envisager la fermeture de la SAS par le biais d'une fusion simplifiée ou d'une Transmission Universelle du Patrimoine vers la SEM.

Ces options seront présentées au Conseil d'administration avant soumission à l'Assemblée générale de la Société.

## **2- Etudes et Projets opérationnels 2023**

**SELMER** : le transfert de cette manufacture de fabrication d'instruments de musique situé à Mantes la Ville a fait l'objet d'une sollicitation de l'entreprise auprès de la SEM-YD. Plusieurs propositions ont été avancées dont une qu'il convient d'étayer par des études approfondies en termes de surfaces, construction et aménagements, portage financier.

Le Conseil d'administration de la SEM-YD du 14 décembre 2022 a voté favorablement pour prendre en charge ces études préalables évaluées à 90 K€ HT. A noter qu'au 31 décembre 2022, la société SELMER n'a pas souhaité s'engager plus avant sur ces études, préférant explorer d'autres solutions d'implantation.

**EHP2** : EHP<sup>2</sup> est une SAS créée le 8 juin 2018. Startup industrielle, implantée à Hargeville (78), l'activité de EHP<sup>2</sup> réside principalement dans la conception et la fabrication de groupes motopropulseurs innovants (électriques, thermique (carburants fossiles et renouvelables dont l'hydrogène), hybride) pour les secteurs de l'automobile série, l'automobile de compétition, l'aéronautique, la marine et l'industrie.

La Société s'est approchée de la SEM Yvelines Développement afin que celle-ci puisse l'accompagner dans son désir d'implantation au sein de la ville de Thoiry. L'installation de la start-up dans un espace plus adapté à son développement, représente une opportunité pour le territoire car vecteur de création d'emplois.

Le projet, estimé à hauteur de 2.5 M€, pourrait s'implanter dans une des zones d'activités de la commune dont le nouveau lotissement économique dit du « Petit Mont » sur de la commune de Thoiry.

Ce nouvel atelier avec des surfaces sécurisées et dédiées au montage, essais, stockage de batteries et moteurs H2 nécessite la réalisation ou l'acquisition d'un bâtiment d'une superficie de 1 300 m<sup>2</sup> sur un foncier de 2 500 m<sup>2</sup>.

A date, deux possibilités de montage opérationnel sont à l'étude : soit le Contrat de Promotion Immobilier avec un foncier dédié d'une superficie minimale de 2 500m<sup>2</sup> soit l'acquisition d'un site en cours ou existant qui correspondrait aux besoins d'implantation d'Ehp<sup>2</sup>

**Légumerie des Mureaux** : Propriété de l'EPFIF et située dans la ZAC des profils aux Mureaux, ce terrain d'environ 15 000 m<sup>2</sup> offre deux bâtiments totalisant 9 700 m<sup>2</sup> et qui accueillent trois locataires occupants au titre d'une Convention d'Occupation temporaire (COP).

Le premier occupant est le groupe SOS -secteur écologique qui y avait installé une légumerie « la Manufacture de Légumes » en 2017, aujourd'hui à l'arrêt. Les deux autres occupants sont BK Event et Devitech.

La redevance annuelle globale est aujourd'hui de 280 K€ HT. Ce bâtiment pourrait permettre de relancer et pérenniser l'activité de la légumerie dont la production se destinerait principalement aux collèges du territoire yvelinois et se fournirait essentiellement auprès de producteurs locaux.

Sur une partie vacante de plus de 1200 m<sup>2</sup>, il est également envisagé l'implantation d'une cuisine centrale (quadrature restauration). Le projet consisterait donc en l'acquisition en propre du bâtiment par la SEM-YD et de créer une Société coopérative d'Intérêt collectif chargée d'y développer une activité de production légère, permettant l'approvisionnement des cantines des collèges Yvelinois de proximité.

### **IX Campus Saint Germain en Laye**

Le pré-projet de co-investissement portait initialement sur l'édification de deux bâtiments durables et modulables dessinés par le cabinet d'architecture Baumschlager Eberle, pour une surface totale de 10 400 m<sup>2</sup> sur le site d'IXcampus à Saint-Germain-en-Laye. Ce projet était estimé à 41,5 M€.

Le programme d'investissement global a pour objectif le doublement des surfaces du campus (de 20 000 m<sup>2</sup> à 37 000m<sup>2</sup>) d'ici 2025, le positionnant comme le 1er campus Deeptech de France devant la station F (34 000m<sup>2</sup>). Le coût total du projet est de 75,84 M€.

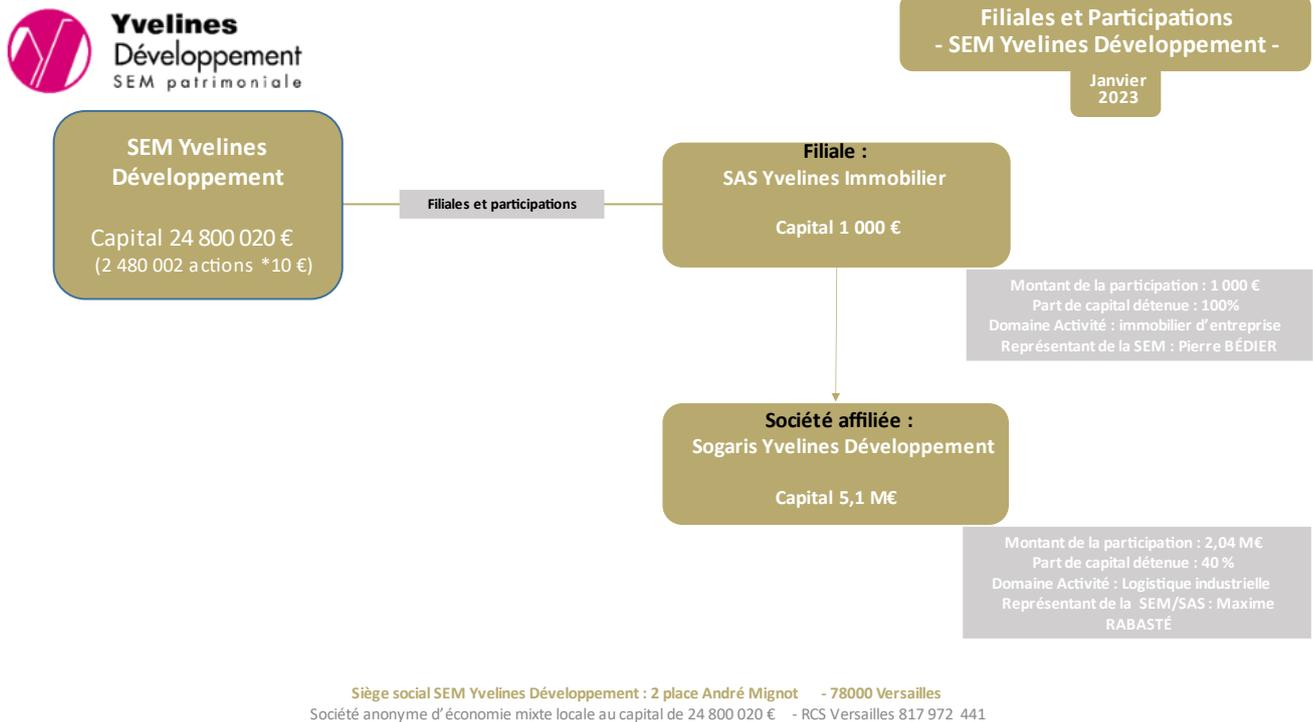
Pour financer le projet d'édification des deux bâtiments, la SEM prévoyait d'apporter 9,735 millions € de fonds propres au total (dont 0,9 M€ d'apport en capital et 8,835 M€ d'apport en ACCA), et la FCSL 11,765 millions € (dont 1,1 M€ en capital et 10,665 M€ en ACCA).

Dans le respect des obligations de la loi 3DS, ce projet de co investissement (limité à la construction des deux bâtiments) a été soumis pour accord préalable au Conseil Départemental des Yvelines le 16 décembre 2022, à la CU GPS&O le 7 février 2023 et la CA VGP le 5 février 2023.

Depuis, et du fait conjugué de l'augmentation des coûts de construction et des matériaux, et de la progression importante des taux d'emprunt, le projet, non dans son objet mais bien dans son modèle économique, a du être revisité

Aujourd'hui, une modification substantielle de l'apport de la SEM-YD est donc en cours d'études, car si le business Plan de l'opération est finalisé, il reste encore à faire évoluer la participation de la SEM-YD qui pourrait potentiellement la conduire à prévoir une augmentation de son capital dans l'année à venir.

## V. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE



### V.1 - SAS Yvelines Immobilier

La SAS Yvelines Immobilier, créée le 13 octobre 2021 a pour actionnaire unique la SEM Yvelines Développement.

Elle dispose d'un actif propre : le Chai de Davron acquis en 2022 et, dans le cadre de l'acquisition des deux plateformes logistique (PLP Poissy et Hub Les Mureaux) s'est affiliée à la SCI Sogaris Yvelines Développement créée le 15 juillet 2022 pour porter ce projet de Co-investissement. La SAS détient 40% du capital de la Sogaris Yvelines Développement.

Les comptes de la SAS Yvelines Immobilier sont détaillés dans la partir IV-3 du présent rapport.

### V.2 - SCI Sogaris Yvelines Développement

Le projet d'acquisition et de déploiement a minima de deux plateformes logistiques (PLP Poissy et Hub Les Mureaux a été validé par décisions du CA du 7 décembre 2021 et du 29 juin 2022.

Cet investissement s'appuie sur la création d'une SCI, pour les deux actifs que sont le PLP et le Hub, avec une prise de participation majoritaire, à 60 %, par la SEM SOGARIS IMMO et pour 40 % par la SAS Yvelines Immobilier.

Le pacte d'actionnaires du véhicule de portage commun intègre une clause de promesse de revente de parts à moyen terme, de la SCI SOGARIS Yvelines Développement au profit de SOGARIS IMMO et également la possibilité d'une sortie totale de la SCI Sogaris Yvelines Développement après une période définie, longue d'au moins 8 à 10 ans.

Le business plan de l'opération (PLP et HUB) est de 48,8 M€ dont 27,7 M€ pour le PLP de Poissy.

Le montage financier a consisté, pour la SEM via la SAS Yvelines Immobilier, à apporter en capital de la SCI 2,040 M€, soit 40 %, la SAS SOGARIS IMMO apportant les 60 % du capital restant, soit 3,060 M€.

Une ACCA liant la SEM Yvelines développement à la SAS Yvelines Immobilier a été signée le 30 juin 2022 pour un montant de 5,64 M€ correspondant aux apports hors capital de la société vers la nouvelle SCI chargée des deux opérations (2,040 M€ pour le PLP Poissy et 3,6 M€ pour le Hub Les Mureaux).

Un versement de 2,040 M€ le 26 novembre 2022, correspondant à l'apport de la SAS pour le PLP de Poissy (hors capital) avait fait l'objet d'une ACCA, signée le 13 juillet 2022, de la SAS vers la nouvelle SCI, dénommée SOGARIS Yvelines Développement.

La SCI SOGARIS Yvelines Développement a été créée le 21 juillet 2022 et a été immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 917 714 941.

L'apport en capital du groupe SEM (2,040 M€) a été réalisé le 1<sup>er</sup> août 2022. Le versement de l'Avance en Compte courant d'Associés pour l'acquisition du PLP de Poissy par la SCI Sogaris Yvelines Développement, correspondant à 2,040 M€ a été réalisé le 24 novembre 2022.

Les comptes annuels 2022 de la SCI SOGARIS Yvelines Développement témoignent des éléments suivants.

Sogaris Yvelines Développement		
Bilan 2022 (projection au 15 mars 2022)		
Actif		
	Brut	Net au 31-12-22
<b>1- Actif Immobilisé :</b>		
immobilisations corporelles	24 137 845 €	24 051 886 €
<b>2- Actif circulant :</b>		
Créances	2 187 364 €	
valeurs Mobilières de Placement	10 355 790 €	
<b>Total Actif</b>	<b>36 680 999 €</b>	<b>36 595 040 €</b>
Passif		
	Brut	Net au 31-12-22
<b>1- Capitaux Propres :</b>		
Capital		
SOGARIS IMMO	60%	3 060 000 €
SAS Yvelines Immobilier	40%	2 040 000 €
	Total	5 100 000 €
Résultat de l'exercice		400 698 €
<b>2- Dettes :</b>		
		31 094 342 €
<b>Total Passif</b>		<b>36 595 040 €</b>
Compte de résultat 2022		
Produits d'exploitation		1 277 705 €
Charges d'exploitation		- 889 344 €
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>388 360 €</b>
<b>Résultat Financier</b>		<b>12 336 €</b>
<b>Résultat Net de l'exercice</b>		<b>400 698 €</b>

## VI. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA SEM-YD ET LES COLLECTIVITES

### VI.1 - Contrats et conventions signés entre les collectivités et la SEM-YD

OBJET	Convention de Mise à Disposition de Personnel entre la SEM-YD et le Département des Yvelines
MONTANT	69.496 € pour 2022
DATE	26 octobre 2022

### VI.2 - Avance en compte courant consentie par le Département des Yvelines à la SEM-YD

OBJET	Avance en Compte Courant d'Associé pour le Projet IXCampus
MONTANT	9.735.000 € (avec variation de 10% possible)
DATE	Vote du département des Yvelines le 16 décembre 2022.

## VII. BILAN DE GOUVERNANCE

### VII.1 - Réunions du conseil d'administration

Au cours de l'année 2022, le Conseil d'administration s'est réuni 3 fois (les 30 mars, 29 juin et 14 décembre). **Il a pris 41 décisions et a diffusé 13 informations au cours de l'année.**

Les administrateurs et censeurs sont des représentants de personnes morales actionnaires de la Société, et l'actionnaire détenant plus de 25 % des actions est une collectivité territoriale (le Département des Yvelines avec 75,92%) ; aucune personne physique ou morale ne détient donc directement ou indirectement une part égale ou supérieure à 25 % du capital.

NOMBRE DE REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	TAUX DE PRESENCE DES REPRESENTANTS DE LA COLLECTIVITE
1	30 mars 2022	CDY : 86 % - CU GPS&O : 100% - VGP : 100%
2	29 juin 2022	CDY : 100 % - CU GPS&O : 100% - VGP : 100%
3	14 décembre 2022	CDY : 100 % - CU GPS&O : 100% - VGP : 100%
TOTAL	3 séances	98%

## VII.2 - Réunions du Comité technique

Le Comité technique a été constitué le 9 juillet 2015. Il a pour objet d'assurer le suivi et de veiller à l'exécution de la politique définie dans le cadre du Conseil d'administration, et notamment d'examiner et de rendre un avis préalable aux décisions qui sont soumises au Conseil d'administration

NOMBRE DE REUNIONS DU COMITE TECHNIQUE	DATE DU COMITE TECHNIQUE	TAUX DE PRESENCE DES REPRESENTANTS DE LA COLLECTIVITE
1	22 mars 2022	CDY : 50 % - CU GPS&O : 100% - VGP : 100%
2	2 juin 2022	CDY : 100 % - CU GPS&O : 100% - VGP : 100%
3	2 décembre 2022	CDY : 50 % - CU GPS&O : 100% - VGP : 100%
<b>TOTAL</b>	<b>3 réunions</b>	<b>89%</b>

## VII.3 - Réunions de l'Assemblée générale

L'Assemblée générale s'est tenue le 29 juin 2022 et a approuvé les décisions suivantes :

- Rapport de gestion 2021
- Comptes Annuels 2021
- Quitus aux administrateurs
- Affectation du résultat
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes
- Désignation des Commissaires aux Comptes titulaires et suppléant pour les exercices 2022 à 2027
- Renouvellement et nomination pour 6 ans des administrateurs représentant le collège privé
- Pouvoir au Président pour les formalités

NOMBRE DE REUNIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE	DATE DE L'ASSEMBLEE GENERALE	TAUX DE PRESENCE DES REPRESENTANTS DE LA COLLECTIVITE OU DU GROUPEMENT
1	29 juin 2022	CDY : 100 % - CU GPS&O : 100% - VGP : 100%
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>

## VII.1 - Synthèse des décisions prises par le CA au cours de l'année 2022

N° CA	Date	N° délibération	Intitulé	Contenu*
20	30/03/2022	1	Approbation PV CA. N°19	D
20	30/03/2022	2	Approbation investissement Chai de Davron	D
20	30/03/2022	3	Renouvellement administrateurs ne représentant pas les CL (pour AG)	DA
20	30/03/2022	4	Agrément cession titres CD78 à CITALLIOS (25.000)	D
20	30/03/2022	5	Renouvellement Commissaire aux Comptes (pour AG)	DA
20	30/03/2022	6	RG - Arrêté du Rapport de Gestion	D
20	30/03/2022	7	RG - Arrêté des comptes	D
20	30/03/2022	8	RG - Approbation budget révisé Y+1	D
20	30/03/2022	9	RG - Approbation OdJ de l'AGO	D
20	30/03/2022	10	Renouvellement ACCA SEM - SAS pour 2022 (200 K€)	D
21	29/06/2022	1	Approbation PV CA. N°20	D
21	29/06/2022	2	Actualisation des modalités locatives du CHAI du domaine de DAVRON	D
21	29/06/2022	3	Actualisation des dossiers d'acquisition du PLP de Poissy et HUB Les Mureaux	D
21	29/06/2022	4	Rémunération du PDG	D
21	29/06/2022	5	Augmentation capital : calendrier Appel de fonds et échéances de versement	D
21	29/06/2022	6	Appel de fonds 2022	D
21	29/06/2022	7	Convention règlementée SEM vers SAS 1M€	D
21	29/06/2022	8	Convention règlementée SEM vers SAS 0,2 M€	D
21	29/06/2022	9	Convention règlementée SEM vers SAS 5,64.M€	D
21	29/06/2022	10	Convention règlementée SAS vers SCI SOGARIS YVELINES DEVELOPPEMENT	D
21	29/06/2022	11	Désignation d'un administrateur représentant CITALLIOS	D
21	29/06/2022	12	Désignation d'un membre du COTECH représentant CITALLIOS	D
22	14/12/2022	1	Approbation PV CA. N°21 du 29 juin 2022	D

22	14/12/2022	2	Création SCI iXCampus	D
22	14/12/2022	2	Approbation statuts et pacte d'associés SCI iXcampus et délégation signature PDG	D
22	14/12/2022	2	Approbation sollicitation des actionnaires Publics pour IXCampus	D
22	14/12/2022	2	Approbation d'une ACCA de 10 708 500 € par le CDY	D
22	14/12/2022	2	Approbation apport KS SCI de 450 K€ et de 10 258 500 € ACCA à la SCI iXcampus	D
22	14/12/2022	2	Approbation Convention ACCA 33 ans plafonnée à 10 258 500 pour IXCampus	D
22	14/12/2022	3	Approbation Construction de 2 ensembles immobiliers IXCampus	D
22	14/12/2022	3	Approbation Souscription des emprunts avec marge de 10% sur le BP et demande de caution auprès de la CA STG Boucle de Seine	D
22	14/12/2022	4	Création SCI SEQENS	D
22	14/12/2022	4	Approbation sollicitation des actionnaires Publics pour Seqens	D
22	14/12/2022	5	Chai Davron : Caution solidaire de la SEM pour l'emprunt à la BPROP	D
22	14/12/2022	6	SELMER : accord pour financement des études par la SEM	D
22	14/12/2022	7	Approbation budget 2023 de la SEM	D
22	14/12/2022	8	Approbation budget 2023 de la SAS	D
22	14/12/2022	9	Désignation des membres suppléants CAO et COTECH Versailles GD Parc	D
22	14/12/2022	10	Approbation de la convention de MAD de poste par le CDY	D
22	14/12/2022	11	Approbation convention de gestion SAS-SEM 20 K€ pour 2023	D

## VII.2 - Mécanismes de contrôles

### a - Contrôle interne

Le premier outil de contrôle interne de la Société est le Comité Technique, chargé de vérifier avant soumission au vote des administrateurs chaque décision qui lui sera soumise.

Ainsi le comité technique se réunit au moins une semaine avant le Conseil d'Administration et ses avis sont indiqués et explicités aux membres du Conseil d'Administration avant vote.

Le second outil mis en œuvre par la SEM Yvelines Développement est la Commission d'appel d'offres (CAO).

L'ordonnance n° 2015-899 relative aux marchés publics et son décret d'application n°2016-360 du 25 mars 2016 soumettent les marchés et accords-cadres de travaux, de fournitures et de services passés par la SEM-YD, dans le cadre de ses activités et pour les besoins liés à son fonctionnement, à des obligations de publicité et de mise en concurrence.

Cette réglementation ne fait pas obligation à une SEM de constituer une commission d'appels d'offres et ne définit aucune règle quant à la composition, au fonctionnement et aux pouvoirs des commissions éventuellement constituées.

La SEM a néanmoins fait le choix de constituer une commission d'appel d'offres.

Le Conseil d'administration du 13 avril 2021 a approuvé le fait que les seuils soient adaptés chaque année aux évolutions des seuils réglementaires - passage en procédures formalisées et alignement du seuil de

1 à 3 devis sur le seuil le plus bas du Code de la commande publique - sans que les administrateurs ne soient consultés.

La Commission d'appel d'offres de la SEM-YD s'est réunie le 16 mai 2022 et le 25 novembre 2022 pour l'attribution des marchés détaillés au chapitre III-4 du présent rapport.

En complément de ces deux outils, priorité a été donnée en 2022 à la sécurisation financière des actes de la société.

Depuis mai 2022, la reprise de la gestion comptable et financière de la société a donné lieu à un travail de refondation des process, nécessité par la nouvelle organisation (reprise en interne de la gestion comptable, financière et patrimoniale de la société).

Citallios, à qui la gestion de la société avait été confiée jusqu'alors, a accompagné avec disponibilité et pédagogie cette transition, facilitant ainsi une bonne appropriation de l'internalisation de la gestion comptable et financière de la société.

L'ensemble des délégations, y compris bancaires, ont été actualisées et un travail de rédaction des process financiers a été conduit transversalement avec les équipes de la SEM-YD, l'expert-comptable (Sémaphores) et le Commissaire aux comptes (Mazars).

Les process financiers suivants sont d'ores et déjà rédigés et audités :

- Etablissement des lettres de commande/bons de commande
- Liquidation de factures (par chèque- par virement)
- Rapprochements bancaires et contrôle des soldes
- Avances en comptes courant d'associés
- Financement d'opérations immobilières (en propre -en participations)
- Gestion locative des actifs.

On précisera que chaque opération supérieure à 50 K€ fait l'objet d'une validation préalable du Président Directeur Général.

Ainsi, en 2022, 8 virements supérieurs à 50 K€ ont été validés et signés par le Président Directeur général, il s'agit du :

- Virement de l'avance en compte courant d'associé de la SEM vers la SAS (200 K€)
- Virement des fonds de la SEM vers la SAS pour l'acquisition du Chai (1 M€)
- 1<sup>er</sup> virement pour l'acquisition du Chai de Davron (virement de 616,5 K€)
- 2<sup>ème</sup> virement pour l'acquisition du Chai de Davron (255 K€)
- Virement des fonds de la SEM vers la SAS pour l'opération PLP (Capital : 2,04 M€)
- Versement de la SAS au Capital à la société créée pour l'opération PLP de Poissy/ HUB les Mureaux (Capital : 2,04 M€)
- Virement des fonds de la SEM vers la SAS pour l'opération PLP (2,04 M€)
- Versement de la SAS à la SCI SOGARIS Yvelines Développement pour l'acquisition PLP (2,04 M€)

## b - Contrôles externes

Depuis mars 2023, la Société a souhaité recourir à une Assistance comptable dite Assistance aux fonctions de payeur qui permet de pré-valider l'ensemble des règlements fournisseurs (vérification des RIB des sociétés, préparation des virements ...).

Pour 2023, le prochain niveau de sécurisation financière consistera à compléter la procédure de commande publique existante (Commission d'appel d'offres pour tout marché supérieur à 90 K€ HT en place depuis le 12 octobre 2021) par la construction d'une procédure intégrant une nomenclature d'achats, une prospective d'achats et de marchés et des cahiers des charges normalisés.

Cette procédure devra répondre aux besoins générés par les perspectives de développement de la société et sera conduite par l'équipe SEM-YD puis soumise à l'approbation du Directeur Général et du Conseil d'administration avant mise en œuvre.

En 2023, il s'agira essentiellement de réaliser des marchés pluri annuels de prestations intellectuelles : juridique (avocat expert en montage de projets ; expert en droit des sociétés) et vie sociale et financier (conseils en stratégie financière, élaboration des business Plans).

Enfin, une procédure sur l'optimisation des flux de trésorerie et de placements sécurisés est également attendue sur 2023.

-----