



Yvelines
Développement
SEM patrimoniale

RAPPORT ANNUEL DES ELUS MANDATAIRES SOCIAUX

SEM PATRIMONIALE YVELINES DEVELOPPEMENT

HOTEL DU DEPARTEMENT
2, PLACE ANDRE MIGNOT
78.000 VERSAILLES
RCS VERSAILLES 817 972 441

COLLECTIVITE : Communauté urbaine

PREAMBULE 3

PARTIE 1 : RAPPORT DE GOUVERNANCE DE LA SEM-YD 3

1.	Présentation de la société	3
2.	Objet social – Domaines d'activité.....	4
3.	Actionnariat et capital social.....	4
A.	Appel de fonds	5
B.	Etat de consommation du capital de la Société.....	6
4.	Gouvernance.....	7
A.	Assemblée Générale de la SEM-YD	7
B.	Conseil d'administration de la SEM-YD.....	8
C.	Comité technique :.....	9
D.	Actions gratuites - Stock-options – Opérations sur actions.....	9
E.	Déclaration au titre des bénéficiaires effectifs.....	10
F.	Effectif de la société.....	10
G.	Rémunération du Président Directeur Général	10

PARTIE 2 : VIE OPERATIONNELLE DE LA SOCIETE11

1.	Principales activités, opérations de l'année écoulée	11
A.	Exercice 2023 : Gestion des actifs propres	11
B.	Développement des actifs 2023.....	12
2.	Etat des prises de participation - Situation du groupe	14
A.	SAS Yvelines Immobilier	14
B.	SCI Sogaris Yvelines Développement	15
C.	IX Campus-IX78.....	16
3.	Etat des relations entre la SEM-YD et les collectivités.....	16
A.	Contrats et conventions signés entre les collectivités et la SEM-YD.....	16
B.	Avance en compte courant consentie par le Département des Yvelines à la SEM-YD.....	16

PARTIE 3 : VIE SOCIALE17

1.	Synthèse des décisions prises par l'AG au cours de l'année 2023	17
2.	Synthèse des décisions prises par le CA au cours de l'année 2023.....	17
3.	Commande Publique.....	18
4.	Mécanismes de contrôles.....	19

PARTIE 4 : COMPTES ANNUELS 202321

1.	Compte de résultat au 31.12.2023 de la SEM-YD	22
2.	Bilan de la SEM-YD.....	27
3.	Impact comptable de la fusion SAS-YI-SEM-YD	29

PARTIE 5 : PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT29

Préambule

L'article L.1524-5 alinéa 14 du Code général des collectivités territoriales dispose que « *Les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux. Lorsque le rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres, en vue du débat mentionné au présent alinéa* ».

Ces dispositions ont été précisées par décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022, transposé à L'article D.1524-7 du CGCT, relatif au contenu du rapport du mandataire prévu à l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales.

Cette obligation est à la charge des représentants des collectivités territoriales exerçant les fonctions d'administrateur au sein de la SEM Yvelines Développement (SEM-YD).

Enfin, 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.

À travers ce rapport, il s'agit pour les élus de rendre compte de la manière dont ils exécutent leur mandat et d'apporter une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et en permettre son contrôle. Il doit être rédigé chaque année et soumis à l'instance délibérante de la collectivité. Celle-ci doit alors se prononcer sur ce rapport et un vote est par conséquent nécessaire.

Le présent rapport détaillera trois faits significatifs à noter sur l'exercice 2023 :

- Le premier consiste en la fusion (simplifiée) de la SAS avec la SEM au 1^{er} janvier 2023 ;
- Le deuxième fait marquant concerne la finalisation de l'opération IXCampus à Saint-Germain-en-Laye et l'entrée de la société SEM dans une filiale dédiée à cette opération ;
- Le dernier fait marquant concerne l'appel de fonds 2023.

Partie 1 : Rapport de Gouvernance de la SEM-YD

1. Présentation de la société

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, inaugurée en 2019, a encouragé la SEM à prioriser les projets qui soient en lien direct avec le développement territorial du département 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.

La SEM Yvelines Développement est inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 817 972 441, son siège est à Versailles, Hotel du Département, 2 place André Mignot.

La filiale SAS Yvelines Immobilier a été dissoute au 1^{er} janvier 2023.

2. Objet social – Domaines d'activité

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 le Département des Yvelines, actionnaire majoritaire.

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.

3. Actionnariat et capital social

Par délibération prise le 13 avril 2021, le Conseil d'administration a approuvé l'augmentation de capital de 20 M€, décidée lors de l'Assemblée générale du 3 février de la même année et ayant pour effet de porter le capital initial de la société de 4,8 M€ à 24,8 M€.

Pour mémoire, quatre actionnaires (le Département des Yvelines, La Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine et Oise, la Caisse des Dépôts et le Crédit Mutuel-Arkéa) avaient décidé d'apporter leur concours à l'augmentation de capital actée en 2021.

A. Appel de fonds

L'appel de fonds 2023 a été approuvé lors du Conseil d'administration du 6 décembre 2023. Par dérogation au calendrier prévisionnel de décaissement et de libération de capital pour la période 2022 à 2025, il a en effet été décidé d'appeler en 2023 l'intégralité du capital restant dû, au regard des projets engagés et prévisionnels.

A ce titre, le plan d'affaires actualisé présenté au Conseil d'administration du 6 décembre 2023 a témoigné de l'engagement de la société dans **7 actifs** dont 3 réalisés, 2 en cours d'engagement et 2 en phase projet totalisant près de 180 M€ dont 17,81 M€ financés sur fonds propres de la société SEM-YD. Sur ces 17,81 M€, la SEM-YD prévoyait la libération de 8,69 M€ au 31 décembre 2023 et près de 23,5 M€ d'ici fin 2025.

	Montant total de l'investissement	% Part de la SEM-YD ds Capital	Décaissements FP* de 2016 à 2023			Montant total FP* décaissés à fin 2023
			Apport Capital SEM-YD	Apport Fonds Propres SEM-YD	Autres Apports SEM-YD (Acca-Oblig)	
1- Investissements réalisés	44,78 M€					
MobiLab	16,41 M€	100%		4,36 M€		4,36 M€
Chai Davron	0,80 M€	100%		0,25 M€		0,25 M€
PLP Poissy	27,58 M€	40%	2,04 M€		2,04 M€	4,08 M€
		ss total 1-	2,04 M€	4,61 M€	2,04 M€	8,69 M€
2- Investissements approuvés	106,96 M€					
Hub Les Mureaux	20,96 M€	40%				
IXCampus	86,00 M€	1,4%				
		ss total 2-	0,00 M€	0,00 M€	0,00 M€	0,00 M€
3- Investissements projetés	26,78 M€					
52-60	8,76 M€	100%				
Khéops	18,02 M€	100%				
		ss total 3-	0,00 M€	0,00 M€	0,00 M€	0,00 M€
Total Investissement	178,52 M€		Total Décaissements FP* au 31-12-23 :			8,69 M€

*FP : Fonds Propres

Ces perspectives ont justifié l'avis favorable des administrateurs pour permettre le versement en 2023 du solde 2023 à 2025 du capital, soit 8.000.000 € répartis comme suit :

	Participation valeur nominale 10 €		Appel de fonds 2021 30%	Appel de fonds 2022 30%	Appel de fonds 2023 40%	Total appelé
CDY	15 468 330 €		4 640 499 €	4 640 499 €	6 187 332 €	15 468 330 €
CDC	3 520 000 €		1 056 000 €	1 056 000 €	1 408 000 €	3 520 000 €
CUGPSO	970 000 €		291 000 €	291 000 €	388 000 €	970 000 €
ARKEA	41 670 €		12 501 €	12 501 €	16 668 €	41 670 €
	20 000 000 €		6 000 000 €	6 000 000 €	8 000 000 €	20 000 000 €

Les encaissements de ce solde ont été rattachés à l'exercice 2023 bien que versés en 2024. A fin 2023, l'actionariat de la société SEM Yvelines Développement 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%
TOTAL	2 480 002	24 800 020 €	100%

* valeur nominale : 10 €

Il est précisé que le collège public des actionnaires totalise **81,77 %** ; le collège privé représente, à la fin de l'exercice 2023, **18,23 %**. 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.

B. Etat de consommation du capital de la Société

Depuis l'augmentation de capital en 2021, la Société dispose d'un capital de 24.800.020 €. Le Conseil d'administration de la SEM-YD a, à fin décembre 2023, délibéré sur l'investissement dans 5 actifs. Deux d'entre eux sont à ce jour détenus à 100 % par la SEM-YD : Mobilab à Satory et le Chai de Davron.

Pour les 3 autres actifs :

- Le PLP à Poissy et le Hub Les Mureaux ont fait l'objet d'un co investissement avec Sogaris IMMO par création d'une SCI Sogaris Yvelines Développement, le PLP est géré par la SCI Sogaris Yvelines Développement dont la SEM-YD est actionnaire à hauteur de 40% ;
- IXCampus à Saint-Germain-en-Laye, a fait l'objet d'une première délibération en décembre 2022 et figure au rapport de gestion 2022. Cependant, la modélisation économique du projet ayant évolué en 2023, l'opération et son financement ont été finalisés par adoption d'une délibération prise le 6 décembre 2023. La part de capital détenue par la SEM-YD dans la filiale IX78 est de 4,1 % soit 1.500.000 €.

Ces projets sont tous engagés par avis favorables du CA mais non totalement décaissés à fin 2023, c'est le cas pour le Hub Les Mureaux et de IXCampus.

Consommation des Fonds Propres au 31 décembre 2023 :

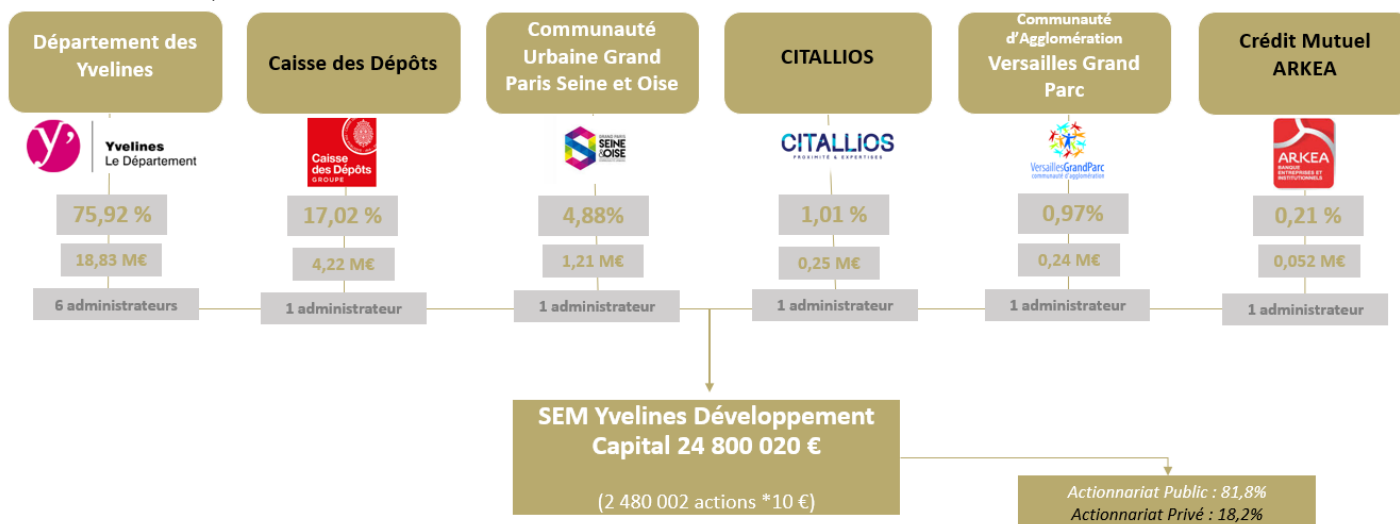
	Montant total de l'investissement	% Part de la SEM-YD ds Capital	Décaissements FP* de 2016 à 2023			Montant total FP* décaissés à fin 2023
			Apport Capital SEM-YD	Apport Fonds Propres SEM-YD	Autres Apports SEM-YD (Acca-Oblig)	
1- Investissements réalisés	44,78 M€					
MobiLAB	16,41 M€	100%		4,36 M€		4,36 M€
Chai Davron	0,80 M€	100%		0,25 M€		0,25 M€
PLP Poissy	27,58 M€	40%	2,04 M€		2,04 M€	4,08 M€
		ss total 1-	2,04 M€	4,61 M€	2,04 M€	8,69 M€
2- Investissements approuvés	106,96 M€					
Hub Les Mureaux	20,96 M€	40%				
IXCampus	86,00 M€	1,4%				
		ss total 2-	0,00 M€	0,00 M€	0,00 M€	0,00 M€
3- Investissements projetés	26,78 M€					
52-60	8,76 M€	100%				
Khéops	18,02 M€	100%				
		ss total 3-	0,00 M€	0,00 M€	0,00 M€	0,00 M€
Total Investissement	178,52 M€		Total Décaissements FP* au 31-12-23 :			8,69 M€

*FP : Fonds Propres

Le niveau de consommation des fonds propres au 31 décembre 2023 détaillé ci-dessus, est calculé sur la stricte base des projets réalisés, engagés et ceux en instance de validation par le Conseil d'administration au 31 décembre 2023.

4. Gouvernance

La société est composée de 6 actionnaires et de 6 administrateurs siégeant à l'Assemblée générale (11 au Conseil d'administration) :



Conformément à l'article R.225-102 du Code de commerce, le Conseil d'administration a procédé au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L.225-51-1 du Code de commerce.

Par délibération en date du 12 octobre 2021, le Conseil d'administration a décidé d'opter pour l'unification des fonctions, en nommant Monsieur Pierre BÉDIER Président-Directeur Général de SEM Yvelines Développement.

A. Assemblée Générale de la SEM-YD

Les représentants des actionnaires sont au nombre de 6 :

- Pierre BÉDIER pour le Département des Yvelines ;
- François de MAZIÈRES pour la CA Versailles Grand Parc ;
- Fabienne DEVÈZE pour la CU Grand Paris Seine & Oise ;
- Tristan MANDERFELD pour la Banque des Territoires ;
- Laetitia BOUSSARIE pour le Crédit Mutuel Arkéa ;
- Maurice SISSOKO pour Citallios.

L'Assemblée générale Mixte s'est tenue le 26 juin 2023 et a approuvé les décisions suivantes :

- En session Ordinaire
 - Rapport de gestion 2022.
 - Approbation des Comptes Annuels 2022.
 - Affectation du résultat 222 de la SEM-YD.
 - Affectation du résultat de la SAS Yvelines Immobilier.

- Rapport spécial du Commissaire au Compte.
- Quitus aux administrateurs.
- Pouvoir pour formalités.

b) En session Extraordinaire

- Désignation du Directeur pour représenter la SEM aux instances des filiales.
- Approbation de la fusion-absorption de la SAS par la SEM.
- Constatation et affectation des boni ou mali de fusion.
- Réalisation définitive de la fusion simplifiée et de la dissolution sans liquidation de la société absorbée.
- Modification des statuts de la société.
- Pouvoir pour formalités.

Le taux de présence des actionnaires publics est le suivant :

Date de l'Assemblée Générale Mixte	Taux de présence des représentants des collectivités
26 juin 2023	CDY : 100 % - CU GPS&O : 0 % - CA VGP : 100 %
Séance Mixte : AG ordinaire + AG extraordinaire	Taux de présence des collectivités : 67 %

B. Conseil d'administration de la SEM-YD

Le Conseil d'Administration est constitué de 11 administrateurs désignés ci-dessous.

Prénom/Nom	Entité	Qualité	Nomination le
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	12/10/2021
Fabienne DEVÈZE	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

Aux côtés des 11 administrateurs, 2 censeurs, sans droit de vote, accompagnent les sessions et débats du Conseil d'administration :

- Cédric GUILLAUME pour la CU GPS&O,
- Grégoire CHARBAUT pour la Banque des Territoires.

Au cours de l'année 2023, le **Conseil d'administration** s'est réuni 3 fois (les 12 avril, 14 novembre et 6 décembre). Il a pris 17 décisions et a diffusé 11 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 ne détient donc directement ou indirectement une part égale ou supérieure à 25 % du capital.

Date des Conseils d'Administration	Taux de présence des représentants des collectivités
12 avril 2023	CDY : 100 % - CU GPS&O : 100 % -CA VGP : 100 %
14 novembre 2023	CDY : 50 % - CU GPS&O : 100 % -CA VGP : 100 %
06 décembre 2023	CDY : 100 % - CU GPS&O : 0 % - CA VGP : 100 %
3 séances	Taux de présence des collectivités : 83 %

C. 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.

Il s'est réuni en 2023 à quatre reprises les 31 mars, 13 juin, 27 octobre et 24 novembre 2023.

Date des Comités techniques	Taux de présence des représentants des collectivités
31 mars 2023	CDY : 100 % - CU GPS&O : 100 % -CA VGP : 100 %
13 juin 2023	CDY : 50 % - CU GPS&O : 100 % -CA VGP : 100 %
27 octobre 2023	CDY : 50 % - CU GPS&O : 100 % - CA VGP : 100 %
24 novembre 2023	CDY : 100 % - CU GPS&O : 100 % - CA VGP : 0 %
3 séances	Taux de présence des collectivités : 83 %

D. Actions gratuites - Stock-options – Opérations sur actions

Il est précisé les éléments suivants :

- Le Conseil d'administration n'a pas décidé l'attribution d'actions gratuites.
- Le Conseil d'administration n'a pas décidé l'attribution de stock-options.

La Société n'a pas effectué d'aliénations au titre de participations réciproques, ni d'opérations de rachats d'actions. Seule la fusion simplifiée de la SAS avec la SEM-YD a occasionné une absorption avec transmission unilatérale de patrimoine décrite en partie II.2 et rétroactive au 1^{er} janvier 2023.

NB : ces mentions valent établissement des rapports spéciaux visés aux articles L225-180 II et L 225-184, et aux articles L225-197-4 et L 225-197-5 du Code de commerce.

E. Déclaration au titre des bénéficiaires effectifs

La dernière déclaration des bénéficiaires effectifs de la Société a été enregistrée auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Versailles le 14 mars 2022 et faisait suite à la délibération n°4 du Conseil d'administration du 12 octobre 2021 approuvant la désignation de Monsieur Pierre BÉDIER comme Président du Conseil d'administration (et Directeur Général de la Société).

F. 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 1^{er} août 2018.

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 jusqu'à fin 2025.

Un avenant à cette convention pour 2023 a été approuvée lors du Conseil d'administration du 14 décembre 2022 et a été signé le 5 octobre 2023. Cet avenant prévoit, pour 2023, une mise à disposition de 0,85 ETP pour un montant de 80.501 €, refacturé aux deux actifs (MobiLab et Davron) à hauteur de 34 % soit 26.941 €.

Convention de Mise à disposition (MAD) CDY vers SEM Yvelines Développement								
Poste en MAD au sein de la SEM	ETP 2021	ETP 2022	ETP 2023	ETP 2024	Base Coût moyen annuel*	Coût MAD 2021	Coût MAD 2022	Coût MAD 2023
Directeur	0,00	0,10	0,10	0,10	106 050 €	- €	10 605 €	10 605 €
Directeur opérationnel	0,09	0,30	0,30	0,80	106 050 €	10 000 €	31 815 €	31 815 €
Directeur du patrimoine	0,12	0,20	0,20	0,40	105 263 €	13 000 €	21 053 €	21 053 €
Responsable admif et financier	0,00	0,00	0,10	0,40	74 025 €	- €	- €	7 403 €
Chargé admif et financier	0,00	0,10	0,10	0,60	60 239 €	- €	6 024 €	6 024 €
Gestionnaire locatif	0,00	0,00	0,05	0,10	64 050 €	- €	- €	3 203 €
	0,22	0,70	0,85	2,40	Coût Annuel MAD	23 000 €	69 496 €	80 101 €

G. Rémunération du Président Directeur Général

Conformément à l'article R.225-102 du Code de commerce, le Conseil d'administration a procédé au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L.225-51-1 du Code de commerce.

Par délibération en date du 12 octobre 2021, le Conseil d'administration a décidé d'opter pour l'unification des fonctions, en nommant Monsieur Pierre BÉDIER, Président-Directeur Général de SEM Yvelines Développement.

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 du Président Directeur Général à hauteur de 2 500 € bruts mensuels à compter du 1^{er} juillet 2022.

Cette rémunération est permise par l'article 23 des statuts et le pacte d'actionnaires. Par ailleurs, le Conseil Départemental des Yvelines a, par délibération du 1er octobre 2021, autorisé le Président à percevoir une rémunération et des avantages particuliers, dans la limite du plafond d'écrêtement des indemnités qu'il perçoit en sa qualité d'élu.

Pour 2023, le salaire et les charges totalisent 41.562 €.

H. Locaux

Depuis sa création, la SEM est domiciliée dans des locaux situés à l'Hôtel du Département, 2 place André Mignot, à Versailles (78000) ; elle y dispose d'une adresse postale.

Partie 2 : Vie opérationnelle de la Société

1. Principales activités, opérations de l'année écoulée

A. Exercice 2023 : Gestion des actifs propres

L'année 2023 n'a pas été marquée par des événements opérationnels particuliers concernant la vie des actifs de la SEM et de la SAS.

1. MobiLAB

L'exercice 2023 s'est déroulé sans difficulté particulière. Au 31 décembre 2023, moins de 10 % des loyers restaient à encaisser par la SEM-YD.

Pour mémoire, la composition des recettes de loyers est la suivante :

Locataires MobiLAB	% Surface occupée	Loyers appelés 2021	Loyers appelés 2022	Loyers appelés 2023	2024 (prévisionnel)
UGE	7,70%	62 689 €	75 454 €	79 848 €	83 188 €
KNDS-NEXTER	42%	271 470 €	542 941 €	551 266 €	553 701 €
VEDECOM	31,50%	678 251 €	385 393 €	407 836 €	415 999 €
TRANSDEV	17,10%	239 074 €	239 228 €	252 951 €	264 286 €
TOTAL		1 251 484 €	1 243 016 €	1 291 901 €	1 317 174 €

En 2022, Transdev avait annoncé la fermeture de son unité de recherche et s'employait à trouver un nouveau preneur des locaux en bail ferme.

En définitive, l'entreprise ALKION BioInnovations, désireuse de trouver un site pour une durée relativement courte, a proposé de sous louer une partie des locaux à Transdev. Un contrat de sous location de deux ans a donc été signé entre Transdev et Alkion pour 669m² d'espace de bureaux à compter du 1er octobre 2023.

D'autres mouvements de locataires et de surface ont été évoqués cette année encore au regard de besoins d'extension de surface exprimés pour certains, confrontés à des réflexions sur une modulation de surfaces souhaitée pour d'autres.

Les **charges refacturables** aux locataires avaient été votées à hauteur de 161.728 € HT en 2023 et sont arrêtées à 154.812 € 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 technique dédiée au bâtiment.

2. Chai de Davron

L'installation du Chai puis sa location a démarré en octobre 2022. Pour mémoire, l'acquisition du Chai par la SEM-YD (au travers sa SAS) s'est traduite par la signature d'une Vente en Etat de Futur Achèvement, accompagnée d'un crédit-bail.

Cette acquisition repose sur un loyer minoré les 4 premières années, le temps que l'activité de la société viticole (SCEA de Davron) 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^{ème} année de ce dernier.

Les loyers de 2023 ont été encaissés avec un certain retard, la SCEA ayant connu quelques difficultés de trésorerie sur cet exercice. La situation a été remise à niveau en tout début d'année 2024.

Les loyers appelés en 2023 totalisent 34.696 €, ce qui correspond à une minoration de loyer à 50 % jusqu'en septembre 2023 ramenée à 33 % depuis (base de loyer en année pleine : 63.700 € hors Ilat).

Les charges 2023 ont été appelées à hauteur de 13.318 € en 2023 et sont arrêtées à hauteur de 2.944 €, cette différence provenant exclusivement de l'exonération des impôts fonciers du Chai, charge budgétée initialement.

B. Développement des actifs 2023

1. IXCampus Saint-Germain-en-Laye

Comme évoqué plus haut, le portefeuille d'actifs issu du plan stratégique de la SEM/SAS a évolué en **2023** par la validation du Conseil d'administration sur le projet **IXCampus** à Saint-Germain-en-Laye.

La SEM avait délibéré favorablement pour ce projet le **14 décembre 2022**. Conformément à la loi 3 DS (pour différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification) publiée le 21 février 2022, l'accord exprès et préalable des actionnaires publics avait été sollicité puis obtenu tout comme l'approbation du projet.

Le projet initial prévoyait une entrée de + de 10 % de la SEM-YD dans une société à créer et dédiée au projet.

Le Conseil Départemental des Yvelines a voté favorablement le 16 décembre 2022 en ce sens, la CU GPS&O a voté favorablement en Conseil Communautaire le 2 février 2023 et la CA VGP le 7 février 2023 pour le projet.

L'Avance en Compte Courant d'Associés (ACCA) de 10 708 500 € au profit de la SEM YD par le Département a été votée le 16 décembre 2022 et signée le 23 janvier 2023 et le premier versement de 9 735 000 € a été réalisé au bénéfice de la SEM-YD le 10 février 2023.

En juin 2023, une actualisation du projet a été présentée aux représentants des actionnaires lors d'un COTECH informel le 13 juin, puis aux administrateurs de la Société lors de l'Assemblée générale du 26 juin 2023.

En effet, la hausse des coûts des matériaux et l'évolution des taux d'emprunt ne permettaient plus de maintenir le coût de l'opération à hauteur de la première validation.

Lors du Conseil d'administration **du 14 novembre 2023**, après l'exposé des motifs ayant conduit à une nouvelle modélisation juridique et financière du projet, les administrateurs se sont donc prononcés favorablement pour :

- La sollicitation des actionnaires publics autorisant l'entrée de la SEM-YD au capital de la société IX78 pour 1,5 M€ ;

- La résiliation de l'ACCA signée avec le Département le 23 janvier 2023 ;
- La sollicitation d'une ACCA de 28,5 M€ auprès du Département ;
- Une nouvelle convention ACCA avec le Département des Yvelines.

Projet actualisé et financement :

Le projet consiste désormais à accompagner le développement d'IXCampus à Saint-Germain-en-Laye, par le portage immobilier de l'ensemble du site dont la création de nouvelles surfaces sur 17.785m² SDP dédiées notamment aux formations de CY Cergy Paris Université et à l'accueil d'entreprises.

Le business-plan actualisé a tenu compte des objectifs inhérents à l'actualisation du projet d'améliorer les conditions de financement et de sécuriser les conditions de rémunération de la SEM.

Budget du Projet :	85 151 000 € dont
▪ Foncier :	350.000 €
▪ Construction :	68.000.000 €
▪ MOE et risques :	16.801.200 €

Actualisation du portage juridique et financier du projet :

L'économie globale du projet a donc été redéfinie en novembre 2023, d'une part, en intégrant au projet l'ensemble du bâti existant et des extensions prévues et, d'autre part, en tenant compte du changement de contexte financier (inflation des coûts de construction et hausse des taux d'intérêts).

Le portage financier est assuré par une SAS **dénommée iX78**. La SEM-YD entrera ainsi au capital de la SAS iX78 à hauteur de 4,1 % (via un apport de 1,5 M€ en capital sur fonds propres), aux côtés de IX CAMP qui entrera au capital à hauteur de 95,9 % (via apport en capital en numéraire de 1.000 € et apport en nature de 35 M€, ce dernier correspondant à la valeur réelle des titres FCSL).

La SAS iX78 serait actionnaire à 100 % de la SAS FCSL. En conséquence, la SEM Yvelines Développement entrera **indirectement** au capital de la Foncière du Château Saint-Léger et deviendra donc co-**actionnaire** avec IX CAMP de **l'ensemble du site** de Saint-Germain-en-Laye comprenant les bâtiments existants (valorisés 35 M€) et les extensions programmées (coût total de 85 M€).

Pour ce qui concerne le financement, la SAS FCSL qui porte le projet recevra 56 M€ de prêt de M. Arditty (fondateur de IXcampus) et 30 M€ de la SEM via 28,5 M€ d'obligations participantes + 1,5 M€ d'apport en capital vers iX78.

Plan de financement et rentabilité du projet :

Ainsi, dans le montage actualisé, le financement de l'opération repose sur les éléments suivants :

- La SEM-YD apportera sur fonds propres le capital (1,5 M€) et 28,5 M€ en obligations participantes. Pour ce faire, la SEM-YD a sollicité le Département à hauteur de 28,5 M€ en Apport en Compte Courant d'Associés (ACCA et la résiliation préalable de la précédente ACCA dont 9,735 M€ ont déjà été versés en février 2023) ;
- Il n'y a pas de recours additionnel à l'emprunt bancaire pour le projet d'extension, seule subsiste la dette bancaire liée au financement du site existant (34 M€) ;
- M. Arditty accepte de ne pas être rémunéré jusqu'à la sortie de la SEM-YD en 2040.

Les apports de fonds de la SEM, sur cette opération, seront mobilisés entre 2024 et 2025, avec 2/3 des fonds (soit 19 M€) apportés en 2024 et 1/3 (soit 9,5 M€) en 2025.

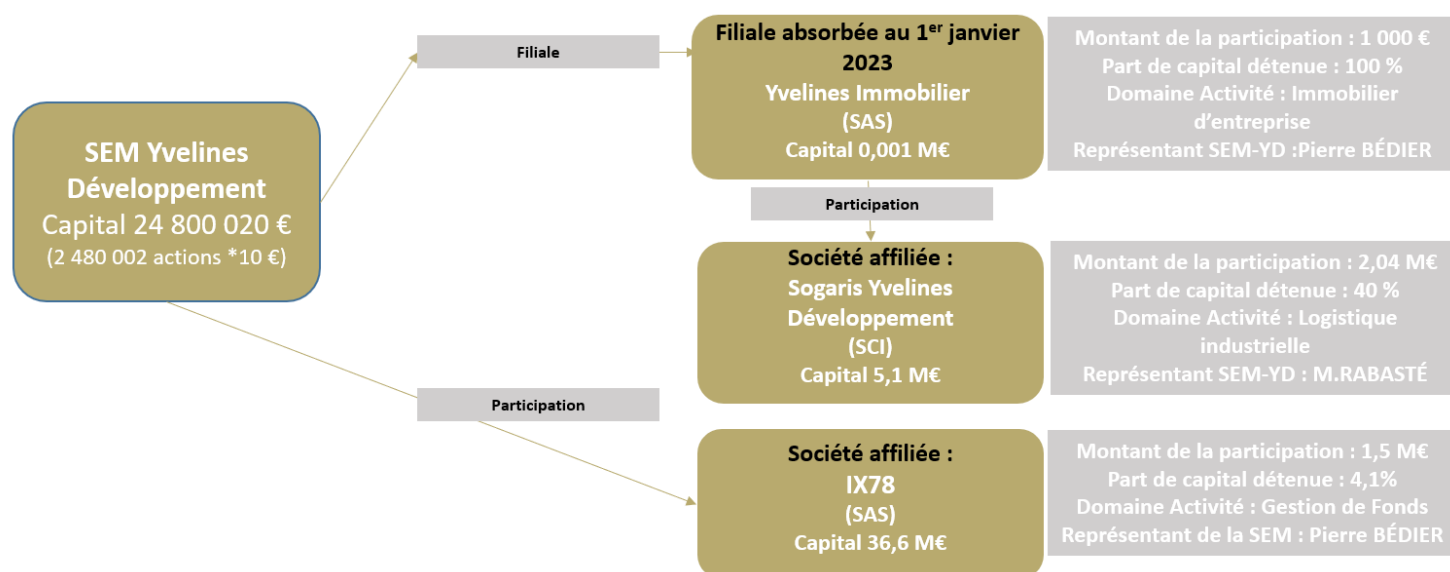
Ceci implique que le versement de l'ACCA (28,5 M€) sollicitée auprès du Département soit réparti sur la même périodicité et selon les modalités suivantes : 19 M€ en 2024, et 9,5 M€ en 2025.

Les accords favorables du Département des Yvelines, de la CA Versailles Grand Parc et de la CU GPS&O ont été recueillis.

Le Conseil d'administration réuni le 6 décembre 2023 a donc approuvé :

- Les modalités de co investissement du projet ;
- La souscription de la SEM-YD à hauteur de 1.5 M€ au capital de la société iX78 ;
- Les statuts et le pacte définitifs de iX78 ;
- Les termes et conditions des obligations participantes (28,5 M€);
- Le plan de financement du projet.

2. Etat des prises de participation - Situation du groupe



A. SAS Yvelines Immobilier

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

Elle disposait d'un actif propre : le Chai de Davron acquis en 2022 et, dans le cadre de l'acquisition des deux plateformes logistiques (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 détenait ainsi 40 % du capital de la Sogaris Yvelines Développement.

L'opération relative au PLP de Poissy s'est réalisée en juillet 2022. A fin 2023, l'acquisition du Hub les Mureaux faisait l'objet d'une Promesse Unilatérale de Vente (PUV) auprès de l'EPFIF. Cependant, les recherches de preneurs locatifs n'ayant pas abouti, la PUV a été prorogée jusqu'à fin 2024.

En 2023, il a été décidé de fusionner la SAS avec la SEM. La raison tient tout d'abord aux effets de la loi 3DS qui ne permettait plus l'agilité d'action de la SAS qui se devait désormais d'obtenir l'accord exprès et préalable des actionnaires publics de la SEM-YD avant toute entrée au capital d'une société.

De plus, cette fusion s'inscrit dans le cadre des mesures de rationalisation et de simplification de gestion des structures de la Société, entraînant de fait des économies de gestion.

Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire de juin 2023 puis du Conseil d'administration du 14 novembre 2023, les publications légales et réglementaires ont été diligentées. La radiation de la SAS a été enregistrée par le Greffe de Versailles au 29 décembre 2023.

Le traité de fusion signé entre les deux sociétés témoigne que la fusion a un effet comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2023.

A l'occasion de la fusion de la SAS et de la SEM, une actualisation des statuts de la Société a été opérée après approbation du CA et de l'Assemblée générale de juin 2023.

B. 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^{er} 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 2023 de la SCI SOGARIS Yvelines Développement comportent les éléments suivants.

Compte de résultat		
	2023	2022
Produits d'exploitation	3965626	1277705
dont revenu des immeubles	3965173	
Charges d'exploitation	-4558585	889 344 €
dont Dotation aux amortissements	-1633965	
Résultat d'exploitation	- 592 959 €	388 361 €
Produits financiers	365688	
Charges Financières	-427757	
Résultat Financier	- 62 069 €	12 336 €
réintégration extra-comptables	92690	
Résultat Net de l'exercice	- 562 338 €	400 697 €

C. IX Campus-IX78

Détaillé dans la partie 2-Vie opérationnelle-Développement des actifs, l'engagement de la Société dans l'opération IXCampus s'est traduit par la signature et la prise de décisions en toute fin d'exercice 2023. En conséquence, la SEM-YD, au 31 décembre 2023, n'était pas encore entrée au capital de la société IX78 car n'avait pas encore reçu d'appel de fonds en ce sens. Les comptes de la SAS IX78 seront donc présentés en 2024.

3. Etat des relations entre la SEM-YD et les collectivités

A. Contrats et conventions signés entre les collectivités et la SEM-YD

Date : 26 Octobre 2022.

Titre : Convention de Mise à Disposition de Personnel entre la SEM-YD et le Département des Yvelines.

Documents contractuels : Convention du 26 octobre 2022 entre la SEM-YD et le Département des Yvelines.

Décisions : Avenant N°1 pour l'exercice 2023 signé le 5 octobre 2023.

Objectif : Mise à disposition d'agents départementaux au profit de la SEM-YD (0,85 ETP pour 2023) .

Montant : 80 K€ pour 2023.

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

Date : Vote départemental du 16 décembre 2022.

Titre : Avance en Compte Courant d'Associé pour le projet IXCampus .

Documents contractuels : convention signée le 23 janvier 2023.

Objectif : Financement de l'opération IXCampus portée par la SEM-YD concernant la réhabilitation et l'extension de 2 bâtiments.

Montant : 10.708.500 €.

Versement de 9.735.000 € le 10 février 2023.

C. Avance en compte courant consentie par le Département des Yvelines à la SEM-YD après résiliation et remboursement de la première Avance

Date : Vote départemental le 17 novembre 2023.

Titre : Avance en Compte Courant d'Associé pour le Projet IXCampus.

Documents contractuels – Convention signée le 19 janvier 2024.

Objectif : Financement de l'opération IX Campus portée par la SEM-YD concernant l'ensemble de l'opération d'investissement.

Montant : 28.500.000 €.

(Remboursement des 9.735.000 € réalisé en avril 2024, 1^{er} versement de 19.000.000 € attendu en juin 2024).

Partie 3 : Vie Sociale

1. Synthèse des décisions prises par l'AG au cours de l'année 2023

# AG	Date	# Résolution	Intitulé
7	26/06/2023	7.1	Approbation du Rapport de Gestion
7	26/06/2023	7.2	Approbation des comptes annuels
7	26/06/2023	7.3	Affectation du résultat de la SEM-YD
7	26/06/2023	7.4	Affectation du résultat de la SAS-YI
7	26/06/2023	7.5	Rapport spécial du Commissaire aux comptes
7	26/06/2023	7.6	Quitus aux administrateurs
7	26/06/2023	7.7	Pouvoir concernant les formalités consécutives à l'AGO
7	26/06/2023	7.8	Désignation représentant de la SEM aux CA des filiales
7	26/06/2023	7.9	Examen et approbation de la fusion-absorption de la filiales Yvelines Immobilier
7	26/06/2023	7.10	Constatation et affectation des boni ou mali de fusion
7	26/06/2023	7.11	Réalisation définitive de la fusion simplifiée et de la dissolution sans liquidation de la société absorbée
7	26/06/2023	7.12	Modification des statuts de la société
7	26/06/2023	7.13	Pouvoir concernant les formalités consécutives à l'AGE

2. Synthèse des décisions prises par le CA au cours de l'année 2023

# C. A	Date	# Délib	Intitulé	Contenu
23	12/04/2023	1	Approbation PV CA #22 du 14 décembre 2022	D
23	12/04/2023		Lancement Etudes Stellantis Trappes	I
23	12/04/2023		Point d'étape HUB Les Mureaux	I
23	12/04/2023		Point d'actualités IXCampus Saint Germain en Laye	I
23	12/04/2023		EHP ² : Information	I
23	12/04/2023		58-60 Av Jean Jaurès Les Mureaux : Information	I
23	12/04/2023	2	Délégation donnée eu Directeur pour représentation Sem dans les filiales	D
23	12/04/2023	3	Projet de fusion SAS-YI/ SEM-YD modalités	D
23	12/04/2023	4	Modification des statuts (Loi 3DS)	D
23	12/04/2023		Rapport des élus mandataires : information	I
23	12/04/2023	5	Comptes Annuels 2022 : SEM-YD	D
23	12/04/2023	6	Comptes Annuels 2022 : SAS-YD	D
23	12/04/2023	7	Rapport de gestion 2022	D
23	12/04/2023	8	Convocation de l'AG Mixte du 26 juin 2023	D
23	12/04/2023		Sécurisation financière	I
24	14/11/2023	1	Approbation PV CA #23 du 12 avril 2023	D
24	14/11/2023	2	IXCampus : Sollicitation des actionnaires Publics, résiliation ACCA CDY + remboursement 9,735 MI, sollicitation ACCA 28,5 MI auprès du CDY	D
24	14/11/2023	3	Fusion SAS-SEM : Approbation traité de fusion, liquidation de la SAS	D
25	06/12/2023	1	Approbation PV CA #24 du 14 novembre 2023	D
25	06/12/2023	2	Approbation investissement IXCampus remodelisé : 1,5 MI en capital + 28,5 MI en Obligations participantes, approbation satuts IX78, pacte d'actionnaires, délégation à Maxime RABASTÉ pour mise en œuvre de la délibération	D
25	06/12/2023	3	Hub les Mureaux : approbation nvelle stratégie commerciale prorogation PUV jusqu'au 31 décembre 2024 + jouissance anticipée si 1 cellule est louée en précaire + délégation MR +JMR pour exécution de la délibération	D
25	06/12/2023		52-60 Rue Jean Jaurès Les Mureaux : Infomation	I
25	06/12/2023		SELMER Mantes la Ville : Information	I
25	06/12/2023	4	Approbation avenant MAD pour 2024 (209 708 I)	D
25	06/12/2023	5	Appel de fonds solde capital : 8 MI	D
25	06/12/2023		Atterrissage budgétaire 2023 : + 522 391I net après impôts	I
25	06/12/2023	6	Budget SEM-YD 2024	D
25	06/12/2023		Marchés en cours et à venir sur 2024 + Adhésions	I

3. 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.

Les marchés et contrats 2023 sont les suivants :

Marché M-2022-01 CAC : Lettre de mission du Commissaire aux comptes pour l'examen des comptes annuels 2023 : 12.280 € HT

Marché M-2022-01 Expert-Comptable dont avenant Fonction payeur : 22.700 €

Marché sempat-M-2022-06 : Entretien complet et maintenance des appareils élévateurs, notifié le 30/09/2022 avec la **société Koné**

Durée : 1 an renouvelable 3 fois ; début marché : 1/10/2022

Sans montant minimum, avec montant maximum de 50 k€ ht annuels

Montant entretien régulier valeur de base : 2000€ annuels

Marché sempat-M-2022-07 : Maintenance des terrasses et couvertures du site avec la **société DUCREST**

Durée : 1 an renouvelable 3 fois ; début marché : 01/01/2023

Sans montant minimum, avec montant maximum de 50k€ HT annuels

Montant entretien régulier valeur de base : 4514.96 € annuels

Marché sempat-M-2022-08 : Entretien et maintenance multi-technique des installations du site avec la **société SODEXO**

Durée : 1 an renouvelable 2 fois ; début marché : 01/01/2023

Sans montant minimum, avec montant maximum de 71k€ HT annuels

Montant entretien régulier valeur de base : 36 645 € annuels

Marché sempat-M-2022-09 : Vérifications périodiques réglementaires des installations du site avec la **société Qualiconsult**

Durée : 1 an renouvelable 3 fois ; début marché : 01/01/2023

Sans montant minimum, avec montant maximum de 50k€ HT annuels

Montant entretien régulier valeur de base : variable selon la périodicité des contrôles à faire

Marché sempat-M-2023-01 : Audit technique du 52-60 (2 lots) avec la **société Qualiconsult** : 21 150 € HT

Les contrats simples mis en œuvre en 2023 sont les suivants :

- Réalisation d'une brochure et d'un support digital (9.985 € HT)
- Prestation d'accompagnement à la vie sociale (1.500 € HT par CA sur demande)
- Adhésion au Réseau Professionnel de la SCE'T du 1er juin 2023 au 31 mai 2025 (7.500 € HT /an)
- Prestation d'impression d'une brochure 462,6 €
- Accompagnement juridique pour IXCampus : 8.800 €
- Etude capacitaire pour le 52-60 : 3.340 € HT
- Accompagnement financier au futur Plan d'affaires : 21.450 € HT

2. Mécanismes de contrôles

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.

En complément de ces deux outils, la sécurisation financière des actes de la société reste une priorité éthique de fonctionnement.

La mise en place de l'assistance payeur en juin 2023 détaillée ci-dessous permet de séparer les fonctions d'ordonnateur et de comptable et d'assurer un contrôle supplémentaire des opérations comptables.

L'ensemble des délégations, y compris bancaires, ont été actualisées depuis 2022 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.

Le règlement de chaque facture correspond à une lettre de commande ou un bon de commande issu d'un marché public.

Le service fait est attesté sur chacune des factures par l'opérationnel qui témoigne ainsi de la réalisation de la prestation.

La mise en règlement des factures s'effectue chaque mois après vérifications des éléments justifiant le règlement par le service financier de la SEM-YD. Les factures sont ensuite adressées au comptable pour vérification avant mise en règlement.

En 2023, les autorisations suivantes ont été signées par le Président Directeur Général avant réalisation des opérations de trésorerie :

- Ouverture de comptes de placement (Dépôts à terme et compte rémunéré).
- Placement de 2 M€ sur un compte rémunéré.
- Placement de 2,5 M€ sur un compte de dépôt à terme.
- Versement de 9,735 M€ en remboursement de l'Avance en Compte Courant d'Associés.

Contrôles externes

- 1- Comme indiqué plus haut, 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 (contrôle des RIB des sociétés, préparation des virements ...).

Pour 2024, 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.

Par ailleurs, un plan de trésorerie pluriannuel a été mis en place en 2023 facilitant et optimisant les flux de trésorerie et de placements sécurisés.

- 2- Le Département des Yvelines exerce sur la SEM-YD un contrôle annuel à l'issue de l'approbation de ses comptes. Depuis 2023 le département, devant le nombre croissant de tiers et d'acteurs hétérogènes, s'est doté d'un outil de gouvernance partagé avec les opérateurs : l'outil de Pilotage des Opérateurs Partenaires (POP). Dans un contexte budgétaire départemental contraint, cet outil a pour destination essentielle la mise en place d'un dialogue de gestion, la maîtrise des risques, et le développement d'une meilleure vigilance en termes de conflits d'intérêts potentiels. L'outil permet ainsi d'établir un diagnostic financier et juridique, une cartographie des risques et encourage ainsi les partenaires à optimiser leurs pratiques professionnelles financières, juridiques, RH et métiers.

La SEM-YD s'est proposée en tant que pilote de cette expérimentation en 2023 et l'outil POP a été déployé auprès des opérateurs courant 2024.

Partie 4 : Comptes Annuels 2023

Budget Prévisionnel et PFA	CA 2021	CA 2022	Budget voté 2023	2023 comptes provisoires	Budget Voté 2024
I-PRODUITS D'EXPLOITATION	1 540 170 	1 492 484 	1 536 437 	1 485 802 	2 247 402
Produits d'Exploitation des Actifs	1 369 187	1 399 538	1 516 437	1 479 339	2 247 402
Autres produits d'exploitation SEM	170 983	92 946	20 000	6 462,9	-
II- CHARGES D'EXPLOITATION	997 948 	1 143 708 	1 331 911 	1 118 362 	2 143 487
Charges d'Exploitation des Actifs	868 279	867 009	916 832	882 795	1 673 965
Charges Courantes de Fonctionnement	45 880	143 721	85 014	68 962	75 914
Charges de Développement de la sté	59 749	130 928	235 454	73 019	211 050
Charges de Personnel (dont MAD non récupérable)	35 200	69 932	94 611	93 586	182 558
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	542 222 	348 776 	204 526 	367 439 	103 915
V- PRODUITS FINANCIERS	- 	46 233 	148 843 	553 675 	440 952
7688 Produits financiers SEM YD	-	41 539	83 257	-	-
7689 Produits financiers SEM de Sogaris	-	4 694	65 586	113 889	113 762
7688 Produits financiers SEM YD intérêts de Placement	-	-	-	439 786	327 190
VI- CHARGES FINANCIERES	152 432 	182 825 	274 655 	169 150 	306 437
661 Charges d'intérêts Mobilab	152 432	141 286	130 478	133 635	125 644
661 Charges d'intérêts Davron	-	-	13 045	9 532	11 962
661 Charges d'intérêts 52-60 Les Murs	-	-	-	-	147 046
6615 Interêts des comptes courants et dépôts créditeurs SEM-YD-CD	-	-	19 859	25 924	21 785
6615 Interêts des comptes courants et dépôts créditeurs	-	-	-	-	-
6615 Interêts des comptes courants et dépôts créditeurs SAS	-	41 539	111 273	-	-
RESULTAT FINANCIER	- 152 432 	- 136 592 	- 125 812 	384 525 	134 515
RESULTAT COURANT avant Impôts (I-II-III-IV+V-VI)	389 790 	212 185 	78 713 	751 964 	238 430
Produits Exceptionnels (VII)	11 488 	11 488 	11 488 	11 488 	11 488
Produits exceptionnel SEM YD	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488
Charges Exceptionnelles (VIII)	- 	- 	- 	- 	-
Valeur Nette comptable des actifs cédés	-	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	107 516 	106 090 	50 137 	135 732 	-
IS SEM	107 516	90 504	50 137	135 732	59 608
IS Filiales	-	15 586	-	-	- 127 722
Total des Produits (I+ III+V+VII)	1 551 658 	1 550 206 	1 696 768 	2 050 965 	2 699 842
Total des Charges (II+ IV+VI+VIII+IX+X)	1 257 896 	1 432 623 	1 656 703 	1 423 245 	2 449 924
Résultat net	293 762 €	117 583 €	40 064 €	627 720 €	249 918 €

1. Compte de résultat au 31.12.2023 de la SEM-YD

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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. Les comptes annuels sont consolidés pour la SEM-YD et la SAS YI du fait de la fusion comptable et fiscale de la SAS avec la SEM-YD au 1^{er} janvier 2023.

A. Résultat d'exploitation : 367.439 €

Produits d'exploitation SEM-YD : 1.485.802 €

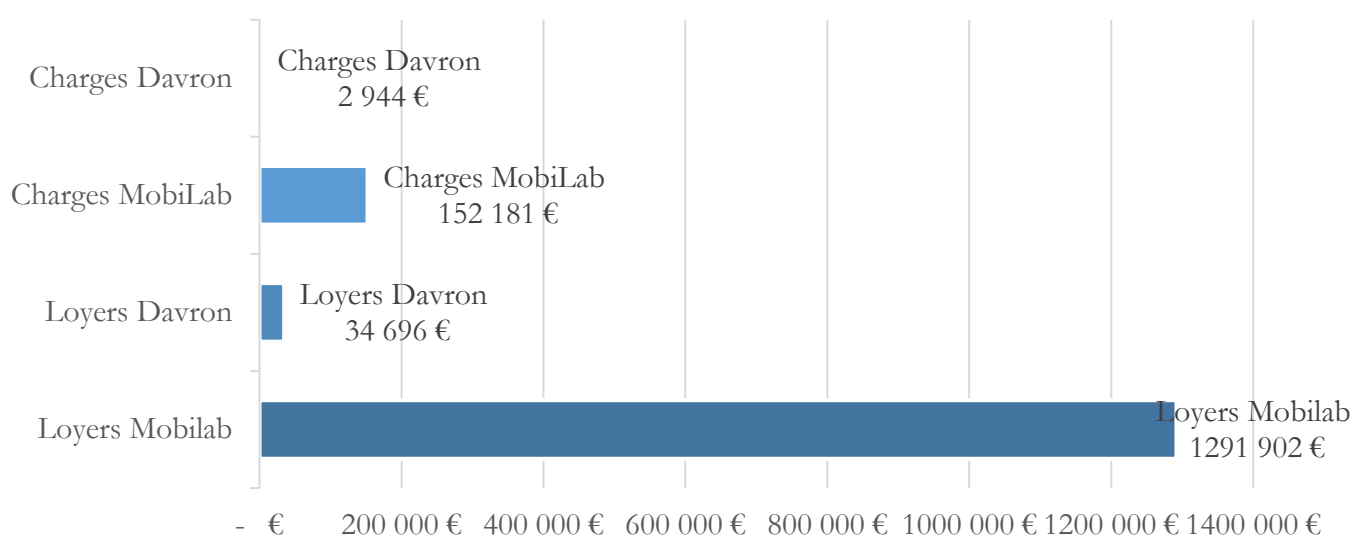
Les produits d'exploitation 2023 se décomposent comme suit :

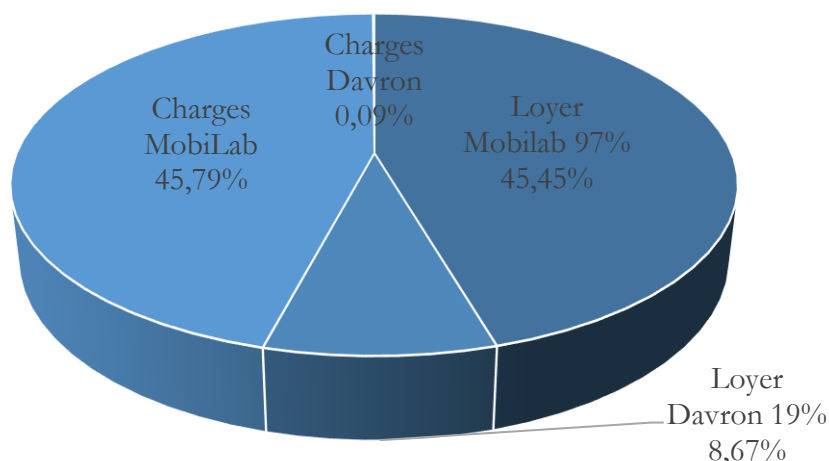
- 1.291.902 € de loyers pour MobiLab.
- 34.696 € de loyers pour le chai de Davron.
- 152.181 € de charges refacturables pour MobiLab.
- 2.632 € de charges refacturables pour le Chai de Davron.
- -2384 € de régularisation de charges provisionnées fin 2022.
- 6.300 € de refacturation d'études à la SCI Sogaris pour le projet Trappes-Stellantis.

Ces produits sont légèrement inférieurs aux prévisions (-48 K€) car les charges refacturables de MobiLAB sont moins importantes que prévues (-9.547 €) tout comme celles de Davron du fait de l'exonération de taxe foncière du Chai en tant que bâtiment rural (-10.273 €). Enfin, 20.000 € avaient été inscrits au titre de la convention de gestion SEM-SAS sur 6 mois alors que la fusion de la SAS et de la SEM a été effective comptablement au 1^{er} janvier 2023.

Aucun retard de loyer n'est constaté en fin d'exercice, un process de recouvrement a été mis en œuvre en 2023 et permet aujourd'hui un meilleur suivi des encaissements de loyers.

Chiffre d'Affaires 2023





Charges d'exploitation SEM-YD : 1.118.362 €

Les charges d'exploitation totalisent 1.118.431 € contre 1.331.911 € votés soit une diminution de 213.549 €. Pour une meilleure lisibilité des coûts, celles-ci sont regroupées en quatre rubriques :

- 1- **Charges d'exploitation des actifs** : elles comprennent l'ensemble des charges liées aux actifs de la société, qu'elles soient refacturables ou non.
- 2- **Charges courantes de fonctionnement** : elles totalisent les achats de fournitures et de petit matériel, les primes d'assurances RC et mandataires sociaux ; les charges de personnel non refacturables aux actifs ; les prestations de la SCET ; les honoraires du CAC et de l'expert-comptable ; les frais d'actes administratifs ; les frais de publicité et de publications ; les frais de déplacements et de convivialité ; les frais bancaires ; l'impôt de contribution économique territoriale ; les autres charges de gestion courante et charges exceptionnelles.
- 3- **Charges de personnel** : qui regroupent la rémunération des activités du Président Directeur Général et les charges sociales et fiscales liées ainsi que le coût annuel de la mise à disposition de personnels départementaux.
- 4- **Charges de développement de la société** : on trouve ici les études et recherches liées aux projets, les colloques et formations ; les honoraires d'avocat et de notaire, l'accompagnement ; l'adhésion à la Fédération des EPL ; les expertises en vie sociale, juridiques et financières et notamment celles en lien avec le PMT.

Charges d'exploitation des actifs 881.659 € (vs 918.832 € BP)

Comme indiqué plus haut, ces charges regroupent l'ensemble des charges refacturables ou non des actifs de la SEM-YD. Pour 2023, il s'agit de MOBILAB et du Chai de Davron (sur 2024 ont été prévues les charges du 52-60, de SELMER et du Hub des Mureaux). Elles totalisent 881.659 € pour 2023 soit – 35.173 € par rapport au budget voté dont **727.402 €** de dotations aux amortissements.

- **MobiLab** :

Les charges 2023 de MobiLAB ont été votées à hauteur de 161.728 € dont 158.979 € refacturables. Les charges réelles constatées sont de 154.813 € soit -6.915 € par rapport au prévisionnel, ce qui entraînera une régularisation négative des charges sur les appels de loyers et charges du deuxième trimestre 2024. Le tableau ci-dessous témoigne de l'évolution des charges de MobiLab depuis 2021.

Charges MobiLAB	2021 (réel)	2022 (réel)	2023 (réel)	2024 (prévisionnel)
606- Fluides				
615- Travaux-réparation	3 611 €	10 339 €	11 114 €	31 307 €
615- Maintenance	52 669 €	49 613 €	44 180 €	59 494 €
616- Assurances	8 535 €	11 485 €	12 383 €	12 500 €
6214- Gestion du bâtiment	23 083 €	26 134 €	25 528 €	60 013 €
625-7 Télécommunications	1 800 €	2 076 €	2 160 €	2 200 €
628- Autres Frais (Gardiennage)				
635- Impôts et Taxes	52 828 €	53 520 €	59 449 €	61 300 €
TOTAL	142 526 €	153 166 €	154 813 €	226 814 €
Montant refacturé	140 103 €	150 563 €	152 181 €	222 958 €
Montant non refacturé	2 423 €	2 604 €	2 632 €	3 856 €

Il est important de noter que si les charges du MobiLAB restent stables sur les 3 derniers exercices clos, il conviendra de tenir compte de la maturité du bâtiment qui nécessitera d'engager dès les prochaines années un Plan Pluriannuel d'Investissement essentiellement préventif. Ce PPI en préparation sera soumis au Conseil d'administration approuvant le vote du budget 2025.

- **Chai de Davron** :

Les charges réelles constatées sont de 2.944 € soit -10.373 € par rapport au prévisionnel, ce qui entraînera une régularisation négative des charges sur les appels de loyers et charges du deuxième trimestre 2024. Cette réduction s'explique par l'exonération de taxes foncières sur les propriétés bâties puisque le bâtiment répond aux deux caractères prévus par la doctrine que sont : affectation à un usage agricole et que cette affectation soit permanente et exclusive.

A ce titre, une provision 2022 pour la taxe foncière est reprise sur cet exercice, atténuant la charge de l'actif de 3.000 € dans les comptes.

Charges courantes de fonctionnement 68.962 € (Vs 73.204 € BP)

Ces charges totalisent 68.962 € contre 73.204 € votés. Cet écart de - 4.242 € par rapport au voté, résulte d'une planification cohérente des dépenses ainsi qu'un ajustement permanent des besoins.

On retrouve dans ce groupe de dépenses les assurances non refacturables de la Société (Responsabilité Civile) pour 12.891 €.

Les honoraires du CAC et de l'expert-comptable totalise 34.980 € (41.764 € votés) légèrement en deçà du voté du fait de la fusion de la SEM et de la SAS initiée dès juin 2023 sur la tenue des comptes.

Une dépense non prévue au budget a été réalisée tout en respectant l'enveloppe allouée aux charges de fonctionnement, il s'agit de la plaquette de présentation de la SEM-YD dont l'élaboration et l'impression sont chiffrées à hauteur de 12.226 €.

Les autres comptes de ces charges n'appellent pas de remarques particulières et restent conformes aux prévisions, notamment les services bancaires pour 5.713 € et les formalités pour 1.447 €.

Charges de personnel 94.722 € (Vs 94.611 € BP)

Ces charges sont conformes aux prévisions puisqu'elles totalisent 94.722 € contre 94.611 € votés au budget 2023. Elles comprennent la part de mise à disposition (MAD) du personnel départemental non refacturables, soit 53.161 € (sur les 80.101 € de MAD au total en 2023) ainsi que la rémunération d'activités du Président Directeur Général pour 30.000 € bruts et les charges sociales et fiscales associées pour 11.562 €.

Charges de développement 73.019 € (Vs 235.454 € BP)

Ces charges totalisent 73.019 € contre 235.454 € votés. L'écart entre le budget et le réel s'explique principalement par les études réalisées qui avaient été provisionnées à hauteur de 170.000 € dont 90.000 € pour SELMER.

Par ailleurs, l'appui à la vie sociale incluant le projet de fusion dont le coût prévisionnel était évalué à 23.154 € a été réduit à 11.139 € malgré des difficultés en termes de formalités qui ont demandé une implication juridique et administrative plus importante de la SEM-YD.

Les honoraires et frais de ce groupe de dépenses facturés en 2023 sont les suivants :

- SCET : 11.139 €.
- Adhésion fédération et réseau spécialisés : 12.230 €.
- Frais d'avocat : 10.140 € liés au dossier [IXCampus](#).
- Etudes techniques préalables [52-60 « Légumerie »](#) : 24.490 €.
- Phase 1 du [PMT](#) (Sémaphores) : 10.031 €.
- Honoraires notariaux (Fusion-TUP) : 4.489.18 €.

Résultat d'exploitation SEM-YD 2023 : 367.439 € (Vs 216.336 € votés)

B. Résultat financier : 384.525 €

Charges financières 169.150 € (vs 274.655 € BP)

Les charges financières sont de deux ordres : celles relatives aux intérêts des emprunts souscrits pour MobiLab et le Chai de Davron, et celles relatives aux intérêts à régler sur l'Avance en Compte Courant d'Associé consentie par le Département des Yvelines en décembre 2022 et versée le 10 février 2023.

Pour mémoire, l'emprunt pour le Chai a été contracté à hauteur de 547.252 € sur 15 ans au taux de 2,378 %. Il a été libéré le 1er février 2023. A la fin du remboursement (fin janvier 2038), le coût total des intérêts d'emprunt sur 15 ans sera de 104.628 €.

L'emprunt de MobiLab a, quant à lui, été contracté puis libéré en septembre 2016, à hauteur de 11.800.000 € sur 15 ans au taux de 1,5 %. La première échéance a été fixée au 15 septembre 2019, la dernière sera donc au 15 septembre 2033.

Au 31 décembre 2023, 32 % du capital de l'emprunt était remboursé et il restait 8.066.139 € à rembourser sur les 11.800.000 €. Les intérêts 2023 totalisent 133.595 €.

La différence entre les charges financières constatées en 2023 et le voté s'explique par la suppression des intérêts que devait verser la SAS à la SEM au titre des deux Avances en Compte Courant d'Associé qui avaient été consenties, l'une pour les frais de fonctionnement de la SAS et l'autre pour l'acquisition du Chai de Davron. Ces intérêts se retrouvaient dans les comptes de la SEM en produits financiers et de la SAS en charges financières.

Produits financiers SEM-YD 553.675 € (vs 148.843 € BP)

Les produits financiers comprennent 113.889 € d'intérêts liés à de l'Avance en Compte Courant d'Associé (ACCA) de 2.040.000 €, versée par la SEM à la SCI SOGARIS YVELINES DEVELOPPEMENT pour l'opération PLP à Poissy en 2022. €

Par ailleurs, on constate 439.786 € d'intérêts de placement.

Placements rémunérés : 439.786 €

Des placements ont été réalisés au regard du plan de trésorerie de la Société qui affichait 9,04 M€ de liquidités au 31 décembre 2022. En conséquence, et après avoir étudié les différentes possibilités de placement sécurisées, le choix s'est porté sur l'ouverture d'un compte de dépôt à terme (pour 2.500.000 €) ainsi que d'un compte rémunéré chez Arkéa de 2.000.000 €, proposant un rendement fixe de 3,43 % pour le premier et de 2,20 % à l'ouverture du second.

Ces deux premiers placements totalisent près de 140.000 € d'intérêts au 31 décembre.

Par ailleurs, un second dépôt à terme a été réalisé en mai 2023, la trésorerie et les décaissements prévisionnels permettant ce placement qui a rapporté près de 44.000 € au 31 décembre.

Ainsi, les placements réalisés (hors placement de l'ACCA du Département) auront rapporté près de 184.000 €.

Enfin, l'Avance en Compte Courant d'Associés consentie par le Département à hauteur de 9,735 M€ pour l'opération IXCampus et versée en février 2023, a été placée dans l'attente de la modélisation définitive du projet. Le rendement de ce placement a généré près de 256.000 €.

Résultat financier SEM-YD 2023 : 384.525 €
(Vs -125.812 € votés)

C. Charges et produits exceptionnels SEM-YD

Le produit exceptionnel correspond à la quote-part de la subvention d'investissement (PSA) amortie et d'un montant de 11.488 € HT.

D. Impôts sur les sociétés SEM-YD

L'impôt sur les sociétés est calculé sur la base du résultat courant (résultat d'exploitation + résultat financier) + résultat exceptionnel, prélevés à hauteur de 25 % de ce cumul après déduction de la taxe sur les bureaux soit 190.863 € pour 2023 contre 50.137 € évalués au BP et 90.504 € réglés en 2022.

A cela s'ajoute la part d'IS de la filiale SCI SOGARIS YVELINES DEVELOPPEMENT, à hauteur de la part de la SEM-YD dans le capital de la société soit - 55.131 €.

E. Résultat net : 627.720 €

Le résultat net après impôts est égal au total des produits (2.050.965 €) moins le total des charges (dont l'IS) soit 1.423.245 €.

2. Bilan de la SEM-YD

La situation globale de l'actif et du passif du bilan au 31 décembre 2023 s'élève à 46.234.321 €.

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 26.190.607 € incluant pour 24.800.020 € le capital social de la Société et 544.520 € de report à nouveau.

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, puis d'un deuxième appel de 6 M€ en 2022. Par décision du Conseil d'administration le 6 décembre 2023, le solde de l'augmentation de capital, soit 8 M€ a été appelé sur l'exercice 2023. Il n'existe aucune provision pour risques.

A. Actif au 31 décembre 2023 :

	31 décembre 23	31 décembre 22
<i>Actif circulant :</i>	19.360.879 €	13.422.450 €
<i>Capital souscrit non appelé</i>		8.000.000 €
<i>La Trésorerie société se monte à :</i>	15.379.540 €	8.639.991 €
<i>Les créances clients sont de :</i>	507.674 €	506.647 €
<i>Les autres créances* sont de</i>	10.190.959 €	5.342.068 €
	46.234.321 €	35.923.582 €

Dont 8.000.000 € de capital et 2.040.000 € ACCA Sogaris au 31-21-23)

Analyse de l'actif :

- Dans l'actif circulant, on retrouve les éléments suivants :
 - Le poste d'actif immobilisé évolue, comme chaque année, au regard de l'amortissement de l'actif Mobilab soit 3.718.601 € à fin 2023. Cet actif est ainsi amorti, à fin 2023, à 22 % sur 17.171.486 € en valeur brute (terrain inclus) ;

- En immobilisation financière, la participation au capital de la SCI Sogaris Yvelines Développement est indiquée à hauteur de 2.040.000 € ;
- Le mali de fusion sur actif corporel de 40.744 € issu de la fusion de la SAS et de la SEM (cf. détail ci-dessous dans le point II : impact comptable de la fusion) ;
- Pour 108.649 €, le mali de fusion sur actif financier issu de la fusion de la SAS et de la SEM (cf. détail ci-dessous dans le point II : impact comptable de la fusion).
- Les 507.674 € indiqués en créances client et comptes rattachés comprennent pour 492.519 €, les loyers du 1^{er} trimestre 2024 appelés en décembre 2023, le solde étant la refacturation d'études à Sogaris.
- Les « autres créances » résultent des remboursements de TVA pour 32.016 € et d'autre part des 8.000.000 € d'appel de fonds lancé en décembre 2023 et de la créance de 2.040.000 € de Sogaris Yvelines Développement au profit de la SEM au titre de l'Avance en Compte Courant d'Associé consentie pour PLP Poissy. De même, les intérêts à percevoir par la SEM au titre de l'exercice 2023 (118.583 €) sont indiqués dans ces créances.
- 4.500.000 € de valeurs immobilières de placement (dont 2.000.000 € placés sur un compte rémunéré à taux variable et 2.500.000 € placés en compte de dépôt à terme rapportant 3,47 %).
- La disponibilité en trésorerie en fin d'exercice est de 15.379.540 € contre 8.639.991 à fin 2022.

B. Passif au 31 décembre 2023 :

	31 décembre 23	31 décembre 22
<i>Les capitaux propres sont de :</i>	26.190.607 €	25.574.374 €
<i>Les dettes à moyen / long terme sont de</i>	19.306.724 €	9.719.647 €
<i>Les dettes fournisseurs se montent à</i>	194.527 €	166 504 €
<i>Les dettes fiscales sont de</i>	142.815 €	107 264 €
<i>Produits constatés d'avance</i>	399.648 €	355.793 €
	46.234.321 €	35.923.582 €

Analyse du passif :

- Le niveau des capitaux propres intègre le capital (24.800.020 €), la réserve légale de 28.659 €, le résultat de l'exercice de 627.721 €, le report à nouveau cumulé des exercices précédents pour 544.520 € ainsi que les subventions d'investissement reçues.
- Les dettes financières à moyen / long terme sont de plusieurs ordres :
 - Celles liées à l'emprunt en cours pour le Mobilab et Davron à hauteur de 8.680.392 € ;
 - Celle liée à l'Avance en Compte Courant d'Associé consentie par le Département et intégrant les intérêts à payer sur 2023 pour 9.761.425 €
 - Les dépôts de garantie versés par les locataires de MobiLab et Davron qui totalisent 805.465 €.
- Les autres dettes (142.815 €) sont essentiellement constituées par la TVA collectée en attente (82 K€), le solde de l'impôt sur les sociétés ainsi que des dettes fiscales et sociales de fin d'année.

3. Impact comptable de la fusion SAS-YI-SEM-YD

Les comptes annuels de la SAS au 31 décembre 2022 faisaient apparaître au bilan les éléments suivants qui ont permis de calculer le mali de fusion, tel qu'indiqué dans le traité de fusion validé par l'Assemblée générale de juin 2023.

Actif transmis au 1^{er} janvier 2023 :

- Aucune immobilisation incorporelle n'est inscrite à l'actif de la SAS YVELINES IMMOBILIER.
- Immobilisations corporelles :
 - Des constructions pour un montant de 558.838 € (Valeur Nette Comptable) ;
 - Des terrains pour un montant de 200.000 €.
- Des créances commerciales transmises pour un montant de 26.889 € (créances clients et comptes rattachés) et de 36.669 € (autres créances) ;
- Des créances en Avance en Compte Courant d'Associé auprès de la SCI Sogaris Yvelines Développement pour un montant de 2.040.000 € ;
- Des disponibilités transmises pour un montant de 399.233 € ;
- Des charges constatées d'avance transmises pour un montant de 738 €.

Le montant total de l'actif net de la SAS YVELINES IMMOBILIER transmis à la SEM PATRIMONIALE – YVELINES DEVELOPPEMENT ressort à **5.302.367,26 €**.

Passif transmis au 1^{er} janvier 2023 :

- Des dettes fournisseurs pour un montant de 19.306 € ;
- Des dettes fiscales et sociales pour un montant de 24.209 € ;
- Des emprunts et dettes financières auprès d'établissements de crédit pour un montant de 1.808 € ;
- Des emprunts et dettes financières diverses pour un montant de 5.345.191 € ;
- Des produits constatés d'avance pour un montant de 11.470 € ;
- D'autres dettes, pour un montant de 48.777 €.

Soit un passif de **5.450.760,25 €**.

Le total d'actif net est donc calculé comme suit :

- Montant total de l'actif de la SAS YI : 5.302.367,26 €.
- À retrancher : montant du passif de la SAS YI : 5.450.760,25 €.

Soit un actif net de : - **148.392,99 €**

Résultat de fusion = Actif Net - Valeur Nette comptable titrée : - 148.392,99 € - 1.000 € = - 149 392,99 € (Mali)
--

Partie 5 : Perspectives de Développement

Etudes et Projets opérationnels 2024

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.

Légumerie des Mureaux : Propriété de l'EPFIF et située dans la ZAC des profils aux Mureaux, ce terrain d'environ 15 000 m² offre deux bâtiments totalisant 9 700 m² 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 Département et se fournirait essentiellement auprès de producteurs locaux.

Sur une partie vacante de plus de 1200 m², il est également envisagé l'implantation d'une cuisine centrale. Le projet consisterait donc en l'acquisition en propre du bâtiment par la SEM-YD, de sécuriser l'occupation des locaux par transformation des Convention d'Occupation précaire en baux et de créer une Société coopérative d'Intérêt collectif chargée d'y développer une activité de production légère, permettant l'approvisionnement des cantines des collègues Yvelinois de proximité.

Développements 2024

Comme nous l'avons vu, la SEM-YD a anticipé en 2023 l'appel de fonds du capital restant soit 8 M€ au regard des projets de développement prévus sur 2024.

La réalisation de ces opérations contribuerait à réduire les possibilités de développement futur si le capital de la Société restait fixé à 24.8000.000 €. De plus, la diversité des projets portés par la SEM-YD, tant dans leur nature que dans leur poids financier, a conduit les actionnaires à souhaiter dès 2024 à s'interroger sur la future stratégie de la SEM-YD afin de permettre d'ajuster les moyens qui lui seront nécessaires. L'année 2024 sera donc consacrée à l'audit du premier plan d'affaires de la SEM-YD et à la réflexion sur la stratégie de développement de la société à conduire pour les prochaines années.
