



Yvelines
Développement
SEM patrimoniale

**RAPPORT ANNUEL DES ELUS MANDATAIRES
SOCIAUX
2024**

**SEM PATRIMONIALE
YVELINES DEVELOPPEMENT
HOTEL DU DEPARTEMENT
2, PLACE ANDRE MIGNOT
78.000 VERSAILLES
RCS VERSAILLES 817 972 441**

COLLECTIVITE : GRAND PARIS SEINE ET OISE

| | |
|--|-----------|
| 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. Actionnariat..... | 5 |
| B. Etat de consommation du capital de la Société..... | 6 |
| 4. Gouvernance..... | 6 |
| 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..... | 9 |
| F. Effectif de la société..... | 10 |
| G. Rémunération du Président Directeur Général | 10 |
| PARTIE 2 : VIE OPERATIONNELLE DE LA SOCIETE..... | 11 |
| 1. Principales activités, opérations de l'année écoulée | 11 |
| A. Exercice 2024 : Gestion des actifs propres | 11 |
| B. Développement des actifs 2024 | 12 |
| 2. Etat des prises de participation - Situation du groupe | 15 |
| A. SCI Sogaris Yvelines Développement | 15 |
| B. IX Campus-IX78..... | 16 |
| 3. Etat des relations entre la SEM-YD et les collectivités..... | 17 |
| A. Contrats et conventions signés entre les collectivités et la SEM-YD..... | 17 |
| B. Avance en compte courant consentie par le Département des Yvelines à la SEM-YD..... | 17 |
| PARTIE 3 : VIE SOCIALE | 18 |
| 1. Synthèse des décisions prises par l'AG au cours de l'année 2024..... | 18 |
| 2. Synthèse des décisions prises par le CA au cours de l'année 2024 | 19 |
| 3. Commande publique..... | 19 |
| PARTIE 4 : COMPTES ANNUELS 2024..... | 23 |
| 1. Compte de résultat au 31.12.2024 de la SEM-YD..... | 24 |
| 2. Bilan de la SEM-YD au 31.12.2024..... | 28 |
| PARTIE 5 : PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT | 30 |

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 2024 :

- La non-réalisation de l'investissement du Hub Les Mureaux ;
- Le vote favorable en toute fin d'année de l'opération 52-60 rue Jean-Jaurès aux Mureaux
- Des produits financiers importants dans un contexte économique incertain.

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

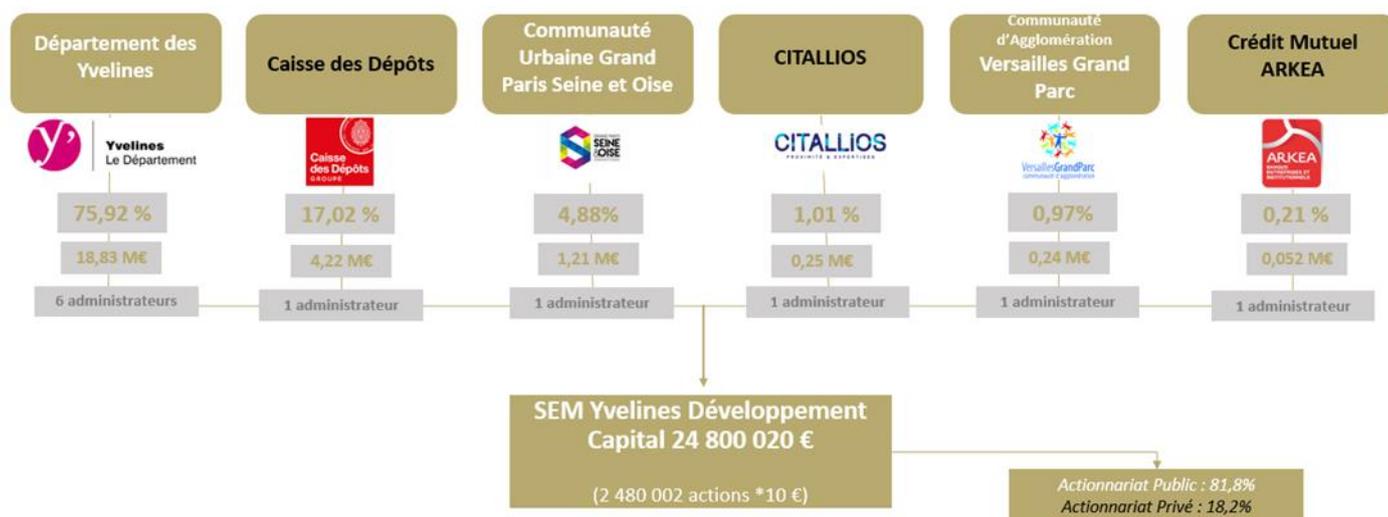
Par délibération prise le 13 avril 2021, le Conseil d'administration a approuvé l'augmentation de capital de 20 M€, décidée lors de l'Assemblée générale du 3 février de la même année et ayant pour effet de porter le capital initial de la société de 4,8 M€ à 24,8 M€.

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. Actionnariat

Depuis l'augmentation de capital de la société décidée en 2021 et l'entrée de CITALLIOS dans l'actionnariat, **le collège public des actionnaires totalise 81,77 %, le collège privé représente 18,23 %.**

A fin 2024, l'actionnariat de la société est composé comme suit :



Par résolution prise par l'Assemblée générale du 3 février 2021, l'augmentation de capital de 20 M€ a été décidée, 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 Arkéa) se sont engagés en faveur de l'augmentation de capital actée en 2021.

Les encaissements de l'augmentation de capital de 20 M€ se sont échelonnés entre 2021 et 2024, le dernier appel de fonds ayant été adressé fin 2023. A fin 2024, l'actionnariat de la société SEM Yvelines Développement est, dans le détail, 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 €

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

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 initial, il avait été décidé d'appeler en 2023 l'intégralité du capital restant dû. **Le décaissement des 8 M€ restant dus a donc été réalisé par les actionnaires entre janvier et mars 2024.**

Par ailleurs, le plan d'affaires et de trésorerie à 5 ans actualisé a été présenté au Conseil d'administration le 10 décembre 2024. Il témoigne de l'engagement de la société dans **5 actifs** dont 4 réalisés et 1 approuvé à fin 2024.

Dans le tableau ci-dessous figure un 6ème actif projeté (SNCA Cartonnerie du Marais) sur 2025 permettant de mesurer au plus juste l'engagement des fonds propres de la société à date.

| 1- Investissements réalisés | Total Investissement | % Capital détenu | Apports SEM-YD | | | | Année de Décaissement | |
|-------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|--|
| | | | En capital | En Fonds Propres | En ACCA-Oblig | Total Apport SEM | | |
| Mobilab | 16,41 M€ | 100% | | 4,36 M€ | | 4,36 M€ | 2016 | |
| CHAI Davron | 0,80 M€ | 100% | | 0,25 M€ | | 0,25 M€ | 2022-2023 | |
| PLP Poissy (SCI Sogaris Yvel immo) | 27,58 M€ | 40% | 2,04 M€ | | 2,04 M€ | 4,08 M€ | 2022 | |
| IXCampus | 118,50 M€ | 4,1% | 1,50 M€ | | 28,50 M€ | 30,00 M€ | 2024-2025 | |
| | SS total 1 | | 3,54 M€ | 4,61 M€ | 30,54 M€ | 38,69 M€ | | |
| 2- Investissements approuvés 2024 | 7 M€ | | En capital | En Fonds Propres | En ACCA-Oblig | Total Apport SEM | | |
| 52-60 | 6,91 M€ | 100% | 2,42 M€ | | | 2,42 M€ | 2025 | |
| | SS total 2 | | 2,42 M€ | | | 2,42 M€ | | |
| 3- Investissements projetés 2025 | 2 M€ | | En capital | En Fonds Propres | En ACCA-Oblig | Total Apport SEM | | |
| SNCA Cartonnerie du Marais | 1,78 M€ | 100% | | 0,71 M€ | | 0,71 M€ | 2025 | |
| | SS total 3 | | | 0,71 M€ | | 0,71 M€ | | |
| | | | 5,96 M€ | 5,32 M€ | 30,54 M€ | 41,81 M€ | | |
| | | | Hors ACCA IXCampus (prêt CD78) | 5,96 M€ | 5,32 M€ | 2,04 M€ | 13,31 M€ | |
| | | | Disponibilité Capital SEM-YD | | | 11,49 M€ | | |

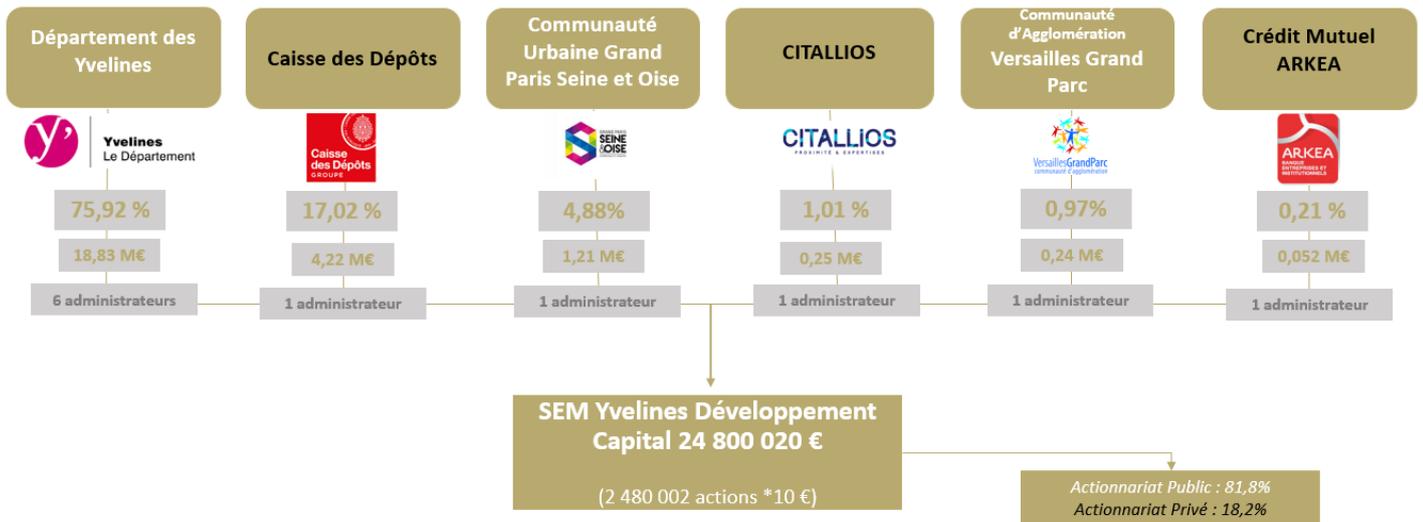
En conséquence, sur les 24,8 M€ de fonds propres, la SEM-YD aura libéré 10,18 M€ au 31 décembre 2024 et prévoit la libération de 13,31 M€ d'ici fin 2025. Sous réserve de l'approbation du 6^{ème} actif et de la libération des fonds pour le 52-60 en 2025, les fonds propres devraient afficher à fin 2025, **11,49 M€** de disponibles pour de nouveaux projets.

Le Conseil d'administration de la SEM-YD a, à fin décembre 2024, 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.

Ces projets sont tous engagés par avis favorables du CA mais non totalement décaissés à fin 2024, c'est le cas pour IXCampus et le 52-60.

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 Ordinaire s'est tenue le 19 juin 2024 et a approuvé les décisions suivantes :

- Rapport de gestion 2023.
- Approbation des Comptes Annuels 2023.
- Affectation du résultat 2023 de la SEM-YD.
- Rapport spécial du Commissaire au Compte.
- Quitus aux administrateurs.
- Pouvoir pour formalités.

Le taux de présence des actionnaires publics est le suivant :

| Date de l'Assemblée Générale | Taux de présence des représentants des collectivités |
|------------------------------|--|
| 19 juin 2024 | CDY : 100 % - CU GPS&O : 100 % - CA VGP : 100 % |
| AG ordinaire | Taux de présence des collectivités : 100 % |

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 2024, le Conseil d'administration s'est réuni 2 fois (les 24 avril et 10 décembre). Il a pris 10 décisions et a diffusé 8 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 |
|------------------------------------|--|
| 24 avril 2024 | CDY : 67% - CU GPS&O :100% -CA VGP : 0 % |
| 10 décembre 2024 | CDY : 50 % - CU GPS&O : 100 % -CA VGP : 100 % |
| 2 séances | Taux de présence des collectivités : 69,5 % |

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 2024 à quatre reprises les 20 mars, 22 avril, 04 juin et 26 novembre 2024.

| Date des Comités techniques | Taux de présence des représentants des collectivités |
|-----------------------------|--|
| 20 mars 2024 | CDY : 50 % - CU GPS&O : 100 % -CA VGP : 100 % |
| 22 avril 2024 | CDY : 50 % - CU GPS&O : 100 % -CA VGP : 100 % |
| 04 juin 2024 | CDY : 100 % - CU GPS&O : 100 % - CA VGP : 0 % |
| 26 novembre 2024 | CDY : 50 % - CU GPS&O : 100 % - CA VGP : 0 % |
| 4 séances | Taux de présence des collectivités : 70,83 % |

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 en 2024. 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 2024.

Un avenant à cette convention pour 2024 a été approuvé lors du Conseil d'administration du 6 décembre 2023 et a été signé le 22 février 2024. Cet avenant prévoit, pour 2024, une mise à disposition de 2,4 ETP pour un montant de 209.708 €, refacturés à hauteur de 27 % aux deux actifs (MobiLab et Davron) soit 56.424 € correspondant à 4 % des loyers perçus (hors taxes, hors charges et hors minoration).

| 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 | Coût MAD 2024 |
| Directeur | 0,00 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 106 050 € | - € | 10 605 € | 10 605 € | 10 605 € |
| Directeur opérationnel | 0,09 | 0,30 | 0,30 | 0,80 | 106 050 € | 10 000 € | 31 815 € | 31 815 € | 84 840 € |
| Directeur du patrimoine | 0,12 | 0,20 | 0,20 | 0,40 | 105 263 € | 13 000 € | 21 053 € | 21 053 € | 42 105 € |
| Responsable admif et financier | 0,00 | 0,00 | 0,10 | 0,40 | 74 025 € | - € | - € | 7 403 € | 29 610 € |
| Chargé admif et financier | 0,00 | 0,10 | 0,10 | 0,60 | 60 239 € | - € | 6 024 € | 6 024 € | 36 143 € |
| Gestionnaire locatif | 0,00 | 0,00 | 0,05 | 0,10 | 64 050 € | - € | - € | 3 203 € | 6 405 € |
| | 0,22 | 0,70 | 0,85 | 2,40 | Coût Annuel MAD* | 23 000 € | 69 496 € | 80 101 € | 209 708 € |
| | | | | | | | | TOTAL : | 382 306 € |

* coût moyen par poste incluant 5% de frais accessoires

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'écêtement des indemnités qu'il perçoit en sa qualité d'élu.

Pour 2024, le salaire et les charges totalisent 41.408 €.

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 2024 : Gestion des actifs propres

L'année 2024 n'a pas été marquée par des événements opérationnels particuliers concernant la vie des actifs de la SEM Yvelines Développement.

1. MobiLAB

L'exercice 2024 s'est déroulé sans difficulté particulière. Au 31 décembre 2024 et probablement grâce à la mise en œuvre d'un process de mise en recouvrement dès le début de l'année, aucun appel de loyer n'avait de retard de paiement.

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

| Loyers MobiLAB | Loyers 2021 | Loyers 2022 | Loyers 2023 | Loyers 2024 | 2025 (voté) |
|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| UGE | 62 689 € | 75 454 € | 79 848 € | 84 460 € | 87 420 € |
| KNDS-NEXTER | 271 470 € | 542 941 € | 551 266 € | 584 855 € | 616 217 € |
| VEDECOM | 678 251 € | 385 393 € | 407 836 € | 431 392 € | 446 511 € |
| TRANSDEV | 239 074 € | 239 228 € | 252 951 € | 267 782 € | 277 999 € |
| TOTAL | 1 251 484 € | 1 243 016 € | 1 291 901 € | 1 368 488 € | 1 428 146 € |

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.

Les quatre locataires sont signataires de baux fermes dont les échéances sont les suivantes :

| Échéance du bail | Date début bail | durée/an | échéance |
|-------------------------------|-----------------|----------|------------|
| UGE | 01/10/2018 | 10 | 30/09/2028 |
| KNDS-NEXTER (bail commercial) | 01/07/2021 | 6+3 | 30/06/2027 |
| VEDECOM | 01/09/2018 | 10 | 31/08/2028 |
| TRANSDEV | 01/09/2018 | 10 | 31/08/2028 |

Les charges refacturables aux locataires avaient été votées à hauteur de 222.958 € HT en 2024 et sont arrêtées à 202.684 € 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 et patrimoniale 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 (2028) et au plus tard au terme de la 15^{ème} année de ce dernier.

Les loyers de 2024 ont, cette année encore, été encaissés avec un léger retard, la SCEA ayant connu quelques difficultés de trésorerie sur cet exercice. La situation a été remise à niveau en toute fin d'exercice 2024.

Les loyers appelés en 2024 totalisent 44.682 €, ce qui correspond à une minoration de loyer à 33 % jusqu'en septembre 2024 ramenée à 25 % depuis (base de loyer en année pleine : 63.700 € hors Ilat).

Les charges 2024 ont été appelées à hauteur de 4.912 € en 2024 et sont arrêtées à hauteur de 4.242 €.

B. Développement des actifs 2024

Comme évoqué plus haut, le portefeuille d'actifs issu du plan stratégique de la SEM/SAS a évolué en 2024 avec la validation par le Conseil d'administration du projet **52-60 rue Jean Jaurès situé aux Mureaux**.

Par ailleurs, la SEM-YD a travaillé tout au long de l'année 2024 sur le projet de ré implantation de l'usine SELMER de Mantes la Jolie. Pour des raisons liées au contexte économique défavorable, SELMER n'a pas souhaité concrétiser le projet avec la SEM-YD. SELMER a cependant pu, au travers l'investissement et l'apport technique de la SEM-YD, bâtir set finaliser son projet de déménagement et de ré implantation de sa structure de production qui a été reporté sine die.

1. SELMER

Le transfert de cette manufacture de fabrication d'instruments de musique située 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.

En début d'exercice 2024, le projet attendait la confirmation de l'engagement de SELMER dans la proposition qui lui a été faite, tant dans l'implantation proposée que dans le portage juridique et financier prévisionnels.

Les projets de VEFA et BEFA ont été rédigés et soumis à SELMER. SPIRIT, porteur de la construction du nouveau site et la SEM-YD, financeur, ont remanié le projet à différentes reprises pour répondre aux contraintes d'exploitation de la société SELMER.

Cependant, quelques jours avant la soumission du projet et de sa modélisation économique auprès des actionnaires de la SEM-YD en avril 2024, SELMER a annoncé son retrait de l'opération, son fonds

d'investissement ne souhaitant pas prendre le risque financier de cette nouvelle implantation, au vu des résultats financiers peu favorables du 1er trimestre 2024.

2. 52-60 Jaurès Les Mureaux

Propriété de l'EPFIF, situé dans la ZAC des profils aux Mureaux (en cours d'abandon par l'aménageur EPAMSA), le terrain d'environ 18 905 m² offre 9 500 m² d'entrepôts dénommés Profil Centre composé de 3 bâtiments. Ces derniers accueillent trois locataires occupants au titre d'une Convention d'Occupation Temporaire (COP) dont le groupe SOS parti en 2021.

L'objectif du projet est de maintenir les occupants et emplois en place et de faciliter l'implantation pérenne d'une société de restauration collective et d'une légumerie dont la production, issue de producteurs locaux, sera destinée aux cantines des collèges du Département, il s'agit également.

Ce double objectif a donc nécessité un audit préalable des locaux et des travaux de remise en état et d'adaptation à réaliser pour permettre le maintien et le développement des activités souhaitées dans les meilleures conditions possibles. Une due-diligence technique, réalisée et livrée en 2023 par Quardina, a permis de caractériser l'état du patrimoine immobilier et d'estimer les travaux et réparations nécessaires.

Une première information sur l'opération a été présentée lors du Conseil d'administration du 12 avril 2023, information actualisée lors du Conseil d'administration du 6 décembre 2023.

Présenté au Comité technique le 20 mars 2024, cette opération a fait l'objet d'un second COTECH qui s'est tenu le 22 avril 2024, à la suite de remarques et observations formulées par les représentants des actionnaires.

Au regard de la fragilité relative de l'investissement dont 45 % du financement étaient destinés aux travaux, la Direction Générale de la SEM a décidé, en avril 2024, de sursoir au vote du projet et d'explorer trois pistes d'optimisation des coûts :

- Élargissement du projet à l'ensemble de la ZAC Les Profils et notamment en développement d'un foncier contigu à l'actif 52/60 ;
- Recours à un portage financier partagé avec un investisseur ;
- Réduction des coûts d'investissement mis à la charge de la SEM-YD.

Les trois possibilités ont été travaillées et un retour aux actionnaires a été réalisé lors d'un Comité technique d'information qui s'est réuni en juin 2024. Compte tenu du retard pris par l'opération Profil Sud, c'est le troisième axe, celui de l'optimisation des CAPEX, qui a permis de soumettre au vote du Conseil d'administration de décembre 2024 une opération dont le coût et le risque sont maîtrisés.

La SEM-YD portera seule l'acquisition du bien et réalisera les travaux de réhabilitation par le biais d'un Contrat de Promotion Immobilière.

L'opération sera financée à hauteur de 6.906.000 € avec un coût de l'acquisition à 4.450.000 € et un coût des travaux de 2 000 000 €. Dans cette dernière proposition, la SEM-YD a recentré son financement sur les travaux à la charge du propriétaire.

FINANCEMENT

Montant d'investissement

| | |
|------------------------|-------------|
| Acquisition hors frais | 4 450 000 € |
| Frais d'acquisition | 356 000 € |
| Etudes | 100 000 € |
| Travaux-CPI | 2 000 000 € |

TOTAL 6 906 000 €

Plan de financement

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| Apport en fonds propres (35%) | 2 417 100€ |
| Emprunt (65%) – Taux à 4 % | 4 488 900€ → 20 ans |

TOTAL 6 906 000 €

Le financement de l'opération repose sur un apport en fonds propres de la SEM à hauteur de 35 % soit 2.417.100 € et d'une levée de dette au taux maximal de 4 % sur 20 ans à hauteur de 4.488.900 €.

La garantie de la CU GPS&O sera sollicitée à hauteur de 50 % du prêt.

En termes de rentabilité, les recettes d'exploitation se répartissent comme suit :

EXPLOITATION

❖ Recette locative par période triennale (3 locataires) :

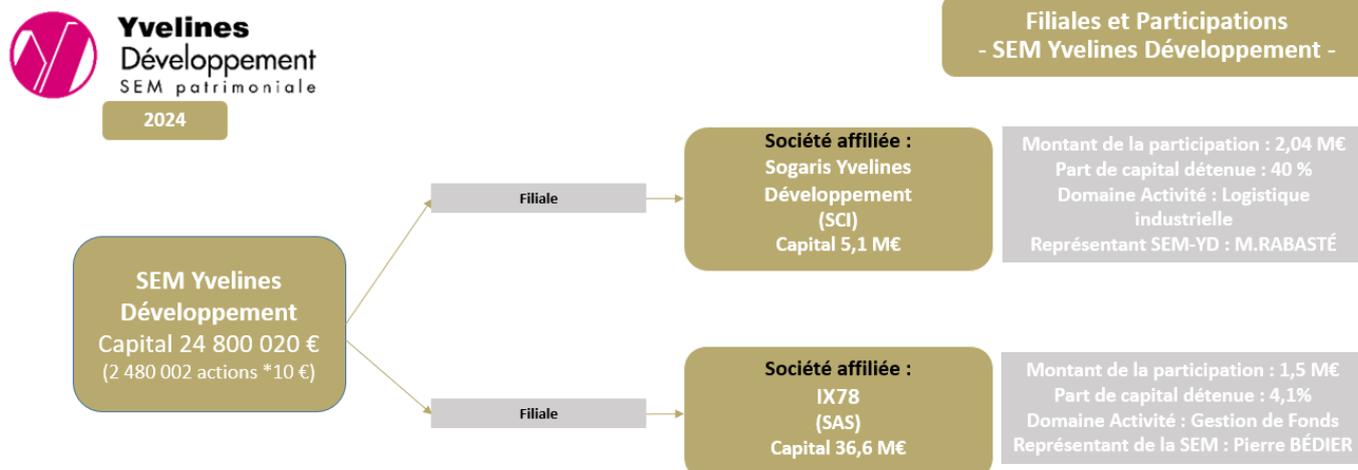
| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1 ^{ère} période Triennale : | 381 k€/an/HT/HC |
| 2 ^{ème} période Triennale : | 408 k€/an/HT/HC |
| 3 ^{ème} période Triennale : | 428 k€/an/HT/HC |

❖ Refacturation de la totalité des charges

Le projet présente un TRI de 7,59 % et un rendement locatif de 7,5 % puis de 8,1 % à la fin des trois périodes de montée en charge des loyers.

L'approbation de cet investissement a été donnée par le Conseil d'administration le 10 décembre 2024 sous condition de signature de 3 baux commerciaux (représentant près de 70 % de la surface commercialisable) avant l'acquisition.

2. Etat des prises de participation - Situation du groupe



A. 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 (absorbée par la SEM YD au 1^{er} janvier 2023), 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€.

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.

Un versement de 2,040 M€ réalisé le 26 novembre 2022, correspond à l'apport de la SEM-YD pour le PLP de Poissy (hors capital,) par ACCA signée le 13 juillet 2022 entre la SEM-YD et la SCI porteuse du projet et dénommée SOGARIS Yvelines Développement.

Le second projet (Hub Les Mureaux) a fait l'objet de plusieurs points d'étape en 2023 avec in fine, une évolution validée par le Conseil d'administration le 6 décembre 2023, prolongeant la Promesse Unilatérale de Vente

(PUV) jusqu'au 31 décembre 2024 et accordant une possibilité de jouissance anticipée partielle ou totale en cas de commercialisation.

En avril 2024, faute de preneurs potentiels, le Conseil d'administration de la SEM-YD, en accord avec SOGARIS Yvelines Développement, décide d'abandonner le projet et le protocole de résiliation de la PUV est signé en octobre 2024.

Les comptes annuels 2024 de la SCI SOGARIS Yvelines Développement comportent les éléments suivants.

| Compte de résultat | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| | 2 024 | 2 023 |
| Produits d'exploitation | 3 792 k€ | 3 966 k€ |
| dont revenu des immeubles | 3 792 k€ | 3 965 k€ |
| Charges d'exploitation | -4 112 k€ | -4 559 k€ |
| dont Dotation aux amortissements | -1 805 k€ | -1 634 k€ |
| Résultat d'exploitation | -320 k€ | -593 k€ |
| Produits financiers | 522 k€ | 366 k€ |
| Charges Financières | -635 k€ | -428 k€ |
| Résultat Financier | -113 k€ | -62 k€ |
| Résultat exceptionnel | - 940 € | |
| Résultat Net de l'exercice | -434 k€ | -655 k€ |
| Résultat fiscal | -338 k€ | -655 k€ |

Il est à noter que l'impôt sur les sociétés de la SEM-YD tient compte de la part (40%) du résultat fiscal de la SOGARIS Yvelines Développement.

B. IX Campus-IX78

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. Pour mémoire, ce projet est né de l'ambition d'un homme Hervé Arditty de créer un campus universitaire à la hauteur des prestigieux Cambridge ou encore Oxford, IXCampus est avant tout un projet au service des territoires. Résolument ancré et ouvert sur la cité, IXCampus a pour ambition de rapprocher les mondes académiques et socio-économiques en favorisant l'open innovation au travers ses programmes de conférences, de formation et d'incubation.

Pour le projet de Saint Germain en Laye, IXCampus souhaitait faire émerger un cluster d'entreprises et un campus universitaire qui puissent évoluer en synergie permanente.

Pour ce projet, IX Campus a tout d'abord sollicité une subvention auprès du Département des Yvelines. Devant l'intérêt général du projet et l'ampleur de son impact territorial - doubler sa capacité d'accueil d'étudiants, de chercheurs et d'entreprises – le Département a souhaité confier à la SEM Yvelines Développement le pilotage du soutien à apporter.

La SEM s'est donc engagée dans le projet en proposant de devenir co Investisseur sur la totalité de l'opération immobilière qui prévoit le quasi doublement des surfaces du campus d'ici 2025. Ce programme comprend la surélévation des bâtiments actuels sur 3600 m² ; une extension de 3 200 m² et enfin l'édification de deux bâtiments durables et modulables pour une surface totale de 10 985 m². A partir de septembre 2025, le site aura donc la capacité d'accueillir 4 000 étudiants, chercheurs, doctorants et entreprises sur les 40 000 m² bâtis et les 7 ha de terrain au cœur duquel se situe le Château de Saint Léger.

Le programme bénéficie depuis janvier 2024 de la certification B-Corp (Benefit Corporation) qui vise à accompagner les entreprises à transformer leur business model au service de l'impact et à converger vers des modes de fonctionnement plus responsables et durables.

Labellisé Grands Lieux d'Innovation et Territoires d'Industrie, le campus accueille déjà plus de 70 entreprises innovantes, start-up, PME, ETI au sein de ses 4 500 m² de laboratoires et locaux industriels.

A l'horizon 2025, 20 000 m² viendront donc compléter les bâtiments existants du Campus faisant ainsi de ce site l'un des plus grands lieux d'innovation (Deeptech) de France devant la station F

Bâtiments passifs, design biophilique et construction bas carbone sont au cœur du projet qui ouvrira ses portes à une école de production spécialisée dans l'optique et la lumière et à un master né de la collaboration avec Cergy Paris Université qui a déjà permis l'ouverture de l'école de design sur le site en 2021.

Cette opération d'ampleur a été rendu possible par un financement complexe que seule la SEM-YD avec le concours de son actionnaire majoritaire pouvait accompagner. Le coût total de l'opération est de 86 M€ hors foncier dont 30 M€ apportés par la SEM-YD.

En janvier 2024, le pacte d'associés entre la société IXCAMP et la SEM-YD a été signé et la SEM-YD a versé en juin 2024 1,5 M€ correspondant à sa participation au capital de IX78.

En complément de cette entrée au capital, le département des Yvelines a consenti une avance en compte courant d'associés à hauteur de 28,5 M€ à la SEM-YD permettant à celle-ci d'apporter son concours à l'opération, par la délivrance d'obligations participantes du même montant. A ce titre, la SEM-YD a injecté 18,5 M€ sur l'exercice 2024, le solde, soit 10 M€ restant à verser sur 2025.

La société IX78, porteuse du projet a généré un déficit de 21 K€ sur 2024. L'ensemble de l'opération, y compris l'appel à souscriptions n'étant pas achevé sur ledit exercice, il conviendra d'attendre l'exercice clos 2025 pour proposer une analyse financière plus détaillée.

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°2 pour l'exercice 2024 signé le 22 février 2024.

Objectif : Mise à disposition d'agents départementaux au profit de la SEM-YD (2,4 ETP pour 2024) .

Montant : 209.710 € pour 2024.

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.

Convention résiliée par décision du Conseil d'administration de la SEM-YD le 14 novembre 2023 puis par le Département des Yvelines le 17 novembre 2023.

Remboursement de 9.735.000 € le 25 mars 2024.

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 après approbation du Conseil d'administration le 14 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 €.

Premier versement de 19.000.000 € le 24 juin 2024 et versement du solde de 9,5 M€ prévu en mai 2025.

Partie 3 : Vie Sociale

1. Synthèse des décisions prises par l'AG au cours de l'année 2024

SEM Yvelines Développement - Registre des décisions Vie sociale : Assemblée Générale

| # AG | Date | # Résolution | Intitulé |
|------|------------|--------------|---|
| 8 | 19/06/2024 | 8.1 | Approbation du Rapport de Gestion |
| 8 | 19/06/2024 | 8.2 | Approbation des comptes annuels |
| 8 | 19/06/2024 | 8.3 | Affectation du résultat |
| 8 | 19/06/2024 | 8.4 | Rapport spécial du Commissaire aux comptes |
| 8 | 19/06/2024 | 8.5 | Quitus aux administrateurs |
| 8 | 19/06/2024 | 8.6 | Pouvoir concernant les formalités légales consécutives à l'AG |

2. Synthèse des décisions prises par le CA au cours de l'année 2024

| SEM YVELINES DEVELOPPEMENT - Registre des décisions Vie sociale : Conseil d'Administration | | | | |
|--|------------|---------|---|---------|
| # C.A | Date | # Délib | Intitulé | Contenu |
| 26 | 24/04/2024 | | PV séance CA du 06 décembre 2023 | I |
| 26 | 24/04/2024 | | Acquisition du 52-60 rue Jean Jaurès Les Mureaux - "Légumerie" | R |
| 26 | 24/04/2024 | | Point d'actualité projet SELMER - Mantes-la-Ville | I |
| 26 | 24/04/2024 | | MobiLAB : modification du périmètre foncier (AOT) | I |
| 26 | 24/04/2024 | | Information sur les marchés, commande publique, adhésions-contrats | I |
| 26 | 24/04/2024 | 1 | Approbation des comptes annuels 2023 | D |
| 26 | 24/04/2024 | | Affectation de résultat | I |
| 26 | 24/04/2024 | 2 | Approbation du rapport de gestion 2023 | D |
| 26 | 24/04/2024 | | Plan d'affaires à moyen terme 2024-2028 | I |
| 26 | 24/04/2024 | 3 | Approbation actualisation des membres du Cotech | D |
| 26 | 24/04/2024 | 4 | Approbation actualisation des membres de la CAO | D |
| 26 | 24/04/2024 | 5 | Convocation de l'AGO le 19 juin 2024 | D |
| 27 | 10/12/2024 | | PV séance CA du 24 avril 2024 | I |
| 27 | 10/12/2024 | | Projet d'investissement SELMER - Mantes-la-Ville/Buchelay | R |
| 27 | 10/12/2024 | 1 | Projet d'investissement 52-60 rue Jean Jaurès - Les Mureaux | D |
| 27 | 10/12/2024 | 2 | Projet d'installation photovoltaïque site MobiLAB | D |
| 27 | 10/12/2024 | | Aterrissage budgétaire 2024 | I |
| 27 | 10/12/2024 | 3 | Budget prévisionnel 2025 | D |
| 27 | 10/12/2024 | 4 | Mise à disposition d'agents départementaux auprès de la SEM-YD 2025 | D |
| 27 | 10/12/2024 | 5 | Evolution des statuts de la société | D |

D : Décision

I : Information

R : Report

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 2024 sont les suivants :

Marché M-2022-01 CAC : Lettre de mission du Commissaire aux comptes pour l'examen des comptes annuels 2024 : 12.480 € HT

Marché M-2022-01 Expert-Comptable dont avenant Fonction payeur : 24.424 €

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 règlementaires 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 2024 sont les suivants :

- Etudes techniques de faisabilité Photo voltaïque MobiLab (16.800 € HT)
- Réservation d'une salle et visite du Domaine de Davron (864 €)
- Accompagnement juridique pour SELMER : 8.400 €
- Formation Directeur (1.500 €)
- Abonnement Achat Public + module rédaction des marchés Publics (5.009 €)
- Accompagnement SCET Pouvoir adjudicateur ; règlement des achats (2.400 €)
- Accompagnement juridique pour IXCampus (1.600 €)
- Accompagnement juridique pour réitération puis résiliation PUV HUB (8.000 €)
- Prestation d'impression d'une brochure (405 €)
- Réfection du bardage Davron (44.695 €)
- Adhésion au Réseau Professionnel de la SCET du 1er juin 2024 au 31 mai 2025 (7.500 € HT /an)

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 depuis juin 2023 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 (Forvis 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 2024, les signatures suivantes ont été sollicitées auprès du Président Directeur Général avant réalisation des opérations :

| DATE | PROJET ou SUJET | Objet |
|------------|---|--|
| 19/01/2024 | <u>IXCampus</u> | Signature convention ACCA |
| 25/01/2024 | Lettre de commande formation <u>M.Rabasté</u> | Signature de la LC |
| 25/01/2024 | Convention de formation M. <u>Rabasté</u> | Signature de la convention |
| 26/01/2024 | Pacte d'associé IX78 | Signature du pacte |
| 26/01/2024 | Bulletin souscription FCSL | Signature bulletin |
| 17/04/2024 | Conseil d'administration du 24/04/2024 | Signature des convocations |
| 24/04/2024 | Protocole de résiliation PUV-EPFIF Hub Les Mureaux | Délégation de signature |
| 24/04/2024 | Conseil d'administration | Signature du PV |
| 19/06/2024 | Assemblée générale | Signature du PV |
| 19/06/2024 | Assemblée générale | Signature courriers envoi PV Préfecture + GTC |
| 19/06/2024 | Mandat global Banque Populaire | Signature du mandat |
| 01/07/2024 | ZAC Satory Ouest/AOT allée des Marronniers | Signature du courrier |
| 03/12/2024 | Conseil d'administration | Signature des convocations |
| 10/12/2024 | Acquisition du 52-60 rue Jean Jaurès Les Mureaux | Signature délégation de pouvoir |
| 10/12/2024 | Envoi en Préfecture PV du CA du 10/12/2024 | Signature du courrier |
| 10/12/2024 | Conseil d'administration | Signature du PV |

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 est mis en place depuis 2023 facilitant et optimisant les flux de trésorerie et de placements sécurisés. Cet outil permet de rendre compte aux administrateurs, à chaque Conseil d'administration, la situation de trésorerie de la société et sa projection à 3 ans au minimum.

- 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 2024

Le tableau ci-après présente le réalisé 2024 :

| SEM YVELINES DEVELOPPEMENT | 2022 : CA | 2023 : CA | 2024 : BP voté | 2024 : CA | 2025 : BP voté |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 7 Produits | 1 468 665 | 2 050 965 | 2 699 842 | 2 469 941 | 2 404 705 |
| 70 Chiffre d'affaires | 1 399 538 | 1 479 339 | 2 247 402 | 1 620 095 | 2 104 524 |
| 75 Autres Produits | 69 127 | 571 626 | 452 440 | 849 846 | 300 181 |
| 6 Charges | - 1 260 575 | - 1 287 513 | - 2 450 423 | - 1 438 242 | - 2 190 562 |
| 60 Achats | - 108 | - 1 031 | - 127 447 | - | - 19 476 |
| 61 Location-Entretien-Maintenance | - 64 180 | - 55 294 | - 216 240 | - 71 129 | - 126 733 |
| 616 Assurance | - 24 420 | - 26 805 | - 41 684 | - 27 343 | - 47 141 |
| 617 Etudes et recherches | - | - 500 | - 115 000 | - 343 | - |
| 618 Documentation-Abonnement | - | - | - 1 100 | - | - 1 500 |
| 62 Autres Services extérieurs | - 243 168 | - 209 289 | - 471 295 | - 330 816 | - 491 926 |
| 621.4 Personnel prêté (MAD) | - 69 497 | - 80 101 | - 209 708 | - 209 710 | - 282 760 |
| 622.3 SCET Conseils | - | - | 6 000 | - 3 275 | - 12 000 |
| 622.3 SCET Réseau Professionnel | - | - 7 500 | - 7 500 | - 7 500 | - 7 500 |
| 622.6 CAC | - 9 080 | - 12 280 | - 9 500 | - 15 200 | - 12 000 |
| 622.6 Expert-Comptable | - 9 431 | - 22 700 | - 21 424 | - 15 224 | - 22 000 |
| 622.61 Honoraires juridiques | - 24 900 | - 7 740 | - 55 000 | - 22 000 | - 60 000 |
| 622.62 Honoraires Etudes | - 57 827 | - 36 921 | - 21 450 | - 16 800 | - 75 000 |
| 622.62 Honoraires Notaire | - 318 | - 4 489 | - | - 8 619 | - |
| 622.7 Frais d'actes et Contentieux | - 1 108 | - 1 447 | - 4 500 | - 1 701 | - 1 500 |
| 623.1 Annonces-Insertions | - | - 187 | - 1 000 | - 406 | - |
| 623.7 Publications-Abonnements (Achat-Public) | - 1 442 | - 12 039 | - | - 2 786 | - 3 600 |
| 625.7 Convivialité | - 61 | - 148 | - 1 998 | - 1 941 | - 3 000 |
| 626 Frais Postaux et télécommunications | - 2 076 | - 2 155 | - 2 300 | - 2 210 | - 2 366 |
| 627 Services bancaires | - 4 494 | - 5 713 | - 5 000 | - 5 674 | - 5 200 |
| 628 Cotisations | - 1 551 | - 4 730 | - 5 000 | - 6 350 | - 5 000 |
| 628 Gardiennage- Frais de gestion | - | - | - 120 915 | - | - |
| 63 Impôts et Taxes | - 57 972 | - 56 829 | - 126 513 | -66 232,25 | - 153 641 |
| 631-1 Taxe Apprentissage | - 102 | - 204 | - 204 | - 119 | - 204 |
| 633-3 Formation Continue | - 83 | - 165 | - 165 | - 96 | - 165 |
| 635-11 Taxes foncières | - 52 484 | - 46 782 | - 116 044 | - 51 524 | - 138 462 |
| 635-13 Taxes Bureaux et stationnements | - 4 536 | - 9 166 | - 9 300 | - 13 797 | - 14 210 |
| 635-1 Contribution Economique Territoriale Continue | - 767 | - 512 | - 800 | - 696 | - 600 |
| 64 Frais de personnel | - 20 542 | - 41 193 | - 42 000 | - 41 193 | - 44 958 |
| 65 Autres charges | - 1 | - | - 500,00 | - 6 689 | - |
| 66 Charges financières | - 141 286 | - 169 170 | - 306 437 | - 167 437 | - 295 161 |
| 67 Charges exceptionnelles | - | - | - | - 0 | - |
| 68 Amortissements | - 708 898 | - 727 402 | - 1 002 208 | - 727 402 | - 1 010 027 |
| Résultat avant IS | 208 090 | 763 453 | 249 419 | 1 031 699 | 214 143 |
| IS | - 90 504 | 135 732 | | 225 304 | - 1 |
| RÉSULTAT Net | 117 586 | 627 721 | 249 419 | 806 395 | 214 143 |

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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.

2024 est un exercice qui aura permis à la SEM-YD d'engager l'opération IX Campus à Saint-Germain-en-Laye, et ce grâce au concours du Département des Yvelines et à son apport au financement de l'opération par allocation d'une Avance en Compte Courant d'Associé consentie en décembre 2023 et signée le 26 janvier 2024.

Après que la SEM-YD ait remboursé la première avance de 9,735 M€ au Département en mars 2024, le Département a pu réaliser le versement de l'ACCA de 28,5 M€ en procédant à un premier règlement de 19 M€ le 25 juin 2024 (le second versement de 9,5 M€ interviendra en 2025).

En juin, la SEM-YD a versé à IX78 son apport en capital de 1,5 M€, puis 18,5 M€ sur l'exercice. Comptablement, l'opération IX Campus n'a pas d'impact sur l'exercice.

En revanche, le décalage de l'opération 52-60 et le retrait de la SEM-YD sur l'opération Hub Les Mureaux modifient nettement tant les recettes d'exploitation que les charges.

De plus, le rendement des placements financiers, optimisés par le décalage de ces deux opérations font évoluer le résultat 2024 par rapport au voté.

En effet, au regard de la trésorerie disponible et du décalage des projets, des placements sécurisés ont été réalisés :

- Le 14 février 2024, un compte de dépôt à terme a été ouvert sur un an pour un montant de 4,5 M€ ;
- Le 15 juin 2024, un second compte de dépôt à terme sur un an a été contracté en 2024 pour un montant de 8 M€ ;
- Enfin, plusieurs versements de trésorerie ont été réalisés sur le compte rémunéré détenu auprès d'ARKEA-Crédit Mutuel en fonction du flux prévisionnel de trésorerie.

Le résultat 2024 est donc en partie issu du résultat financier du fait du rendement de ces placements mais on notera que si les produits d'exploitation sont conformes aux prévisions, les dépenses d'exploitation sont, quant à elles, parfaitement maîtrisées (-16 % vs prévisionnel), ce qui produit un résultat d'exploitation supérieur aux prévisions.

1. Compte de résultat au 31.12.2024 de la SEM-YD

Comme précisé plus haut, le résultat 2024 est très largement supérieur au prévisionnel du fait de la conjonction des trois éléments suivants :

- L'acquisition du Hub des Mureaux ne s'est pas réalisée ;
- La délibération concernant le projet d'investissement du 52-60 a été prise lors du Conseil d'administration de décembre 2024, cette décision n'impactant pas les comptes annuels 2024 ;
- Les placements financiers ont été réalisés à des taux supérieurs aux prévisions.

A. Résultat d'exploitation : 362.868 €

Produits d'exploitation SEM-YD : 1.633.673 €

Les produits d'exploitation 2024 se décomposent comme suit :

- 1.571.172 € de loyers et charges pour MobiLab ;
- 48.923 € de loyers et charges pour le chai de Davron ;
- 13.578 € d'autres produits résultant de l'annulation de charges provisionnées.

Les loyers encaissés pour le MobiLab sont légèrement supérieurs aux prévisions (+51K€) du fait d'un ILAT de près de 4 % constaté sur l'exercice contre 2 % voté.

Les charges refacturables de MobiLab sont moins importantes que prévues (-20 k€) du fait des marchés contractés pour la maintenance du site dont le coût plus compétitif compense des dépenses d'entretien légèrement supérieures aux prévisions.

On notera que le budget 2024 voté prévoyait 360 k€ de recettes (9 mois de loyers et charges) pour le 52-60 et 298 k€ de redevance pour le Hub Les Mureaux. Comme évoqué plus haut, la décision du Conseil d'administration en faveur du 52-60 a été prise tardivement dans l'année (le 10 décembre 2024) et l'opération du Hub n'a pas été réalisée du fait de l'échec de sa commercialisation.

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

Charges d'exploitation SEM-YD : 1.270.805 €

Les charges d'exploitation totalisent 1.270.805 € contre 2.143.986 € votés soit une variation de - 873 k€, attribuable principalement à la non-réalisation du projet HUB et au report en fin d'exercice du 52-60. En conséquence, ces deux opérations n'affectent pas l'exercice.

Pour mémoire, 730 k€ avaient été votés au titre des charges d'exploitation de ces deux opérations (donc hors charges financières) et explique ainsi majoritairement la variation de -873 k€ constatée entre les charges votées et les charges constatées. Le différentiel, soit 143 k€, s'explique par des non-dépenses réalisées, en particulier en termes d'études techniques et juridiques (cf. charges de développement) du fait essentiel du report des 2 opérations.

Pour une meilleure lisibilité des coûts et comme pour l'exercice précédent, les charges d'exploitation 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 937.833 € (vs 1.691.756 € BP)

Comme indiqué plus haut, ces charges regroupent l'ensemble des charges liées aux actifs de la SEM-YD. Pour 2024, il s'agit des deux actifs de la SEM-YD : MOBILAB et du Chai de Davron puisque le report du 52-60 et la non-réalisation du Hub des Mureaux n'ont générés aucune dépense sur l'exercice.

Elles totalisent 937.833 € pour 2024 dont **727.402 €** de dotations aux amortissements.

- MobiLab :

Les charges 2024 de MobiLab ont été votées à hauteur de 226.814 € dont 222.958 € refacturables. Les charges réelles constatées sont de 206.189 € soit -20.625 € par rapport au prévisionnel, ce qui entraînera une régularisation négative des charges sur les appels de loyers et charges du deuxième trimestre 2025. Le tableau ci-dessous témoigne de l'évolution des charges de MobiLab depuis 2021.

| Charges MobiLAB | 2021 (réel) | 2022 (réel) | 2023 (réel) | 2024 (Voté) | CA 2024 |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 606- Fluides | | | | | |
| 615- Travaux-réparation | 3 611 € | 10 339 € | 11 114 € | 31 307 € | 21 922 € |
| 615- Maintenance | 52 669 € | 49 613 € | 44 180 € | 59 494 € | 49 207 € |
| 616- Assurances | 8 535 € | 11 485 € | 12 383 € | 12 500 € | 12 789 € |
| 6214- Gestion du bâtiment | 23 083 € | 26 134 € | 25 528 € | 60 013 € | 54 740 € |
| 625-7 Télécommunications | 1 800 € | 2 076 € | 2 160 € | 2 200 € | 2 210 € |
| 628- Autres Frais (Gardiennage) | | | | | |
| 635- Impôts et Taxes | 52 828 € | 53 520 € | 59 449 € | 61 300 € | 65 321 € |
| TOTAL | 142 526 € | 153 166 € | 154 813 € | 226 814 € | 206 189 € |
| Montant refacturé | 140 103 € | 150 563 € | 152 181 € | 222 958 € | 202 684 € |
| Montant non refacturé | 2 423 € | 2 604 € | 2 632 € | 3 856 € | 3 505 € |
| | Evolution/an : | 7% | 1% | | 33% |

On remarquera que les charges du MobiLAB sont restées stables sur les 3 précédents exercices clos, la maturité du bâtiment a nécessité d'engager dès 2024 des travaux d'entretien un peu plus importants. Il est prévu de réaliser, dès les prochaines années, un Plan Pluriannuel d'Investissement essentiellement préventif qui pourrait être calé au moment du renouvellement des baux (mai 2028).

- Chai de Davron :

Les charges réelles constatées sont de 4.241 € soit - 670 € par rapport au prévisionnel, ce qui entraînera une régularisation négative des charges sur les appels de loyers et charges du deuxième trimestre 2024.

Charges courantes de fonctionnement 63. 245 € (Vs 58.124 € BP)

Ces charges totalisent 63.245 € contre 58.124 € votés. Cet écart de + 5.121 € par rapport au voté résulte des charges de gestion courante inscrite pour 6.690 € au livre des comptes de la SEM-YD. Cette somme fait suite à la neutralisation d'un produit en attente de 2018 réalisé avec l'expert-comptable.

Cette charge fait écho aux produits inscrits en compte 758 pour 13.578 € (visible dans les produits d'exploitation).

On retrouve, dans ce groupe de dépenses, les assurances non refacturables de la société (Responsabilité Civile) pour 12.927 €.

Les honoraires du CAC et de l'expert-comptable totalisent 30.424 € contre 34.980 € en 2023. Cette diminution par rapport à l'exercice précédent s'explique par la fusion-absorption de la SAS par la SEM. La SEM-YD ne disposant plus de filiales depuis.

Les autres comptes de ces charges n'appellent pas de remarques particulières et restent conformes aux prévisions, notamment les services bancaires pour 5.674 € et les formalités pour 1.701 €.

Charges de personnel 193.764 € (Vs 183.056 € BP)

Ces charges sont légèrement supérieures aux prévisions (+10 k€) pour une seule raison : la refacturation du personnel mis à disposition par le Département des Yvelines (MAD) auprès de la SEM-YD. Celle-ci est, en effet, refacturée aux actifs à hauteur de 4 % des loyers HT (hors minoration et/ou franchise). Le report de l'investissement du 52-60 n'a pas permis de réaliser de refacturation sur cet actif, ce qui explique l'augmentation de la charge de MAD portée par la SEM-YD.

Charges de développement 75.963 € (Vs 211.050 € BP)

Ces charges totalisent 75.963 € contre 211.050 € votés. L'écart entre le budget et le réel s'explique principalement par les études réalisées qui avaient été provisionnées à hauteur de 191.450 € dont 21.450 € l'avaient été pour l'appui financier au futur plan d'affaires de la SEM-YD.

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 2024 sont les suivants :

- SCET (réseau) : 7.500 €
- SCET (Conseils) : 3.275 €.
- Adhésion fédération EPL : 6.350 €.
- Frais d'avocat : 22.000 € liés aux dossiers SELMER (8K€), IXCampus (1,6 k€) et 52-60 (12 k€) ;
- Etudes techniques : 16.800 € (études Solarisation MobiLab) ;
- Solde Phase 1 du Plan d'affaires (Sémaphores) : 11.419 €.
- Honoraires notariaux (Hub Les Mureaux) : 8.619 €.

Résultat d'exploitation SEM-YD 2024 : 362.868 €

(Vs 103 k€ votés et 329 k€ prévus à l'atterrissage présenté le 10 décembre 2024)

B. Résultat financier : 657.343 €

Charges financières 167.437 € (vs 306.437 € BP)

Les charges financières sont de deux ordres : celles relatives aux intérêts des emprunts souscrits et celles relatives aux intérêts à régler sur les Avances en Compte Courant d'Associé successives consenties par le Département des Yvelines : la première, accordée en décembre 2022 et versée le 10 février 2023 à hauteur de 9,73 M€ a été remboursée intégralement le 25 mars 2024 ; la seconde (28,5 M€) a fait l'objet d'un premier versement de 19 M€ le 24 juin 2024.

A ce titre, les intérêts versés au Département en 2024 totalisent 36.392 €.

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 €. Les intérêts d'emprunt sont chiffrés à 15 k€ pour 2024.

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 2024, 37 % du capital de l'emprunt était remboursé et il restait 7.393.568 € à rembourser sur les 11.800.000 €. Les intérêts 2024 totalisent 116.008 €.

La différence entre les charges financières constatées en 2024 et le voté s'explique par la suppression des intérêts d'emprunt pour l'opération 52-60 évalués à 147 k€ au budget.

Produits financiers SEM-YD 824.780 € (vs 440.952 € BP)

Les produits financiers comprennent

- 117.893 € d'intérêts liés à de l'Avance en Compte Courant d'Associé (ACCA) de 2.040.000 €, versée à la SEM par la SCI SOGARIS YVELINES DEVELOPPEMENT pour l'opération PLP à Poissy en 2022 ;
- 706.887 € d'intérêts de placement.

Placements rémunérés : 706.887 €

Des placements ont été réalisés au regard du plan de trésorerie de la société qui affichait 19,75 M€ de liquidités au 31 décembre 2023.

Le compte de dépôt à terme a fait l'objet d'un placement de 11 M€ par mois en moyenne rapportant 406 k€ d'intérêts soit un rendement moyen de 3,54 % (rendement essentiellement indexé sur le Livret A et l'EURIBOR 3 mois). Son taux actuel est de 3,20 % depuis octobre 2024.

Trois autres placements en compte de dépôts à terme ont été réalisés :

- DAT de 2,5 M€ signé le 10 février 2023 et libéré le 10 février 2024 avec un rendement de 3,43 % soit 89 k€ ;
- DAT de 4,5 M€ mis en place le 10 février 2024 pour un an sera libéré en février 2025 avec un taux de rendement estimé à 3,87 % ;
- DAT de 8 M€ mis en place le 12 juin 2024 pour un an à un taux de rendement estimé de 3,73 %.

Ces placements totalisent près de 706.887 € d'intérêts inscrits au CA 2024.

Résultat financier SEM-YD 2024 : 657.343 €

(Vs 135 k€ votés et 428 k€ prévus à l'atterrissage présenté le 10 décembre 2024)

Charges et produits exceptionnels SEM-YD

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

Impôts sur les sociétés SEM-YD : 255 k€

L'impôt sur les sociétés est calculé sur la base du résultat fiscal. Ce dernier est calculé comme suit : résultat d'exploitation + résultat financier + résultat exceptionnel + réintégration de charges (ici la taxe sur les bureaux de MobiLab) – la quote-part (40 %) de résultat de SOGARIS YVELINES DEVELOPPEMENT.

Sur ce revenu fiscal, l'impôt sur les sociétés est prélevé à hauteur de 25 %.

Le résultat fiscal est de 901.220 € pour 2024 dont -135 k€ de quotepart de résultat de SOGARIS YVELINES DEVELOPPEMENT.

C. Résultat net : 806.395 €

Le résultat net après impôts est égal au résultat net avant impôts (+1.031.700 €) duquel est déduit l'impôt sur les bénéfices (- 225 k€).

2. Bilan de la SEM-YD au 31.12.2024

La situation globale de l'actif et du passif du bilan au 31 décembre 2024 s'élève à **55.698.710 €** contre **46.234.321 €** au 31 décembre 2023.

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 26.985.514 € incluant pour 24.800.020 € le capital social de la Société et 1.140.855 € de report à nouveau.

Il n'existe aucune provision pour risques.

A. Analyse de l'actif :

| | 31 décembre 24 | 31 décembre 23 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Actif circulant | 34.914.876 € | 15.642.279 € |
| Capital souscrit non appelé | | - |
| La Trésorerie disponible se monte à : | 5.565.301 € | 15.379.540 € |
| Les créances clients sont de : | 520.036 € | 507.674 € |
| Les autres créances sont de | 2.184.106 € | 10.190.959 € |
| | 55.698.710 € | 46.234.321 € |

- 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 4.446.003 € pour 2024. Cet actif est ainsi amorti, à fin 2023, à 30 % sur 17.171.486 € en valeur brute (terrain inclus) ;
 - En immobilisation financière, on retrouve :
 - La participation au capital de la SCI Sogaris Yvelines Développement indiquée à hauteur de 2.040.000 € ;
 - La participation au capital de IX78 pour 1.500.000 € ;
 - La souscription des obligations participantes versées à hauteur de 18,5 M€ en 2024.
 - Le mali de fusion sur actif financier issu de la fusion de la SAS et de la SEM pour 108.649 €.
- Les 520 k€ indiqués en créances client et comptes rattachés comprennent pour l'essentiel les loyers du 1^{er} trimestre 2025 appelés en décembre 2024 ;
- Les « autres créances » résultent 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 le PLP Poissy ainsi que des intérêts à percevoir par la SEM au titre de l'exercice 2024 (114 k€) ;
- 12.500.000 € de valeurs mobilières de placement au 31 décembre 2024 ;
- La disponibilité en trésorerie en fin d'exercice est de 5.565.301 € contre 15.379.540 € à fin 2024

B. Analyse du passif :

- Le niveau des capitaux propres intègre le capital (24.800.020 €), la réserve légale de 60 k€, le résultat de l'exercice de 806 k€, le report à nouveau cumulé des exercices précédents pour 1.141 k€ 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 7.394 k€ ;
- Celles liées aux dépôts de garantie versés par les locataires de Davron et MobiLab pour 805 k€ ;
- Celle liée à l'avance en compte courant d'associé consentie par le Département et intégrant les intérêts à payer sur 2023 pour 19.000 k€
- Les autres dettes (186 k€) sont essentiellement constituées par la TVA collectée en attente, le solde de l'impôt sur les sociétés ainsi que des dettes fiscales et sociales de fin d'année.

| | 31 décembre 24 | 31 décembre 23 |
|--|----------------|----------------|
| Les capitaux propres sont de | 27.764.963 € | 26.190.607 € |
| Les dettes à moyen / long terme se montent à | | 19.306.724 € |
| Les dettes fournisseurs se montent à | 313.838 € | 194.527 € |
| Les dettes fiscales sont de | 186.195 € | 142.815 € |
| Produits constatés d'avance | 423.068 € | 399.648 € |
| | 55.698.710 € | 46.234.321 € |

Partie 5 : Perspectives de Développement

A noter qu'en 2024, l'immobilier d'entreprise (bureau, commerce, hôtellerie, logistique et locaux d'activité), marque une baisse des investissements de plus 40 % par rapport à 2023 et une baisse de 30 % par rapport à la moyenne décennale.

Plus précisément les sommes engagées sur le marché français de l'immobilier industriel sont également en net recul, s'élevant à près de 400 millions d'euros au 3e trimestre 2023 et à 1,5 milliard d'euros depuis le début de l'année 2024 (-72 % par rapport à la même période l'an passé).

Très clairement, le nouvel équilibre entre le rendement des actifs immobiliers et des actifs financiers donne dorénavant l'avantage à ces derniers. Le cash est placé et non plus investis dans les programmes immobiliers.

En conclusion, les résultats 2024 sont contrastés dans le secteur de l'immobilier et 2025 ne s'annoncent pas plus réjouissant et ce par une pluralité de facteurs :

- Une meilleure attractivité d'autres supports financiers d'investissements (les placements),
- Une réduction du nombre d'acheteurs et des primes de risques immobilières loin d'être reconstituées malgré les efforts consentis par les vendeurs.
- Le retrait de nombreux dossiers d'investissement pour cause de désalignement des prix.

Bien que l'année 2025 reste marquée par cette crise de l'immobilier, la SEM Yvelines Développement pourra certainement ouvrir la voie à de nouvelles opportunités comme le développement des industries de la Vallée de Seine ou bien encore le Techtaire de Satory.

Plus que jamais, Yvelines Développement restera proactive face à la tendance qui semble se confirmer de la réindustrialisation et aux évolutions du marché pour anticiper les prochaines étapes.

La trésorerie disponible d'Yvelines Développement est la clé de voute de sa réussite, ne disposant ni de subvention ni de garantie d'emprunt de collectivités locales laissant ainsi entrevoir des opportunités d'affaires à court terme.