



# **RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA RÉPONSE**

## **SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DE MONTÉVRAIN / COMMUNE DE MONTÉVRAIN (Seine-et-Marne)**

Exercices 2018 à 2023

**Le présent document a été délibéré par la chambre  
le 26 juin 2024**



## TABLE DES MATIÈRES

<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>5</b>
<b>RECOMMANDATIONS.....</b>	<b>7</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>8</b>
<b>1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE .....</b>	<b>9</b>
1.1 Présentation et stratégie de diversification de la SEMM .....	9
1.1.1 Une société d'économie mixte (SEM) créée en 1990 afin de réaliser des opérations d'aménagement communales .....	9
1.1.2 Une stratégie juridiquement contestable de diversification des activités.....	11
1.1.3 Au surplus, ces activités ne satisfont pas soit au critère de l'intérêt public local, soit à celui de la complémentarité entre activités .....	14
1.2 La gouvernance .....	17
1.2.1 Un actionnariat conforme au droit .....	17
1.2.2 L'assemblée générale ordinaire.....	18
1.2.3 L'assemblée générale extraordinaire.....	19
1.2.4 Le conseil d'administration.....	20
1.2.5 Les directeurs généraux.....	23
<b>2 L'ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE .....</b>	<b>25</b>
2.1 L'organisation de la fonction financière et comptable .....	25
2.1.1 Une fonction financière déconcentrée.....	25
2.1.2 Une gestion de trésorerie commune entre la SEMM et les SCCV.....	25
2.2 Une organisation comptable peu explicite et non documentée .....	26
2.2.1 Des états financiers complexes et peu lisibles .....	26
2.2.2 La tenue de la comptabilité externalisée par le recours à un cabinet d'expertise comptable .....	27
2.2.3 Des comptes certifiés sans réserve et régulièrement votés .....	28
<b>3 L'ANALYSE FINANCIÈRE.....</b>	<b>28</b>
3.1 Une situation propre largement négative sous l'effet des lourdes pertes enregistrées depuis 2020 .....	29
3.1.1 Une dégradation de la situation bilancielle depuis 2020.....	29
3.1.2 Une situation propre négative non rétablie qui a conduit à une procédure d'alerte lancée 2023 et suspendue pour six mois .....	31
3.2 Des résultats qui se sont rapidement dégradés sous l'effet de l'achèvement des ZAC et de l'échec de la diversification .....	32
3.2.1 Des résultats de la SEMM qui se sont rapidement dégradés.....	32
3.2.2 La contribution positive des concessions d'aménagement bénéficiaires aux résultats de la SEMM.....	34
3.2.3 La contribution négative des filiales aux résultats de la SEMM.....	39
3.3 Les activités de gestionnaires déficitaires .....	43

3.3.1 L'exploitation du parking souterrain de la salle de spectacle, activité structurellement déficitaire .....	43
3.3.2 L'exploitation de la Résidence Senior, déficitaire sur la période .....	45
3.3.3 L'activité de sous-location de locaux commerciaux jusqu'à présent déficitaire.....	45
3.3.4 Le cas spécifique de la salle de spectacle.....	47
<b>4 UNE MÉCONNAISSANCE DES RÈGLES RELATIVES À SON FONCTIONNEMENT .....</b>	<b>48</b>
4.1 Une politique d'achats à revoir entièrement.....	48
4.1.1 La SEMM est soumise aux règles de la commande publique.....	48
4.1.2 Une organisation insuffisamment structurée.....	49
4.1.3 Des marchés passés sur le fondement de textes abrogés et dont les procédures manquent de transparence.....	49
4.1.4 La passation du marché de travaux portant sur la salle de spectacle entachée de substantielles irrégularités .....	51
4.1.5 Une pratique contestable pour les achats inférieurs aux seuils européens.....	52
4.2 Des obligations d'information et de consultation ignorées ou insuffisamment mises en œuvre .....	53
4.2.1 L'obligation légale de présentation au conseil municipal d'un rapport annuel par les représentants de la commune au conseil d'administration de la SEMM est méconnue .....	53
4.2.2 Le délai légal de transmission des actes de la SEMM au contrôle de légalité n'est pas respecté pendant la période contrôlée .....	54
4.2.3 Une absence de saisine du service du domaine de la direction de l'immobilier de l'État et de mention dans les annexes financières lors de prises à bail .....	54
4.2.4 Les comptes-rendus financiers relatifs aux concessions d'aménagement à destination de la commune ne sont pas conformes à la loi et comportent des incohérences.....	55
4.3 Une information et un contrôle insuffisants de la commune de Montévrain.....	57
4.3.1 Une information insuffisante des engagements financiers de la commune dans la SEMM .....	57
4.3.2 La commune n'exerce aucun contrôle sur l'activité de la SEMM.....	59
<b>ANNEXES.....</b>	<b>61</b>

## SYNTHÈSE

La chambre régionale des comptes a contrôlé les comptes de la société d'économie mixte de Montévrain (SEMM) et la commune de Montévrain, pour les liens qu'elle entretient avec cette société d'économie mixte pour les exercices 2018 à 2023.

La SEMM, créée en 1990, et détenue à près de 80 % par la commune de Montévrain, située en Seine-et-Marne à proximité du parc d'attraction Disneyland, qui compte 14 000 habitants, a eu principalement en charge la réalisation des zones d'aménagement concertées (ZAC) des Frênes et des Binâches.

### ***Une situation financière très dégradée par l'échec de la stratégie de diversification de la SEMM***

La SEMM s'est diversifiée dans le milieu des années 2010 dans les activités de promotion et de gestion immobilière à travers ses filiales, et de gestionnaire d'espaces commerciaux et de logements situés dans les ZAC, qu'elle sous-loue, afin de préparer sa pérennité financière après l'achèvement des ZAC. Le financement de cette stratégie de diversification a été possible par la trésorerie largement excédentaire dégagée par les deux ZAC.

Les activités de promotion immobilière, juridiquement contestables notamment pour les opérations hors du territoire de Montévrain, ont rencontré rapidement d'importantes difficultés, qui ont amené la SEMM à abandonner huit programmes sur les onze conduits depuis 2017.

L'échec de la promotion immobilière et le démarrage des activités de sous-location dans un contexte de crise sanitaire ont conduit à la dégradation brutale des comptes de la SEMM en 2020 avec des pertes cumulées qui s'élèvent à 7,5 M€ entre 2018 et 2022.

Les capitaux propres se sont dégradés sur la période, pour s'établir à - 5,7 M€ fin 2022. Ils n'ont pu être reconstitués dans le délai légal, ce qui a conduit le commissaire aux comptes à rédiger un rapport d'irrégularité dans le cadre des travaux de certification des comptes annuels 2022 adoptés par l'assemblée générale du 28 juin 2023, et à déclencher la procédure d'alerte prévue à l'article L. 234-1 du code du commerce, le 3 avril 2024.

### ***Une situation financière de la SEMM qui compromet le versement des résultats des ZAC à la commune***

Les ZAC des Binâches et des Frênes étant achevées respectivement depuis 2018 et 2020, les dernières opérations de rétrocession des espaces publics et de la salle de spectacle « Le Millésime », auraient dû être réalisées, conformément aux conventions de concession.

À défaut, la SEMM exploite irrégulièrement la salle de spectacle, sans y être autorisée et en méconnaissance des règles de la commande publique. Sa gestion conduit notamment la SEMM à supporter des charges, et notamment des frais de personnel, qui incombent normalement à la commune.

Par ailleurs, l'absence de clôture des ZAC prive la commune de la perception des bonis qui lui reviennent pour un montant estimé à 6 M€ à fin 2022. La poursuite de l'exploitation déficitaire de la SEMM fragilise sa capacité à rembourser les bonis au profit de la commune.

### ***Un fonctionnement de la SEMM en toute méconnaissance des règles de transparence, d'information et de contrôle***

La SEMM méconnaît un certain nombre de règles de fonctionnement, tant en matière de commande publique que d'obligations d'information et de consultation vis-à-vis de la commune de Montévrain et des services de l'État.

La fonction financière de la SEMM apparaît fragile sur la période. La comptabilisation de charges des filiales de promotion immobilière dans les comptes de la SEMM remet en question le caractère régulier, sincère et fidèle de ces derniers.

Enfin, les obligations de contrôle et d'information de la commune actionnaire sont insuffisamment mises en œuvre, ce qui se caractérise par l'absence de délibération sur le rapport annuel, une comptabilisation incomplète dans ses comptes de la participation financière dans le capital de la SEMM et des bonis des ZAC, et l'absence de mise en œuvre d'un dispositif de contrôle adapté.

### ***Des incertitudes quant à la pérennité de la SEMM et à sa capacité à verser les bonis à la commune***

La situation financière et de trésorerie préoccupante de la SEMM hypothèque sa capacité à verser tout ou partie des bonis à la commune, et fait donc peser un risque majeur de perte pour la commune, pour un montant de 6 M€ à fin 2022.

Avec l'absence de nouveaux projets en matière d'aménagement urbain, la SEMM est appelée à être dissoute avec la fin des ZAC. À l'issue de son contrôle des comptes et de la gestion, la chambre formule cinq recommandations de régularité et deux recommandations de performance.

## RECOMMANDATIONS

*La chambre adresse les recommandations reprises dans la présente section.*

### Les recommandations de régularité :

---

**Recommandation régularité 1 :** SEMM : Rétrocéder l'équipement public « salle de spectacle Le Millésime », composé de la salle de spectacle, du restaurant et du parking en sous-sol, ainsi que l'ensemble des espaces publics de la ZAC des Frênes à la commune de Montévrain, conformément à l'article 16 du contrat de concession. .... 38

**Recommandation régularité 2 :** SEMM : respecter le code de la commande publique en tant que pouvoir adjudicateur. .... 53

**Recommandation régularité 3 :** Commune de Montévrain : Appliquer l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales fixant une obligation pour les représentants de la commune au conseil d'administration de la SEMM de présenter un rapport annuel au conseil municipal. .... 53

**Recommandation régularité 4 :** SEMM : Transmettre les actes de la SEMM au contrôle de légalité conformément à l'article L. 1524-1 du code général des collectivités territoriales. .... 54

**Recommandation régularité 5 :** SEMM : Établir chaque année un compte-rendu financier conforme à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux stipulations contractuelles. .... 56

---

### Les recommandations de performances :

---

**Recommandation performance 1 :** SEMM : Procéder à la clôture des ZAC des Binâches et des Frênes compte tenu de leur achèvement. .... 38

**Recommandation performance 2 :** Commune de Montévrain : procéder à la dépréciation des titres de participation dans la SEMM pour leur valeur totale conformément au référentiel budgétaire et comptable M57. .... 58

---

# INTRODUCTION

Le contrôle des comptes et de la gestion de la société d'économie mixte de Montévrain (SEMM), à compter de l'exercice 2015 jusqu'à 2022, puis étendu à 2023, a été ouvert le 6 avril 2023 par lettres du président de la chambre adressées à M. Jean-Pierre Bariant, directeur général en fonctions, et à M. Christophe Noël, ancien directeur général. Des courriers en date du 12 avril 2023 ont également été adressés à M. Vincent Weber, président du conseil d'administration de la SEMM, et à ses prédécesseurs concernés par la période contrôlée, Mme Brigitte Audureau et M. Christian Robache.

Parallèlement, le contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Montévrain, en tant qu'il porte sur les relations entre la commune et la SEMM, a été ouvert par lettre du 20 avril 2023 adressée à M. Christian Robache, maire de la commune.

Les entretiens de fin de contrôle ont eu lieu le 30 août 2023 avec M. Jean-Pierre Bariant, en présence de M. Vincent Weber, et avec M. Christian Robache, en sa qualité de maire de Montévrain, et le 5 septembre avec M. Christophe Noël.

En application de l'article R. 243-5-1 du code des juridictions financières, les contrôles portant sur la SEMM et la commune de Montévrain donnent lieu à un rapport unique.

Lors de sa séance du 24 octobre 2023, la chambre a arrêté les observations provisoires transmises au directeur général en fonctions de la SEMM et à son prédécesseur, aux présidents du conseil d'administration en exercice sur la période sous revue, ainsi qu'au maire de la commune de Montévrain. Des extraits ont été communiqués à l'ancienne directrice de la filiale Homegestic, et aux commissaires aux comptes en exercice sur la période sous revue. Une communication administrative a été transmise aux comptables de la commune de Montévrain. Le greffe de la chambre a enregistré les réponses du directeur général en fonctions de la SEMM le 22 mars 2024, du commissaire aux comptes en exercice le 8 mars 2024, de l'ancienne directrice d'Homegestic le 4 mars 2024, et du maire de Montévrain le 8 mars 2024.

L'ancien directeur général, accompagné de son conseil, a été auditionné le 29 mai 2024 à la demande de la chambre, conformément à l'article L. 241-7 du code des juridictions financières. Il a fait parvenir la veille de son audition une réponse, complétée le 31 mai 2024. Après avoir examiné ces réponses, la chambre, dans sa séance du 26 juin 2024, a arrêté les observations définitives suivantes.

# 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

## 1.1 Présentation et stratégie de diversification de la SEMM

### 1.1.1 Une société d'économie mixte (SEM) créée en 1990 afin de réaliser des opérations d'aménagement communales

Située dans le département de la Seine-et-Marne, la commune de Montévrain compte 14 017 habitants<sup>1</sup> sur un territoire d'une superficie de 5,4 km<sup>2</sup>. Son évolution démographique est marquée par une croissance significative, car elle comptait 3 149 habitants en 1999 et 9 741 habitants en 2014<sup>2</sup>. Elle est limitrophe du Val d'Europe, nom du secteur IV de Marne-la-Vallée, qui comprend notamment le parc d'attractions Disneyland et qui connaît un fort développement<sup>3</sup>.

En 2023, deux opérateurs de l'aménagement interviennent sur son territoire, chacun sur un secteur spécifique<sup>4</sup> : l'établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EpaMarne), dont la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire est membre du conseil d'administration<sup>5</sup>, et la société d'économie mixte de Montévrain (SEMM).

Carte n° 1 : Opérateurs de l'aménagement de la commune de Montévrain



Source : Site internet – commune de Montévrain

<sup>1</sup> Institut national de la statistique et des études économique (Insee), population légale en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>2</sup> Dossier complet- commune de Montévrain (77307) Insee.

<sup>3</sup> Le territoire de Val d'Europe est le premier pôle touristique européen et une agglomération urbaine à fort potentiel démographique et économique. Son projet d'aménagement est en partie réalisé ; il reste la 5<sup>ème</sup> phase à engager dès 2028 afin de permettre la création de 350 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de 300 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités supplémentaires.

<sup>4</sup> Cette répartition spatiale repose historiquement sur un protocole conclu en 2006 entre EpaMarne et la commune de Montévrain qui a pris fin le 24 mars 2017 (article 2).

<sup>5</sup> 2° de l'article 5 du décret n° 72-770 du 17 août 1972 relatif à l'établissement public d'aménagement EpaMarne.

Les SEM locales sont des sociétés anonymes soumises aux dispositions relatives aux sociétés commerciales du code de commerce<sup>6</sup>, sous réserve des articles L. 1521-1 à L. 1525-3 du code général des collectivités territoriales (CGCT)<sup>7</sup>. Leur création par les collectivités territoriales n'est autorisée que dans le cadre des compétences reconnues par la loi aux collectivités<sup>8</sup>. Elles associent des personnes publiques, notamment les communes, et privées pour réaliser des opérations limitativement énumérées par la loi : aménagement, construction, et exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou toute autre activité d'intérêt général. Selon les données issues de la fédération des élus des entreprises publiques locales<sup>9</sup>, l'Île-de-France compte 40 SEM en charge de l'aménagement et de l'immobilier d'entreprise.

Créée le 1<sup>er</sup> novembre 1990<sup>10</sup>, la SEMM a principalement été chargée de la réalisation des opérations des zones d'aménagement concerté (ZAC) des Frênes et de celle des Binâches par des conventions publiques d'aménagement conclues respectivement en 1994 et le 25 juillet 1995. Les concessions ont été prorogées par des avenants successifs, en dernier lieu jusqu'au 31 décembre 2023<sup>11</sup>, et pourraient l'être de nouveau jusqu'au 31 décembre 2024, selon le rapport de gestion 2022 présenté en juin 2023 qui mentionne cette demande de prorogation afin d'accomplir les formalités administratives nécessaires à leur clôture.

Bien que la commune soit membre de la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire depuis 2013, qui est compétente en matière d'aménagement d'intérêt communautaire<sup>12</sup>, elle n'est pas actionnaire de la société publique locale d'aménagement « Marne et Gondoire » créée en 2012 par cette communauté d'agglomération<sup>13</sup>. Ainsi, les opérations des ZAC des Frênes et des Binâches demeurent de la compétence communale.

Le nombre des salariés de la SEMM a été fluctuant pendant la période contrôlée. Après avoir atteint 19 salariés en 2019, elle en compte désormais neuf et deux titulaires d'un contrat en alternance. Son organisation actuelle repose sur trois pôles correspondant aux activités principales qu'elle exerce (promotion et aménagement, gestion de la salle de spectacle "Le Millésime", la "Résidence Senior") et un pôle administratif.

---

<sup>6</sup> Chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

<sup>7</sup> 1<sup>o</sup> de l'article L. 1522-1 du CGCT.

<sup>8</sup> Depuis la loi n° 2019-463 du 17 mai 2019 tendant à sécuriser l'actionariat des entreprises publiques locales, il suffit que la réalisation de l'objet de la SEM « *Concourt à l'exercice d'au moins une compétence de chacune des collectivités territoriales (...) qui en sont actionnaires* » (3<sup>o</sup> de l'article L. 1522-1 du CGCT) ; en vertu de son article 4, cette règle s'applique aux SEM créées antérieurement à la date de publication de cette loi.

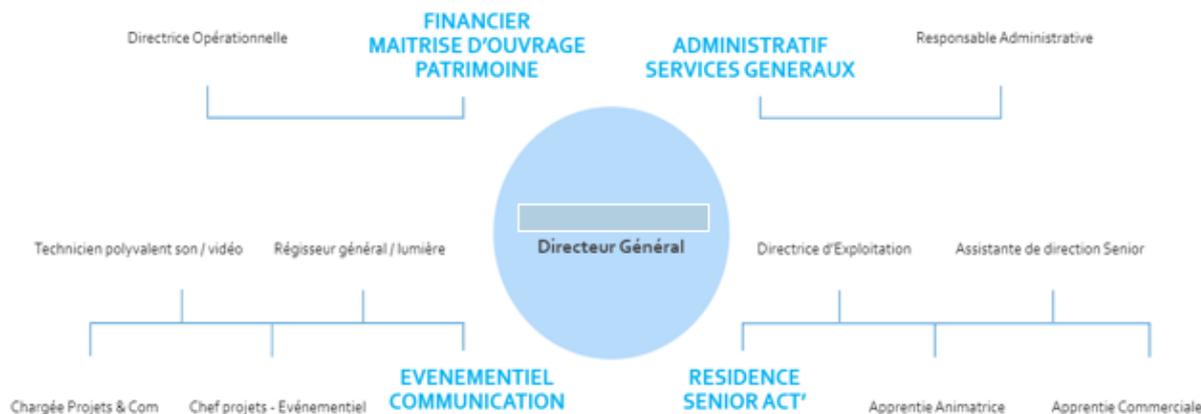
<sup>9</sup> Données au 1<sup>er</sup> juin 2022 : <https://epldata.lesepl.fr/region/ile-de-france>.

<sup>10</sup> Sur le fondement de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales alors en vigueur.

<sup>11</sup> Avenants n° 9 au cahier des charges du 2 décembre 2021 pour les deux ZAC.

<sup>12</sup> Cf. rapport d'observations définitives CA Marne et Gondoire n° 2023-0031R de la chambre régionale des comptes (CRC) Île-de-France publié le 8 décembre 2023.

<sup>13</sup> Le périmètre d'intervention de la société publique locale d'aménagement exclut cinq communes de l'agglomération, dont Montévrain.

**Organigramme n° 1 : Organisation des services de la SEMM**

Source : Site internet de la SEMM (juillet 2023)

Selon les rapports de gestion de la SEMM, la ZAC des Frênes, d'une superficie d'environ 75 hectares, dont 35 hectares construits, comprend des résidences, des maisons individuelles ou jumelées (Les Allées du Loselet, les Jardins des Lys, Résidence Delphine, Domaine de Montévrain, Le Clos du Mont Evrin), un ensemble d'habitations et de commerces de proximité (le Carré M), une résidence d'hébergement pour seniors offrant des services (la résidence Senior Act') et une salle de spectacle de 1 500 m<sup>2</sup> (le Millésime).

La ZAC des Binâches s'étend, quant à elle, sur 38 hectares, dont 24 hectares constructibles. Elle comporte des maisons individuelles et des appartements (Domaine de l'Orangerie) et un relais d'assistantes maternelles.

## 1.1.2 Une stratégie juridiquement contestable de diversification des activités

### 1.1.2.1 Une stratégie centrée sur la diversification

La SEMM ne dispose pas d'un document formalisant sa stratégie de développement, adopté par le conseil d'administration. Il a toutefois été possible à la chambre de la reconstituer à partir des procès-verbaux des instances, des rapports de gestion, et des entretiens menés dans le cadre du contrôle.

Selon l'ancien directeur général de la SEMM, le plan de développement proposé au conseil d'administration après sa prise de fonction en novembre 2012, et mis en œuvre, s'articule autour de trois axes principaux :

- la promotion immobilière, les élus de Montévrain souhaitant utiliser la SEMM comme un outil de contrôle et de lutte contre la spéculation immobilière locale ;
- les services immobiliers tels que la gestion, l'administration de biens, les transactions et la commercialisation de biens neufs en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), afin de répondre à l'exigence des élus d'apporter une réponse concrète aux copropriétaires abandonnés par leurs syndicats ;
- l'exploitation de biens immobiliers, pour mieux répondre aux problèmes des loyers prohibitifs en matière de baux commerciaux et résidentiels pour les seniors.

Le développement de ces activités est destiné à « *préparer (la) pérennité financière de la SEMM lorsque l'aménagement des ZAC sera terminé*<sup>14</sup> » et à « *générer ainsi une source de revenus récurrente à la collectivité actionnaire*<sup>15</sup> ».

Le conseil d'administration de la SEMM a fait le choix d'accompagner le développement de certaines activités par la création de filiales dédiées dans un souci de transparence ; la création de structures juridiques indépendantes devant permettre d'isoler, d'un point de vue comptable et opérationnel, chaque activité.

La diversification des activités de la SEMM a ainsi conduit à la création de huit sociétés civiles de construction-vente (SCCV), correspondant chacune à une opération de promotion immobilière à Montévrain, en Seine-et-Marne ou dans le Val-d'Oise, et deux sociétés par actions simplifiées à associé unique (SASU<sup>16</sup>), dont une de gestion et transaction immobilière (Homegestic devenue SEMM Commercialisation) et l'autre portant les immobilisations de la SEMM (SEMM Patrimoine). Elles sont toutes détenues par la SEMM, soit à 100 % pour les SASU, soit par le biais de participations croisées (SEMM et SASU) pour les SCCV.

**Tableau n° 1 : Présentation des filiales de la SEMM**

<i>Filiale</i>	<i>Date de création</i>	<i>Date de clôture ou cession</i>	<i>Capital (en €)</i>	<i>Actionnaires</i>	<i>Activité</i>
<i>SASU SEMM Commercialisation (ex-HOMEGESTIC)</i>	11/07/2014	01/06/2022 dissolution	10 000	SEMM (100 %)	Transaction, location, commercialisation immobilière
<i>SASU SEMM Patrimoine</i>	12/11/2015	-	10 000	SEMM (100 %)	Constitution et gestion de patrimoine immobilier
<i>SCCV Rue de Rome</i>	12/11/2015	30/03/2021 dissolution	1 000	SEMM (99 %) SEMM Patrimoine (1 %)	Opérations de promotion immobilière
<i>SCCV Chemin de Guédas</i>	12/11/2015	30/03/2021 dissolution	1 000	SEMM (99 %) SEMM Patrimoine (1 %)	Opérations de promotion immobilière
<i>SCCV Vivaldi</i>	05/09/2017	24/11/2022 dissolution	1 000	SEMM (99 %) SEMM Patrimoine (1 %)	Opérations de promotion immobilière
<i>SCCV La Madeleine</i>	20/10/2017	10/12/2021 cession <sup>17</sup>	1 000	SEMM (90 %) SEMM Patrimoine (10 %)	Opérations de promotion immobilière
<i>SCCV Rue de l'Église (ex- SCCV Mauregard)</i>	02/10/2017	24/11/2022 dissolution	1 000	SEMM (80 %) SEMM Patrimoine (20 %)	Opérations de promotion immobilière
<i>SCCV Fontenay-Trésigny (ex- SCCV Buffard)</i>	02/10/2017	-	1 000	SEMM (80%) SEMM Patrimoine (20 %)	Opérations de promotion immobilière
<i>SCCV Chabanneaux</i>	28/03/2018	24/04/2022 cession <sup>18</sup>	1 000	SEMM (80 %) SEMM Patrimoine (20 %)	Opérations de promotion immobilière
<i>SCCV Saint-Prix (ex-SCCV Sonnois)</i>	<b>19/12/2017</b>	<b>24/11/2022 dissolution</b>	<b>1 000</b>	<b>SEMM (80 %)</b> <b>SEMM Patrimoine (20 %)</b>	<b>Opérations de promotion immobilière</b>

Source : CRC Île-de-France à partir des statuts et actes modificatifs des filiales

En revanche les activités d'aménagement et d'exploitation des commerces, du parking, de la Résidence Senior et de la salle de spectacle sont restées au sein de la SEMM.

<sup>14</sup> Mentionné dans les rapports de gestion du conseil d'administration à compter de l'exercice 2013.

<sup>15</sup> Procès-verbal du conseil d'administration du 21 mars 2018.

<sup>16</sup> Société par actions simplifiée unipersonnelle.

<sup>17</sup> À la SARL Les Dunes des Flandres, filiale du promoteur Édouard Denis.

<sup>18</sup> Id. 21.

L'arrivée de l'actuel directeur général en avril 2021 marque une rupture avec cette politique de diversification et de développement de filiales, avec le souhait de recentrer la SEMM vers ses missions premières, la fermeture des filiales et la perspective de projets d'opérations en co-promotion<sup>19</sup> à Montévrain (aménagement du Bourg et de l'Avenue Thibaud de Champagne et projet rue de l'Église), avec pour objectif de ramener la société à l'équilibre en 2023 et dégager un bénéfice en 2024.

#### 1.1.2.2 Un objet social étendu

Les statuts de la SEMM ont été modifiés à deux reprises depuis la création de la société, en 2007 et 2018. Dans la version actuellement en vigueur, l'article 3 confère à la société des compétences très étendues en matière :

- d'opérations d'aménagement, de construction, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés et en développement ;
- d'étude, de construction et de vente de tous types d'immeubles, y compris leur gestion, leur entretien et leur mise en valeur ;
- d'étude, de construction, ou d'aménagement, d'équipements publics ou privés complémentaires de ces activités ;
- d'exploitation, de gestion, d'entretien ou de mise en valeur des ouvrages et équipements réalisés, ou de tout autre équipement, immeuble, construit ou aménagé par un tiers dès lors que les tâches confiées s'inscrivent dans le cadre d'une mission d'intérêt général ;
- de gestion et/ou d'exploitation de lieux ou salles de spectacle développant les arts du spectacle vivant, aménagés pour des représentations publiques.

D'une manière plus générale, elle peut « *accomplir toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, y compris les opérations relatives à la construction d'immeubles à usage d'habitation, de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente* ».

Dans ce cadre statutaire, la SEMM exerce des activités différentes : gestionnaire, exploitant, promoteur immobilier, maîtrise d'ouvrage privée et publique, lotisseur et aménageur<sup>20</sup>.

En 2019, la Cour des comptes, synthétisant l'état du droit<sup>21</sup>, a rappelé que l'exercice de plusieurs activités par une SEM n'était pas contestable dès lors qu'il satisfaisait à certains critères cumulatifs dont l'intérêt public local et la complémentarité entre activités conformément au CGCT<sup>22</sup>.

---

<sup>19</sup> Mise en commun de compétences entre opérateurs immobiliers pour la réalisation d'une opération immobilière.

<sup>20</sup> Site internet de la SEM, rubrique « Entreprendre ensemble ».

<sup>21</sup> Voir notamment, référé de la Cour des comptes du 15 juin 2017 relatif aux insuffisances du cadre juridique et comptable applicables aux entreprises publiques locales.

<sup>22</sup> Cour des comptes, Les sociétés d'économie mixtes locales, un outil des collectivités à sécuriser, mai 2019, p. 20.

### 1.1.2.3 L'objectif général qui préside à la diversification des activités de la SEMM non conforme à la loi

Dans le prolongement d'une stratégie de diversification des activités de la SEMM engagée dès 2014<sup>23</sup>, mise en avant par l'ancien directeur général en réponse aux observations provisoires de la chambre, le conseil d'administration a fixé, en 2018, à ce dernier comme objectif « *d'assurer la pérennité de la SEMM et de générer ainsi une source de revenus récurrente à la collectivité actionnaire* » en développant des « *activités pour son propre compte ou pour celui d'autres clients que la collectivité actionnaire (recherche de projets, promotion immobilière, exploitation d'équipement, gestion immobilière, activités d'aménageur pour le compte d'autres collectivités...)* »<sup>24</sup>.

L'enrichissement de la commune de Montévrain par la diversification des activités de la SEMM ne saurait être un objectif fixé à celle-ci. En effet, il résulte du premier alinéa de l'article L. 1521-1 du CGCT que les sociétés d'économie mixte locales peuvent légalement exercer, outre des activités d'aménagement, de construction ou de gestion de services publics, toute activité économique sur un marché concurrentiel pourvu qu'elle réponde à un intérêt général<sup>25</sup>. Or, l'objectif tendant à ce que la SEMM exerce des activités en vue de constituer « une source de revenus récurrente » pour la commune de Montévrain ne présente pas, en lui-même, un caractère d'intérêt général<sup>26</sup>.

### **1.1.3 Au surplus, ces activités ne satisfont pas soit au critère de l'intérêt public local, soit à celui de la complémentarité entre activités**

#### 1.1.3.1 Une activité de promotion immobilière réalisée, pour partie, hors du territoire de la commune de Montévrain, qui ne présente pas un intérêt public local

La SEMM est devenue promoteur immobilier en 2014 et a diversifié son activité, en transposant sa compétence immobilière d'aménageur en maîtrise d'ouvrage privée<sup>27</sup>. Si cette activité n'est pas exclue, par principe, du périmètre de compétence d'une SEM d'aménagement, encore faut-il qu'un intérêt public local soit caractérisé.

Or, des opérations de ce type ont été initiées, pour partie, sur le territoire d'autres communes du département<sup>28</sup> comme à Chelles, Pomponne, Crécy-la-Chapelle et Fontenay-Trésigny, voire d'une commune d'un autre département, comme à Saint-Prix (département du Val-d'Oise). L'ancien directeur général a fait valoir que l'activité de promotion immobilière était « *motivée par la demande des élus [afin d'] utiliser la SEMM comme un outil de contrôle et [de lutte] contre la spéculation immobilière locale* »<sup>29</sup> et, qu'en dehors du territoire de la commune, l'intérêt public local était constitué dès lors que tous les projets étaient adossés à la création de logements sociaux<sup>30</sup>.

<sup>23</sup> Délibération du 21 octobre 2014 adoptant le plan de diversification des activités de la SEMM pour la période 2014-2017.

<sup>24</sup> Procès-verbal du conseil d'administration du 21 mars 2018.

<sup>25</sup> CE, 5 juillet 2010, *Syndicat national des agences de voyage*, n° 308564, publié.

<sup>26</sup> CAA de Paris, 11 mai 2004, n° 00PA00781, inédit, à propos d'une SEML qui a pour objet de satisfaire à des besoins n'ayant qu'un caractère commercial dans un but principalement lucratif.

<sup>27</sup> Site internet de la SEMM, rubrique « Les actionnaires ».

<sup>28</sup> Source : rapports de gestion pour les exercices 2020 et 2021.

<sup>29</sup> Entretien du 9 mai 2023.

<sup>30</sup> Entretien du 3 juillet 2023.

La circonstance que ces opérations aient été engagées dans la principale perspective de générer d'éventuelles ressources pour la SEMM, conformément à l'orientation donnée au directeur général par le conseil d'administration lors de sa séance du 21 mars 2018, n'est pas suffisante pour caractériser un intérêt public. Si cette dernière notion peut prendre en compte des considérations financières<sup>31</sup>, celles-ci ne sauraient consister, comme en l'espèce, à exercer une nouvelle activité purement concurrentielle avec pour finalité de disposer de ressources suffisamment importantes pour compenser l'extinction de sa principale source de financement issue des conventions publiques d'aménagement<sup>32</sup>.

L'argument relatif à l'intérêt public local caractérisé par la construction de logements sociaux en dehors du territoire de la commune de Montévrain n'est pas davantage fondé. En effet, il n'existe aucun lien entre cette activité et les besoins de la population de Montévrain et elle ne participe pas davantage au bon fonctionnement de la SEMM, ainsi que ses résultats dans ce domaine en attestent<sup>33</sup>. La SEMM ne peut ainsi revendiquer un intérêt public local et œuvrer pour la construction de logements sociaux sur le territoire d'autres communes que celle de Montévrain alors que cette dernière est en situation de carence dans ce domaine. Au surplus, la perspective de créer ces logements sur le territoire d'autres communes n'a jamais été présentée comme un objectif de son action et devrait, du reste, résulter d'une obligation résultant du règlement du plan local d'urbanisme<sup>34</sup>.

Les éléments produits par l'ancien directeur général à la chambre en réponse aux observations provisoires afin de justifier l'intérêt public local de la SEMM à agir ne sont pas de nature à remettre en cause ces observations.

#### 1.1.3.2 Les activités de gestionnaire de commerces, d'un parking souterrain, de la résidence Senior Act' et de la salle de spectacle ne sont pas le complément normal de l'activité d'aménageur de la SEMM

En vertu de son objet social, la SEMM peut effectivement procéder « à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation (...) d'actions sur les quartiers (...) en développement »<sup>35</sup>. Toutefois, ces « actions » ne peuvent s'exercer que dans le cadre fixé par la loi. Or, celle-ci pose le principe selon lequel, lorsque l'objet d'une SEM inclut plusieurs activités, celles-ci doivent être complémentaires<sup>36</sup>.

<sup>31</sup> CE, ass., 30 décembre 2014, n° 355563, publié.

<sup>32</sup> Voir en ce sens les conclusions du rapporteur public Bertrand Dacosta sur CE, ass., 30 décembre 2014, précitée, RFDA 2015, p. 57.

<sup>33</sup> CE, ass., 30 décembre 2014, n° 355563, publié.

<sup>34</sup> Article L. 151-15 et 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

<sup>35</sup> Id.

<sup>36</sup> Alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 1521-1 du CGCT précité.

Dans une décision du 5 juillet 2010<sup>37</sup>, le Conseil d'État a précisé qu'une activité présente un caractère complémentaire lorsqu'elle correspond à « *un complément normal à [l'] activité principale* » de la société sans pour autant qu'elle soit « *le complément nécessaire de cette activité principale* ». Tel est le cas de la fourniture de prestations touristiques réalisée par une SEM dont l'activité principale est la gestion d'un centre des congrès et l'organisation de manifestations dans ce centre<sup>38</sup> ou de son intervention dans le domaine des énergies renouvelables, dans le but de les promouvoir, en complément de sa mission principale d'aménagement et de construction, dès lors que doivent être pris en compte dans le cadre de cette activité des objectifs énergétiques nationaux incluant le développement des énergies renouvelables<sup>39</sup>. En revanche, une SEM exerçant cette dernière mission ne peut exercer, à titre complémentaire, une activité de formation et d'insertion.

La chambre considère que les activités de gestionnaire et d'exploitant de biens qui sont la propriété de sociétés privées, ne constituent pas, compte tenu de leur nature et de leurs modalités d'exercice, le complément normal de l'activité principale d'aménageur de la SEMM, quand bien même elles seraient réalisées sur le territoire des ZAC. Initiées dans le cadre de la diversification des activités de la société, elles visent, selon les éléments apportés par l'ancien directeur général dans le cadre de l'instruction et de la contradiction, d'une part, à « *répondre aux problématiques de coût des loyers prohibitifs en matière de baux commerciaux et résidentiels pour les seniors* »<sup>40</sup>, et à la demande de stationnements, et d'autre part, à « *créer une forme de rente structurelle permettant à la SEMM de couvrir ses charges d'exploitation annuelles* »<sup>41</sup>. Ces activités sont toutefois distinctes de sa mission principale d'aménageur tant du point de vue de leur objet, que de leur organisation, de leur financement et des compétences requises.

Il en est de même pour l'exploitation de la salle de spectacle Le Millésime. L'objet de la SEMM a été modifié en 2017 afin qu'elle puisse prendre en charge la « *gestion et ou l'exploitation de lieux ou salles de spectacle développant les Arts du spectacle vivant, aménagés pour des représentations publiques* »<sup>42</sup>. Selon la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016, approuvant cette modification des statuts, l'activité d'exploitant de la salle de spectacle au sein de la ZAC « *présente un caractère général et constitue le prolongement des activités actuelles de la SEMM, notamment lorsqu'elle s'inscrit dans le cadre d'actions de développement de quartiers en développement* ». Selon l'ancien directeur général, les « *élus ont souhaité que la SEMM en assure la mise en route et l'exploite jusqu'à ce que sa gestion permette la rétrocession à la commune et son externalisation dans de bonnes conditions* »<sup>43</sup>. En réalité, il s'agit d'une activité portant sur un équipement public qui aurait dû, après rétrocession, être exercée par la commune soit directement, soit en la confiant à un tiers au terme d'une procédure conforme aux règles de la commande publique. De plus, l'exploitation de la salle de spectacle par la SEMM, située dans la ZAC des Frênes a débuté en juin 2019 alors même qu'aucun acte ne lui a confié cette activité d'exploitant<sup>44</sup>, ce qui contrevient aux règles de la commande publique puisque la commune aurait dû recourir à une délégation de service public<sup>45</sup> ou à un marché public<sup>46</sup>.

<sup>37</sup> CE, 5 juillet 2010, *Syndicat national des agences de voyage*, n° 308564, publié ; voir également Cour des comptes, *Les sociétés d'économie mixtes locales, un outil des collectivités à sécuriser*, p. 18.

<sup>38</sup> Même décision.

<sup>39</sup> CAA de Bordeaux, 24 novembre 2020, n° 18BX03606.

<sup>40</sup> Entretien du 9 mai 2023 avec l'ancien directeur général.

<sup>41</sup> Réponse de l'ancien directeur général aux observations provisoires de la chambre.

<sup>42</sup> Article 3 des statuts.

<sup>43</sup> Entretien du 3 juillet 2023 avec l'ancien directeur général.

<sup>44</sup> Le cahier des charges pour la concession de la ZAC des Frênes a été modifié par un avenant n° 6 du 23 octobre 2014 pour confier à la SEMM la seule mission de « *Réaliser ou faire réaliser les équipements publics de superstructure dont le financement est à la charge du concessionnaire, et notamment une salle de spectacle (...)* ».

<sup>45</sup> Article L. 1411-1 du CGCT et L. 1121-3 du code de la commande publique.

<sup>46</sup> Article L. 1111-1 du code de la commande publique.

Dans sa réponse aux observations provisoires de la chambre, l'ancien directeur général n'a produit aucune pièce de nature à remettre en cause ces observations.

Contrairement à la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016, la chambre considère que l'exploitation d'une salle de spectacle par la SEMM ne constitue pas le complément normal de son activité d'aménageur dès lors que ces deux activités ne présentent aucun lien entre elles.

En réponse aux observations provisoires, le dirigeant de la SEMM a fait valoir que d'autres SEM exploitent des salles du même type<sup>47</sup>. Toutefois, la chambre relève que la comparaison ne peut être faite dans la mesure où les SEM citées ont pour objet principal l'exploitation de ce type de salle. Par ailleurs, sans que la chambre ne porte d'appréciation sur les qualités professionnelles des agents en charge de l'exploitation de la salle de spectacle, il est indéniable que des compétences spécifiques sont requises pour l'exercer et qu'à ce titre trois des salariés de la SEMM exercent respectivement les fonctions de régisseur général / lumière, de technicien polyvalent son / vidéo et de chargé de l'évènementiel.

Dès lors, les statuts de la SEMM, en tant qu'ils prévoient la possibilité pour celle-ci d'exercer cette activité, ne sont pas conformes à l'alinéa 1er de l'article L. 1521-1 du CGCT et la SEMM ne peut donc gérer et exploiter une salle de spectacle.

Au final, tant l'objectif sur lequel repose la diversification des activités, que la nature de celles-ci, ne sont pas conformes à la loi. La chambre considère ainsi que la SEMM doit y mettre un terme.

Le directeur général de la SEMM en fonctions a d'ailleurs fait part de son ambition de recentrer l'activité de cette dernière sur son objectif premier, l'aménagement, tout en maintenant toutefois une activité de co-promotion immobilière<sup>48</sup>.

Cependant, l'absence de nouveaux projets en matière d'aménagement urbain et le souhait de développer de nouvelles activités de co-promotion interrogent sur l'activité principale de la SEMM, et au-delà, de la forme juridique de l'entité qui doit les porter.

Dans ce contexte, la SEMM est appelée à être dissoute à la clôture des ZAC.

## **1.2 La gouvernance**

### **1.2.1 Un actionariat conforme au droit**

Le capital social de la SEMM est fixé à 250 000 €<sup>49</sup>. Il est divisé en 10 000 actions<sup>50</sup>. L'actionariat n'a pas évolué entre 2018 et 2022. Il est composé de 77 % de capital public détenu par la commune de Montévrain et de 23 % de capitaux privés.

---

<sup>47</sup> Le dirigeant de la SEMM cite les exemples suivants : Angers expo congrès, société d'économie mixte d'exploitation Pau culture, Orléans Spectacles.

<sup>48</sup> Rapport de gestion du conseil d'administration au titre de l'année 2022 (p.26) : « 4 projets en cours de négociation pour développer des opérations en co-promotion : aménageur avenue Thibaud de Champagne ; un projet rue de l'église en Co-Promotion ; aménageur du Bourg ; développement de la compétence et activité d'exploitation de Carré M, de la salle de spectacle du Millésime et de la Résidence Senior ».

<sup>49</sup> Conformément à l'article L. 1522-3 du CGCT.

<sup>50</sup> Article 7 des statuts de la SEMM.

**Tableau n° 2 : Répartition du capital social**

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage
Commune de Montévrain	7 700	77,00
Société Caisse d'Épargne Île-de-France	1 259	12,59
Société Franpart (Société générale)	899	8,99
Société ESPAR (Crédit Agricole)	140	1,40
M. Jean-Pierre Lortholary	1	0,01
M. Éric Bogalski	1	0,01
<b>Total</b>	<b>10 000</b>	<b>100</b>

Source : CRC Île-de-France à partir du rapport de gestion 2022 de la SEMM.

Cet actionnariat est conforme aux règles fixées par les articles L. 1522-1 et L. 1522-2 du CGCT, qui disposent que « (...) Les collectivités territoriales et leurs groupements détiennent, séparément ou à plusieurs, plus de la moitié du capital de ces sociétés et des voix dans les organes délibérants (...) » et que « La participation des actionnaires autres que les collectivités territoriales et leurs groupements ne peut être inférieure à 15 % du capital social ».

### 1.2.2 L'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire (AGO), à laquelle tout actionnaire a le droit de participer, prend toutes les décisions excédant les pouvoirs du conseil d'administration et qui ne relèvent pas de l'assemblée générale extraordinaire (AGE), compétente pour modifier les statuts<sup>51</sup>. Elle délibère notamment sur toutes les questions relatives aux comptes annuels.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du code de commerce, l'AGO doit se réunir au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, celle-ci correspondant pour la SEMM à la fin de chaque année civile. Une prolongation de ce délai est possible par décision de justice.

**Tableau n° 3 : Dates des réunions de l'assemblée générale ordinaire**

2018	2019	2020	2021	2022	2023
13 juin	26 juin	30 octobre	26 octobre	16 février et 29 juin	28 juin

Source : CRC Île-de-France à partir des procès-verbaux de l'assemblée générale ordinaire

En réponse aux observations provisoires de la chambre, la SEMM a produit l'ordonnance du 31 mai 2021 prorogeant le délai d'approbation des comptes permettant à la chambre de constater que l'assemblée générale a pu valablement se réunir les 30 octobre 2020 et 26 octobre 2021 en vertu des ordonnances du président du tribunal de commerce de Meaux<sup>52</sup> des 16 juin 2020 et 31 mai 2021 prorogeant le délai d'approbation des comptes respectivement jusqu'au 31 octobre des années 2020 et 2021. Par ailleurs, les commissaires aux comptes (CAC) étaient bien présents à toutes les réunions au cours desquelles les comptes annuels de la SEMM ont été approuvés, conformément aux dispositions du code de commerce<sup>53</sup>.

<sup>51</sup> Alinéas 1<sup>ers</sup> des articles L. 255-96 et L. 225-98 du code de commerce.

<sup>52</sup> Article R. 225-64 du code de commerce.

<sup>53</sup> Article L. 823-17 du code de commerce.

### 1.2.3 L'assemblée générale extraordinaire

Pendant la période contrôlée, l'assemblée générale a délibéré dans sa forme extraordinaire (AGE) au moins à deux reprises, le 26 juin 2019<sup>54</sup> et le 16 février 2022. Conformément à l'article 35 des statuts, elle doit, dans ce cas, statuer à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance.

La chambre relève tout d'abord que les CAC n'étaient pas présents lors de l'AGE du 16 février 2022, ni convoqués à cette réunion en violation de l'article L. 823-17 du code de commerce alors que l'assemblée générale devait se prononcer<sup>55</sup> sur l'éventuelle dissolution anticipée de la société, ses capitaux propres étant inférieurs à la moitié du capital social, et que « *le fait pour tout dirigeant d'une personne ou entité ayant un commissaire aux comptes de ne pas le convoquer à toute assemblée générale* » est « *puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 €* »<sup>56</sup>. En réponse aux observations de la chambre, le directeur général de la SEMM a produit un échange de courriels entre l'assistante de direction de la SEMM et un senior manager du cabinet de CAC rédigés en ces termes :

« *Nous organisons l'AG pour la perte de plus de la moitié des capitaux le 16 février, devez-vous être présente (je ne pense pas mais je préfère vous demander pour ne pas faire d'impair) ?* » ; réponse du cabinet de CAC : « *En principe, nous ne serons pas présents. En revanche, si cela est de nature à sécuriser les décisions approuvées en AG, je peux relire en amont le projet de PV / projet de résolutions* ».

En indiquant qu'« *En principe* », ils ne seraient « *pas présents* », cette réponse a pu induire en erreur la SEM. Toutefois, cette circonstance n'était pas de nature à exonérer le président du conseil d'administration de la SEMM de l'obligation qui lui incombait, en vertu du code de commerce et des articles 19 et 29.1 des statuts de la SEMM, de convoquer les CAC par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément au dernier alinéa de l'article R. 823-9 du même code alors en vigueur.

La chambre constate ensuite que les procès-verbaux des décisions prises en AGE devraient être davantage précis sur deux points :

- la formule « *L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales* » sans préciser s'il s'agit des conditions afférentes à l'AGO ou à l'AGE. Seul le procès-verbal (PV) du 26 juin 2019 opère clairement cette distinction ;
- la répartition des votes portant sur l'objet de la résolution n'est pas toujours précisée, ce qui ne permet pas de vérifier si la condition de majorité prévue par les statuts est remplie<sup>57</sup>.

La chambre demande donc aux dirigeants de la SEM d'y remédier.

<sup>54</sup> Résolution portant sur une délégation accordée au conseil d'administration l'autorisant à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions de numéraire réservées aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, avec la suppression du droit préférentiel de souscription ; elle a été rejetée à l'unanimité.

<sup>55</sup> En application de l'article L. 225-248 du code de commerce.

<sup>56</sup> 1° de l'article L. 820-4 du code de commerce.

<sup>57</sup> Voir sur ces deux observations le point 2 du PV de la séance du 16 février 2022 relatif à la résolution portant sur la dissolution de la société qui relève de la compétence de l'AGE.

## 1.2.4 Le conseil d'administration

### 1.2.4.1 Composition

Les règles relatives aux modalités de représentation de la commune de Montévrain au sein du conseil d'administration de la SEM sont fixées par l'article L. 1524-5 du CGCT et les statuts de la société. L'article 15.1.3 de ces derniers prévoit que le nombre de sièges au conseil d'administration est compris entre six et neuf inclus, que les collectivités territoriales et leurs groupements sont titulaires de six à sept sièges et que les représentants des autres actionnaires disposent d'un à deux sièges. Il apparaît donc que ce nombre minimum de six sièges au conseil d'administration prévu par les statuts est erroné compte tenu, d'une part, du nombre minimum de sièges qui doit être pourvu par chaque catégorie d'actionnaires et, d'autre part, de la règle de la proportionnalité prévue par l'alinéa 2 de l'article L. 1524-5 du CGCT aux termes duquel « *Dans une proportion au plus égale à celle du capital détenu par l'ensemble des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires par rapport au capital de la société, les statuts fixent le nombre de sièges dont ils disposent au conseil d'administration ou de surveillance, ce nombre étant éventuellement arrondi à l'unité supérieure (...)* ».

Le conseil d'administration était ainsi valablement composé de huit membres<sup>58</sup>, dont six représentants de la commune, au 31 décembre 2018 et 2019 et de neuf membres, dont sept représentants de la commune, au 31 décembre des années 2020 et suivantes.

La composition du conseil d'administration doit, en outre, se conformer à l'alinéa 2 de l'article L. 225-17 du code de commerce, issu de la loi du 27 janvier 2011<sup>59</sup>, aux termes duquel ce conseil « *est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes* ».

Bien que les seuils fixés par loi ne s'appliquent pas à la SEMM<sup>60</sup>, l'objectif d'une représentation équilibrée demeure pour toutes les sociétés anonymes. Or, celui-ci n'est pas rempli pendant la période sous revue, le taux de féminisation étant de 25 % en 2018 et 2019, et de 33,33 % entre 2020 et 2022. La chambre considère qu'il pourrait être amélioré dès lors qu'en dehors de deux sièges, tous les autres sont pourvus par des représentants de la commune désignés par le conseil municipal.

En réponse aux observations provisoires de la chambre, le directeur général de la SEMM fait valoir que le taux de féminisation au regard des seuls représentants de la commune désignés par le conseil municipal est de 42 %. Toutefois, la chambre rappelle que la recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes concerne la composition du conseil d'administration<sup>61</sup>, sans opérer de distinction selon les modalités de nomination de ses membres.

Depuis 2018, trois présidents du conseil d'administration, nommés parmi ses membres, se sont succédés<sup>62</sup> : Mme Brigitte Audureau (2018-2019), M. Christian Robache (2020) et M. Vincent Weber (depuis 2021).

<sup>58</sup> Conformément à l'article L. 225-17 du code de commerce.

<sup>59</sup> Loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

<sup>60</sup> Article L. 225-18-1 du code de commerce. La loi ne fixe de seuil (40 % de représentants de chaque sexe) que pour les sociétés qui emploient au moins 250 salariés et qui présentent un montant net de chiffre d'affaires ou un total de bilan d'au moins 50 millions d'euros.

<sup>61</sup> Article L225-17 du code du commerce.

<sup>62</sup> Présidence au 31 décembre de chaque année.

L'assemblée peut allouer des rémunérations aux administrateurs, y compris aux représentants des collectivités territoriales. Toutefois, conformément à la délibération n°12.60 du conseil municipal du 24 mai 2012, aucune rémunération n'est versée aux élus de la commune de Montévrain au titre de leur participation au conseil d'administration, y compris au président de ce dernier. Pendant la période, seuls deux administrateurs privés, MM. Jean-Paul Lortholary et Éric Bogalski, ont perçu 230 € pour chacune de leur participation aux réunions du conseil d'administration et de l'assemblée générale.

La chambre relève que la limite de cinq mandats d'administrateurs de sociétés anonymes par personne physique posée par l'article L. 225-21 du code de commerce ne se pose pas au cas d'espèce, le mandat d'administrateur de la SEMM exercé par les représentants de la commune de Montévrain n'étant pas pris en compte dans le nombre maximum de mandat<sup>63</sup>. Pour les autres personnes physiques, les rapports de gestion mentionnent « Néant » à la rubrique « Mandats ».

Enfin, il ressort des éléments recueillis par la chambre<sup>64</sup> que la limite d'âge des administrateurs, fixée par l'article 16.1 des statuts<sup>65</sup>, est respectée par la SEMM dans sa formation existante au moment du contrôle.

#### 1.2.4.2 Rôle et fonctionnement

Le conseil d'administration détermine les orientations de la société et veille à leur mise en œuvre. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns<sup>66</sup> et ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres<sup>67</sup>, « y compris la moitié des représentants des collectivités territoriales »<sup>68</sup>, sont présents. Il ne dispose pas d'un règlement intérieur.

Invitée à produire les convocations aux réunions adressées aux membres du conseil d'administration, la SEMM n'a pas été en mesure de transmettre celles antérieures au 7 septembre 2021 au motif que le salarié qui les gérait depuis sa messagerie électronique a quitté la société. Ce manque d'organisation dans la conservation de ses archives ne lui permet pas de justifier que ces convocations ont été adressées conformément aux statuts<sup>69</sup> alors même que ces derniers prévoient que « *La convocation (...) est faite par tous moyens susceptibles d'être prouvés* »<sup>70</sup>.

En réponse aux observations provisoires de la chambre, l'ancien directeur général de la SEMM a produit une attestation d'une ancienne salariée qui exerçait les fonctions de responsable administrative et financière. Elle déclare avoir laissé sur le serveur de la SEMM tous les documents administratifs, juridiques et financiers qu'elle a traités de 2014 à 2021, ainsi que sa messagerie à partir de laquelle elle a convoqué les membres des conseils d'administration et des assemblées générales.

<sup>63</sup> En vertu du dernier alinéa de l'article L. 225-95-1 du même code.

<sup>64</sup> Site Internet Pappers d'information légale, juridique et financière sur les entreprises françaises.

<sup>65</sup> « Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 75 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge ».

<sup>66</sup> Article 18.1.1. des statuts et article L. 225-35 du code de commerce.

<sup>67</sup> Alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 225-37 du code de commerce.

<sup>68</sup> Article 18.2.2 des statuts.

<sup>69</sup> Alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 225-36-1 du code commerce : « Les statuts de la société déterminent les règles relatives à la convocation et aux délibérations du conseil d'administration ».

<sup>70</sup> Article 18.2.1 des statuts.

Aucun nombre minimum de réunions annuelles du conseil d'administration n'est prévu par les statuts, celui-ci se réunissant « *aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige* »<sup>71</sup>. Le nombre annuel de réunion a fortement diminué depuis 2021, passant de 10 à 4, puis 3 depuis 2022.

**Tableau n° 4 : Nombre de réunions du conseil d'administration et taux de présence des administrateurs**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de réunions du CA <sup>72</sup>	8	10	10	4	3	3
Taux de présence <sup>73</sup> (en %)	86	74	80	92	81	94

Source : CRC Île-de-France à partir des procès-verbaux du conseil d'administration de la SEMM

Cette diminution du nombre de réunions est à mettre en perspective avec, d'une part, la pratique des directeurs généraux consistant à réunir de manière informelle le conseil d'administration tous les 15 jours afin de lui présenter l'activité en cours de la société<sup>74</sup> et, d'autre part, une activité nettement réduite de celle-ci depuis 2021. Or les directeurs généraux soumettent toutes les décisions à prendre, qu'ils considèrent comme dépassant le cadre de la gestion courante, à la délibération du conseil d'administration.

Les procès-verbaux des séances du conseil d'administration<sup>75</sup> doivent, par ailleurs, être davantage développés. Ils comportent régulièrement la formule « *A l'issue d'une discussion et à l'unanimité des présents et représentés* », le conseil d'administration autorise ou approuve le point inscrit à l'ordre du jour. Aucun débat n'est retrace, ce qui ne permet pas de tirer des enseignements sur le fonctionnement de la société. À titre d'illustration, les délibérations de la séance du 23 novembre 2022, qui a duré deux heures, sont mentionnées sur le verso de la seule page constituant le procès-verbal.

De même, alors que les résolutions portant sur la signature de la rupture conventionnelle entre la SEMM et la directrice commerciale de la filiale Homegestic<sup>76</sup>, de l'interruption de son mandat social et de la définition de son indemnité transactionnelle sont rejetées à l'unanimité lors de la séance du 12 juin 2019, elles sont adoptées à l'unanimité le 26 juin 2019 sans précision particulière. La chambre s'est interrogée sur les raisons qui ont conduit les membres du conseil d'administration de la SEMM à se prononcer sur les modalités de cette rupture conventionnelle sans que la contradiction n'ait permis d'apporter de pièces permettant de lever cette interrogation.

<sup>71</sup> Article 18.2.1 des statuts.

<sup>72</sup> Conseil d'administration.

<sup>73</sup> Moyenne calculée en rapportant le nombre de présents effectifs au nombre théorique de membres. Pour 2023, le taux a été calculé sur les seules bases des conseils d'administration du 7 juin et du 21 août 2023, la chambre ne disposant pas des autres PV.

<sup>74</sup> L'ancien directeur général précise que ces réunions bimensuelles donnaient lieu à l'établissement d'un document nommé « point programmes » regroupant le suivi des opérations d'aménagement des ZAC, les opérations de promotion, le suivi des pré-commercialisations des exploitations avant les livraisons et la vie sociale de l'entreprise. Au cours de ces réunions, les projets de promotion immobilière étaient notamment présentés.

<sup>75</sup> Article 18.3 des statuts : « *Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux (...)* ».

<sup>76</sup> Ancienne épouse du maire de Montévrain, lui-même président du conseil d'administration de la SEMM du 24 juin 2020 au 30 septembre 2021.

### 1.2.4.3 Les rapports de gestion

Les rapports de gestion du conseil d'administration comportent les rubriques prévues par le II de l'article L. 232-1 du code de commerce, mais les développements qui leur sont consacrés, en particulier en matière financière, ne paraissent pas suffisants pour garantir leur conformité à cet article.

Ainsi, la chambre relève que les rapports de gestion de la SEMM ne présentent pas la situation financière globale de la société, et n'expliquent pas la formation du résultat par les contributions des différentes activités. Si ces dernières sont présentées les unes après les autres sans mention systématique de leurs résultats de l'année, aucune synthèse ne permet d'expliquer le résultat, alors même que les activités d'aménagement et de promotion immobilières via les filiales l'impactent. Ceci est d'autant plus regrettable que l'organisation de la comptabilité est complexe et que les comptes de la SEMM se sont subitement dégradés à compter de 2020, sans que la lecture des rapports de gestion ne permette d'identifier les causes de cette situation. De même, les rapports de gestion ne mentionnent pas plus les résultats *in fine* et les impacts sur le bilan des cessions et des dissolutions sans liquidation avec transmission universelle de patrimoine des filiales opérées en 2021 et 2022. Enfin, en dehors du rapport de gestion établi au titre de l'année 2022, les rapports sont silencieux sur l'évolution prévisible de la situation financière globale de la société.

De manière plus générale, les rapports de gestion doivent assurer davantage de transparence sur la gestion et sur le fonctionnement de la société en comportant notamment des rubriques relatives au personnel de la SEMM (nombre, nature des contrats, évolution, nature des mouvements) et au détail des contrats relevant de la commande publique signés lors de l'exercice concerné.

La chambre demande aux représentants de la SEM d'y être attentifs. En réponse aux observations provisoires, le directeur général de la SEMM indique qu'il sera tenu compte de ces observations lors de la rédaction des prochains rapports des gestion.

### 1.2.5 **Les directeurs généraux**

En vertu du code de commerce<sup>77</sup>, deux modalités d'organisation sont envisageables : soit le président du conseil d'administration assume la direction générale de la société, soit celle-ci est confiée par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Par une délibération du 22 novembre 2012, le conseil d'administration a opté pour un directeur général distinct de son président<sup>78</sup>. Il « *est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société* »<sup>79</sup>.

Deux directeurs généraux se sont succédés pendant la période contrôlée : l'ancien directeur général du 22 novembre 2012 au 14 avril 2021, et le directeur général en fonctions, depuis le 15 avril 2021.

Leurs rémunérations respectives durant la période sous revue n'appellent aucune observation.

---

<sup>77</sup> Article L. 225-51-1 du code de commerce.

<sup>78</sup> Article 20.1 des statuts.

<sup>79</sup> I de l'article L. 225-56 du code de commerce.

Dans un contexte financier de la SEMM dégradé, le versement à l'ancien directeur général d'une indemnité transactionnelle nette d'un montant de 84 803,57 euros dans le cadre du protocole transactionnel conclu le 24 mars 2021 entre celui-ci et la SEMM, à mettre en perspective avec le montant de sa rémunération brute annuelle qui a pu atteindre 91 139,08 euros en 2019, interroge la chambre. S'il s'agissait d'une perte de confiance des associés envers le dirigeant<sup>80</sup>, celle-ci aurait été susceptible de fonder la révocation de ce dernier sans qu'il puisse prétendre à une quelconque indemnisation. D'ailleurs, le protocole transactionnel ne précise pas le motif ayant conduit le président de la SEMM à mettre fin aux fonctions de l'ancien directeur général, ce qui ne permet pas de porter une appréciation sur la réalité du désaccord entre les parties. En effet, en vertu de l'article 2044 du code civil, une transaction a pour objet de terminer une contestation née ou de prévenir une contestation à naître. Ainsi, il est d'usage que la convention expose le différend entre les parties et leurs positions respectives.

En réponse aux observations provisoires de la chambre, l'ancien directeur général a précisé qu'il ne s'inscrivait plus dans le cadre des orientations du conseil d'administration, dans sa composition renouvelée en 2020, que sa décision de fermer la salle de spectacle pendant la crise sanitaire n'avait pas été appréciée par les élus et que ces faits avaient motivé la conclusion du protocole transactionnel. Ces éléments ne sont pas de nature à modifier les observations de la chambre et constitue une version distincte de celle du président du conseil d'administration alors en fonctions qui n'a, par ailleurs, pas répondu à l'interrogation de la chambre.

De plus, la chambre prend acte de la réponse du maire de la commune de Montévrain, qui prend bonne note des remarques de la chambre portant sur les mentions du rapport dédiés à la présentation générale de la SEMM et aux recommandations qui en découlent.

---

### ***CONCLUSION INTERMÉDIAIRE***

---

*La diversification engagée par la SEMM à compter de 2014 est juridiquement contestable en ce que certaines activités exercées, distinctes de son activité d'aménageur, ne relèvent pas de l'intérêt public local et du caractère complémentaire entre activités. De plus, l'objectif général de la diversification des activités n'est pas conforme à la loi.*

*En dehors de l'absence de convocation des commissaires aux comptes lors d'une assemblée générale extraordinaire et du taux de féminisation de son conseil d'administration qui doit être amélioré, la gouvernance de la SEMM est conforme au droit. La rédaction des procès-verbaux et des rapports de gestion doit être complétée et davantage détaillée et une réflexion doit être engagée sur la conservation de ses archives.*

---

---

<sup>81</sup> Expression des besoins, contact des prestataires, demande de devis, réception de la commande etc.

## **2 L'ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE**

### **2.1 L'organisation de la fonction financière et comptable**

#### **2.1.1 Une fonction financière déconcentrée**

La SEMM ne dispose pas d'une direction financière compte tenu de ses effectifs réduits. Jusqu'à leur départ respectif en 2021, l'ancien directeur général et la responsable administrative assuraient la gestion financière au sein de la société. Aujourd'hui, cette fonction est partagée entre la nouvelle responsable administrative, la directrice opérationnelle, jusqu'ici affectées à l'activité de promotion immobilière, et le directeur général.

La SEMM a opté pour une organisation déconcentrée de sa fonction financière. En dépense, les commandes et devis<sup>81</sup> sont traités par chaque service et validés par le directeur général. En recette, la facturation est partagée entre la directrice opérationnelle, chargée des loyers de la salle de spectacle Le Millésime et des baux commerciaux<sup>82</sup>, et une assistance technique de la Résidence Senior qui réalise le quittancement des loyers aux locataires.

L'organisation retenue, en partie en raison de la taille de la société, présente des fragilités. En effet, aucune procédure n'est formalisée au travers de guides, délégations, ou organigramme fonctionnel, et les outils informatiques sont peu intégrés et ne recouvrent pas toute la chaîne financière. Ainsi, il n'y a pas d'outil de recensement des engagements signés.

Le suivi des factures jusqu'en 2021, et de la trésorerie, est effectué par deux agents distincts et s'opérait sur différents tableurs avec des risques d'erreurs et de pertes des données. Depuis 2022, la trésorerie demeure sous tableur mais la SEMM a dématérialisé une partie de ses process. Désormais, elle télétransmet et archive les factures reçues via un logiciel dédié. En matière de recettes, elle utilise dorénavant une application pour la facturation des baux et loyers commerciaux<sup>83</sup>, interfacée avec le logiciel comptable. Le quittancement des loyers de la Résidence Senior s'effectue via un logiciel spécifique. Ces évolutions participent à mieux sécuriser la fonction financière de la SEMM.

#### **2.1.2 Une gestion de trésorerie commune entre la SEMM et les SCCV**

La gestion de la trésorerie est commune entre la SEMM et les huit SCCV au sein d'un compte unique, excepté la gestion de la salle de spectacle Le Millésime et la Résidence Senior qui possèdent des comptes bancaires propres, afin de faciliter le rapprochement des factures et des paiements. En revanche, les deux SASU (SEMM commercialisation et SEMM Patrimoine) disposent de leurs propres comptes de trésorerie.

La trésorerie des ZAC, largement positive, a permis à la SEMM de financer le développement des SCCV via les importantes avances en compte courant, évitant ainsi le recours à l'emprunt.

---

<sup>81</sup> Expression des besoins, contact des prestataires, demande de devis, réception de la commande etc.

<sup>82</sup> Elle assure en outre la facturation d'une part du chiffre d'affaire des prestataires intervenants dans la Résidence Senior.

<sup>83</sup> Précédemment cette facturation était réalisée à l'aide d'outils bureautiques.

Conformément aux contrats de concessions d'aménagement, la trésorerie générée par les ZAC n'est pas productive d'intérêt pour la SEMM, à l'inverse des avances en compte courant de la SEMM au profit des SCCV et des SASU productives d'intérêt à hauteur de 4 %.

L'ensemble est suivi mensuellement et les prévisions à 12 mois sont réalisées à l'aide de tableaux Excel.

## **2.2 Une organisation comptable peu explicite et non documentée**

### **2.2.1 Des états financiers complexes et peu lisibles**

En tant que société anonyme, la SEMM est soumise au plan comptable général, complété de normes sectorielles propres aux sociétés d'économies mixtes locales (SEML), notamment en matière d'aménagement. L'exercice comptable court du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

Le règlement 99-05 du 23 juin 1999<sup>84</sup> relatif à la comptabilisation des concessions d'aménagement dans les SEM prévoit le principe de l'individualisation des dépenses et des recettes de chaque concession, qui a le choix entre la tenue d'une comptabilité individuelle par opération, d'une comptabilité analytique ou d'une comptabilité générale détaillée.

La SEMM a fait le choix de la tenue d'une comptabilité générale détaillée, en regroupant les dépenses et les recettes des concessions dans les comptes spécifiques. Elle répond de ce fait à l'obligation de tenue d'une comptabilité séparée de chaque concession d'aménagement.

Toutefois la lecture des documents comptables ne permet pas toujours d'identifier les postes relatifs aux concessions, soit parce que les intitulés ne mentionnent pas le nom de la ZAC<sup>85</sup>, soit parce que les comptes de regroupement ne comprennent pas toutes les opérations de dépenses et de recettes relatives aux ZAC<sup>86</sup>.

La comptabilité générale de la SEMM retrace également des dépenses des huit SCCV, pourtant juridiquement indépendantes de la SEMM, dans un compte unique par SCCV quelle que soit leur nature (compte 605xxxxx), à l'instar de ce qui se pratique pour les ZAC, et les neutralise (compte 79118000). Si cette pratique n'est pas exclue par le plan comptable, elle conduit à ce que les comptes des SCCV ne retracent pas directement leurs dépenses (et recettes) sauf à y voir une facilité de gestion, la trésorerie de la SEMM servant à régler les dépenses des SCCV, qui ne disposent pas de compte de trésorerie propre. Les charges ainsi payées par la SEMM conduisent à une inscription de factures à établir dans la comptabilité de la SEMM, et émises au moment de la clôture de l'opération de promotion immobilière. Ce schéma de comptabilisation conduit à intégrer les opérations des SCCV dans les comptes de la SEMM ; les filiales apparaissant être des coquilles vides devant permettre d'isoler d'un point de vue comptable et opérationnel les activités, comme l'a précisé le directeur général de la SEMM. Aussi les soldes des comptes de charges et de produits (compte de résultat) et des comptes du bilan de la SEMM s'en trouvent altérés, même si cela n'a pas d'incidence sur le résultat de la

---

<sup>84</sup> Règlement du comité de la réglementation comptable.

<sup>85</sup> Notamment les opérations relatives aux provisions pour charges prévisionnelles et d'ajustement des marges en fin d'exercice.

<sup>86</sup> En 2019, dans le cadre de la ZAC des Fresnes, la cession du parking sous terrain de la salle de spectacles a été imputée au compte 70120000 alors que les autres cessions (Carré M et restaurant au-dessus de la salle de spectacle) l'ont été au compte de regroupement 70520000.

société dans la mesure où les charges des SCCV ainsi comptabilisées dans les comptes de la SEMM ont été neutralisées.

Si la comptabilisation des opérations menées directement hors SCCV par la SEMM est en partie individualisée au niveau du libellé des comptes, certaines charges importantes comme les honoraires (architectes, avocats, expert-comptable), les charges de personnel, et les frais de location (immobilière et mobilière,) sont enregistrées sans distinction entre les opérations propres et celles des filiales, ce qui entrave la lecture des comptes par activités.

De plus, le rapport de gestion, ne présente pas de comptabilité d'établissement<sup>87</sup> qui, certes, n'est pas obligatoire, mais améliorerait la qualité et la transparence de l'information comptable. Le commissaire aux comptes, dans sa réponse aux observations de la chambre, indique qu'il ne lui appartient pas d'établir cette comptabilité d'établissement.

Ces schémas complexes et peu lisibles de la tenue de la comptabilité de la SEMM ne sont pas soutenus par une documentation des procédures et de l'organisation telle que prévue par l'article 911-2 du règlement du 5 juin 2014 de l'autorité des normes comptables relatif au plan comptable général<sup>88</sup>. Elle s'avère indispensable au regard des spécificités propres à la comptabilisation des opérations d'aménagement et de l'externalisation de la tenue de la comptabilité de la SEMM.

Enfin, la SEMM a décidé d'utiliser l'exemption d'établissement des comptes consolidés prévue à l'article L. 223-17 du code du commerce, apparaissant d'après l'expert-comptable, peu pertinent en termes de lisibilité des comptes et générateur de coûts complémentaires.

### **2.2.2 La tenue de la comptabilité externalisée par le recours à un cabinet d'expertise comptable**

Pour son compte et l'ensemble de ses filiales, la SEMM fait appel aux services d'un cabinet d'expertise comptable depuis au moins 2016<sup>89</sup> pour la tenue de la comptabilité, de la présentation des comptes annuels, de l'établissement des déclarations fiscales professionnelles, et de la gestion sociale et administrative du personnel salarié<sup>90</sup>.

La SEMM a opté pour l'offre minimale en matière d'expertise-comptable, réduite à la seule production des comptes annuels, sans analyse financière. Elle n'a pas souscrit les services de gestion (plan d'affaire, plan de trésorerie, comptabilité analytique) et de conseil (diagnostic du contrôle interne, audit des systèmes d'information).

En fin d'année, en lien avec le directeur général de la SEMM, l'expert-comptable établit un projet de bilan, puis arrête en avril les comptes au 31 décembre. Depuis 2022, l'expert-comptable assiste à l'assemblée générale de la SEMM qui approuve les comptes.

<sup>87</sup> Une comptabilité par opération d'aménagement et une comptabilité pour la SEMM pour chacune des activités propres.

<sup>88</sup> Article 911-2 du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'autorité des normes comptables relatif au plan comptable général : « Une documentation décrivant les procédures et l'organisation comptables est établie en vue de permettre la compréhension et le contrôle du système de traitement ; cette documentation est conservée aussi longtemps qu'est exigée la présentation des documents comptables auxquels elle se rapporte. »

<sup>89</sup> Sur la base des lettres de mission de l'expert-comptable transmise par la SEMM.

<sup>90</sup> Édition des bulletins de paye, passation des écritures comptables de paie, déclarations sociales réglementaires, assistance et conseil.

### 2.2.3 Des comptes certifiés sans réserve et régulièrement votés

L'article L. 1524-8 du CGCT rend obligatoire la nomination d'un commissaire aux comptes (CAC) sans condition de seuils pour les sociétés d'économie mixte. Par les délibérations du 28 septembre 2015 et du 26 octobre 2021, l'assemblée générale de la SEMM a renouvelé pour six ans le mandat confié à un cabinet de CAC.

Les comptes de la SEMM ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes sur toute la période.

L'annexe spécifique relative aux concessions d'aménagement, prévue par le règlement n° 99-05 du 23 juin 1999 est bien jointe aux comptes annuels.

En 2022, le CAC a émis un rapport d'irrégularité conformément à l'article L. 823-15 du code du commerce, portant sur la non reconstitution des capitaux propres et l'absence de réduction du capital social dans le délai légal de deux ans.

La chambre prend acte de la réponse du maire de la commune de Montévrain, qui prend bonne note des remarques de la chambre portant sur les mentions du rapport relatives à l'organisation comptable et financière et aux recommandations qui en découlent.

---

#### *CONCLUSION INTERMÉDIAIRE*

---

*La fonction financière de la SEMM apparaît fragile sur l'ensemble de la période, et l'organisation comptable et la gestion de trésorerie complexes. L'élaboration d'une documentation relative aux procédures et à l'organisation comptable devrait les rendre plus compréhensibles.*

*Les comptes des concessions sont individualisés conformément à la réglementation. La comptabilisation des dépenses et recettes des SCCV, imputés sur les comptes de la SEMM, complexifie la lecture des documents comptable.*

---

## 3 L'ANALYSE FINANCIÈRE

L'analyse financière est basée sur les comptes clos et approuvés, les comptes approuvés 2023 n'étant pas disponibles au moment de la finalisation **du rapport** de la chambre. Les montants sont présentés en euros courants, c'est-à-dire tels qu'ils apparaissent dans les comptes sociaux de l'entité, non corrigés des variations de prix liées à l'inflation (cf. annexe n° 1).

### 3.1 Une situation propre largement négative sous l'effet des lourdes pertes enregistrées depuis 2020

#### 3.1.1 Une dégradation de la situation bilancière depuis 2020

**Tableau n° 5 : Situation bilancière de la SEMM**

<i>En M€</i>	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Fonds de roulement (a) (financement stable – emplois stables)</i>	2,0	2,1	- 0,7	- 4,6	- 6,4
<i>Besoin en fonds de roulement (b) (biens circulants – financement exploitation)</i>	- 5,6	0,6	- 2,0	- 7,0	- 7,0
<i>dont solde clients</i>	6,3	9,7	7,2	2,6	1,1
<i>dont solde ZAC</i>	10,6	7,6	6,9	6,6	5,8
<i>dont solde tiers débiteurs</i>	1,4	2,5	3,0	3,6	2,8
<b><i>Trésorerie (a-b)</i></b>	<b>7,6</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>	<b>2,4</b>	<b>0,6</b>

Source : CRC Île-de-France à partir des comptes annuels de la SEMM

Le fonds de roulement (FdR)<sup>91</sup> de la SEMM, positif jusqu'en 2019, devient négatif à compter de 2020, avec des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social<sup>92</sup>. Depuis cette date, le FdR devient de plus en plus négatif sous l'effet des lourdes pertes dégagées par ses activités de diversification. Ainsi, il passe de 2 M€ en 2018 à - 6,4 M€ en 2022, malgré le recours à un prêt garanti par l'État (PGE) d'un montant de 1,42 M€ en novembre 2020<sup>93</sup>.

**Tableau n° 6 : Avances en comptes courant**

<i>En €</i>	2018	2019	2020	2021	2022
<b><i>Avances en comptes courant</i></b>	<b>2 525 707</b>	<b>1 472 641</b>	<b>2 282 122</b>	<b>1 757 589</b>	<b>1 770 700</b>
<i>dont Homegestic</i>	172 000	118 461	168 008	172 680	0
<i>dont SEMM Patrimoine</i>	399 651	583 987	616 462	635 165	815 607
<i>dont SCCV Chemin des Guédas</i>	1 493 324	573 526	622 987	0	0
<i>dont SCCV Rue de Rome</i>	278 723	8 350	16 810	0	0
<i>dont SCCV La Madeleine</i>	57 910	58 767	0	0	0
<i>dont SCCV Vivaldi</i>	124 100	129 050	10 098	14 477	0
<i>dont SCCV Mauregard</i>	0	500	506	506	0
<i>dont SCCV Fontenay</i>	0	0	847 250	934 760	955 093
<b><i>Intérêts courus titres de participation</i></b>	<b>94 322</b>	<b>87 309</b>	<b>64 570</b>	<b>68 280</b>	<b>67 933</b>
<b><i>Total créances rattachées à participations</i></b>	<b>2 620 029</b>	<b>1 559 950</b>	<b>2 346 692</b>	<b>1 825 869</b>	<b>1 838 633</b>
<b><i>Provision pour dépréciation des créances</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>294 843</b>	<b>387 107</b>	<b>234 764</b>
<b><i>Total net des créances rattachées</i></b>	<b>2 620 029</b>	<b>1 559 950</b>	<b>2 051 848</b>	<b>1 438 761</b>	<b>1 603 869</b>

Source : CRC Île-de-France à partir des comptes annuels de la SEMM

<sup>91</sup> Différence entre les ressources stables (capitaux propres, dotation aux provisions, et emprunts) et les emplois stables (investissements réalisés).

<sup>92</sup> Capitaux propres négatifs pour un montant de 265 248 € pour un montant de capital social de 250 000 €.

<sup>93</sup> Dans le cadre du dispositif d'aide aux entreprises mis en place par l'État durant la crise sanitaire liée au Covid.

Les immobilisations sont essentiellement constituées d'immobilisations financières. Outre les titres de participation, ce sont les comptes d'avances en compte courant au bénéfice des filiales (SCCV et SASU) qui expliquent les montants importants et les mouvements en 2019 et 2020<sup>94</sup>. À compter de 2021, les liquidations et cessions des SCCV réduisent le montant des avances en compte courant, compensé par les dépôts et cautionnement relatifs à la location du Carré M et de la Résidence Senior en 2021 pour 580 060 €, et 669 936 € en 2022.

La dégradation de la situation et des perspectives financières des filiales a conduit la SEMM à comptabiliser d'importantes dépréciations des participations à compter de 2019, sans que la chambre n'ait eu connaissance des éléments de calcul pour cette année-là. À partir de 2020, les participations de la SEMM dans ses filiales ont fait l'objet de dépréciations<sup>95</sup>, sur la base de la situation des capitaux propres (toutes négatives exceptées en 2020 pour la SCCV Rue de Rome), et du bilan prévisionnel à terminaison élaboré par la SEMM.

En 2018, seuls les titres de participations ont été dépréciés, et en 2019, la comptabilisation d'une provision pour risque avant toute dépréciation des créances rattachées n'est pas conforme aux règles comptables. La SEMM n'a produit ni les éléments de calculs ni les bilans prévisionnels à terminaison pour les filiales pour ces années-là, de sorte que la chambre n'a pu apprécier le bienfondé de la dépréciation des titres de participations pour cette période.

En réponse aux observations provisoires, l'ancien directeur général de la SEMM a justifié la comptabilisation des dépréciations des participations de la SEMM en 2018. Pour 2019, si le commissaire aux comptes dans sa réponse aux observations de la chambre, indique que les résultats des SCCV étaient pour la plupart déficitaires, la chambre n'a pas été destinataire des modalités de calcul des dépréciations des participations.

De plus, le commissaire aux comptes indique qu'en absence de règle comptable, l'imputation de la dépréciation des participations sur les provisions pour risques et charges avant de déprécier les créances n'est pas interdite, ce que partage la chambre, dans la mesure où les créances rattachées aux participations doivent être dépréciées dès lors qu'il n'existe aucun horizon prévisible de remboursement à la clôture.

**Tableau n° 7 : Dépréciations des participations financières de la SEMM**

<i>En €</i>	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Dépréciations titres de participation (2961)</i>	1 600	7 030	13 550	12 550	10 800
<i>Dépréciation des créances rattachées (2667)</i>	0	0	294 843	387 107	234 763
<i>Provision créances clients (491)</i>	0	0	375 904	243 907	0
<i>Provisions pour risques et charges (1518)<sup>96</sup></i>	6 661	553 903	0	20 014	0
<b>Total</b>	<b>8 261</b>	<b>560 933</b>	<b>684 297</b>	<b>663 578</b>	<b>245 563</b>

Source : CRC Île-de-France à partir des comptes annuels de la SEMM

<sup>94</sup> En 2019, remboursement de la SCCV Les Guédas pour 0,9 M€ et en 2020, acquisition par la SCCV Fontenay Trésigny d'un terrain pour 0,81 M€.

<sup>95</sup> La dépréciation des titres de participation se comptabilise pour le montant de la quote-part négative de la situation des capitaux, par ordre de priorité, par dépréciations des titres de participations, des créances rattachées aux titres de participations, des créances clients et par la constitution de provision pour risque et charges.

<sup>96</sup> En 2018, perte SCCV Mauregard et Buffard ; en 2021, contentieux Rome/Bellardi.

Le besoin en fonds de roulement, est structurellement négatif compte tenu de la dette de la SEMM à l'encontre de la commune à hauteur des résultats non versés des deux ZAC, en baisse sur la période. Les importantes créances clients observées jusqu'en 2020, liées aux opérations de cessions de la ZAC des Frênes jusqu'en 2020, et des factures à établir à l'encontre des filiales SCCV<sup>97</sup> ont conduit à rendre positif le besoin en fonds de roulement en 2019.

Le montant des dettes autres que financières a progressé jusqu'en 2021. En effet, la baisse des dettes fiscales et sociales depuis 2019 portant essentiellement sur la TVA, n'a pas compensé l'augmentation du solde de la dette fournisseurs, de 0,5 M€ en 2018 à 1,9 M€ en 2021. En 2022, il diminue grâce à la baisse des dettes fiscales.

Dans ce contexte, la trésorerie a été de plus en plus tendue, passant de 7,6 M€ fin 2018 à 0,6 M€ fin 2022, sans possibilité de recourir à une ligne de trésorerie. La SEMM a donc mobilisé la trésorerie issue des résultats positifs des deux ZAC pour financer sa diversification, la commune n'ayant bénéficié sur la période que de deux versements d'acompte sur excédent en 2018 et 2019 pour un montant total d'1 M€. Par ailleurs, la SEMM a eu recours à un prêt garanti par l'État (PGE) de 1,42 M€<sup>98</sup> en novembre 2020 qu'elle rembourse avec un différé de 12 mois sur quatre ans. Enfin, le report de paiement d'échéances de baux<sup>99</sup> lui a permis d'alléger ses besoins de trésorerie concomitamment à la progression de sa dette fournisseurs.

### **3.1.2 Une situation propre négative non rétablie qui a conduit à une procédure d'alerte lancée 2023 et suspendue pour six mois**

En raison de la perte de 2,3 M€ en 2020, les capitaux propres de la SEMM sont devenus inférieurs à la moitié de son capital social. La SEMM n'a pas été en mesure, contrairement à la décision de l'assemblée générale du 16 février 2022, de prendre les mesures nécessaires pour reconstituer ses capitaux propres dans un délai de deux ans, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du code de commerce. La situation s'est même aggravée puisqu'à fin 2022, les capitaux propres se chiffraient à - 5,7 M€, loin de l'objectif de 0,12 M€ fixé par la réglementation. C'est pourquoi, conformément aux dispositions de l'article 823-12 du code de commerce, le CAC a rédigé d'un rapport d'irrégularité dans le cadre des travaux de certification des comptes annuels 2022 adoptés par l'assemblée générale du 28 juin 2023.

Bien que les comptes 2022 aient été établis selon le principe de la continuité d'exploitation sur la base des prévisions de trésorerie établies par la SEMM sur les 12 mois couvrant les engagements de la société et de ses filiales, l'expert-comptable dans l'annexe aux comptes et le CAC dans son rapport annuel soulignent l'incertitude significative sur la capacité de la SEMM à poursuivre son activité.

Par courrier du 2 août 2023, le CAC a déclenché la procédure d'alerte prévue à l'article L. 234-1 du code de commerce.

<sup>97</sup> Dont opérations de cession de terrains et de locaux pour 2,6 M€ en 2018 (terrains résidence Delphine et vente Vinci immobilier) ; 5,2 M€ en 2019 (vente terrain résidence Delphine, vente terrain futurs locaux Carré M) ; et 3,5 M€ en 2020 (vente locaux Carré M et SCCV Madelaine). Les factures à établir vis-à-vis des SCCV se sont élevées entre 2,4 M€ en 2018 et 3,1 M€ en 2020.

<sup>98</sup> Soit une annuité mensuelle de 0,03 M€.

<sup>99</sup> 0,6 M€ en 2021 (résidence senior) et 1,3 M€ en 2022 (deux trimestres résidence senior et six mois Carré M).

Début septembre 2023, la SEMM a réajusté ses prévisions de trésorerie à un an, en intégrant une recette supplémentaire de 0,6 M€ relative à la cession de la SCCV Chabanneaux, ce qui a conduit le CAC à suspendre pour six mois la procédure d’alerte, et à instaurer un suivi régulier de la trésorerie.

En application de l'article L.1524-8 du CGCT, la chambre a été informée du lancement de la procédure d’alerte par courrier du commissaire aux comptes du 8 avril 2024.

## 3.2 Des résultats qui se sont rapidement dégradés sous l’effet de l’achèvement des ZAC et de l’échec de la diversification

### 3.2.1 Des résultats de la SEMM qui se sont rapidement dégradés

Compte tenu de l’absence de comptabilité analytique et de documents explicatifs produits par la SEMM sur la décomposition de son résultat par activité, la chambre a retraité les données issues des comptes sociaux sur la base de la décomposition des résultats 2021 et 2022 réalisée par l’expert-comptable en cours de contrôle (cf. annexe n° 2).

Il en ressort que la situation financière de la SEMM s’est fortement dégradée durant la période sous revue. Alors qu’elle parvient à dégager un résultat net positif en 2018 et 2019, la SEMM enregistre des pertes à hauteur de 2,3 M€ en 2020, 3,63 M€ en 2021, et 1,8 M€ en 2022.

**Tableau n° 8 : Répartition par activités des résultats comptables de la SEMM issus des comptes sociaux**

Activité en €	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Concessions d’aménagement</i>	57 497	1 661 159	- 312	- 42 125	- 10 837
<i>Filiales (cf. 3.3.2.2)</i>	906 612	- 356 013	- 898 542	- 2 163 934	2 179
<i>Résidence Sénior</i>	- 169 545	- 198 479	- 211 178	-192 514	- 688 232
<i>Carré M</i>	- 23 120	- 35 773	- 19 806	- 323 016	- 298 752
<i>Résidence Delphine</i>	- 11 560	- 10 110	- 26 497	- 47 539	- 6 682
<i>Salle de spectacle</i>	- 322 391	- 535 729	- 658 049	- 83 340	- 132 072
<i>Parking Salle de spectacle</i>	0	0	- 63 164	- 124 539	- 142 085
<i>Frais de structures SEMM</i>	- 363 158	- 407 941	- 427 591	- 656 826	- 525 982
<b>Résultat comptable</b>	<b>74 336</b>	<b>120 113</b>	<b>- 2 305 140</b>	<b>- 3 633 833</b>	<b>- 1 802 463</b>

Source : CRC Île-de-France à partir des comptes sociaux retraités<sup>100</sup> de la SEMM 2018-2022

Ces résultats sont très éloignés des prévisions 2018-2022 présentées par l’ancien directeur au conseil d’administration du 2 mai 2018, qui prévoyait un résultat cumulé positif de 4,7 M€ en 2022, porté essentiellement par la promotion immobilière et les activités d’exploitation. Ces prévisions ne sont pas réalisées puisque la SEMM affiche des pertes cumulées de - 7,55 M€ sur 2018-2022 ; l’activité de promotion immobilière présentant un résultat négatif de 2,51 M€.

<sup>100</sup> Pour les dépenses de personnel, la chambre a calculé un coût moyen par agent et ventilé ces charges par activité selon la répartition des effectifs indiquée par l’ancien directeur-général pour les exercices 2018 à 2021 et l’expert-comptable pour 2022, en tenant compte du nombre de mois de présence dans la société.

Sur la période, le chiffre d'affaire de la SEMM, est passé de 10,26 M€ en 2018, à - 0,21 M€ en 2021, plombé par l'annulation des honoraires de maîtrise d'ouvrage consécutivement à la cession de la SCCV La Madeleine<sup>101</sup>. L'activité d'exploitation (le Millésime, la Résidence Senior, Carré M, local Delphine<sup>102</sup>) permet à la SEMM de renouer avec un chiffre d'affaire positif de 2,25 M€ en 2022.

Les résultats positifs dégagés en début de période, s'expliquent en 2018, par les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés par la SEMM aux SCCV dans le cadre des opérations de promotion immobilière et les cessions des derniers terrains de la ZAC des Frênes (9,4 M€)<sup>103</sup>, puis en 2019, par la rémunération sur les dernières cessions<sup>104</sup> et travaux sur la salle de spectacle ainsi que le rattrapage de la rémunération sur la ZAC des Binâches.

Les pertes enregistrées par la suite découlent principalement des difficultés rencontrées par les filiales, avec la remontée de leurs résultats négatifs au niveau de la SEMM de 2020 à 2022 puis leur clôture par cession ou dissolution. Le poids de la masse salariale affectée au fonctionnement de la salle de spectacle pèse également dans les résultats négatifs de la SEMM, particulièrement en 2020 pour un montant de 0,7 M€.

Suite à l'abandon des principaux projets de promotion immobilière portés par les SCCV, les pertes 2022 sont deux fois moins importantes que celle de 2021 et résultent principalement de son activité d'exploitation (Résidence Sénior, Carré M).

En définitive, alors que les prévisions de trésorerie à court terme les plus récentes ne prévoient pas de versement d'avances de boni des ZAC au profit de la commune, l'évolution incertaine de la capacité de la SEMM à dégager de la trésorerie fait peser un risque majeur de non perception partielle voire totale par la commune des résultats des ZAC des Frênes et des Binâches.

Le risque pour la commune est évalué à 6 M€ à fin 2022. Pour 2023, ce chiffre pourrait être en baisse, grevé du résultat d'exploitation déficitaire 2023 de la salle de spectacle et des dépenses relatives aux opérations de rétrocession. Ce risque pourrait être plus important en cas de cessation de la société, car s'y rajouterait la perte du capital social (0,19 M€), voire les obligations découlant de sa qualité d'actionnaire en cas de faute de gestion. Dans ce schéma, la commune serait amenée, si cela n'était pas encore fait, à devenir propriétaire de la salle de spectacle et d'en reprendre son exploitation.

Dans ce contexte, la SEMM est appelée à être dissoute avec la fin des ZAC, qui au regard de leur achèvement et de l'aggravation de la situation des capitaux propres de la société, doit intervenir au plus vite.

---

<sup>101</sup> Le prix de cession de la SCCV La Madeleine n'a pas permis de rembourser les frais engagés par la SEMM et les avances en comptes courants. Pour solder l'opération, la SEMM a dû consentir à des abandons de créances.

<sup>102</sup> Local commercial de 380 m<sup>2</sup> et 16 places de parkings extérieurs, situé à côté de la salle de spectacle Le Millésime.

<sup>103</sup> Terrain Carré M (5,7 M€) et terrain résidence Senior (3,7 M€).

<sup>104</sup> Cession du parking et du restaurant de la salle de spectacle, et des coques commerciales du Carré M.

## **3.2.2 La contribution positive des concessions d'aménagement bénéficiaires aux résultats de la SEMM**

### 3.2.2.1 La rémunération de la SEMM sur les opérations des ZAC

Selon les règles comptables relatives aux concessions d'aménagement<sup>105</sup>, les résultats des ZAC sont neutralisés dans la comptabilité de la SEMM. Seule la rémunération de cette dernière sur les opérations des ZAC participe à la formation de son résultat. Contrairement à la réglementation, le cahier des charges des concessions ne précise pas ce que recouvre ces honoraires de gestion.

En 2018, les rémunérations de la SEMM sur les ZAC sont calculées selon les comptes rendus d'activité à la collectivité locale (CRACL) sur 50 ou 100 % de l'assiette des recettes et des dépenses toutes taxes comprises (TTC) suivant l'état d'avancement du dossier, et sur 100 % des travaux réalisés. Les montants des taux retenus ne sont pas précisés, l'article 21 des concessions mentionnant seulement un taux maximum de 8 %. Le détail des calculs des rémunérations 2018 de la SEMM ne sont explicités ni dans le rapport de gestion ni dans les CRACL.

Anticipant les difficultés financières, le conseil d'administration du 18 décembre 2019 a porté la rémunération au taux maximum de 8 % de la somme des dépenses et des recettes TTC tel qu'autorisé par l'article 21 des concessions d'aménagement. La SEMM a enregistré des honoraires d'un montant de 1,7 M€<sup>106</sup> contribuant ainsi à dégager un résultat comptable de la SEMM de 0,1 M€.

Compte tenu de l'imprécision rédactionnelle des conventions de concession sur les calculs de rémunérations et les modalités de calcul retenues par la SEMM de 2018 à 2021, et en l'absence de réponse du maire de Montévrain, la chambre prend acte de la réponse du directeur général de la SEMM qui indique que les comptes-rendus d'activité à la collectivité locale (CRACL) étaient établis par l'ancien directeur général, qui seul peut apporter les éléments aux interrogations de la chambre sur cette période.

En réponse aux observations de la chambre, l'ancien directeur général confirme que le contrat de concession fixe uniquement le critère de l'assiette et le taux maximum, sans préciser le rythme de comptabilisation de la rémunération par le concessionnaire. Il indique les montants de la rémunération de la SEMM pour les ZAC des Frênes et des Binâches tels qu'ils apparaissent dans les CRACL et les rapports de gestion 2018, sans en préciser les modalités de calcul. Pour 2019, il communique les éléments de calcul du rattrapage de la rémunération au taux maximal de 8 % prévu par le contrat de concession, ainsi que les montants qui ont été approuvés par le conseil d'administration du 8 septembre 2020 lors de l'approbation des comptes et des CRACL 2019, par l'AGO des actionnaires le 30 octobre 2020, et par le conseil municipal lors de l'approbation des CRACL le 10 septembre 2020.

---

<sup>105</sup> Règlement n° 99-05 du 23 juin 1999 relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement dans les SEML.

<sup>106</sup> Dont 1 M€ de rattrapage sur la ZAC des Frênes et 0,5 M€ sur la ZAC des Binâches d'après l'annexe du procès-verbal du conseil d'administration du 18 décembre 2019.

### 3.2.2.2 Les résultats positifs des ZAC

La ZAC des Frênes et dans une moindre mesure la ZAC des Binâches sont bénéficiaires, même si leurs résultats se réduisent d'année en année, sous l'effet des dernières opérations de cessions et de dations, des frais d'entretien et, pour la ZAC des Frênes, de la construction, de l'équipement et de l'exploitation de la salle de spectacle.

**Tableau n° 9 : Solde des résultats cumulés des ZAC**

<i>En M€</i>	2018	2019	2020	2021	2022
<i>ZAC des Binâches</i>	1	0,5	0,5	0,5	0,4
<i>ZAC des Frênes</i>	14,1	12,1	11,4	11,1	10,6
<i>Boni versés cumulés</i>	4,5	5	5	5	5
<b>Total</b>	<b>10,6</b>	<b>7,6</b>	<b>6,9</b>	<b>6,6</b>	<b>6</b>

Source : CRC Île-de-France à partir des comptes annuels et des documents transmis par la SEMM

Au total, les deux ZAC dégagent un résultat total de 11 M€ à fin 2022. Déduction faite du versement des 5 M€ d'acomptes sur boni, c'est donc un solde de 6 M€ qui doit revenir à la commune, conformément à l'article 22 du cahier des charges des concessions.

#### 3.2.2.2.1 La ZAC des Binâches, achevée depuis 2018

Approuvée le 19 mai 1995 et modifiée à trois reprises<sup>107</sup>, la ZAC des Binâches d'une superficie de 38 hectares comprend 24 hectares de zone constructible destinés à la construction de logements et d'équipements publics. Son aménagement a été confié à la SEMM par concession le 25 juillet 1995. Elle a été modifiée à neuf reprises<sup>108</sup>, portant essentiellement sur la prorogation de sa durée.

Depuis 2018, la ZAC des Binâches est achevée. Les terrains ont tous été cédés, la commercialisation est terminée. La rétrocession des espaces et des équipements publics dont certains n'étaient pas prévus à l'origine a été réalisée. Fin 2022, la ZAC des Binâches dégage un résultat positif de 0,4 M€. En 2023, la SEMM a cédé pour 260 000 € le local de l'Orangerie, reçu en dation pour 147 000 € en 2018 conformément au contrat de cession du terrain en 2015, après que la commune soit revenue sur son accord de principe d'acquérir ce bien<sup>109</sup>.

#### 3.2.2.2.2 La ZAC des Frênes, achevée depuis 2020

- **Historique de la ZAC**

La ZAC des Frênes a été approuvée le 25 septembre 1992 et modifiée à cinq reprises<sup>110</sup>. D'une superficie d'environ 75 hectares, elle comprend 22 hectares de parc naturel et 35 hectares destinés à la réalisation d'habitations, d'équipements publics, d'activités diversifiées et hôtelières.

<sup>107</sup> Le 7 avril 1998, le 14 juin 2006 et le 7 novembre 2013.

<sup>108</sup> Délibérations du 15 juin 2005, du 14 décembre 2010, du 15 novembre 2012, du 2 septembre 2014, du 21 décembre 2017, du 20 décembre 2018, du 19 décembre 2019, du 17 décembre 2020 et du 2 décembre 2021.

<sup>109</sup> Source : rapport de gestion 2022.

<sup>110</sup> Le 6 mai 1994, le 21 février 1995, le 22 novembre 1996, le 13 avril 2005 et le 22 mai 2008

Par convention prise en application des articles L. 321-1 et R. 321-1 du code de l'urbanisme, la commune de Montévrain a confié le 7 janvier 1994 à la SEMM, la concession pour l'aménagement de la ZAC des Frênes.

Cette convention de concession d'aménagement, peu détaillée et peu précise, a été modifiée par neuf avenants<sup>111</sup> dont sept d'entre eux ont prorogé la durée du cahier des charges de la concession. L'avenant n° 4 (janvier 2012) a prévu le principe de versement à la commune de Montévrain d'acomptes sur l'excédent de la ZAC à percevoir, les avenants n°s 6 et 7 ont précisé la liste des équipements publics, en y intégrant une salle de spectacle, accompagnée de parkings et de locaux commerciaux, et en confiant la maîtrise d'ouvrage à la SEMM.

Le dernier avenant, en date du 2 décembre 2021, a fixé le terme de la concession au 31 décembre 2023.

Or, la chambre considère que la légalité de ces avenants est douteuse, car les conventions publiques d'aménagement conclues en 1994 et 1995 n'ont fait l'objet d'aucune mesure de publicité et de mise en concurrence, ces obligations ayant été introduites, pour cette catégorie de contrat, par la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement. Si l'article 11 de cette loi a validé les conventions publiques d'aménagement signées avant sa publication et qui n'ont pas été précédées d'une procédure de publicité, le Conseil d'État<sup>112</sup> a jugé, à propos de ces contrats, que « *le principe de sécurité juridique, s'il est susceptible de permettre aux cocontractants de poursuivre leurs relations contractuelles durant une période transitoire, afin de les dénouer dans des conditions acceptables, ne saurait autoriser la validation pure et simple de ces conventions* »<sup>113</sup>. Il s'ensuit que, plus d'une décennie après l'entrée en vigueur de loi précitée, les conventions publiques d'aménagement de 1994 et 1995 ne pouvaient plus être prorogées par voie d'avenants successifs.

Le bilan prévisionnel actualisé de la ZAC des Frênes à fin 2022 (cf. annexe n° 3) affiche un résultat excédentaire de 10,6 M€ contre un résultat déficitaire estimé à l'origine de 3,3 M€, soit une amélioration de 13,8 M€ grâce à la progression de 14,5 M€ des produits de cessions des terrains.

La SEMM a réalisé la totalité des acquisitions foncières entre 1992 et 2012, majoritairement auprès d'EpaMarne, pour un coût total de 3,52 M€. En 2018, tous les terrains de la ZAC sont vendus, et en 2020 toutes les cessions de biens construits, en partie consécutivement au mécanisme de la dation<sup>114</sup> sont réalisées.

Au final, les opérations de la ZAC des Frênes sont totalement achevées depuis la réception de la salle de spectacle début 2019, et la vente du local Delphine<sup>115</sup> en janvier 2020. Depuis 2021, seules les dépenses et recettes relatives à la gestion de la salle de spectacle, les travaux d'entretien et la rémunération afférente de la SEMM mouvementent les comptes de la ZAC, et conduisent à réduire le résultat de la ZAC d'année en année. L'absence de clôture de la ZAC a permis à la SEMM de ne pas verser le solde du boni à la commune, estimé à 6,6 M€ à fin 2022. La réponse de l'ancien directeur général de la SEMM aux observations provisoires de la chambre n'apporte aucun élément complémentaire de nature à les modifier.

---

<sup>111</sup> Signés respectivement le 20 décembre 2002, le 21 juin 2005, le 3 janvier 2011, le 11 janvier 2012, le 15 novembre 2012, le 23 octobre 2014, le 22 décembre 2016, le 17 décembre 2020 et le 2 décembre 2021.

<sup>112</sup> CE, 18 novembre 2011, *SNC Eiffage aménagement*, n° 342147.

<sup>113</sup> id.

<sup>114</sup> La "dation en paiement" est une opération juridique par laquelle, en règlement de tout ou partie du montant de sa dette, un débiteur cède la propriété d'un bien, d'un ensemble de biens ou de droits, lui appartenant (dictionnaire juridique de Serge Braudo).

<sup>115</sup> Cession en 2017 par la SEMM d'un terrain pour des logements et d'un local commercial pour 3,6 M€ HT dont 1 M€ en dation réalisée en 2020 (correspondant à un local commercial de 380 m<sup>2</sup> et 16 places de parkings extérieurs).

- **La construction de la salle de spectacle, complétée de commerces et de parkings, et des autres équipements publics dans le cadre de la ZAC des Frênes**

Fixée initialement à 13,57 M€<sup>116</sup>, la participation de la ZAC au financement des équipements publics a varié à deux reprises en 2008<sup>117</sup>, pour être finalement ramenée à 5,48 M€ par délibération du conseil d'administration du 21 octobre 2014, comprenant la prise en charge partielle de la réalisation de la salle de spectacle, complétée de commerces et de parkings, à hauteur de 1,76 M€. La SEMM n'a pas été en capacité de fournir à la chambre le détail des dépenses correspondantes.

Le financement des équipements publics concerne une crèche, deux groupes scolaires, le parc des Frênes, les ateliers municipaux, la salle de spectacle, complétée de commerces et de parkings, et la participation au financement du « Fort Mardi », relatif à la construction d'un dojo et d'une bibliothèque sur le territoire d'une ancienne ZAC portée par EpaMarne, hors du territoire de la ZAC des Frênes, à hauteur de 0,2 M€ en 2010.

À la suite des dépassements de délais, de coûts, et de désaccords entre la SEMM et le titulaire qui ont conduit à la résiliation en décembre 2018 du contrat de promotion initialement conclu le 10 avril 2015 avec la SEMM, cette dernière s'est vue confiée par simple avenant (avenant n° 6 du 23 octobre 2014) la maîtrise d'ouvrage de la salle de spectacle. Toutefois, son financement dans le cadre de la ZAC apparaît irrégulier à plusieurs titres.

En premier lieu, le financement intégral de la salle de spectacle par la ZAC des Frênes est contestable dans la mesure où le financement des équipements publics doit se réaliser à proportion des usagers habitants la ZAC conformément à l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme. Or il n'est pas contestable que l'usage de cette salle de spectacle d'une capacité de 500 places assises et 1 000 places en fosse (gradins rétractables) concerne toute la commune voire au-delà, et non strictement le périmètre de la ZAC.

En deuxième lieu, la SEMM a procédé à la cession du parking en sous-sol le 31 juillet 2019, et du restaurant de la salle de spectacle, le 6 décembre 2019, sans en avoir été autorisée par un avenant à la convention, alors que ces biens, qualifiés d'équipements publics dans l'avenant n° 6<sup>118</sup> de la concession, étaient destinés à être rétrocédés à la commune. Ces cessions auraient été justifiées par un besoin de trésorerie de la SEMM, notamment nécessaire à la diversification de ses activités, la ZAC des Frênes dégagant un résultat largement positif.

Au total, le coût de la salle de spectacle, complétée du restaurant et d'un parking en sous-sol de 43 places, ainsi que d'un aménagement extérieur de 28 places, s'élève fin 2022 à 9,1 M€ hors taxes (HT). Compte tenu des cessions réalisées, le coût net pour la ZAC est de 7,7 M€ hors rémunération de la SEMM.

Les espaces publics de la ZAC des Frênes n'ont été que partiellement rétrocédés à la commune malgré les différentes demandes formulées par la SEMM, notamment en 2019<sup>119</sup>.

---

<sup>116</sup> CRACL 2018 à 2022.

<sup>117</sup> Délibérations du conseil municipal du 22 mai 2008, puis du 2 juillet 2008.

<sup>118</sup> Délibération du conseil d'administration de la SEMM du 21 octobre 2014 autorisant la signature de l'avenant n°6 intervenue le 23 octobre 2014.

<sup>119</sup> La SEMM n'a pu fournir à la chambre qu'une seule demande écrite en date du 3 septembre 2019 mais le courrier de réponse de la commune en date du 22 octobre 2019 laisse à penser qu'il y a eu au moins une autre demande écrite sur le Domaine de l'Orangerie. Les rapports de gestion font également état d'accord de principe sur la rétrocession de l'Orangerie, sur lequel la commune est revenue (cession du bien en 2023).

Les équipements publics ont été, en revanche, rétrocédés à la commune, à l'exception de la salle de spectacle dont les travaux ont été réceptionnés en juin 2019<sup>120</sup>, suivis d'une mise en exploitation, ainsi que du restaurant et du parking en sous-sol, cédés respectivement les 6 décembre 2019 et 31 juillet 2019.

Or l'article 16 du cahier des charges de la concession de la ZAC des Frênes prévoit la rétrocession des ouvrages et équipements dès leur réception. C'est donc à tort que la SEMM n'a pas procédé à la rétrocession de la salle de spectacle, complétée du restaurant et du parking en sous-sol. La réponse de l'ancien directeur général de la SEMM aux observations de la chambre n'a pas conduit à remettre en cause l'analyse de la chambre.

En novembre 2021, la commune de Montévrain a réalisé un audit relatif à l'exploitation de la salle de spectacle. Ce rapport fait état d'un coût net annuel d'exploitation compris entre 0,07 M€ et 0,64 M€ (soit entre 0,5 % et 4,5 % des charges de gestion de la commune) selon les différentes hypothèses étudiées. Pour autant, la rétrocession de la salle de spectacle à son profit n'a pas été opérée.

La chambre demande donc à la SEMM de rétrocéder à la commune de Montévrain, la salle de spectacle « Le Millésime », le restaurant et le parking en sous-sol, et de procéder à la clôture de la ZAC des Frênes.

La chambre prend acte, d'une part, de la réponse de l'ancien directeur général de la SEMM qui précise avoir initié fin 2020 - début 2021 des travaux préparatoires à la rétrocession de la salle de spectacle, et d'autre part, de l'intention du directeur général d'engager la rétrocession des ZAC des Frênes et des Binâches pour aboutir en 2025. Le maire de la commune de Montévrain a par ailleurs indiqué à la chambre que « *les démarches nécessaires auprès de la SEMM afin d'entériner prochainement la rétrocession de la salle de spectacle Le Millésime et de la ZAC des Frênes sont bien entreprises par [ses] services. Il en est de même pour la ZAC des Binâches. Dès lors, les documents actant la clôture des deux ZAC pourront être produits* ».

**Recommandation régularité 1 : SEMM :** Rétrocéder l'équipement public « salle de spectacle Le Millésime », composé de la salle de spectacle, du restaurant et du parking en sous-sol, ainsi que l'ensemble des espaces publics de la ZAC des Frênes à la commune de Montévrain, conformément à l'article 16 du contrat de concession.

En conclusion, la réalisation de la ZAC des Fresnes par la SEMM est irrégulière sur plusieurs points : le financement de la salle de spectacle a été assuré dans son intégralité par la ZAC ; le parking et le restaurant de la salle de spectacle ont été cédés par la SEMM sans qu'elle en soit autorisée ; et des avenants prorogent de façon irrégulière la concession et retardent la clôture de la ZAC, pourtant achevée depuis 2020.

Par ailleurs, la ZAC des Binâches est achevée depuis 2018, aussi la chambre demande à la SEMM de procéder à la clôture de ces deux ZAC.

**Recommandation performance 1 : SEMM :** Procéder à la clôture des ZAC des Binâches et des Frênes compte tenu de leur achèvement.

---

<sup>120</sup> Rapport de gestion 2019.

### **3.2.3 La contribution négative des filiales aux résultats de la SEMM**

#### 3.2.3.1 L'impact négatif des SASU sur les comptes de la SEMM

##### 3.2.3.1.1 La dissolution à perte de la SASU - SEMM Commercialisation en 2022

Créée en 2014, la SASU Homegestic a exercé des activités d'administration de biens, gestion locative, transaction sur des biens anciens ou récents, et commercialisation de programmes neufs. Pour l'ancien directeur général, la création de cette filiale évitait à la SEMM de recourir à des intervenants extérieurs pour commercialiser ses projets, et permettait d'acquérir la compétence de gestion de syndics. Après le départ de la directrice commerciale en août 2019, la SASU Homegestic est devenue SEMM Commercialisation et s'est recentrée sur les métiers de commercialisation et de transaction. Elle a été mandatée par la SEMM pour commercialiser les opérations de promotion immobilière portée par les SCCV.

Malgré l'avance en compte courant d'associés dès 2108, puis l'abandon de créances par la SEMM avec clause de retour à meilleure fortune pour 122 655 €<sup>121</sup> afin de limiter la perte des capitaux propres de sa filiale, la SEMM Commercialisation a enregistré des pertes de 27 308 € en 2020 et de 36 506 € en 2021. Cette situation est liée à l'arrêt des activités d'administration de biens et de gestion locative à compter de 2020, puis l'interruption des différents programmes immobiliers attachés aux SCCV en 2021.

En qualité d'associé unique, la SEMM a procédé en 2022 à la dissolution sans liquidation de la SEMM Commercialisation, entraînant transmission universelle du patrimoine à son profit. Cette opération s'est traduite par un mali de fusion de 4 294 €, puis l'intégration des pertes 2022 et du report à nouveau débiteur de la SEMM Commercialisation d'un montant total de 183 535 €.

##### 3.2.3.1.2 La SASU - SEMM Patrimoine se caractérise par des actifs importants mais des résultats déficitaires

Créée en novembre 2015, la SEMM Patrimoine est une filiale dédiée aux portages de différents projets immobiliers. Elle est propriétaire de neuf appartements acquis en 2016 (opération Fort Mardi) qu'elle loue et d'un plateau de bureaux de 251,3 m<sup>2</sup> loué à la SEMM. Son actif se compose également de parts sociales détenues dans le capital social des SCCV.

Pour acquérir ces biens immobiliers, la SEMM Patrimoine a souscrit un prêt de 0,9 M€ en décembre 2017 et un de 0,58 M€ en juin 2019 pour lesquels elle a hypothéqué l'immeuble du Fort Mardi pour 1,08 M€<sup>122</sup> et versé 58 000 € en 2019 sur un compte à terme en garantie.

---

<sup>121</sup> Matérialisé par trois conventions signées en juin 2020, l'abandon de créances concerne, d'une part, une partie de l'avance en compte courant versée (75 400 €) et les intérêts correspondants (7 135 €), et d'autre part les frais généraux (23 434 €) et les loyers et charges (16 686 €) dus par la SASU - SEMM Commercialisation en vertu d'une convention de répartition des frais administratifs et d'un bail commercial signés en juillet 2014 et modifiés en février 2015.

<sup>122</sup> Ils constituent un engagement hors bilan pour la SASU - SEMM Patrimoine.

Les résultats de la SEMM Patrimoine sont déficitaires sur l'ensemble de la période de contrôle<sup>123</sup> en raison de ses participations dans les SCCV. Les capitaux propres deviennent négatifs à partir de 2020 malgré les abandons de créances avec clause de retour à meilleure fortune consentis par la SEMM pour 73 000 € en 2017 et 90 000 € en 2019.

La SEMM envisage de céder tout ou partie des actifs immobiliers de sa filiale. Sur la base d'une étude réalisée par l'expert-comptable en mai 2023, une cession partielle des appartements à 1,14 M€ permettrait à SEMM Patrimoine, après remboursement de l'emprunt contracté, de dégager un bénéfice net en 2023 et 2024 de l'ordre de 0,05 M€ et 0,09 M€.

### 3.2.3.2 La contribution des SCCV

#### 3.2.3.2.1 L'activité des SCCV

La SEMM a rencontré des difficultés dans la réalisation des opérations de promotion immobilière. Des refus ou retraits de permis de construire, des recours contentieux, et plus généralement des relations difficiles avec certaines municipalités ou partenaires, ont contraint la SEMM à abandonner huit programmes sur les 11 conduits entre 2017 et 2022. Ainsi, les opérations portées par les SCCV Buffard (opération de bureaux dans l'écoquartier de Montévrain), la SCCV Mauregard (projets de construction de 15 appartements à Montévrain) et la SCCV Sonnois (124 logements à Chelles) ont été abandonnés, d'après le rapport de gestion 2022, à la demande d'EpaMarne ou des communes, à un stade peu avancé de leur développement. Les frais engagés au titre de ces programmes (0,2 M€) pour l'essentiel liés à des études et des frais administratifs, ont été repris respectivement dans les programmes des SCCV de Fontenay-Trésigny, de Rue de l'Église et de Saint-Prix. La SEMM a procédé à une modification des statuts des SCCV Buffard, Mauregard et Sonnois pour acter le changement de programme et de nom des filiales.

Seuls les programmes portés par la SCCV Rue de Rome et la SCCV Chemin des Guédas sont arrivés à terme. L'opération de la SCCV Fontenay-Trésigny est actuellement suspendue à l'enquête en cours de l'institut national de recherches archéologiques préventives. La nouvelle direction de la SEMM envisage toutefois de la céder à un promoteur.

La SEMM s'est engagée à partir de 2017 dans deux opérations de promotion immobilière, situées à Pomponne, portées par les SCCV La Madeleine (32 logements à l'origine, portés à 155 logements à la suite d'un protocole d'accord conclu en 2019 entre la SEMM et la commune) et Chabanneaux (40 appartements). Des désaccords successifs<sup>124</sup> avec la commune de Pomponne ont conduit la SEMM à céder ces 2 SCCV, en 2021 et 2022. Elles se sont conclues par une perte de 0,58 M€ pour la SCCV La Madeleine, et un bénéfice de 0,02 M€ pour la SCCV Chabanneaux.

<sup>123</sup> 9 726 € en 2018, 560 € en 2019, 120 000 € en 2020, 107 768 € en 2021 et 22 104 € en 2022.

<sup>124</sup> Selon les rapports de gestion, la commune a, en 2018, retiré hors délai le permis tacite obtenu par la SCCV pour construire 107 logements, et préempté la dernière parcelle. Le juge des référés a jugé illégale cette décision par ordonnance du 16 novembre 2018 comme celle de la commune de Pomponne de préempter la dernière parcelle, par ordonnance du 13 décembre 2018. La SCCV a adressé une demande de dédommagement de 4,1 M€ à la commune de Pomponne. En 2019, un protocole d'accord entre les deux parties a permis de repartir sur un projet de 155 logements. La SCCV a déposé et obtenu un nouveau permis de construire et acheté les terrains. Le nouveau maire de Pomponne (élu en 2020) a effectué un retrait administratif du nouveau permis de construire. La SEMM a assigné la collectivité pour une demande en indemnisation. La nouvelle direction de la SEMM a privilégié la cession de ces deux SCCV.

Le programme porté par la SCCV Saint-Prix, visant à développer 45 logements dans la commune éponyme, a été annulé à la suite d'une série d'avis défavorables de l'architecte des bâtiments de France, émis sur les permis de construire déposés. La promesse de vente à l'origine du projet ayant expiré, le propriétaire s'est finalement engagé avec un autre promoteur. L'abandon des projets développés à Montévrain via les SCCV Rue de l'Église (36 maisons) et SCCV Vivaldi (50 appartements) résulte d'une autorisation d'urbanisme délivrée avec des prescriptions architecturales rendant le projet déficitaire dans le premier cas, et de relations compliquées avec EpaMarne dans le second.

En 2022, la SEMM a procédé à la dissolution sans liquidation des SCCV Rue de l'Église, Vivaldi et Saint-Prix, entraînant transmission universelle du patrimoine à son profit. Elles se sont conclues pour les SCCV Rue de l'Église et Vivaldi par un boni de fusion de 1 747 € et pour la SCCV Saint-Prix par un mali de 4 495,76 €.

Les programmes des SCCV Rue de Rome (22 logements intermédiaires) et Chemin des Guédas (15 maisons individuelles) menés à Montévrain, ont été finalisés. Les livraisons des biens immobiliers sont respectivement intervenues en 2018 et 2019. La SEMM a procédé à la dissolution sans liquidation des deux SCCV en février 2021, qui a aboutie à un mali de fusion de 21 014 €. Des contentieux sont apparus par la suite portant sur des malfaçons (SCCV Rue de Rome) et des demandes de dédommagement pour des nuisances liées au chantier ou pour des retards de livraison et des réserves à lever (SCCV Chemin des Guédas). S'agissant des premiers, la SCCV a été condamnée en avril 2022 à payer 20 014,21 €<sup>125</sup> au requérant. S'agissant des seconds, la SEMM a signé des protocoles transactionnels en 2021 pour un montant total de 115 400 €. Compte tenu de la dissolution de ces deux SCCV, ces charges sont portées par la SEMM.

### 3.2.3.2.2 La contribution négative des SCCV aux résultats de la SEMM

Sur la base d'un contrat signé avec chaque filiale, la SEMM est mandatée pour exécuter des missions de programmation et de gestion contre rémunération. Elle est notamment chargée de réaliser une analyse économique du marché local, des produits et prix de la concurrence, de déterminer les limites économiques du projet et de sa faisabilité, d'établir un budget prévisionnel, de définir la programmation commerciale et économique optimale, de rechercher le meilleur rapport qualité-prix après intégration des critères de pérennités et d'exploitation, de réaliser un compromis final de programmation et d'établir un cahier des charges et notice descriptive à remettre à l'architecte. Elle a également pour mission de sélectionner et diriger les différents intervenants (maîtrise d'ouvrage déléguée, concepteurs, architectes, géomètres, notaires, etc.) et d'assurer la direction des opérations (suivi de l'établissement des dossiers de demande de permis de construire, représentation auprès de toutes administrations, suivi des contentieux éventuels, suivi économique de l'opération etc.).

À ce titre elle perçoit des honoraires forfaitaires de maîtrise d'ouvrage, calculés selon le budget prévisionnel de chaque opération. Elle perçoit également des intérêts portant sur la mise à disposition d'une avance en compte courant d'associé, rémunérée à 4 % l'an<sup>126</sup>.

Enfin, la SEMM comptabilise la quote-part des résultats des filiales au prorata des parts détenues, après approbation des comptes.

<sup>125</sup> Dont 9 476,96 € TTC au titre des travaux de reprise.

<sup>126</sup> Ce taux est fixé dans les statuts constitutifs des SCCV.

**Tableau n° 10 : Contribution des filiales aux résultats de la SEMM 2018-2022**

en €	2018	2019	2020	2021	2022
SASU - SEMM Commercialisation	40 590	- 66 474	- 138 970	- 29 590	- 17 879
SASU - SEMM Patrimoine	80 356	- 58 688	29 617	- 196 812	7 427
<b>Sous- Total SASU</b>	<b>120 946</b>	<b>- 125 161</b>	<b>- 109 353</b>	<b>- 226 402</b>	<b>- 10 452</b>
SCCV Rue de Rome	300 999	36 672	645	- 87 697	16 340
SCCV Chemin de Guédas	167 766	- 369 234	- 153 452	- 218 187	- 17 936
SCCV Vivaldi	0	5 613	- 173 145	- 4 350	- 3 670
SCCV La Madeleine	439 200	278 240	- 299 000	- 1 232 707	4 172
SCCV Rue de l'Église (ex- Mauregard)	- 38 632	-68	- 79 167	- 146 822	- 2 189
SCCV Fontenay-Trésigny (ex-Buffard)	- 4 129	98 922	3 689	- 5 241	31 409
SCCV Chabanneaux	114 000	30 988	0	76 869	17 792
SCCV Saint-Prix (ex-Sonnois)	0	- 4 063	- 281 705	- 100 772	- 8 812
Autres (non affecté)	- 193 538	- 307 923	192 945	- 218 626	- 24 476
<b>Sous- Total SCCV</b>	<b>785 665</b>	<b>- 230 852</b>	<b>- 789 190</b>	<b>- 1 937 532</b>	<b>12 631</b>
<b>Résultat agrégé des filiales</b>	<b>906 612</b>	<b>- 356 013</b>	<b>- 898 542</b>	<b>- 2 163 934</b>	<b>2 179</b>

Source : CRC Île-de-France d'après les comptes sociaux de la SEMM 2018-2022

Ces contributions ont été déterminées à partir de la comptabilité générale de la SEMM (cf. annexe n° 4). Elles correspondent essentiellement en recettes aux honoraires de maîtrise d'ouvrages et aux intérêts perçus sur les comptes courants des filiales, et en dépenses aux pertes des filiales et aux abandons de créances.

La contribution des SCCV a été positive en 2018 en raison des honoraires de programmation au démarrage des opérations, et des résultats positifs des SCCV Rue de Rome et Chemin des Guédas (0,4 M€). Les résultats déficitaires de la quasi-totalité des SCCV ont pesé négativement sur les résultats de la SEMM pour les années 2019 à 2021. Les charges inhérentes au lancement des programmes, puis les difficultés rencontrées lors de leur exécution et finalement l'abandon d'une partie d'entre eux, se sont traduit par des pertes cumulées de 1,2 M€ entre 2020 et 2021. La cession à perte de la SCCV La Madeleine à hauteur de 0,58 M€ et l'annulation des honoraires de gestion de la SEMM de 0,6 M€ expliquent l'importance de la contribution négative en 2021 (- 1,94 M€).

Suite aux opérations de cession et de dissolution sans liquidation de toutes les SCCV sauf une en 2021 et 2022, la contribution 2022 est quasi nulle. Au 31 décembre 2022, seule la SCCV Fontenay-Trésigny est encore en activité.

En réponse aux observations provisoires de la chambre, l'ancien directeur général de la SEMM précise que le déficit de 2020 dans un contexte de crise sanitaire était prévisible compte tenu de l'absence de chiffres d'affaires et du maintien des charges d'exploitation en cours, même s'il a procédé au licenciement du personnel affecté à la salle de spectacle et organisé une période de chômage partiel pour le reste des salariés. Il indique par ailleurs qu'au moment de son départ le 15 avril 2021, le bilan financier des opérations de promotion aurait été bénéficiaire de 1,7 M€. Ces éléments, que la chambre n'a pas été en mesure de vérifier, ne remettent toutefois pas en cause ses observations.

### 3.3 Les activités de gestionnaires déficitaires

La diversification des activités de la SEMM l'a conduit à assurer des missions de gestionnaire des espaces commerciaux (Carré M, parking, local Delphine) et de la résidence Senior, et à exploiter la salle de spectacle « Le Millésime ».

En réponse aux observations de la chambre, l'ancien directeur général précise que ces activités de gestionnaires reposent sur des prises à bail de la SEMM auprès des propriétaires des locaux, pour des durées fermes de 12 voire 24 ans, justifiées par des loyers inférieurs à ceux du marché pour lui permettre de sous louer dans des conditions attractives.

Il indique également que des comptes d'exploitation prévisionnels ont été réalisés préalablement à la contractualisation des baux commerciaux afin de définir le montant du loyer d'exploitation sur lequel la SEM s'est engagée, et des études de marché auraient été réalisées en interne. Durant l'instruction, la chambre n'a été destinataire que du seul compte d'exploitation prévisionnel de la salle de spectacle de 2016. Lors de la contradiction, l'ancien directeur général de la SEMM a produit le compte d'exploitation prévisionnel de la Résidence Senior, ce qui ne couvre pas l'intégralité des activités de gestionnaire. Par ailleurs, les hypothèses retenues dans les comptes d'exploitation prévisionnels de la salle de spectacle et de la Résidence Senior apparaissent optimistes, notamment dans la phase de démarrage, avec un taux prévisionnel de remplissage de 100 % des logements de la Résidence Senior dès la deuxième année de fonctionnement et une augmentation annuelle de 1 % pour les frais de personnel, ainsi qu'un chiffre d'affaires prévisionnel très largement supérieur à la réalisation pour le premier exercice<sup>127</sup> et une augmentation annuelle des charges fixes de 2 % par an pour la salle de spectacle.

Le directeur général de la SEMM n'a pas apporté d'élément complémentaire sur le caractère déficitaire des activités de gestionnaires dans le cadre du contradictoire.

#### 3.3.1 L'exploitation du parking souterrain de la salle de spectacle, activité structurellement déficitaire

Le programme de construction de l'équipement culturel compris dans la ZAC des Frênes prévoyait la réalisation d'un immeuble composé d'une salle de spectacle de 750 m<sup>2</sup>, d'un restaurant de 388 m<sup>2</sup> doté d'une terrasse panoramique, et d'un parc de stationnement de 1 310 m<sup>2</sup> en sous-sol composé de 43 places. Ces deux dernières composantes ont été vendues par la SEMM en l'état de futur achèvement respectivement pour 0,65 M€ et 0,78 M€ HT.

Suivant le bail commercial signé avec la société civile immobilière (SCI) CHANCE en juillet 2019, la SEMM est chargée de l'exploitation du parc de stationnement en sous-sol pour une durée ferme<sup>128</sup> de 12 ans contre un loyer annuel hors taxes (HT) et hors charges (HC) de 102 000 €, révisable annuellement auquel s'ajoute la refacturation par le bailleur de l'impôt foncier, les autres impôts et taxes (taxe de stationnement) et des charges de copropriété.

<sup>127</sup> En 2022 (11 mois d'activité compte tenu de l'ouverture de la salle en février 2022), 0,4 M€ HT de recettes d'exploitation réalisées (CRACL ZAC des Frênes et rapport de gestion 2022) pour une prévision de 1,7 M€ HT au titre du premier exercice d'exploitation (déduction faite du chiffre d'affaires relatifs au parking et au restaurant).

<sup>128</sup> Selon les termes du bail la SEMM « renonce expressément à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale du bail ».

Sur la période sous revue, l'exploitation de ce parking, destiné essentiellement à la salle de spectacle et au restaurant, du commerce situé en face de la salle de spectacle et des besoins ponctuels en stationnement du quartier, a été déficitaire. Le restaurant n'a jamais ouvert et la salle de spectacle a fermé de mars 2020 à janvier 2022 en raison de la crise sanitaire. De fait, les seuls revenus tirés de ce parc de stationnement proviennent des quelques places louées à des particuliers entre 2019 et 2021. Depuis la SEMM a renoncé à ouvrir le parking en raison de charges d'entretien trop élevées.

**Tableau n° 11 : Résultat de l'exploitation du parking du Millésime**

<i>En €</i>	2019	2020	2021	2022
<i>Locations parking Millésime</i>		52 896	107 778	108 354
<i>Charges locatives et de copropriété<sup>129</sup></i>		10 268	16 761	33 731
<b><i>Total des charges</i></b>		<b>63 164</b>	<b>124 539</b>	<b>142 085</b>
<i>Location parking Millésime<sup>130</sup></i>	3 733	1 376	617	
<b><i>Total des produits</i></b>	<b>3 733</b>	<b>1 376</b>	<b>617</b>	
<b><i>Résultat d'exploitation<sup>131</sup></i></b>	<b>3 733</b>	<b>- 61 788</b>	<b>- 123 922</b>	<b>- 142 085</b>

Source : CRC Île-de-France d'après les journaux grands livres de la SEMM

La chambre émet de sérieux doutes sur l'équilibre économique d'une telle activité et sa pérennité. Elle apparaît fragile sur trois points. Tout d'abord, s'agissant la situation géographique du parking : situé à l'entrée du territoire communal, à proximité immédiate de bâtiments résidentiels et d'une zone d'activité économique où les rues offrent des places de stationnement gratuites<sup>132</sup>, le parc de stationnement souterrain voit ses recettes dépendre exclusivement de l'activité du restaurant et de la salle de spectacle. Par ailleurs, selon la SEMM, l'importance des coûts d'entretien et des charges d'exploitation, notamment s'agissant des abonnements liés à la maintenance, de ce parking pour 43 places l'a fait renoncer à ouvrir l'équipement en 2022. Enfin, ramené à la place, le loyer mensuel de 198 € HT/HC<sup>133</sup> apparaît très élevé au regard des prix de location des places de parking à proximité<sup>134</sup>.

Ainsi, le loyer acquitté par la SEMM apparaît très élevé au regard du prix de vente dudit parking (775 000 € HT), et ceci d'autant que le risque d'exploitation est porté exclusivement par cette dernière. Hors revalorisation et actualisation, le bailleur aura totalement financé son acquisition via les loyers perçus entre la 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> année. Sans revenu de location auprès des utilisateurs, le coût des seuls loyers pour la SEMM sur la durée du bail s'élèverait à 1,2 M€<sup>135</sup> hors charges de copropriétés et impôts fonciers.

<sup>129</sup> L'augmentation des charges locatives et de copropriété en 2022 provient de la refacturation à la SEMM de la taxe foncière (19 967 €).

<sup>130</sup> Ces produits sont imputés illogiquement dans les comptes de la ZAC.

<sup>131</sup> Le résultat d'exploitation diffère du résultat comptable par activité indiqué au tableau n° 6 compte tenu de la comptabilisation des produits de la location des places de stationnement de la salle de spectacle dans le bilan des ZAC (cf. CRACL).

<sup>132</sup> La rue Julien Pahun, qui permet d'accéder au parking en sous-sol, l'avenue François Mitterrand et la rue Edouard Buffard sont en zone bleue. Entre 9 heures et 19 heures, sauf dimanche et jours fériés, le stationnement gratuit y est limité à 2 heures avec pose apparente et lisible sur le pare-brise d'un disque de contrôle de stationnement.

<sup>133</sup> Hors taxes/Hors charges.

<sup>134</sup> Actuellement le parc relais à proximité de la gare Val d'Europe propose un tarif de 125,60 € pour quatre semaines. Des particuliers louent des places de parking à Montévrain entre 50 et 90 € charges comprises par mois.

<sup>135</sup> Montant des loyers HC HT sur 12 ans : 102 000 \*12 = 1 224 000 €.

### 3.3.2 L'exploitation de la Résidence Senior, déficitaire sur la période

La SEMM est, en vertu d'un bail en l'état futur achèvement d'une durée ferme de 24 ans conclu le 13 novembre 2018, en charge de la gestion et de l'exploitation depuis le 17 septembre 2021 d'une résidence pour seniors consistant en la sous-location d'hébergements<sup>136</sup> meublés avec la fourniture d'au moins trois prestations parmi les quatre fixées dans le contrat dans des conditions similaires à l'exploitation hôtelière<sup>137</sup>.

Elle s'acquitte d'un loyer annuel hors taxes et hors charges de 1,75 M€ revalorisé annuellement de 1 %<sup>138</sup>, à charge pour elle de percevoir les loyers<sup>139</sup> et charges auprès des résidents et les recettes liées aux prestations de service proposées.

La préparation de l'exploitation de la Résidence Senior a conduit la SEMM à engager dès 2018 des dépenses de personnel et d'achats de matériels et d'équipements. La SEMM a mobilisé jusqu'à six salariés à cette activité (une directrice, une assistante de direction, une chargée de projets événements et trois apprenties). Elle prend à sa charge les dépenses de fluides (électricité, eau, gaz) et d'entretien (espaces verts), bénéficiant à compter de 2021 d'une dotation de 1,14 M€ HT pour l'équipement de la résidence de la part du bailleur<sup>140</sup>, versée par fractions successives<sup>141</sup>.

Avec un taux d'occupation de 56 % fin 2021, et le bénéfice de la franchise d'un trimestre de loyer HC et HT prévue à l'article 10.1 du bail, le déficit 2019 s'est élevé à 0,2 M€.

Au 31 décembre 2022, à l'issue d'une année complète d'exploitation, la Résidence Senior participe au résultat négatif de la SEMM à hauteur de 0,7 M€ (38 % du déficit) malgré un taux d'occupation en progression (76 %).

Toutefois, au regard de la grille de loyers retenue par la SEMM, un taux d'occupation de 100 % permettrait de couvrir le loyer annuel<sup>142</sup> et dégager du bénéfice.

### 3.3.3 L'activité de sous-location de locaux commerciaux jusqu'à présent déficitaire

La SEMM assure la commercialisation et l'exploitation, pour une durée ferme de 12 ans, du local commercial situé en pied d'immeuble de la Résidence Delphine depuis le 14 janvier 2020, et des 17 coques commerciales et les 52 places de parking attenantes du Carré M depuis le 9 avril 2021.

---

<sup>136</sup> 199 appartements et 28 maisons.

<sup>137</sup> Article 4 du contrat de bail (p. 49) ; les prestations prévues sont les suivantes : petit déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.

<sup>138</sup> L'article 6 du bail prévoit que le loyer « variera de plein droit, à la hausse tous les ans à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail. Cette augmentation est fixée d'ores et déjà à 1 % du loyer de l'année antérieure ».

<sup>139</sup> Révisibles annuellement selon l'évolution de l'indice de référence des loyers.

<sup>140</sup> Cette obligation et cette dotation sont prévues à l'article 4 du titre II du bail qui précise par ailleurs qu'à la résiliation du bail, le mobilier installé sera conservé par la SEMM sans indemnité.

<sup>141</sup> Les transferts de charges d'exploitation de la Résidence correspondent aux acquisitions de mobilier couverts par cette dotation.

<sup>142</sup> Un taux d'occupation de 100 % doit permettre de dégager 2,43 M€ de recettes sur les seuls loyers, auquel il faut rajouter les loyers de parking et les charges de loyers pour lesquels la chambre ne dispose pas de la grille tarifaire.

Le Carré M est un ensemble composé de 237 logements et de 17 coques<sup>143</sup> commerciales construit par Vinci Immobilier Promotion sur la ZAC des Frênes. Ces coques, propriété de la SEMM, ont été acquises par un investisseur, la société CARAY 77, par la voie d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Parallèlement, cette même société a conclu, le 31 décembre 2019, un bail commercial d'une durée ferme de 12 ans en vue de l'exploitation et de la gestion de ces commerces par la SEMM, comprenant une clause suspensive tenant à la vente des locaux loués en leur état de futur achèvement.

Dans le cadre de cette activité, la SEMM se présente comme « *Manager de projet, exploitant en locataire principal des locaux commerciaux et animateur du site* ». Elle sous-loue les coques à des commerçants et leur propose de les accompagner dans leur installation, y compris sur le volet financier<sup>144</sup>.

Selon le même montage contractuel, la SEMM a vendu un local commercial en pied d'immeuble de la résidence Delphine situé dans la ZAC des Frênes, à la SCI CHANCE, qui lui en a confié la gestion pour une durée ferme de 12 ans. La SEMM sous loue le local commercial.

Hors charges de personnel et dépenses d'entretien et de réparation, la SEMM supporte un loyer annuel HT/HC de 33 000 € pour le local de la Résidence Delphine, et de 365 000 € pour les coques commerciales, révisable annuellement. Des charges locatives de copropriété viennent s'ajouter aux loyers.

Cette activité a été jusqu'à présent déficitaire, avec un résultat négatif de 0,3 M€ en 2022. La SEMM a assumé un à deux ans de loyers sans percevoir de recettes d'exploitation en raison d'une commercialisation échelonnée dans le temps de ces locaux, l'octroi de franchises de loyers au bénéfice des sous-locataires alors que la SEMM n'a pas bénéficié de franchise de loyer de la part de ses bailleurs.

Les conditions de sous-location actuelles du « local Delphine », conclu le 5 mars 2021 avec un commerce pour un loyer annuel fixe de 50 148,12 € HT et HC, révisable annuellement<sup>145</sup> avec franchise de quatre mois de loyers pour la réalisation des travaux d'aménagement par le sous-locataire, devraient permettre à la SEMM de faire face à tout ou partie de ses charges. En 2022, cette activité s'est soldée pour la SEMM par un déficit de 6 682 €. Cependant les loyers émis à partir de 2022 ne sont que partiellement réglés par le commerçant<sup>146</sup>.

Elles interrogent toutefois l'éventuelle rentabilité d'une telle activité pour la SEMM qui porte intégralement le risque d'exploitation. Plus encore, la chambre relève les conditions financières de la dation, chiffrée à 1 M€<sup>147</sup> dans l'acte de vente du terrain entre la SEMM et le promoteur immobilier en décembre 2017, et cédées mi-janvier 2020 concomitamment à leur transfert de propriété à la SEMM (livraison) pour 0,35 M€. Avec un loyer de 33 000 € HT HC annuel, le bailleur aura intégralement financé son acquisition au bout de 11 ans et demi, sans risques.

---

<sup>143</sup> 16 coques sont mentionnées dans le contrat de bail mais l'une d'entre elles a été scindée en deux.

<sup>144</sup> Source site internet de la SEMM (SEM de Montévrain aménageur, promoteur immobilier, maîtrise d'ouvrage (semm.fr).

<sup>145</sup> Selon l'évolution de l'indice des loyers commerciaux, et augmenté d'une part variable correspondant à 0,25 % du chiffre d'affaires, taxes comprises, réalisé par le sous-locataire.

<sup>146</sup> Selon le grand-livre clients des comptes de la SEMM, le commerce alimentaire a réglé 60 % des loyers et charges qui lui ont été facturés en 2022.

<sup>147</sup> Réponse du directeur général au questionnaire de la chambre du 17 juillet 2023 : « le cahier des charges voulu par la collectivité et imposé au promoteur a surenchéri significativement le cout du projet (ajout d'un budget VRD incluant voirie, raccordements). La dation a été évaluée en compensation de ces surcouts ».

Après une phase de commercialisation, la SEMM a signé les premiers baux commerciaux de sous-location du carré M au premier semestre 2021 en accordant aux sous-locataires des délais pour la prise de possession des locaux, puis des franchises de loyers couvrant la phase des travaux d'aménagement, réalisés par ces derniers. Aussi les premiers loyers<sup>148</sup> sont intervenus en 2022 mais certains commerçants rencontrent des difficultés à les honorer<sup>149</sup>. Cette activité a été déficitaire à hauteur de 0,3 M€ en 2022

Sur la base des contrats de sous-location signés à fin 2022, cette activité devrait théoriquement être bénéficiaire à la SEMM, nonobstant les risques d'impayés et le taux de vacance des coques. Au 31 décembre 2022, selon le rapport de gestion, il reste encore trois coques à commercialiser.

Si la rémunération du risque d'exploitation apparaît faible pour la SEMM, le niveau du loyer dû au bailleur lui permettra de financer son acquisition<sup>150</sup> au bout de 10 ans. Ces conditions avantageuses pour le bailleur lui assurent, sans risque d'exploitation, un résultat brut non revalorisé ni réactualisé au bout des 12 ans d'un montant de 880 000 €.

### 3.3.4 Le cas spécifique de la salle de spectacle

Dans les comptes de la ZAC, la gestion de la salle de spectacle s'est traduite par un coût net de 0,9 M€ y compris la rémunération de la SEMM depuis 2019<sup>151</sup>. Ouverte en juin 2019, la salle de spectacle a été fermée en juillet 2020 en raison de la crise sanitaire. Sa réouverture en février 2022 s'est conclue par un déficit de 0,2 M€ en 2022.

L'article 4 du contrat de concession prévoit expressément la comptabilisation distincte de toute prestation non prévue par le cahier des charges de la concession, hors bilan financier de l'opération concédée. Aussi les dépenses et recettes de gestion de la salle de spectacle, imputés irrégulièrement dans le bilan de la ZAC, ont donc réduit le résultat de la ZAC de 0,9 M€.

L'exploitation de la salle de spectacle a été déficitaire de 1,7 M€<sup>152</sup> sur la période dans les comptes de la SEMM, principalement jusqu'en 2020, en raison des frais de personnel affectés à la salle de spectacle. La crise sanitaire a eu pour conséquence l'interruption de l'activité, la mise en chômage technique des neuf salariés et le bénéfice des aides de l'État à hauteur de 29 356 €, puis dans un second temps, du licenciement de l'ensemble du personnel excepté le directeur d'exploitation, en charge de régler les contrats et prestations. À ce jour, quatre salariés sont affectés à la salle de spectacle.

En réponse aux observations provisoires, le maire de Montévrain a pris bonne note des remarques de la chambre relatives aux mentions sur l'analyse financière et indiqué qu'il « *regrette fermement la perte potentielle des bonis de ZAC* », s'agissant « *d'un véritable risque pour la commune* ».

<sup>148</sup> Les loyers sont révisables annuellement selon l'évolution de l'indice des loyers commerciaux, et augmenté d'une part variable correspondant à 0,25 % du chiffre d'affaires, taxes comprises, réalisé par le sous-locataire.

<sup>149</sup> Selon le grand-livre clients des comptes de la SEMM, les sous-locataires ont réglé 68 % des loyers et charges émis en 2022.

<sup>150</sup> Les coques commerciales et les 52 places de parking ont fait l'objet d'une dation évalué à 1,6 M€ dans l'acte de cession du terrain de la SEMM conclu en juin 2018 et ont été cédées dès leur livraison pour 3,5 M€, montant qui dépend de la valeur locative des biens compte tenu du niveau de rentabilité recherché par l'investisseur.

<sup>151</sup> Selon les CRACL. Y compris la rémunération de 8 % de la SEMM.

<sup>152</sup> Montant brut, sans déduction des éventuels honoraires perçus, à hauteur de 8 % des dépenses et recettes TTC imputées dans les comptes de la ZAC.

---

## **CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*La situation financière de la SEMM est très préoccupante avec des capitaux propres négatifs depuis 2020 en raison des lourdes pertes générées par les activités de promotion et de gestion. Portés à - 5,7 M€ à fin 2022, les capitaux propres n'ont pu être reconstitués dans le délai légal. Les difficultés prévisionnelles de trésorerie à court terme ont conduit le CAC à lancer la procédure d'alerte en 2023, qu'il a momentanément suspendue, pour la mettre en œuvre en avril 2024. Cette situation fait peser un risque majeur de non perception partielle voire totale par la commune de Montévrain des résultats positifs des ZAC, évalués à 6 M€ à fin 2022*

*L'aménagement par la SEMM de la ZAC des Binâches, achevée depuis 2018 et de la ZAC des Frênes, achevée depuis 2020, est entaché d'irrégularités en matière du code de l'urbanisme, de la commande publique et de non-respect de clauses contractuelles. Le financement de la salle de spectacle par cession d'une partie de cet équipement et son exploitation ont été réalisés par la SEMM sans qu'elle en ait été juridiquement autorisée.*

*Les activités de promotion immobilière, juridiquement contestables pour les opérations hors territoire de Montévrain, et s'appuyant sur la trésorerie dégagée par les ZAC, ont rencontré rapidement d'importantes difficultés. Le désengagement de la SEMM de ces opérations de promotion, par dissolution ou par cession en 2021 et 2022, a permis de limiter les pertes en 2022.*

*Le développement à compter de 2019 des activités de sous-location d'espaces commerciaux et de logements situés dans les ZAC, pour lesquels la chambre conteste le bien-fondé juridique, s'est traduit, dans la phase de mise en location initiale par des pertes.*

---

## **4 UNE MÉCONNAISSANCE DES RÈGLES RELATIVES À SON FONCTIONNEMENT**

### **4.1 Une politique d'achats à revoir entièrement**

#### **4.1.1 La SEMM est soumise aux règles de la commande publique**

La cour de discipline budgétaire et financière a jugé<sup>153</sup> que les SEML sont des pouvoirs adjudicateurs au sens de l'article 10 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics<sup>154</sup>, devenu l'article L. 1211-1 du code de la commande publique, dès lors qu'elles remplissent les conditions posées par ce texte<sup>155</sup>. Elle a précisé que « *lorsqu'un organisme exerce plusieurs activités d'intérêt général dont certaines ont un caractère autre qu'industriel et commercial, les marchés qu'il conclut sont soumis aux règles de la commande publique, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon la nature des activités* »<sup>156</sup>.

---

<sup>153</sup> Arrêt du 3 décembre 2021, « *Société anonyme d'économie mixte locale TERACTEM* », n° 254-861.

<sup>154</sup> En vigueur du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 1<sup>er</sup> avril 2019.

<sup>155</sup> « Les pouvoirs adjudicateurs sont : (...) / 2° Les personnes morales de droit privé qui ont été créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial, dont : (...) / b) Soit la gestion est soumise à un contrôle par un pouvoir adjudicateur ; / c) Soit l'organe d'administration, de direction ou de surveillance est composé de membres dont plus de la moitié sont désignés par un pouvoir adjudicateur (...) ».

<sup>156</sup> Point 8 ; voir également Cour de cass., 21 juin 2016, n° 14-23.912, publié au bulletin.

En pratique, seul le critère posé par cet article 10 et tenant à la création des SEML « *pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial* » peut prêter à discussion, ce qui nécessite un examen au cas par cas des conditions dans lesquelles leurs activités sont exercées.

En l'occurrence, la SEMM a été créée afin de contribuer à la maîtrise du développement de l'urbanisation de la commune de Montévrain, tant au niveau de la qualité urbaine que des programmes et des équipements. Depuis sa création, l'essentiel de son activité a consisté à exécuter les contrats portant sur les zones d'aménagement concertées même si elle a diversifié son activité dans un but lucratif. Elle a distribué des dividendes à ses actionnaires par le passé<sup>157</sup> mais la commune détient 77 % du capital de la société, ce qui marque sa volonté de conserver une influence déterminante sur les opérations de la société.

Cette dernière est donc un pouvoir adjudicateur et, à ce titre, elle est soumise, pour l'ensemble de ses activités, aux règles de la commande publique.

#### **4.1.2 Une organisation insuffisamment structurée**

La SEMM ne dispose d'aucun document interne sur l'organisation de la fonction achat, ni sur les procédures à suivre ou l'évolution de la réglementation. Aucun salarié ne dispose de compétences spécifiques en matière de commande publique<sup>158</sup>, ni ne bénéficie de formation dans ce domaine.

La société ne procède à aucun recensement annuel de ses besoins qui peuvent être considérés comme homogènes au sens de l'article R. 2121-6 du code de la commande publique, et les achats sont réalisés par le directeur général au fur et à mesure au motif qu'ils sont d'un faible montant.

Cette absence de vision globale et stratégique et l'absence de compétence dédiée en matière d'achat public présentent un risque pour la société. Il est davantage caractérisé au regard des règles relatives à la computation des seuils depuis sa réorganisation en plusieurs pôles, chaque responsable opérationnel identifiant ses propres besoins. Or, le code précité, dans son article R. 2121-2, pose le principe selon lequel lorsqu'un acheteur est composé d'unités opérationnelles distinctes, la valeur totale estimée des marchés passés pour les besoins des différentes unités opérationnelles est prise en compte.

#### **4.1.3 Des marchés passés sur le fondement de textes abrogés et dont les procédures manquent de transparence**

La SEMM a conclu 11 marchés après une procédure d'appel d'offres de 2018 à 2022. Parmi ceux-ci, sept ont concerné la salle de spectacle. La chambre a examiné le marché portant sur sa construction (2018)<sup>159</sup> compte tenu de son montant, les marchés relatifs à son entretien, sa sécurité, la prestation d'hôtes / hôtesse (2020) et le marché relatif à la mission de commissaires aux comptes (octobre 2021), qui est le dernier contrat passé par la SEMM au cours de la période contrôlée, selon les informations disponibles en octobre 2023. Présentés comme étant au-dessous des seuils de procédure formalisée, ces marchés ont été passés selon des modalités librement définies par la SEMM<sup>160</sup>. Ils ont pris la forme d'un appel d'offres ouvert ou restreint.

<sup>157</sup> 20 000 € en 2006 et 30 000 € en 2007, selon le rapport de gestion de 2018.

<sup>158</sup> La procédure est suivie par la seule salariée en charge de la gestion administrative et des services généraux.

<sup>159</sup> Intitulé « Réalisation en corps d'état séparés d'un équipement culturel accueillant des espaces pour une activité de spectacle, un espace commercial, et d'un parking sous-terrain et aérien ».

<sup>160</sup> En application des articles 7 et 10 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649

Il ressort des règlements de la consultation afférents à ces marchés qu'ils ont tous été passés en application de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005<sup>161</sup> et du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 susmentionné alors que ces textes sont abrogés depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016<sup>162</sup>.

Ces marchés auraient donc dû être soumis à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et au décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, puis au code de la commande publique<sup>163</sup> pour les contrats pour lesquels une consultation a été engagée ou un avis d'appel à la concurrence envoyé à la publication à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019<sup>164</sup>.

Par ailleurs, les rapports d'analyse des offres rédigés par la SEMM se traduisent par de simples tableaux rappelant les critères d'attribution et leur pondération, procédant à une comparaison des prix, fixant les notes et arrêtant le classement. Leur auteur n'est pas indiqué et ils ne comprennent aucune appréciation littérale, y compris sur le contenu et la qualité des offres. Seule une phrase de conclusion est mentionnée sur le même modèle : « *L'offre de la société XXX est classée la mieux disante, il est donc proposé de la retenir pour* » la prestation objet du marché. Sur la forme, la chambre relève que les onglets « phase candidature », « phase offre » et « analyse » d'un même fichier informatique peuvent porter sur des marchés différents<sup>165</sup>.

Le marché portant sur la salle de spectacle comporte 19 lots. Les offres relatives aux lots 1 à 16 ont été analysés par un tiers à la SEMM, et les lots 17 à 19 par cette dernière. Le rapport d'analyse réalisé par ce tiers, non identifié<sup>166</sup>, est un document de huit pages. Les développements qu'il comporte sont insuffisants, en particulier parce qu'ils n'apportent aucune précision sur certains critères posés par le règlement de la consultation<sup>167</sup>. En outre, la notation en fonction des critères est absente du document.

Les rapports d'analyse des offres ne présentent un caractère obligatoire, en vertu du droit en vigueur, que pour les marchés répondant à un besoin dont la valeur est égale ou supérieure aux seuils européens<sup>168</sup>. Toutefois, ils participent de la transparence de procédure et permettent d'objectiver le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse. Or, les documents élaborés par la SEMM ne permettent pas de connaître les motifs du choix de l'offre réalisé par le directeur général au regard des critères fixés par les règlements de la consultation.

---

du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

<sup>161</sup> Relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

<sup>162</sup> Article 102 et I de l'article 103 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et articles 187 et 188 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

<sup>163</sup> Article L. 1211-1 du code de la commande publique.

<sup>164</sup> I de l'article 20 de l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique.

<sup>165</sup> Le rapport d'analyse des offres du marché de commissaires aux comptes a été réalisé sur le fichier Excel du marché relatif à la mission d'ordonnancement, pilotage et coordination de la salle de spectacle.

<sup>166</sup> Le document est à l'en-tête de la SEMM mais la note de bas de page figurant après le tableau récapitulatif procède à cette répartition des tâches ; lors de son entretien, l'ancien dirigeant a précisé que, pour certains marchés, « *l'analyse technique était effectuée par les prestataires désignés par la SEMM pour le projet considéré pour remplir la fonction d'expertise (maître d'œuvre d'exécution, ingénieur, etc.)* ».

<sup>167</sup> Critères relatifs aux dispositions méthodologiques, mémoire technique et environnemental (critère n° 3 pondéré à 15 %) et au délai de réalisation (critère n° 4 pondéré à 15 %).

<sup>168</sup> Article R. 2184-1 du code de la commande publique.

En outre, l'analyse des offres n'a pas toujours été réalisée conformément à ces derniers. Ainsi, pour le marché relatif à la mission des commissaires aux comptes, le règlement de la consultation prévoyait que le jugement des offres s'opérerait sur deux critères pondérés<sup>169</sup> : le prix de la mission et la qualité de la note méthodologique remise au regard de l'organisation proposée, du nombre d'heures passés pour la réalisation de la mission et de la pertinence des moyens humains affectés à la réalisation de la prestation. Or, c'est l'offre proposant le prix le plus élevé qui a obtenu la meilleure note sur le critère prix. La SEMM a indiqué que « *les autres candidats ont sous-estimé le temps passé* » et qu'elle a procédé au classement du critère prix sur la base du taux horaire de chaque candidat.

Cette démarche appelle plusieurs observations. Tout d'abord, elle n'est pas conforme au règlement la consultation qui ne prévoyait aucun taux horaire mais un prix global pour l'ensemble de la mission. Les deux notions sont distinctes et la prise en compte du taux horaire peut conduire à pénaliser sur le critère prix un cabinet de commissaires aux comptes qui exerce sa mission plus efficacement. Ensuite, l'argumentation de la SEMM n'est pas cohérente avec les notes attribuées puisqu'un autre candidat<sup>170</sup> a obtenu la note de 9 sur 10 sur la qualité de sa note méthodologique qui comprenait notamment le nombre d'heures passées pour la réalisation de la mission. Enfin, à supposer que la SEMM considère que des offres de commissaires aux comptes ne permettent pas d'assurer la prestation compte tenu du nombre d'heures proposées, elle aurait dû engager une réflexion sur leur recevabilité plutôt que de modifier l'appréciation du critère prix au cours de l'analyse des offres.

#### **4.1.4 La passation du marché de travaux portant sur la salle de spectacle entachée de substantielles irrégularités**

Le marché de travaux portant sur la salle de spectacle, passé en 2018 sur le fondement de l'ordonnance du 6 juin 2005 et du décret du 30 décembre 2005 alors abrogés, comporte au moins deux autres irrégularités substantielles.

En premier lieu, la SEMM, estimant que le marché se situait en dessous du seuil de procédure formalisée pour les marchés de travaux, l'a passé « *selon des modalités librement définies par le pouvoir adjudicateur* »<sup>171</sup>. Il a ainsi pris la forme « *d'un appel d'offres restreint en procédure d'urgence simple* »<sup>172</sup>. Toutefois, le montant des travaux a été largement sous-évalué à 3,8 M€ HT<sup>173</sup> puisque le montant total des contrats conclus correspondant aux 19 lots composant le marché s'est élevé à plus de 6,3 M€ HT<sup>174</sup>.

En 2018, la SEMM relevait de l'article 42 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 qui disposait que, lorsque la valeur estimée hors taxe du besoin était égale ou supérieure aux seuils européens publiés au Journal officiel de la République française (JORF), le marché public devait être passé selon une des procédures formalisées définies au même article. Or, en 2018, ce seuil était fixé à 5 548 000 € HT pour les marchés publics de travaux<sup>175</sup>.

<sup>169</sup> Pondérés respectivement à 60 % et 40 %.

<sup>170</sup> CROWE CIFRALEX.

<sup>171</sup> En vertu des articles 7 et 10 du décret 30 décembre 2005 ; voir page 4 du règlement de la consultation.

<sup>172</sup> Article 1-1 du règlement de la consultation.

<sup>173</sup> Article 1-2 du règlement de la consultation.

<sup>174</sup> Alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 22 du décret du 25 mars 2016 : « En cas de marché public alloti, l'acheteur prend en compte la valeur totale estimée de l'ensemble des lots ».

<sup>175</sup> Avis relatif aux seuils de procédure et à la liste des autorités publiques centrales en droit de la commande publique (JORF n° 305 du 31 décembre 2017).

La SEMM n'a donc pas fait application de ces dispositions. La chambre relève que, parmi les procédures formalisées auxquelles la SEMM pouvait avoir recours, figurait la procédure d'appel d'offres restreint mais, contrairement à la procédure qu'elle a conduite<sup>176</sup>, l'offre économiquement le plus avantageuse devait être choisie sans négociation.

En second lieu, la SEMM a eu recours à la procédure d'urgence pour son marché afin de réduire ses délais de consultation. Ainsi, l'appel d'offres a été publié le 9 février 2018 en vue d'une remise des candidatures le 23 février 2018<sup>177</sup>. En vertu de l'article 69 du décret du 25 mars 2016 alors en vigueur, les délais minimaux de réception des candidatures dans le cadre d'un appel d'offres restreint, étaient, pour les pouvoirs adjudicateurs, de trente jours à compter de la date d'envoi de l'avis de marché. « *Lorsqu'une situation d'urgence, dûment justifiée, rend[ait] ce délai minimal impossible à respecter* », ce délai pouvait être réduit à la condition de ne pas être inférieur à 15 jours.

L'urgence a été invoquée par la SEMM avec pour seul objectif de réduire les délais de consultation, ce qui ne constitue pas une justification valable pour recourir à cette procédure. La chambre rappelle que la seule circonstance que l'opération présente, à la date à laquelle est lancé l'appel d'offres, un caractère d'urgence ne saurait justifier légalement le recours à la procédure d'urgence si le retard apporté à l'engagement de la procédure est imputable au pouvoir adjudicateur<sup>178</sup>.

#### **4.1.5 Une pratique contestable pour les achats inférieurs aux seuils européens**

Sollicités sur les modalités de ses achats lorsque l'évaluation du besoin est inférieure aux seuils européens, les équipes en place et l'ancien dirigeant<sup>179</sup> ont répondu que seuls des devis étaient demandés aux opérateurs économiques. Si certaines exceptions ont pu être relevées à cette position de principe<sup>180</sup>, la chambre appelle l'attention de la SEMM sur le risque que représenterait le caractère systématique du recours à de simples devis. Elle observe, par exemple, qu'une même société (Saint Germain) assurant des prestations dans le domaine des espaces verts a perçu, pour la seule année 2018, 134 858 € au titre de ses différentes prestations.

L'attestation d'une ancienne salariée de la SEMM qui exerçait les fonctions de responsable administrative et financière jusqu'en 2021, produite par l'ancien directeur général en réponse aux observations provisoires de la chambre, n'est pas de nature à modifier ses observations.

Cette catégorie de marché entre dans le champ de ceux passés selon une procédure adaptée dont la SEMM détermine librement les modalités<sup>181</sup>. Toutefois, même en dessous des seuils européens, la publicité doit être déterminée en fonction des caractéristiques du marché et doit être réalisée dans le respect des principes généraux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. L'obligation de publicité ne peut être garantie par le seul recours à des demandes de devis pour tous les marchés inférieurs aux seuils européens, sans prise en compte, notamment, de leur montant et de la nature des prestations en cause<sup>182</sup>. Ces derniers peuvent en effet nécessiter, en fonction de l'appréciation de la SEMM, une publication.

<sup>176</sup> Le rapport d'analyse des offres révèle que les prix de la plupart des lots ont fait l'objet de négociations.

<sup>177</sup> Article 1<sup>er</sup> du règlement de la consultation.

<sup>178</sup> CE, 4 avril 1997, n° 145388, publié ; décision rendue sur le fondement de l'article 296 du code des marchés publics alors en vigueur et transposable au présent cas de figure.

<sup>179</sup> Celui-ci précisant qu'il s'agissait de « l'établissement de devis comparatifs ouvrant à une négociation sans procéder à une annonce publique ».

<sup>180</sup> Des marchés ont été passés après un appel d'offres alors qu'ils étaient présentés comme étant au-dessous des seuils de procédure formalisée.

<sup>181</sup> 2° de l'article 42 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 précitée et article L. 2123-1 du code de la commande publique.

<sup>182</sup> CE, *Région Nord-Pas-de-Calais*, 7 octobre 2005, n° 278732, publié.

**Recommandation régularité 2 : SEMM : respecter le code de la commande publique en tant que pouvoir adjudicateur.**

## **4.2 Des obligations d'information et de consultation ignorées ou insuffisamment mises en œuvre**

### **4.2.1 L'obligation légale de présentation au conseil municipal d'un rapport annuel par les représentants de la commune au conseil d'administration de la SEMM est méconnue**

En application de l'article L. 1524-5 du CGCT, le conseil municipal de Montévrain doit se prononcer au moins une fois par an sur le rapport écrit qui lui est soumis par ses représentants au conseil d'administration de la SEMM. Pendant la période contrôlée, la seule obligation relative à son contenu était que ce rapport comporte les modifications des statuts lorsqu'elles avaient lieu. Mais, même en l'absence de telles modifications, ce rapport devait être établi et soumis à la délibération du conseil municipal.

Cette obligation a été renforcée par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS », qui a modifié l'article L. 1524-5 du CGCT en prévoyant que le rapport comporte des « *informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux* », et en renvoyant à un décret pour préciser son contenu<sup>183</sup>.

La chambre observe que cette obligation résultant de l'article L. 1524-5 du CGCT, dans sa version antérieure à la loi précitée, n'a pas été mise en œuvre depuis au moins 2007. Interrogée sur le contrôle exercé sur la SEMM par la commune, celle-ci indique qu'elle n'a « *pas connaissance de modalités de contrôle spécifiquement définies* » et que « *Seuls les Comptes rendus Annuels d'Activités sont présentés au Conseil Municipal* ».

En réponse aux observations provisoires, le maire de Montévrain a informé la chambre de la présentation du rapport annuel 2022 de la SEMM au conseil municipal lors de la séance du 14 décembre 2023. L'absence de communication de ce rapport ne permet toutefois pas à la chambre d'en apprécier la conformité aux articles L. 1524-5 et D. 1524-7 du CGCT.

**Recommandation régularité 3 : Commune de Montévrain : Appliquer l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales fixant une obligation pour les représentants de la commune au conseil d'administration de la SEMM de présenter un rapport annuel au conseil municipal.**

<sup>183</sup> Article D. 1524-7 du CGCT, créé par le décret n° 2022-1406 du 4 novembre 2022 relatif au contenu du rapport du mandataire prévu par l'article L. 1524-5 du CGCT, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

#### **4.2.2 Le délai légal de transmission des actes de la SEMM au contrôle de légalité n'est pas respecté pendant la période contrôlée**

En application de l'article L. 1524-1 du CGCT, dans sa version en vigueur jusqu'au 31 juillet 2021, les délibérations de la SEMM devaient être communiquées dans les 15 jours<sup>184</sup> suivant leur adoption au préfet de Seine-et-Marne. Il en est de même des comptes annuels et des rapports du commissaire aux comptes.

En méconnaissance de ces dispositions, jusqu'en 2022, la pratique de la SEMM consistait à transmettre, une fois par an, les documents afférents à l'année précédente, ainsi que le procès-verbal de l'assemblée générale de l'année en cours, par courrier aux services de la préfecture<sup>185</sup>. La chambre relève que cette pratique illégale était erratique puisque les actes afférents aux années 2019 et 2020 ont été transmis par courriers des 26 et 30 novembre 2021.

Depuis 2023, la SEMM les dépose sur la plateforme « démarches simplifiées » du ministère de l'Intérieur. L'attention de la SEMM est appelée sur la nécessité de respecter l'article L. 1524-1 du CGCT, en particulier depuis sa modification par la « loi 3DS », puisque sa méconnaissance, depuis son entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2022<sup>186</sup>, est sanctionnée par la nullité des délibérations en cause. Or, la chambre relève que les délibérations du conseil d'administration du 23 novembre 2022 et du 15 février 2023 n'ont été déposées sur cette plateforme que le 20 mars 2023. Parmi les documents communiqués à la chambre, seule la délibération du 7 juin 2023 a été transmise par voie dématérialisée le 7 juillet 2023. La chambre prend acte de la délibération du conseil d'administration du 21 août 2023 par laquelle le directeur général a été autorisé à prendre les mesures nécessaires en vue de recourir à @ctes, le système d'information destiné à mettre en œuvre le contrôle de légalité dématérialisé.

**Recommandation régularité 4 : SEMM : Transmettre les actes de la SEMM au contrôle de légalité conformément à l'article L. 1524-1 du code général des collectivités territoriales.**

#### **4.2.3 Une absence de saisine du service du domaine de la direction de l'immobilier de l'État et de mention dans les annexes financières lors de prises à bail**

Comme l'a reconnu l'ancien directeur général dans sa réponse aux observations de la chambre, la SEMM n'a pas saisi le service du domaine de la direction de l'immobilier de l'État pour la détermination du montant des baux, contrairement à la réglementation<sup>187</sup> qui prévoit la saisine obligatoire pour toute prise à bail supérieure à un loyer annuel charges comprises de 24 000 €.

<sup>184</sup> Dans le délai d'un mois à compter du 1<sup>er</sup> août 2022 dans la version de l'article L. 1524-1 du CGCT issue de la loi 3DS précitée.

<sup>185</sup> Courriers des 21 octobre 2019 ; 26 novembre 2021, 30 novembre 2021, et 29 septembre 2022.

<sup>186</sup> II de l'article 214 de la loi 3DS.

<sup>187</sup> 1<sup>o</sup> du II l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, applicable à l'époque des faits, et à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes ; cf. la charte de l'évaluation du Domaine, DGFIP et AMF, juin 2020.

Par ailleurs, la chambre relève que les engagements financiers issus de ces prises à bail ferme sur des durées longues (de 12 et 24 ans) ne sont pas mentionnés dans les annexes des comptes annuels. Si cela ne constitue pas une obligation, cela contribue à la bonne information des engagements futurs de la société<sup>188</sup>.

#### **4.2.4 Les comptes-rendus financiers relatifs aux concessions d'aménagement à destination de la commune ne sont pas conformes à la loi et comportent des incohérences**

Les informations que l'aménageur doit transmettre au concédant sont fixées par la loi<sup>189</sup> et rappelées par les clauses contractuelles attachées aux ZAC<sup>190</sup>. En application de ce dispositif, la SEMM est tenue d'établir chaque année un compte-rendu financier qui doit comporter :

- un bilan prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

En l'occurrence, les comptes-rendus financiers de la SEMM afférents aux années 2018 à 2021<sup>191</sup> ont été soumis, chaque année, au vote du conseil municipal de Montévrain et approuvés.

Toutefois, la chambre constate que les documents en cause, qui s'intitulent « bilan actualisé », ne comportent aucun plan de trésorerie en méconnaissance de la loi.

Par ailleurs, les comptes-rendus retracent des recettes et des dépenses qui correspondent à des activités de la SEMM sans rapport avec les missions résultant des cahiers des charges. C'est le cas de l'exploitation de la salle de spectacle<sup>192</sup> alors que seule la réalisation lui a été confiée par l'avenant n° 6 au cahier des charges pour la concession de la ZAC des Frênes. Si la SEMM est tenue, « *D'une manière générale, [d'] assurer (...) les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération* »<sup>193</sup>, ces stipulations ne sauraient constituer un fondement contractuel à son activité d'exploitation de l'équipement. De même, en l'absence de précisions, les charges résultant des « *travaux de finition sur lot privé* »<sup>194</sup> pour 0,08 M€, comptabilisés suivant les dispositions de la délibération du conseil d'administration de la SEMM du 19 décembre 2018 mais sans autorisation du conseil municipal, contrairement à l'article 4 de

<sup>188</sup> Comme le recommande l'autorité des marchés financiers pour les sociétés présentes sur les marchés.

<sup>189</sup> II de l'article 5 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales, repris à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme auquel renvoie l'article L. 1523-3 du CGCT.

<sup>190</sup> Article 18 des cahiers des charges relatifs à la ZAC des Frênes et des Binâches, dans sa rédaction issue de l'article 9 de l'avenant n° 6 du 23 octobre 2014 au cahier des charges pour la concession de la ZAC des Frênes et de l'avenant n° 4 du 23 octobre 2014 au cahier des charges pour la concession de la ZAC des Binâches.

<sup>191</sup> Lors de l'instruction initiale du contrôle conduite par la chambre, le CRACL afférent à l'année 2022 n'était pas encore soumis au vote du conseil municipal.

<sup>192</sup> Comptes-rendus financiers des années 2019 et suivantes.

<sup>193</sup> e) de l'article 2 du cahier des charges dans sa rédaction issue de l'avenant n° 6 du 23 octobre 2014.

<sup>194</sup> CRACL 2019 de la ZAC des Frênes.

la concession qui prévoit l'autorisation du concédant, ne permettent pas de déterminer à quel titre elles figurent dans ce compte-rendu financier. De même, l'imputation aux bilans des ZAC des soldes d'opérations avortées se situant en dehors du périmètre desdites ZAC (l'opération Fort Mardi<sup>195</sup> pour la ZAC des Frênes et l'opération Mauregard<sup>196</sup> pour la ZAC des Binâches) n'apparaît pas justifiée.

En troisième lieu, les comptes rendus annuels à la collectivité locale (CRACL) présentent à ce stade un contenu peu détaillé, les informations relatives aux deux concessions sont réduites à une même grille de commentaires succincte, sans réelles explications. Jusqu'en 2019, les membres du conseil municipal disposaient également des bilans des ZAC<sup>197</sup> en vue de l'adoption des CRACL en conseil municipal qui les complétaient en partie. Les enjeux financiers attachés aux ZAC pour la commune, dans le contexte de la SEMM, appelle à plus de transparence dans l'information donnée aux membres du conseil municipal.

Enfin le CRACL 2019 présente une discordance de reprise de solde qui n'a pas été expliquée à la chambre : la reprise du bilan au 31 décembre 2018 de la ZAC des Binâches est discordant avec le CRACL 2018, en ce qu'il comporte la comptabilisation en dépenses de la dation du local de l'Orangerie (147 000 €) alors que le bien était propriété de la SEMM suite à son transfert par acte notarié du 2 mars 2018, et une régularisation comptable de 80 000 €.

La SEMM ne satisfait donc pas à ses obligations d'information du concédant. La chambre l'invite à élaborer des documents conformes à la loi et aux stipulations contractuelles, d'une part, en complétant le compte-rendu financier notamment par un plan de trésorerie actualisé et, d'autre part, en ne mentionnant que les recettes et les charges issues de l'exécution des contrats de concession.

En réponse aux observations provisoires de la chambre, l'ancien directeur général de la SEMM reconnaît l'absence de tableau de trésorerie dans les CRACL en dépit de son caractère obligatoire.

La chambre prend acte de l'engagement du directeur général de la SEMM d'améliorer la lisibilité des CRACL en les complétant notamment d'un plan de trésorerie, et en communiquant les rapports de gestion qui retracent les recettes et les dépenses spécifiques aux deux ZAC.

**Recommandation régularité 5 : SEMM : Établir chaque année un compte-rendu financier conforme à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux stipulations contractuelles.**

<sup>195</sup> Opération Fort Mardi pour 200 000 € (construction d'un DOJO et d'une bibliothèque) sur le territoire d'une ancienne ZAC portée par EpaMarne, hors territoire de la ZAC des Frênes.

<sup>196</sup> Opération Mauregard : la SEMM avait déposé un permis de construire rue Mauregard pour construire un immeuble de 17 logements. Des frais d'étude de 80 000 € à 100 000 € environ ont été dépensés avant que la commune ne se ravise et demande à la SEMM de retirer sa demande de permis de construire. Par délibération du CA du 19 décembre 2018, les dépenses ont été imputées à la ZAC des Binâches alors que le projet se situe en dehors du périmètre de la ZAC.

<sup>197</sup> En réalité, il s'agissait de l'extrait du rapport de gestion relatif aux ZAC.

### **4.3 Une information et un contrôle insuffisants de la commune de Montévrain**

#### **4.3.1 Une information insuffisante des engagements financiers de la commune dans la SEMM**

##### 4.3.1.1 Les flux financiers limités entre la commune et la SEMM

De 2018 à 2022, les flux financiers comptabilisés entre la commune de Montévrain et la SEMM se composent principalement des avances sur le boni de liquidation de la ZAC des Binâches, versées par la SEMM en 2018 (0,5 M€) et 2019 (0,5 M€) à la demande de la commune.

La SEMM s'acquitte également des factures de faible montant<sup>198</sup> émises par la commune au titre de la convention pour le salage des voies appartenant à la SEMM et affectées à l'usage du public<sup>199</sup>.

Sous la période de contrôle, la commune de Montévrain n'a pas garanti de contrats d'emprunts souscrits par la SEMM et les engagements financiers de la commune ne présentent aucun encours garanti au bénéfice de la société. La commune n'a versé aucune participation, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains à la SEMM, au titre des opérations d'aménagement concédées.

##### 4.3.1.2 La participation de la commune au capital social de la SEMM

Selon la délibération municipale du 30 mai 2013, la participation de la commune de Montévrain au capital social de la SEMM s'élève à 7 700 actions d'une valeur unitaire de 25 €, soit 192 500 €.

Sur le fondement de l'article L. 2313-1 du CGCT, les documents budgétaires doivent mentionner en annexe la liste des organismes pour lesquels la commune détient une part de capital. Cette liste indique le nom, la raison sociale et la nature juridique de l'organisme ainsi que la nature et le montant de l'engagement financier de la commune.

La chambre constate que cette participation n'est pas mentionnée dans les annexes des documents budgétaires récents de la commune. Depuis l'adoption du compte administratif 2019 et du budget primitif 2020, l'annexe IV-C2 relative aux engagements financiers de la commune ne comporte plus cette information.

Sur le plan comptable, cette participation n'est pas enregistrée dans l'inventaire comptable de l'ordonnateur, arrêté au 31 décembre 2022. Par ailleurs, un écart de 13 005 € apparaît entre la participation de la commune fixée par la délibération susmentionnée, et le montant enregistré dans l'état de l'actif du comptable public. Le solde du compte 261, qui recense les participations au capital d'établissements publics, semi-publics ou privés, s'élève ainsi à 179 495 € au compte de gestion 2021 au lieu de 192 500 €.

<sup>198</sup> Convention conclue en septembre 2004, et qui fait l'objet d'un avenant chaque année. La montant cumulé de ces factures, relatives aux périodes hivernales 2017/2018, 2018/2019 et 2020/2021, s'élève à 5 805 €.

<sup>199</sup> Cette convention est bien mentionnée dans le rapport du CAC au titre des conventions réglementées.

Cet écart résulte de la révision des statuts de la société en 2008, approuvée par délibération du conseil municipal du 22 mai 2008, par laquelle le capital social de la SEMM est passé de 228 673,53 € à 250 000 €, et la valeur unitaire de l'action de 22,87 € à 25 €.

#### 4.3.1.3 L'absence de dépréciation de la participation de la commune dans la SEMM

Le référentiel budgétaire et comptable M57 mis en œuvre par la commune depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, conformément à la délibération du conseil municipal n° 2023.042 du 5 octobre 2023, prévoit « *qu'à la clôture de l'exercice, les titres de participations sont évalués à leur valeur d'utilité, dont l'évaluation peut s'appuyer sur des critères objectifs (capitaux propres, rentabilité), des éléments prévisionnels (perspective de rentabilité, conjoncture économique), voire des éléments subjectifs (utilité pour l'entité publique locale détenant la participation), à condition toutefois que l'évolution de ces éléments ne provienne pas de circonstances accidentelles*<sup>200</sup> ». Elle reprend en cela les termes de la norme n° 7 du recueil des normes comptables applicables aux entités publiques locales.

Au regard de la situation des capitaux propres, qui est devenue négative à partir de 2020 pour atteindre – 5,7 M€ fin 2022, et de la procédure d'alerte lancée, la commune est appelée à déprécier ses titres de participation dans la SEMM pour leur valeur totale au titre du principe de prudence par le débit du compte 6866 « Dotations aux amortissements et aux provisions – Charges financières » et le crédit du compte 2961 « Provisions pour dépréciation des titres de participations »<sup>201</sup>.

En fonction de la valeur retenue, cette dépréciation pourra être complétée, par une dépréciation des créances détenues sur la SEMM, puis par la constitution d'une provision pour risques.

**Recommandation performance 2** : Commune de Montévrain : procéder à la dépréciation des titres de participation dans la SEMM pour leur valeur totale conformément au référentiel budgétaire et comptable M57.

#### 4.3.1.4 Les engagements hors bilan reçus et donnés à la SEMM sont manquants

Selon le référentiel budgétaire et comptable M14, les comptes d'engagements hors bilan enregistrent les droits et obligations susceptibles de modifier le montant ou la consistance du patrimoine ou des engagements ayant des conséquences financières sur les exercices à venir. Les articles L. 2313-1 et R. 2313-3 du CGCT prévoient que ces engagements hors bilan soient retracés en annexe des documents budgétaires.

<sup>200</sup> Instruction budgétaire et comptable M57 Tome 1 titre 3 chap. 1, partie 4-2, p.94.

<sup>201</sup> Selon le régime des provisions délibéré par la commune, le mouvement du compte 2961 s'effectue par une opération d'ordre semi budgétaire (régime de droit commun) ou par une opération d'ordre budgétaire (régime optionnel).

La signature du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la ZAC des Frênes et des avenants successifs crée des droits et obligations pour la commune, susceptibles d'impacter son patrimoine ou d'avoir des conséquences financières sur les exercices à venir. La commune devrait inscrire dans ses engagements hors bilan les éléments suivants :

- la valeur des voies, ouvrages et équipements réalisés et non rétrocédés (dont le Millésime) en engagement hors bilan reçus, en vertu de l'article 16 du cahier des charges.
- les bonis de liquidation dégagés par les ZAC des Binâches et des Frênes, évalués à 6 M€ dans les CRACL 2022 et restant à verser par la SEMM, conformément à l'article 22 des cahiers des charges.

Compte tenu de la situation financière de la SEMM qui met en cause sa capacité à rembourser cette somme à la commune, la chambre invite cette dernière à préciser le caractère incertain de cette créance future.

Enfin, après avoir déterminé le caractère de service public administratif ou industriel et commercial de la salle de spectacle, le transfert des personnels s'opèrera selon les modalités définies aux articles L. 1224-1 et suivants du code du travail.

#### **4.3.2 La commune n'exerce aucun contrôle sur l'activité de la SEMM**

En application de l'article L. 2313-1-1 du CGCT, la commune doit être destinataire des comptes certifiés des organismes pour lesquels elle détient une part de capital, a garanti un emprunt ou versé une subvention supérieure à 75 000 € ou représentant plus de 50 % du produit figurant au compte de résultat de l'organisme. Ces comptes doivent ensuite être transmis par la commune au représentant de l'État et au comptable public à l'appui du compte administratif. À ce jour, la commune n'est pas destinataire des comptes de la SEMM.

Le maire de Montévrain a répondu que « *Les services de la ville n'ont pas pour mission de contrôler le fonctionnement de la SEMM en dehors du cadre des conventions qui régissent les flux financiers entre les deux entités. Nous n'avons donc pas connaissance de modalités de contrôle spécifiquement définies.* ». Ainsi, seuls les comptes rendus annuels d'activités sont présentés en conseil municipal. Depuis 2007, aucun rapport du (des) mandataire(s) n'a été présenté puis délibéré par l'assemblée délibérante. Enfin, la commune ne dispose d'aucun outil de suivi de l'activité et de la situation financière de la SEMM, et ce malgré les modalités de contrôle du concédant prévues à l'article 23 de la concession<sup>202</sup>.

En conséquence, la chambre relève que la commune n'exerce pas de suivi de la situation financière de la SEMM en dépit de ses obligations d'actionnaire, dans un contexte déficitaire et des concessions au risque du concédant.

En réponse aux observations provisoires, le maire de Montévrain a précisé qu'il « *prend bonne note de l'ensemble* » des observations de la chambre relatives à la méconnaissance des règles du fonctionnement de la SEMM.

---

<sup>202</sup> Article 23 de la concession : « pendant toute la durée de la concession, le concédant a le droit de contrôler, en se faisant assister, s'il le souhaite, de tout expert de son choix, les documents qui lui sont transmis par le concessionnaire et les conditions dans lesquelles celui-ci exerce les missions qui lui sont confiées par le présent contrat ».

---

## **CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*La SEMM méconnaît un certain nombre de règles dans son fonctionnement, comme en matière de commande publique. Certaines obligations d'information et de consultation sont ignorées ou insuffisamment mises en œuvre, par exemple s'agissant de l'élaboration du rapport annuel.*

*De fait, les élus municipaux ne disposent pas de l'information nécessaire quant à la situation financière de la SEMM, et les comptes de la commune ne retracent pas correctement sa participation dans le capital de la société. Enfin la commune ne dispose pas d'outils de contrôle de la SEMM, pourtant nécessaires au regard de la situation financière de cette dernière et de la clôture des ZAC à engager.*

---

## **ANNEXES**

Annexe n° 1. Bilan et compte de résultat simplifié de la SEMM (en €).....	62
Annexe n° 2. Calcul répartition du résultat comptable de la SEMM par activité.....	64
Annexe n° 3. Bilan prévisionnel de la ZAC des Frênes en 2022.....	68
Annexe n° 4. Contributions des filiales au résultat de la SEMM.....	69
Annexe n° 5. Glossaire.....	71

## Annexe n° 1. Bilan et compte de résultat simplifié de la SEMM (en €)

Libellé	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>8 660</b>	<b>4 982</b>	<b>124</b>	<b>165</b>	<b>25</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>81 065</b>	<b>71 574</b>	<b>203 678</b>	<b>175 661</b>	<b>151 007</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>2 654 033</b>	<b>1 589 324</b>	<b>2 069 053</b>	<b>2 031 912</b>	<b>2 277 605</b>
<i>dont créances rattachées à des participations</i>	<i>2 620 028</i>	<i>1 559 949</i>	<i>2 051 848</i>	<i>1 438 762</i>	<i>1 603 869</i>
<b>Actif immobilise</b>	<b>2 743 758</b>	<b>1 665 880</b>	<b>2 272 855</b>	<b>2 207 738</b>	<b>2 428 637</b>
<b>Stocks</b>	<b>3 345</b>	<b>103 000</b>	<b>105 348</b>	<b>114 330</b>	<b>102 074</b>
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>212 294</b>	<b>219 047</b>	<b>213 984</b>	<b>16 720</b>	<b>257</b>
<b>Créances</b>	<b>6 496 131</b>	<b>10 818 075</b>	<b>8 425 199</b>	<b>3 389 931</b>	<b>1 686 621</b>
<i>Clients et comptes rattachés</i>	<i>6 309 295</i>	<i>9 694 516</i>	<i>7 235 215</i>	<i>2 567 474</i>	<i>1 135 652</i>
<i>Autres créances</i>	<i>186 836</i>	<i>1 123 559</i>	<i>1 189 983</i>	<i>822 457</i>	<i>550 970</i>
<b>Divers</b>	<b>7 601 913</b>	<b>1 527 627</b>	<b>1 365 995</b>	<b>2 401 403</b>	<b>565 848</b>
<i>dont disponibilités</i>	<i>7 271 913</i>	<i>657 337</i>	<i>665 467</i>	<i>2 401 403</i>	<i>565 848</i>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>19 508</b>	<b>71 105</b>	<b>23 246</b>	<b>460 718</b>	<b>480 313</b>
<b>Actif circulant</b>	<b>14 333 191</b>	<b>12 738 854</b>	<b>10 133 772</b>	<b>6 383 102</b>	<b>2 835 113</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>17 076 949</b>	<b>14 404 734</b>	<b>12 406 627</b>	<b>8 590 840</b>	<b>5 263 750</b>

<b>Capitaux propres</b>	<b>1 919 768</b>	<b>2 039 880</b>	<b>- 265 258</b>	<b>- 3 899 091</b>	<b>- 5 701 555</b>
<i>dont report à nouveau</i>	<i>1 388 315</i>	<i>1 462 650</i>	<i>1 582 764</i>	<i>- 722 375</i>	<i>- 4 356 209</i>
<i>dont résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</i>	<i>74 335</i>	<i>120 113</i>	<i>- 2 305 140</i>	<i>- 3 633 833</i>	<i>- 1 802 463</i>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>2 861 078</b>	<b>1 674 145</b>	<b>354 687</b>	<b>24 001</b>	<b>329 040</b>
<b>Dettes</b>	<b>1 635 647</b>	<b>2 926 424</b>	<b>5 397 602</b>	<b>5 844 586</b>	<b>4 688 563</b>
<i>dont emprunts et dettes des étab. de crédit</i>	<i>28</i>	<i>100 931</i>	<i>1 523 210</i>	<i>1 463 206</i>	<i>1 393 391</i>
<i>Emprunts et dettes financières divers</i>	<i>257 268</i>	<i>256 955</i>	<i>839 723</i>	<i>805 109</i>	<i>495 010</i>
<i>Avances et acomptes reçus sur commandes en cours</i>	<i>49 125</i>	<i>27 893</i>	<i>4 412</i>	<i>4 412</i>	<i>31 107</i>
<i>dont dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	<i>523 047</i>	<i>841 576</i>	<i>1 120 530</i>	<i>1 933 624</i>	<i>1 994 024</i>
<i>dont dettes fiscales et sociales</i>	<i>803 188</i>	<i>1 565 939</i>	<i>1 400 978</i>	<i>895 420</i>	<i>203 071</i>
<i>Autres dettes</i>	<i>2 989</i>	<i>133 130</i>	<i>508 749</i>	<i>742 815</i>	<i>571 959</i>
<b>Comptes de régularisation (boni des ZAC)</b>	<b>10 660 456</b>	<b>7 764 285</b>	<b>6 919 596</b>	<b>6 621 344</b>	<b>5 947 702</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>17 076 949</b>	<b>14 404 734</b>	<b>12 406 627</b>	<b>8 590 840</b>	<b>5 263 750</b>

*Source : CRC Île-de-France d'après les comptes sociaux de la SEMM 2018 - 2022*

En €	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>12 044 717</b>	<b>10 485 528</b>	<b>2 592 975</b>	<b>1 859 746</b>	<b>3 816 982</b>
<i>dont chiffres d'affaires nets</i>	<i>10 260 563</i>	<i>5 680 492</i>	<i>250 000</i>	<i>- 208 216</i>	<i>2 249 321</i>
<i>dont reprises sur amort.et provisions, transferts de charges</i>	<i>1 784 143</i>	<i>4 703 738</i>	<i>2 339 442</i>	<i>2 055 674</i>	<i>1 561 514</i>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>12 390 916</b>	<b>10 297 729</b>	<b>4 300 447</b>	<b>4 321 942</b>	<b>5 367 747</b>
<i>dont autres achats et charges externes</i>	<i>8 060 035</i>	<i>8 669 603</i>	<i>2 399 729</i>	<i>3 031 750</i>	<i>4 356 618</i>
<i>dont salaires, traitement et charge sociales</i>	<i>913 794</i>	<i>1 034 016</i>	<i>1 114 646</i>	<i>878 358</i>	<i>609 437</i>
<i>dont dotations aux provisions pour risques et charges</i>	<i>1 868 110</i>	<i>553 902</i>	<i>354 687</i>	<i>24 001</i>	<i>329 041</i>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>- 346 199</b>	<b>187 799</b>	<b>- 1 707 472</b>	<b>- 2 462 196</b>	<b>- 1 550 765</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>454 758</b>	<b>150 117</b>	<b>- 492 111</b>	<b>- 505 321</b>	<b>- 6 899</b>
<i>dont bénéfice attribué ou perte transférée (SCCV)</i>				<i>80 574</i>	
<i>dont perte supportée ou bénéfice transféré (SCCV)</i>			<i>- 560 931</i>	<i>- 655 702</i>	<i>- 256 112</i>
<i>dont produits financiers de participations (SCCV)</i>	<i>355 077</i>	<i>48 451</i>			
<b>Charges financières</b>	<b>17 832</b>	<b>8 979</b>	<b>307 588</b>	<b>81 778</b>	<b>249 008</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>436 926</b>	<b>141 138</b>	<b>- 799 699</b>	<b>- 587 100</b>	<b>- 255 908</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>3 000</b>	<b>4 368</b>	<b>251 027</b>	<b>0</b>	<b>18 143</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>39 460</b>	<b>213 192</b>	<b>48 996</b>	<b>584 537</b>	<b>13 934</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>- 36 460</b>	<b>- 208 824</b>	<b>202 031</b>	<b>- 584 537</b>	<b>4 209</b>
Impôts sur les bénéfices	- 20 068				
<b>Bénéfice ou Perte</b>	<b>74 335</b>	<b>120 113</b>	<b>-2 305 140</b>	<b>- 3 633 833</b>	<b>- 1 802 463</b>

Source : CRC Île-de-France d'après les comptes sociaux de la SEMM 2018 – 2022

## Annexe n° 2. Calcul répartition du résultat comptable de la SEMM par activité

Compte tenu de l'absence de comptabilité analytique et de documents explicatifs produits par la SEMM sur la décomposition de son résultat par activité, la chambre a retraité les données issues des comptes sociaux sur la base de la décomposition des résultats 2021 et 2022 réalisée par l'expert-comptable en cours de contrôle.

Pour les dépenses de personnel, la chambre a calculé un coût moyen par agent, et ventilé ces charges par activité selon la répartition des effectifs indiquée par l'ancien directeur-général pour les exercices 2018 à 2021 et l'expert-comptable pour 2022, en tenant compte du nombre de mois présents dans l'entreprise.

**Tableau n° 1 : Charges de personnel de la SEMM (en €)**

Compte	Intitulé	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Masse salariale (A)</b>		<b>568 926</b>	<b>668 037</b>	<b>661 480</b>	<b>569 274</b>	<b>386 157</b>
64110000	Salaires, appointements	468 847	615 112	498 294	382 135	323 218
64110100	Salaires CDD - intermittent SDS		1 810			272
64120000	Conges payés	3 000	14 712	4 592	7 243	10 580
64130000	Primes gratifications	90 739	20 000	126 260	77 950	38 971
64140000	Indemnités et avantages divers	6 341	12 026	28 976	9 606	8 125
64141100	Indemnités de rupture				82 025	
64143000	Rémunération du personnel		4 378	3 358	7 792	4 991
64144000	Rémunération du personnel				2 524	0
<b>Charges patronales et taxes assises sur les salaires (B)</b>		<b>358 615</b>	<b>379 228</b>	<b>465 953</b>	<b>321 203</b>	<b>231 634</b>
63330000	Formation professionnelle continue	5 256	7 008	7 749	3 764	2 222
63331000	Formations diverses	5 188	6 354	625	4 928	2 685
63350000	Taxe d'apprentissage	3 302	-114	4 412	3 427	3 447
64510000	Cotisations URSSAF	170 102	171 383	198 184	141 378	90 340
64510100	Cotisations et contributions Guso		975	263		111
64520000	Cotisations mutuelle	12 727	17 871	19 743	10 723	10 335
64531000	Cotisations retraite	44 086	48 152	53 353	43 503	29 391
64532000	Cotisations retraite supplémentaire	24 278	30 794	35 085	0	0
64533000	Cotisations prévoyance	9 991	13 560	15 302	10 249	8 408
64581000	Charges de sécurité sociale et de prévoyance	1 710	- 5 659	- 1 600		
64582000	Prov CS/CP	3 049	5 189	1 816	- 6 882	- 2 402
64700000	Autres charges sociales CSG abondement PEE - P			11 361		7 300
64750000	Médecine du travail	1 212	1 661	2 342	1 935	1 575
64760000	Abondement au plan d'épargne entreprise	34 234	12 488	50 158	41 815	31 403
64770000	Abonnement plan d'épargne perco	35 825	65 985	55 607	54 465	36 551
64800000	Autres charges de personnel	7 655	3 581	11 550	11 898	10 268
<b>Charges de personnel (A+B)</b>		<b>927 541</b>	<b>1 047 265</b>	<b>1 127 434</b>	<b>890 478</b>	<b>617 790</b>

Source : CRC Île-de-France à partir du grand livre général de la SEMM 2018-2022

**Tableau n° 2 : Répartition des charges de personnel par activité**

En €	2018	2019	2020	2021	2022
Concessions	145 874	79 841	42 660	42 126	10 838
Salle de spectacle	322 391	535 298	658 177	83 340	119 223
Résidence Senior	169 545	141 536	143 215	304 247	220 020
Filiales	204 958	213 601	185 874	206 865	23 122
Carré M	23 120	35 773	19 806	53 200	75 146
Local Delphine	11 560	10 110	10 665	13 015	19 870
Frais de structure	50 093	31 107	67 037	187 685	149 570
<b>Charges de personnel</b>	<b>927 541</b>	<b>1 047 265</b>	<b>1 127 434</b>	<b>890 478</b>	<b>617 790</b>

Source : CRC Île-de-France à partir du grand livre général de la SEMM 2018-2022, les fiches individuelles de paye 2018-2022, la répartition du temps de travail indiqué par l'ancien directeur général et l'expert-comptable

**Tableau n° 3 : La Salle de spectacle**

En €	2018	2019	2020	2021	2022
EDF - SDS			900		
Commissions et courtages sur ventes					5 649
Charges de personnel	322 391	535 298	658 177	83 340	119 223
Autres charges exceptionnelles					7 200
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>322 391</b>	<b>535 298</b>	<b>659 077</b>	<b>83 340</b>	<b>132 072</b>
Autres produits exceptionnels sur opérations		2 569	1 028		
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>0</b>	<b>2 569</b>	<b>1 028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>- 322 391</b>	<b>- 532 729</b>	<b>- 658 049</b>	<b>- 83 340</b>	<b>- 132 072</b>

Source : CRC Île-de-France à partir du grand livre général de la SEMM 2018-2022 et tableau n° 2 ci-dessus

**Tableau n° 4 : Le parking de la salle de spectacle**

En €	2018	2019	2020	2021	2022
Locations parking millésime			52 896	107 778	108 354
Charges locatives et de copropriété			10 268	16 761	33 731
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 164</b>	<b>124 539</b>	<b>142 085</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-63 164</b>	<b>-124 539</b>	<b>-142 085</b>

Source : CRC Île-de-France à partir du grand livre général de la SEMM 2018-2022

**Tableau n° 5 : Frais de structure de la SEMM**

En €	2018	2019	2020	2021	2022
Eau	282	285	395	307	
Électricité			3 951	5 209	6 946
Fournitures d'entretien et petits équipements	771	196	537	719	
Fournitures administratives	3 244	8 072	6 059	5 389	5 434
Frais de copies	7 468	8 834	4 106	4 326	6 170
Carburants	3 903	5 186	1 162	2 969	2 665
Vêtements de travail		281			
Location immobilière	28 340	28 340	54 033	49 798	46 318
Location parking	3 450	4 652	8 438	2 513	2 340
Location copieur	5 940	5 940	8 019	12 486	12 706
Locations mobilières		1 179	6 331	1 462	4 035
Télésurveillance	402	402	395	356	348
Locations véhicules	9 087	8 895	6 140	4 527	3 928
Charges locatives et de copropriété	6 560	13 349	23 534	15 529	42 019
Entretien des locaux	5 775	5 734	17 421	8 182	7 152
Entretien et réparation sur biens immobiliers	160				
Entretien et réparation mat de transport	2 080	1 855	10 464	1 247	3 645
Entretien et réparation mat technique	1 475		204		
Maintenance	4 775	7 931	5 130	9 428	16 161
Primes d'assurance	16 913	31 960	31 722	31 907	16 765
Documentation générale	19				
Frais de colloques, séminaires, conférences	10 519				
Frais de formation école	2 775	5 048			
Honoraires comptables	23 642	25 824	24 501	23 874	25 998
Honoraires administratifs	9 600	41 860	14 709	84 176	24 200
Honoraires sociales	5 019	18 340	15 075	8 525	5 259
Honoraires pour l'enseignement : formation initiale			4 737		
Honoraires CAC	13 675	20 278	19 291	18 158	18 025
Honoraires avocat	87 471	22 383	25 904	33 794	30 617
Honoraires architecte		4 000			
Frais d'actes et contentieux	96	1 174	1 860	3 701	320
Publicité, publications, relations publiques		510	1 716	903	12 821
Publicité	3 570	4 170	457		
Annonces et insertions		742			
Frais de promotion et de publicité	2 837	6 513	1 060	2 117	1 621
Journal SEMM info		2 892			
Divers (dons, pourboires)	524	601	548	20	
Transports sur achats	183	223			68
Frais de déplacement	11 425	4 893	1 547	5 409	5 594
Réceptions	8 644	29 132	5 829	2 656	5 748
Frais de déménagement			2 696		
Frais postaux	20 325	19 420	5 642	3 547	882
Frais de télécommunications	9 708	10 124	8 590	11 816	8 433
Hébergements	150	216	2 690	816	816

En €	2018	2019	2020	2021	2022
Services bancaires et assimilés	5 654	11 917	4 939	9 897	15 972
Frais intérêts prise en charges/clients	2 262				
Commission cartes bleues	256		14		101
Cotisations	7 130	6 520	7 295	6 540	
Contribution économique territoriale	3 618	1 814	2 906	6 867	17 419
Taxes foncières			2 454	3 359	3 458
Taxe sur les véhicules des sociétés	513	450	352	424	424
Autres droits		437	75	13 384	3
Charges de personnel	50 093	31 107	67 037	187 685	149 570
Redevances pour concessions, brevets, licences					457
Jetons de présence	2 300		8 740	4 830	2 300
Charges diverses de gestion courante	17	8	55	1 228	486
Intérêts sur emprunts	17 774	1 857	2 690	4 216	11 200
Intérêts bancaires	59	92	5	56 549	20 021
Intérêts des dettes commerciales			51		22
Pénalités sur marche	3				
Pénalités et amendes			232	248	225
Autres charges exceptionnelles	9 458				
Charges exceptionnelles diverses		538			
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles	5 376	6 990	1 547	140	140
Dotation aux amortissements des immobilisations	17 249	17 262	26 554	28 017	27 355
Crédit d'impôt	- 20 068				
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>412 497</b>	<b>430 427</b>	<b>449 839</b>	<b>679 249</b>	<b>566 187</b>
Produits divers de gestion courante	10	11	1 185	8 954	1 322
Intérêts compte à terme	5 359	5 622	760	494	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 800			
Autres produits exceptionnels sur opérations d	3 000				
Autres Produits de gestion courante s/exo antérieurs		1 631			
Transferts d'autres consommations	15 802	857		593	
Transferts de charges de personnel	25 167	12 565	20 303	12 383	9 526
Indemnités activités partielles					29 356
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>49 339</b>	<b>22 486</b>	<b>22 248</b>	<b>22 423</b>	<b>40 205</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>- 363 158</b>	<b>- 407 941</b>	<b>- 427 591</b>	<b>- 656 826</b>	<b>- 525 982</b>

Source : CRC Île-de-France à partir du grand livre général de la SEMM 2018-2022 et tableau n° 2 ci-dessus

### Annexe n° 3. Bilan prévisionnel de la ZAC des Frênes en 2022

<i>En M€</i>	Bilan initial	Réalisé au 31/12/22	Budget actualisé CRACL 2022
<b>Dépenses</b>	<b>40,48</b>	<b>46,23</b>	<b>47,00</b>
<i>Acquisitions</i>	1,83	3,52	3,52
<i>Études et travaux</i>	17,38	13,74	13,86
<i>Travaux de maîtrise d'ouvrage équipement (salle de spectacle)</i>	0,00	7,27	7,27
<i>Dépenses exploitation (salle de spectacle)</i>	0,00	1,44	2,09
<i>Travaux de finitions sur lot privé</i>	0,00	0,08	0,08
<i>Frais financiers</i>	0,31	2,37	2,37
<i>Charges de gestion</i>	1,80	0,77	0,77
<i>Participations ou réalisations des équipements publics</i>	13,57	5,48	5,48
<i>Terrain en dation suite aux transferts de propriété</i>	0,00	2,60	2,60
<i>Rémunération SEMM</i>	5,60	8,95	8,98
<b>Recettes</b>	<b>37,16</b>	<b>57,00</b>	<b>57,56</b>
<i>Cessions terrains et dations</i>	37,16	51,66	51,66
<i>Valorisation des dations</i>	0,00	2,60	2,60
<i>Recettes d'exploitation (salle de spectacle)</i>	0,00	0,74	1,30
<i>Commercialisation parking et restaurant (salle de spectacle)</i>	0,00	1,43	1,43
<i>Plus-values cession SICAV</i>	0,00	0,30	0,30
<i>Autres recettes</i>	0,00	0,28	0,28
<i>Participations du concédant</i>	0,00	0,00	0,00
<b>Résultat</b>	<b>- 3,31</b>	<b>10,77</b>	<b>10,56</b>
<i>Acomptes versés en 2012, 2013, 2014</i>			- 4,00
<i>Trop perçu ZAC des Binâches</i>			- 0,53
<b>Solde</b>	<b>- 3,31</b>		<b>6,03</b>

Source : CRC Île-de-France à partir du CRACL 2022

### Annexe n° 4. Contributions des filiales au résultat de la SEMM

Pour mesurer la contribution de chaque filiale aux résultats de la SEMM sur la période de contrôle, la chambre s'est employée à répartir les charges et produits rattachés à l'activité des SASU et des SCCV à partir des comptes sociaux de la SEMM.

Les montants ne pouvant être rattachés avec certitude ou précision à l'une des filiales sont inscrits dans la catégorie « Autres (non affectés) », principalement composée des charges de personnel en dépenses et des cessions des parts dans la SCCV Société des Nations et honoraires de montage, en produits.

En €		2018	2019	2020	2021	2022
60530000	Fort mardi	31 311	7 167	820	2 245	
60541300	Frais et charges sur terrains rue de l'église	37 500	27 703	102 925	61 439	2 750
60551000	Les Guédas	24 394	57 574	1 189	215 902	7 256
60552000	La Romaine	72			146 803	3 674
60553000	La Madeleine	1 100 120	111 093	239 259	126 632	- 4 172
60554000	Vivaldi	8 338	13 427	11 036	4 165	3 106
60555000	Mauregard	63 447				
60557000	Buffard	4 758	2 421	36 396		
60558000	Sonnois	95 030	6 355			
60559000	Chabanneaux	76 470	83 878	110 298	115 226	- 1 260
60561000	Travaux et équipements saint prix		90 879	36 132	4 019	3 516
60562000	Travaux et équipements Fontenay		71 568	86 587	322 008	110 425
62261100	Honoraires administratifs			150 000		
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>		<b>204 958</b>	<b>213 601</b>	<b>185 874</b>	<b>206 865</b>	<b>23 122</b>
65550000	Affectation pertes			560 932	655 702	256 112
66120000	Mali de fusion				21 014	8 790
66800000	Autres produits financiers					183 535
67180000	Autres charges exceptionnelles	30 000		20 000	584 289	5 196
67520000	VCN éléments actifs cèdes			28 514		1 312
67560000	Valeur comptable des immobilisations financière			250		
67880000	Charges exceptionnelles diverses		212 655			
68150000	Dotations aux provisions d'exploitation				20 014	
68151000	Provisions pour pertes sur SCCV	6 661	553 903			10 680
68166000	Dotations pour dépréciations financières	1 600		10	259 572	
68174000	Dotations aux créances clients			375 905		
68174100	Dotations créances actif circulant				66 875	
68660000	Dotations aux dépréciations des éléments financier		7 030	10 000		10 800
68661000	Dotations dépréciations créances			294 843		14 640
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>1 684 658</b>	<b>1 459 253</b>	<b>2 250 967</b>	<b>2 812 770</b>	<b>639 483</b>
70660100	Honoraires maîtrise d'ouvrage SCCV rue de Rome	55 353				
70660200	Honoraires maîtrise d'ouvrage SCCV Chemin des G	58 333				
70660300	Honoraires maîtrise d'ouvrage SCCV la Madeleine	439 200	299 000	- 299 000	- 586 200	
70660400	Honoraires maîtrise d'ouvrage SCCV Vivaldi					
70660500	Honoraires maîtrise d'ouvrage SCCV Mauregard	3 000				
70660700	Honoraires maîtrise d'ouvrage SCCV Buffard		99 000			

En €		2018	2019	2020	2021	2022
70660800	Honoraires maîtrise d'ouvrage SCCV Sonnois					
70660900	Honoraires maîtrise d'ouvrage Chabanneaux	114 000	47 000		79 000	
70680000	Produits annexes			150 000		
70700000	Ventes de marchandises	141 667				
70830000	Produits des activités annexes	40 590	42 185	- 1 941		
75550000	Affectation bénéfiques				80 574	
76100000	Produits de participations	355 078	48 452			
76800000	Autres produits financiers	94 322	94 444	64 570	68 314	67 933
76810000	Boni de fusion					1 747
77180000	Autres produits exceptionnels sur opérations d					18 143
77560000	Produits des cessions d'éléments d'actif – immobil.			250 000		
78150000	Reprise sur provisions d'exploitation				18 275	
78151000	Rep prov pour risques et charges		6 661	553 903		20 014
78166000	Reprises pour dépréciations financières				167 308	
78174000	Reprises sur créances douteuses				198 872	243 908
78620000	Reprises sur dépréciations de créances					166 983
78660200	Reprises sur provisions des titres de participation		1 600	3 490	1 000	12 550
79118000	Transferts d'autres consommations	1 289 726	464 898	623 820	621 693	110 384
79118300	Transfert de charges d'exploitation hors SCCV			7 583		
	<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>2 591 270</b>	<b>1 103 240</b>	<b>1 352 425</b>	<b>648 836</b>	<b>641 662</b>
	<b>RÉSULTAT</b>	<b>906 612</b>	<b>- 356 013</b>	<b>- 898 542</b>	<b>- 2 163 934</b>	<b>2 179</b>

Source : CRC Île-de-France à partir du grand livre général de la SEMM 2018-2022 et tableau n° 2 de l'annexe n° 2

**Annexe n° 5. Glossaire**

<b>Acronyme</b>	<b>Définition</b>
<b>AGE</b>	Assemblée générale extraordinaire
<b>AGO</b>	Assemblée générale ordinaire
<b>CA</b>	Conseil d'administration
<b>CAC</b>	Commissaires aux comptes
<b>CGCT</b>	Code général des collectivités territoriales
<b>CRACL</b>	Comptes rendus d'activité à la collectivité locale
<b>CRC</b>	Chambre régionale des comptes
<b>EpaMarne</b>	Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée
<b>HT/HC</b>	Hors taxes/Hors charges
<b>PGE</b>	Prêt garanti par l'État
<b>PV</b>	Procès-verbal
<b>SASU</b>	Société par actions simplifiée unipersonnelle
<b>SCCV</b>	Sociétés civiles de construction-vente
<b>SCI</b>	Société civile immobilière
<b>SEM</b>	Sociétés d'économies mixtes
<b>SEML</b>	Sociétés d'économies mixtes locales
<b>SEMM</b>	Société d'économie mixte de Montévrain
<b>TTC</b>	Toutes taxes comprises
<b>ZAC</b>	Zones d'aménagement concerté



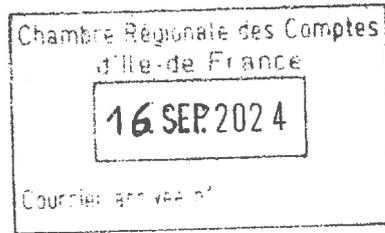
**RÉPONSE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE  
DE MONTÉVRAIN (\*)**

**Le maire de Montévrain a répondu qu'il n'avait pas  
d'observations complémentaires à formuler.**

***(\*) Cette réponse jointe au rapport engage la seule responsabilité  
de son auteur, conformément aux dispositions de l'article L.243-5  
du Code des juridictions financières.***



## Société d'Economie Mixte de Montévrain



Monsieur Thierry Vught,  
Président de la Chambre Régionale des Comptes  
6 cours des Roches –  
Noisiel – BP 187  
77315 Marne-la-Vallée Cedex 2

Montévrain, le 9 septembre 2024

REF. : Contrôles nos 2023-001038 et 2023-001840 - Rapports nos 2024-0082 et 2024-0083 R

OBJET : réponse à la notification du rapport d'observations définitives relatif au contrôle des comptes et de la gestion de la Société d'économie mixte et de la commune de Montévrain

Monsieur Le Président

Nous avons pris connaissance avec grand intérêt de votre rapport d'observations définitives transmis le 24 juillet 2024.

En application de l'article L.243-5 du code des juridictions financières, nous vous apportons en retour aux termes de la Chambres (ici présentées en gras) les remarques que nous souhaitons formuler et voir annexées au rapport définitif.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre plus haute considération.

Jean-Pierre BARIANT  
Directeur Général

PJ mentionnée

## **OBSERVATIONS SUR LE RAPPORT**

La SEMM tient à apporter des observations et nuancer certains points du rapport de la Chambre.

D'une manière générale, il est observé que la CRC a établi un rapport certes précis, mais il est regrettable que ce rapport ne soit pas aussi objectif qu'il devrait l'être, en effet, il ne relève que les échecs sans aucune nuance.

La SEMM compte pourtant de nombreuses réussites à son actif qui ne sont pas présentées comme telles dans ce rapport, comme la construction d'un RAM, une salle de spectacle, des équipements collectifs offrant une image dynamique à la ville de Montévrain. Elle a également permis à des primo accédant de devenir propriétaires dans de bonnes conditions en leur offrant un accompagnement personnalisé.

La pandémie a marqué un coup d'arrêt à l'évolution de la SEMM, l'empêchant de terminer les promotions en cours. Mais elle a su rebondir en réorientant ses objectifs, activités et en nommant un nouveau directeur général.

Depuis son arrivée, le nouveau directeur général a su réduire le déficit de la SEMM de près de 50 %, soit de plusieurs centaines de milliers d'euros.

A ce jour, la nouvelle direction a rempli son objectif premier en tissant un nouveau réseau de partenaires de confiance, en régularisant la situation financière de la SEMM et en clôturant tous les conflits en cours.

Il est déplorable que tous ces points positifs ne ressortent pas du rapport.

Ci-dessous figurent les observations de la SEMM sur les points qui semblaient les plus importants à souligner, ainsi que sur les erreurs ou termes qui méritaient d'être précisés.

### **Page 8 : Recommandations**

#### **Recommandation irrégularité 4 - SEMM : Transmettre les actes de la SEMM au contrôle de légalité conformément à l'article L. 1524-1 du code général des collectivités territoriales.**

Déjà répondu, la SEMM n'a jamais manqué à ses obligations de transmission (justificatif déjà transmis). Cette recommandation n'a plus lieu d'être.

#### **Recommandation irrégularité 5 – SEMM : SEMM : Établir chaque année un compte-rendu financier conforme à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux stipulations contractuelles.**

Un rapport de gestion était rédigé chaque année indiquant bien spécifiquement :

- a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération;
- c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Cf nos rapports de gestion accessible au public sur simple demande

Cette recommandation n'a pas lieu d'être ou aurait dû être nuancée (La présentation de la trésorerie ne semble pas convenir)

## Recommandation performance 1 : SEMM : Procéder à la clôture des ZAC des Binâches et des Frênes compte tenu de leur achèvement.

Rétrocessions demandées à la ville. A ce jour, il est prévu que les ZAC soient rétrocédées dans leur intégralité à l'horizon 2025. Cette recommandation est à nuancer. Les procédures de rétrocession étant déjà en route depuis quelques années. La ZAC des Binâches a été rétrocédée partiellement, seuls les espaces communs et la voirie du Domaine de l'orangerie sont à rétrocéder par l'ASL, l'actuel propriétaire, à la mairie. La SEMM ne participe pas à cette rétrocession, n'étant pas propriétaire.

### Page 11

**Le nombre des salariés de la SEMM a été fluctuant pendant la période contrôlée. Après avoir atteint 19 salariés en 2019, elle en compte désormais neuf et deux titulaires d'un contrat en alternance. Son organisation actuelle repose sur trois pôles correspondant aux activités principales qu'elle exerce (promotion et aménagement, gestion de la salle de spectacle "Le Millésime", la "Résidence Senior") et un pôle administratif.**

A ce jour, La SEMM n'exploite plus la résidence SENIOR, le nombre de salariés est de 5 et un directeur général, les effectifs s'élèvent à 6 personnes.

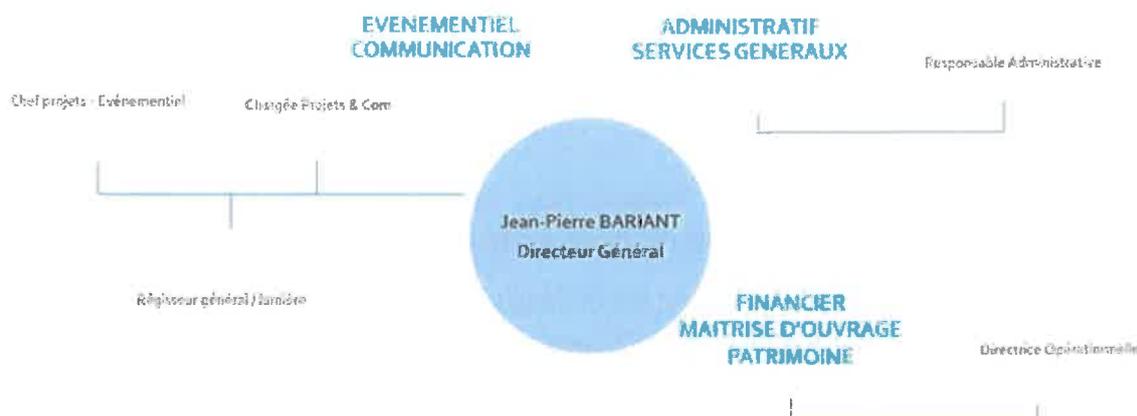
En effet afin de recentrer son activité et éviter de combler un déficit d'une activité qui serait excédentaire dans quelques années uniquement, la SEMM a décidé de renoncer à cette exploitation.

L'ensemble du personnel y compris les apprentis, rattaché à l'exploitation de la résidence ont été repris par le nouveau bailleur aux mêmes conditions salariales et financières

### Page 12

## Organigramme n° 1 : Organisation des services de la SEMM

Organigramme mis à jour



**il est indéniable que des compétences spécifiques sont requises pour l'exercer et qu'à ce titre trois des salariés de la SEMM exercent respectivement les fonctions de régisseur général / lumière, de technicien polyvalent son / vidéo et de chargé de l'évènementiel. Dès lors, les statuts de la SEMM, en tant qu'ils prévoient la possibilité pour celle-ci d'exercer cette activité, ne sont pas conformes à l'alinéa 1er de l'article L. 1521-1 du CGCT et la SEMM ne peut donc gérer et exploiter une salle de spectacle.**

Les salariés de la SEMM qui exercent les fonctions de régisseur son lumière et chargé de l'évènementiel, ont des compétences spécifiques pour permettre une exploitation maîtrisée aussi bien au niveau financier, que technique ou juridique. La construction d'un équipement d'intérêt général puis son exploitation ne semble pas contredire l'article 1521 du CGCT : "Les communes, les départements, les régions et leurs groupements peuvent, dans le cadre des compétences qui leur sont reconnues par la loi, créer des sociétés d'économie mixte locales qui les associent à une ou plusieurs personnes privées et, éventuellement, à d'autres personnes publiques pour réaliser des opérations d'aménagement, de construction, pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial, ou pour toute autre activité d'intérêt général ; lorsque l'objet de sociétés d'économie mixte locales inclut plusieurs activités, celles-ci doivent être complémentaires".

Ainsi céder le Millésime avec une forte activité permettrait à la commune de reprendre son exploitation de manière plus sereine. Tel était l'objectif de la SEMM. La pandémie à retarder le planning de cession mais celle-ci devrait intervenir à l'horizon 2025.

**Toutefois, la chambre rappelle que la recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes concerne la composition du conseil d'administration, sans opérer de distinction selon les modalités de nomination de ses membres.**

Les 2 autres membres du Conseils sont actionnaires, comment féminiser la partie privée du CA ? La SEMM ne peut renvoyer un actionnaire du fait qu'il soit un homme... La demande de la Chambre semble difficile voire impossible à mettre en œuvre.

**Ceci est d'autant plus regrettable que l'organisation de la comptabilité est complexe et que les comptes de la SEMM se sont subitement dégradés à compter de 2020,**

2020 ne serait-ce pas l'année du COVID ? un début d'explication... L'activité de la FRANCE entière était à l'arrêt, la SEMM a également subi les conséquences de cet arrêt. Fermeture du Millésime, arrêt des promotions en cours, puis par la suite augmentation des matières premières, pénurie de main d'œuvre dans le bâtiment.

Subitement n'est pas le terme pertinent, cette dégradation des comptes étaient prévisible.

**De manière plus générale, les rapports de gestion doivent assurer davantage de transparence sur la gestion et sur le fonctionnement de la société en comportant notamment des rubriques relatives au personnel de la SEMM (nombre, nature des contrats, évolution, nature des mouvements) et au détail des contrats relevant de la commande publique signés lors de l'exercice concerné.**

**La chambre demande aux représentants de la SEM d'y être attentifs**

La Chambre ne demande-t-elle pas la fermeture de la SEMM ? Il n'y aura donc plus de rapport de gestion à rédiger.

#### Page 25

**En dehors de l'absence de convocation des commissaires aux comptes lors d'une assemblée générale extraordinaire**

Les CAC ont été convoqués, ces derniers ont précisé qu'il n'était pas nécessaire de le faire. Ce paragraphe comporte une erreur déjà relevée lors des dernières observations !

Cette conclusion aurait dû être rectifiée

#### Page 33

**En application de l'article L.1524-8 du CGCT, la chambre a été informée du lancement de la procédure d'alerte par courrier du commissaire aux comptes du 8 avril 2024**

Procédure levée depuis

#### Page 37

**Il s'ensuit que, plus d'une décennie après l'entrée en vigueur de loi précitée, les conventions publiques d'aménagement de 1994 et 1995 ne pouvaient plus être prorogées par voie d'avenants successifs.**

Seule la ZAC des Binâches est concernée car créée en 1994. ZAC des Frênes date de 1992.

#### Page 38

**Les espaces publics de la ZAC des Frênes n'ont été que partiellement rétrocédés à la commune malgré les différentes demandes formulées par la SEMM, notamment en 2019**

Aucune rétrocession de la ZAC des Frênes à ce jour même partielle. S'agit il peut être de la ZAC des Binâches

**Des contentieux sont apparus par la suite portant sur des malfaçons (SCCV Rue de Rome)**

Il n'y a eu qu'un seul contentieux, portant sur des malfaçons minimales relevant de l'esthétisme, ce paragraphe aurait dû être nuancé et objectif, le programme de la SCCV RUE DE ROME est une réussite et les primo accédants semblent tout à fait satisfaits de leur achat.

**S'agissant des premiers, la SCCV a été condamnée en avril 2022 à payer 20 014,21 €125 au requérant.**

Dont 10 000 € au titre des remboursements de frais d'avocat et DI

Savoir que dès le départ, la SEMM a voulu réparer les malfaçons, l'acquéreur n'a pas souhaité laisser l'entreprise intervenir et a tout de suite mis en route une procédure judiciaire.

**3.3.2 L'exploitation de la Résidence Senior, déficitaire sur la période**

La SEMM n'exploite plus la résidence SENIOR depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024.

En effet afin de recentrer son activité et éviter de combler un déficit d'une activité qui serait excédentaire dans quelques années uniquement, la SEMM a décidé de renoncer à cette exploitation.

La direction de la SEMM a pris des mesures pour garantir que le personnel, y compris les apprentis, qui travaillent à l'exploitation de la résidence, soit transféré au nouveau bailleur avec les mêmes conditions salariales et financières qu'auparavant.

**Recommandation irrégularité 4 - SEMM : Transmettre les actes de la SEMM au contrôle de légalité conformément à l'article L. 1524-1 du code général des collectivités territoriales.**

Déjà répondu, la SEMM n'a jamais manqué à ses obligations de transmission (justificatif déjà transmis). Cette recommandation n'a plus lieu d'être.

La SEMM a officialisé cette procédure par la souscription d'un contrat et la réception d'une clé conformément à la législation en vigueur







**Chambre régionale des comptes Île-de-France**

6, Cours des Roches

BP 187 NOISIEL

77315 MARNE-LA-VALLÉE CEDEX 2

Tél. : 01 64 80 88 88

[www.ccomptes.fr/fr/crc-ile-de-france](http://www.ccomptes.fr/fr/crc-ile-de-france)