



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 11 DECEMBRE 2023

DIRECTION GENERALE

3

OBJET : RAPPORT DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE POUR L'ATTRACTIVITÉ DE POISSY

DELIBERATION : PREND ACTE

Annexes : Rapport de gestion du Conseil d'administration sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2022 et rapport du Commissaire aux comptes

L'An deux mille vingt-trois le onze décembre à dix-neuf heures,
Le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire le cinq décembre deux mille vingt-trois, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS, Maire.

PRÉSENTS :

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, Mme GRIMAUD, M NICOT, Mme HUBERT, M DE JESUS PEDRO, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, Mme TAFAT, M DOMPEYRE, Mme DEBUISSER, M PROST, M POCHAT, Mme GRAPPE, M GEFFRAY, M LEFRANC, M JOUSSEN, Mme KOFFI, Mme ALLOUCHE, M DREUX, M DJEYARAMANE, M LUCEAU, M MOULINET, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU, Mme BARRE, Mme LEPERT, M DUCHESNE, M SEITHER, M MASSIAUX, M LOYER, Mme SOUSSI

ABSENTS EXCUSÉS :

Mme BELVAUDE
Mme OGGAD
Mme MESSMER
M PLOUZE-MONVILLE

POUVOIRS :

Mme BELVAUDE donne pouvoir à Mme SMAANI
Mme OGGAD donne pouvoir à Mme CONTE
Mme MESSMER donne pouvoir à Mme GRIMAUD
M PLOUZE-MONVILLE donne pouvoir à M MONNIER

SECRÉTAIRE : David LUCEAU

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MADAME LE MAIRE

Madame le Maire rappelle aux membres de l'assemblée délibérante que la commune détient une participation et trois sièges au Conseil d'administration de la Société d'économie mixte pour l'attractivité du territoire de Poissy et que les représentants de la commune sont Monsieur Patrick MEUNIER, Monsieur Fabrice MOULINET et Monsieur David LUCEAU.

Dans ce cadre, le conseil municipal doit se prononcer sur le rapport écrit qui lui est soumis au moins une fois par an, par leurs représentants au conseil d'administration.

La Société d'économie mixte pour l'attractivité du territoire de Poissy a présenté son rapport de gestion sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2022 et sur les comptes annuels lors de son Conseil d'administration du 9 mars 2023 et l'a communiqué à la commune le 21 novembre 2023.

L'exercice 2021/2022 a été une année marquée par la nécessité pour la commune de Poissy de libérer du foncier occupé par les Sociétés Rent a Car et Sécuritest, dans le cadre de la réalisation de la ZAC Rouget de Lisle, pour laquelle la SEMAP est intervenue au côté de la commune et pour laquelle des solutions alternatives pour le transfert des activités et l'aménagement du foncier ont été trouvées. Des conventions destinées à la mise en œuvre des solutions ont été signées et exécutées pendant l'exercice 2022. L'enseigne a pu ouvrir au public.

La SEMAP intervient également dans le cadre du projet de restructuration de l'îlot Codos, situé à proximité immédiate du centre-ville, en cherchant à répondre à ses objectifs de rentabilité et d'intérêt général. Les objectifs liés au lancement du programme ont été atteints grâce à l'organisation réussie d'une consultation citoyenne et à sa participation à l'ensemble des médiations ayant abouties à la conclusion de plusieurs accords des parties concernées.

Il est à noter également que le parc Dynamikum rencontre un vif succès au niveau de ses utilisateurs. Les deux premières tranches achevées, la troisième est en cours de construction.

La SEMAP continue de procéder à des acquisitions lorsque l'opportunité se présente, notamment l'ensemble des bureaux de l'Espace Média et les murs de certains commerces (Le P'tit Sommelier, bijouterie Louvet).

Autre fait marquant, la gouvernance de la SEMAP a évolué en 2022. Monsieur Karl Olive ayant démissionné de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration de la société, les conseils, municipal et d'administration, ont désigné Monsieur Patrick Meunier en qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Fabrice Moulinet en qualité de Vice-Président et Monsieur David Luceau en qualité d'administrateur. Monsieur Frédéric Charpentier a été reconduit dans ses fonctions de directeur général dans ses fonctions.

Les principaux chiffres clés des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2022 de la SEMAP font apparaître un chiffre d'affaires de 587 948 € et un résultat net de 25 278 €.

L'augmentation du chiffres d'affaires s'expliquent notamment par la perception des loyers Rent a car et Mr Bricolage.

Les principaux chiffres clés des comptes annuels de la filiale de la SEMAP, SAS Foncière de la cité Saint Louis, font apparaître un chiffre d'affaires de 1 700 827 € et un résultat net de 8 240 €.

Sont annexés à la présente délibération le rapport d'activité et de gestion de la SEMAP ainsi que le rapport du commissaire aux comptes et les comptes annuels de la société.

Aussi, il est proposé aux membres du Conseil municipal d'en prendre connaissance et de bien vouloir prendre acte de leur transmission.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 1524-5 et L. 2121-29,

Considérant que la commune détient une participation et trois sièges au Conseil d'administration de la Société d'économie mixte pour l'attractivité du territoire de Poissy,

Considérant que le conseil municipal doit se prononcer sur le rapport écrit qui lui est soumis au moins une fois par an, par ses représentants, au conseil d'administration,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} :

De prendre acte de la communication du rapport d'activité et de gestion de l'exercice clos le 30 septembre 2022 et du rapport du commissaire aux comptes, comprenant synthèse des comptes annuels et annexes de la Société d'économie mixte pour l'attractivité du territoire de Poissy.

Article 2 :

De donner pouvoirs à Madame le Maire pour exécuter la présente délibération.

**Le Maire,
Vice-Présidente de la Communauté Urbaine
Grand Paris Seine et Oise,
Conseillère régionale d'Île-de-France,**



Sandrine BERNO DOS SANTOS



FCN

EXPERTISE
AUDIT
CONSEIL

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'ATTRACTIVITE DE POISSY (SEMAP)

Espace Cristal – Le Technoparc
22, rue Gustave Eiffel
78300 Poissy

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 30 septembre 2022

83-85 boulevard de Charonne - 75011 PARIS - Tél. 01 400 954 54
Fax 01 400 954 56 - E-mail paris@fcn.fr - www.fcn.fr

Société Anonyme au capital de 10 758 176 €- Siège social : 160 Rue Louis Victor de Broglie - 51430 Bezannes • RC 07821780308820231211-03-DE
Société d'Experts-Comptables inscrite au Tableau de l'Ordre de la Région de Champagne - Société de Commissaires Date de création : 18/12/2003
Régionale de Reims, Membre de la MGI. Association Internationale d'Experts-Comptables - Société référencée au PCAOB Date de réception préfecture : 18/12/2023

Accusé de réception en préfecture
07821780308820231211-03-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 30 septembre 2022

SEMAP

Espace Cristal – Le Technoparc
22, rue Gustave Eiffel
78300 Poissy

A l'assemblée générale de la société SEMAP,

I. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SEMAP relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} octobre 2021 à la date d'émission de notre rapport.

III. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

IV. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

V. RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'administration.

VI. RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

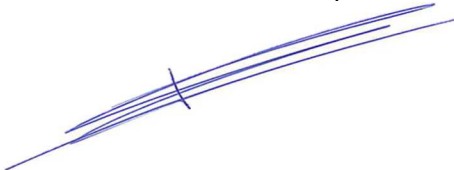
Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Fait à Paris, le 13 mars 2023

FCN
Commissaire aux comptes



Hervan LE FAOU
Associé

ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ✘ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ✘ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ✘ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ✘ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la mutuelle à poursuivre son exploitation.

Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation.

- ✘ S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ✘ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

COMPTES ANNUELS AU 30 septembre 2022

SEMAP

Espace Cristal – Le Technoparc
22, rue Gustave Eiffel
78300 Poissy

Actif		Au 30/09/2022			Au 30/09/2021		
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net			
Capital souscrit non appelé							
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement					
		Frais de développement					
		Concessions, brevets et droits similaires					
		Fonds commercial (1)	835 329	492 197	343 131	425 164	
		Autres immobilisations incorporelles					
		Immobilisations incorporelles en cours					
		Avances et acomptes					
		TOTAL	835 329	492 197	343 131	425 164	
		Immobilisations corporelles	Terrains	354 979	212 000	142 979	142 979
			Constructions	191 925	191 925		446 356
	Inst. techniques, mat. out. industriels						
	Autres immobilisations corporelles		192 589	105 436	87 153	129 214	
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	TOTAL	739 494	509 361	230 132	718 550		
	Immobilisations financières ²⁾	Participations évaluées par équivalence					
		Autres participations	3 248 200	2 000	3 246 200	3 247 200	
		Créances rattachées à des participations					
		Titres immob. de l'activité de portefeuille					
		Autres titres immobilisés	22		22	22	
		Prêts					
	Autres immobilisations financières	11 429		11 429	12 916		
	TOTAL	3 259 652	2 000	3 257 652	3 260 138		
Total de l'actif immobilisé		4 834 476	1 003 559	3 830 917	4 403 854		
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements					
		En cours de production de biens	3 572 520		3 572 520	2 176 466	
		En cours de production de services					
		Produits intermédiaires et finis					
		Marchandises					
		TOTAL	3 572 520		3 572 520	2 176 466	
		Avances et acomptes versés sur commandes	2 430		2 430	8 271	
	Créances ³⁾	Clients et comptes rattachés	521 619	30 662	490 956	676 328	
Autres créances		2 609 601	248 758	2 360 843	5 302 597		
Capital souscrit et appelé, non versé							
	TOTAL	3 131 221	279 420	2 851 800	5 978 926		
	Divers	Valeurs mobilières de placement	100 000		100 000	100 000	
		(dont actions propres : Instrument de trésorerie Disponibilités	3 596 906		3 596 906	1 128 757	
	TOTAL	3 696 906		3 696 906	1 228 757		
	Charges constatées d'avance	16 080		16 080	6 700		
Total de l'actif circulant		10 419 158	279 420	10 139 737	9 399 122		
Frais d'émission d'emprunts à étaler							
Primes de remboursement des emprunts							
Écart de conversion actif							
TOTAL DE L'ACTIF		15 253 634	1 282 980	13 970 654	13 802 976		
Renvois :	(1) Dont droit au bail			15 000	15 000		
	(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières						
	(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété	Immobilisations		Stocks		Créances clients		

Passif		Au 30/09/2022	Au 30/09/2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : 288 500)	288 500	288 500
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 231 115	1 231 115
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	28 850	28 850
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	5 716 281	5 700 000
	Report à nouveau	5 179 832	5 262 045
Résultats antérieurs en instance d'affectation			
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	25 278	259 393	
Situation nette avant répartition	12 469 856	12 769 904	
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées			
Total	12 469 856	12 769 904	
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques		230 000
	Provisions pour charges		
Total		230 000	
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	940 640	458 931
	Emprunts et dettes financières divers (3)	223 878	17 422
	Total	1 164 518	476 354
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)	679	2 240
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	93 291	148 160
	Dettes fiscales et sociales	223 929	147 750
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	18 379	28 567	
Instruments de trésorerie			
Total	335 600	324 477	
Produits constatés d'avance			
Total des dettes et des produits constatés d'avance	1 500 798	803 072	
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF	13 970 654	13 802 976	
Crédit-bail immobilier			
Crédit-bail mobilier			
Effets portés à l'escompte et non échus			
Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	840 302		
à moins d'un an	659 816	800 832	
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			

		France	Exportation	Du 01/10/2021 Au 30/09/2022 12 mois	Du 01/10/2020 Au 30/09/2021 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	587 947		587 947	572 471
	Chiffre d'affaires net	587 947		587 947	572 471
	Production stockée			1 396 054	2 176 466
	Production immobilisée				-1 041 666
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			-11 994	11 994
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			49 054	104 334	
Autres produits			8 758	2 588	
			Total	2 029 820	1 826 187
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			1 653 878	1 432 902
	Impôts, taxes et versements assimilés			34 030	152 822
	Salaires et traitements			219 423	205 523
	Charges sociales			105 542	82 487
	Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements	136 111	166 318
		• sur actif circulant	provisions	90 542	218 982
	• pour risques et charges			287 059	
Autres charges			7 084	8 970	
			Total	2 246 614	2 555 067
			Résultat d'exploitation	A	-216 793
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée			B	166 500
	Perte supportée ou bénéfice transféré			C	200 000
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			80 715	25 742
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			221	2 886
	Reprises sur provisions, transferts de charges				1 000
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			Total	80 936	29 628
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			1 000	1 000
	Intérêts et charges assimilées (5)			7 575	8 680
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			Total	8 575	9 680
			Résultat financier	D	72 361
			RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E	22 068
					-508 931

		Du 01/10/2021 Au 30/09/2022	Du 01/10/2020 Au 30/09/2021
		12 mois	12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		199 752
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	497 223	10 661
	Reprises sur provisions et transferts de charge	230 000	612 340
	Total	727 223	822 754
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	227 580	69 870
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	449 633	2 142
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	677 213	72 012
Résultat exceptionnel		F	
		50 010	750 742
Participation des salariés aux résultats	G		
Impôt sur les bénéfices	H	46 800	-17 583
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		25 278	259 393
Renvois			
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		25 743
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		

SEM SEMAP

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 30/09/2022

Table des matières

3	Faits caractéristiques de l'exercice	11
3.1	Évènements principaux	11
3.2	Principes, règles et méthodes comptables	11
3.3	Changements de méthode	11
4	Evènements postérieurs à la clôture	11
5	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	12
5.1	Actif	12
5.1.1	Immobilisations incorporelles et corporelles	12
5.1.2	État de l'actif immobilisé (brut)	13
5.1.3	Amortissements de l'actif immobilisé	14
5.1.4	Informations relatives aux filiales et participations	15
5.2	Actif circulant	16
5.3	Passif	18
5.3.1	Capitaux propres	18
5.3.2	Provisions	19
5.3.3	Dettes financières et autres dettes	21
5.3.4	Charges à payer	22
6	Compte de résultat	23
6.1	Ventilation du chiffre d'affaires	23
7	Autres informations	23
7.1	Honoraires des commissaires aux comptes	23
7.2	Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan	23
7.3	Informations relatives à l'effectif	23
7.4	Provision pour indemnités de fin de carrière	24
7.5	Rémunération des membres du Conseil d'Administration et de la Direction	24
7.6	Convention d'intégration fiscale	24

3 Faits caractéristiques de l'exercice

3.1 Évènements principaux

Eviction de SECURITEST

Conformément au protocole d'accord « SECURITEST » signé le 30 mai 2022 la SEMAP et la mairie de Poissy relatif au projet immobilier scolaire à réaliser par cette dernière :

- la mairie s'est engagée à racheter le terrain sécurités à sa valeur domaniale, la SEMAP ayant dès l'exercice 2020/2021 ramené la valeur comptable à hauteur de sa valeur domaniale par voie de provision à hauteur de 212 K € ;
- la mairie s'est engagée à indemniser la SEMAP pour le bâtiment SECURITEST pour sa valeur nette comptable arrêtée au 30/09/2021 pour un montant de 230 K €, le bâtiment ayant été détruit au cours de l'exercice 2021/2022 ;
- la mairie s'est engagée à rembourser la SEMAP du montant de l'indemnité d'éviction que cette dernière avait versé à son locataire SECURITEST sur l'exercice 2020/2021 pour un montant de 428 K €.

L'ensemble de ces éléments s'est débouché au cours du 4^{ème} trimestre 2022, la mairie ayant procédé aux paiements convenus en faveur de la SEMAP.

3.2 Principes, règles et méthodes comptables

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N° 2018-07 du 10 décembre 2018,
- Les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

3.3 Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

4 Evènements postérieurs à la clôture

Néant

5 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

5.1 Actif

5.1.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- Immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- Immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Logiciels informatiques	de 1 à 3 ans
Constructions	de 8 à 40 ans
Agencement des constructions	de 8 à 40 ans
Matériel et outillage	de 4 à 10 ans
Agencements, aménagements, installations	de 3 à 10 ans
Matériel de bureau et informatique	de 3 à 5 ans
Mobilier	de 3 à 8 ans

Fonds commercial

Option pour l'amortissement du fonds commercial sur 10 ans (réservé aux petites entreprises définies à l'article L123-16 du code de commerce) :

Le fonds commercial fait l'objet d'une durée d'utilisation limitée. Il est amorti linéairement sur une durée de 10 ans conformément à l'option permise par le règlement n°2015-06 du 23 novembre 2015.

Le fonds commercial se décompose comme suit :

- 820 330 euros provenant de la fusion avec la société ENTREPOTS DE POISSY. Il représente la mali technique réalisé en 2012 lors de la fusion absorption de la société ENTREPOTS DE POISSY par la SEMAP. Celui-ci est amorti à hauteur de 492 198 euros au 30/09/2022.

5.1.2 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorporelles	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	843 895	-	8 566	835 330
Corporelles	Terrains	354 980	-	-	354 980
	Construction sur sol propre	712 397	-	565 347	147 050
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. générales, agencés et am. des constructions	44 875	-	-	44 875
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	29 759	-	3 691	26 069
	Matériel de transport	-	13 760	-	13 760
	Matériel de bureau et mobilier informatique	151 226	1 534	-	152 761
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	1 293 238	15 294	569 038	739 494
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	3 248 201	-	-	3 248 201
	Autres titres immobilisés	22	-	-	22
	Prêts et autres immobilisations financières	12 916	7 691	9 177	11 430
	TOTAL IV	3 261 139	7 691	9 177	3 259 652
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	5 398 272	22 985	586 781	4 834 476

5.1.3 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I	-	-	-	-	
Fonds commercial	410 165	82 033		492 198	
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II	8 566	-	8 566	-	
Terrains	-	-	-	-	
Constructions	Sur sol propre	266 041	-	118 990	147 050
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	44 875	-	-	44 875
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-	
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	5 757	3 071	414	8 414
	Matériel de transport	-	160	-	160
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	46 015	50 847	-	96 862
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III	362 687	54 079	119 405	297 361	
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)	781 418	136 112	127 971	789 559	

5.1.4 Informations relatives aux filiales et participations

Filiales (+ de 50 % capital détenu).	Capital Rés. et report avant affect.	Quote-part % Dividendes	Valeurs comptables des titres détenus Brute / Nette	CA Hors taxes Résultats	Prêts/avances non remboursés Cautions
SAS FONCIERE DE LA CITE SAINT LOUIS	3 226 832 8 706	99,98 %	3 226 186	1 700 827 8 240	-209 077
Observation :					

Participations (10 à 50% capital détenu)	Capital Rés. et report avant affect.	Quote-part % Dividendes	Valeurs comptables des titres détenus Brute / Nette	CA Hors taxes Résultats	Prêts/avances non remboursésCautions
SCCV LE GALLIENI	1 000 131 216	50	500	0 (58 150)	1 259
Observation :					
SCCV FABOTO	1000 (173 419)	100	1 000 0	0 0	208 435
Observation :					
SCI MASSEL	1 000 (16 182)	10	100	0 25 043	6 952
Observation :					
SCCV SAINT JEAN BAPTISTE	1000 111 230	40	400	18 331 (49 524)	745 178
Observation :					
SCCV POINTE ROBESPIERRE	1000 (132 815)	30	300	0 (345 257)	574 046
Observation :					
SCCV POISSYNERGIE	500 (7329)	30	150	14 292 441 560 731	165 750
Observation :					

LE GAMIN DE POSSY	5000 (24 458)	20	1000	265 683 (33 848)	75 000
	Observation :				
SEMPER MONTESSON	100 000 389 819	20 10	3 811	474 642 38 463	0
	Observations :				

5.2 Actif circulant

5.2.1.1 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	
Participations groupe	
Participations Hors groupe	
Clients	
Associés	
Valeurs mobilières de placements	
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	
Personnel	
Sécurité sociale	
État	2 362
Divers	
TOTAL	2 362

5.2.1.2 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur comptable. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à celle-ci.

ETAT DES CREANCES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an	
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	-	-	-	
	Prêts	-	-	-	
	Autres immobilisations financières	11 430	-	11 430	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	67 057	67 057	-	
	Autres créances clients	454 562	454 562	-	
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée*	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés	-	-	-	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 362	2 362	-	
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	3 600	3 600	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	96 316	96 316	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés	1 825 170	1 825 170	-	
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	682 153	682 153	-	
Charges constatées d'avance	16 080	16 080	-		
TOTAL		3 158 731	3 147 300	11 430	
Prêts Accordés en cours d'exercice				-	
Remboursements obtenus en cours d'exercice				-	

5.2.1.3 Charges constatées d'avance

Nature	Charges
Charges d'exploitation	16 080
Charges financières	
Charges exceptionnelles	

5.3 Passif

5.3.1 Capitaux propres

5.3.1.1 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	288 500	-	-	288 500
Réserves, primes et écarts	6 959 965	16 281	-	6 976 246
Report à nouveau	5 262 045	-	82 213	5 179 832
Résultat	259 394	-34 136	259 394	25 278
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	12 769 904	-17 855	341 607	12 469 857

Le résultat de l'exercice précédent a correctement été affecté. Lors de l'AG, il a été décidé de verser des dividendes d'un montant de 259 394 €, correspondant au résultat de l'exercice et à une partie du report à nouveau (82 213 €).

La SEMAP détient une partie de ses propres actions (4511 actions). La part de dividendes non versés correspondant à ces actions a été affectée en autres réserves pour 16 281€.

5.3.1.2 Capital

Le capital est composé de 94 628 actions de 3,05 euros de valeur nominale. Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

5.3.2 Provisions

5.3.2.1 Provisions pour risques et charges

Nature des Provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentation : Dotations de l'exercice	Diminution : Reprise de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour litiges	230 000	-	230 000	-
Provisions pour garanties données aux clients	-	-	-	-
Provisions pour pertes sur marchés à terme	-	-	-	-
Provisions pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Provisions pour pertes de change	-	-	-	-
Provisions pour pensions et obligations similaires	-	-	-	-
Provisions pour impôts (1)	-	-	-	-
Provisions pour renouvellement des immobilisations*	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour charges sociales et fiscale sur congés à payer*	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	230 000	-	230 000	-

5.3.2.2 Dépréciations de l'actif

Rubriques (a)	Situations et mouvements (b)			
	A	B	C	D
	Dépréciations au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice (c)
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	212 000	-	-	212 000
Immobilisations financières	1 000	1 000	-	2 000
Stocks	-	-	-	-
Créances	19 869	14 204	3 409	30 663
Autres	207 096	76 339	34 677	248 758
TOTAL	439 965	91 543	38 086	493 421

La dépréciation des immobilisations incorporelles de 212 000€ correspond à la dépréciation du terrain dit SECURITEST.

Les titres de la société GAMIN de POISSY ont été dépréciés au cours de l'exercice 2021/2022 pour 1 000€. Le solde à la fin de l'exercice de 2 000€ correspondent à la dépréciation de ces derniers en complément de la dépréciation des titres de la SCCV FABOTO.

5.3.3 Dettes financières et autres dettes

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	808 105	-32 197	359 808	480 494
Emprunts et dettes financières divers		14 851	14 851	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		93 292	93 292	-	-
Personnel et comptes rattachés		7 835	7 835	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		23 052	23 052	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	90 152	90 152	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	79 032	79 032	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	23 858	23 858	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		209 027	209 027	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		18 379	18 379	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		132 535	132 535	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		1 500 119	659 817	359 808	480 494
Emprunts souscrits en cours d'exercice					556 500
Emprunts remboursés en cours d'exercice					-
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture					-

5.3.4 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	
Charges sociales provisionnées	
Charges fiscales provisionnées	
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	470
Dettes part. groupes	
Dettes part. hors groupes	
Dettes sociétés en participation	
Fournisseurs	
Associés	
Banques	
Concours bancaires courants	
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	23 210
RRR à accorder, avoirs à établir	680
Participation des salariés	
Personnel	7835
Sécurité sociale	13 765
Autres charges fiscales	
Divers	18 379
TOTAL	64 339

6 Compte de résultat

6.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Productions vendues :	-	-	-
- Biens	587 948	-	587 948
- Services			
Chiffre d'affaires net	587 948	-	587 948

7 Autres informations

7.1 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du commissaire aux comptes s'élèvent à 16 245 euros hors taxes.

7.2 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

La société SEMAP s'est portée caution solidaire à hauteur de 3 000 000 € en principal augmentés de 20 % au titre des intérêts frais et accessoires sur une durée de 84 mois sur l'emprunt souscrit par sa filiale détenue à 100 % : SAS FONCIERE DE LA CITE SAINT LOUIS lors du transfert d'activité de la SEMAP à cette filiale.

7.3 Informations relatives à l'effectif

L'effectif moyen salarié de l'entité se décompose ainsi, par catégorie.

	Personnel salarié
Cadres	6
Agents de maîtrise et Techniciens	
Employés	
Ouvriers	

7.4 Provision pour indemnités de fin de carrière

La provision relative à l'engagement en matière d'indemnités de fin de carrière (IFC) n'a pas été comptabilisée dans les comptes de l'exercice. Le montant de cette provision est non significatif.

7.5 Rémunération des membres du Conseil d'Administration et de la Direction

L'information sur le montant des rémunérations allouées aux dirigeants peut ne pas être donnée dans l'annexe des comptes sociaux lorsqu'elle permet d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de direction (PCG art. 833-17).

7.6 Convention d'intégration fiscale

Depuis le 1er octobre 2019, la société SEMAP est à la tête d'un groupe fiscalement intégré.

Dans le cadre de la convention d'intégration fiscale, les principes directeurs de répartition de l'impôt ont été fixés comme suit :

La filiale intégrée doit constater dans ses comptes au titre des exercices pendant lesquels elle fera partie du périmètre d'intégration, une charge d'impôt sur les sociétés, de contributions sociales sur les bénéfices, intérêts et pénalités éventuels inclus, calculés sur ses résultats propres comme en l'absence d'option pour l'intégration ;

La société mère enregistre dans ses charges ou ses produits la différence entre la dette d'impôt du groupe et le cumul des charges d'impôt comptabilisées par la filiale. Elle se constitue seule redevable de l'impôt sur les sociétés dû sur l'ensemble des résultats du groupe.

**SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE
POUR L'ATTRACTIVITÉ DE POISSY
- SEMAP -**

Société Anonyme d'Économie Mixte Locale
Capital de 288 500 euros
Siège social : 22, Rue Gustave EIFFEL
78300 POISSY
349 220 269 RCS VERSAILLES

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2022

L'exercice 2021/2022 a été, pour la SEMAP, une année marquée par l'aboutissement de certains projets initiés pendant les exercices précédents et par le changement de gouvernance.

Dans le cadre du déploiement de la ZAC Rouget de l'Isle, la ville, confrontée à un problème de pollution des sols lui interdisant d'y construire le groupe scolaire initialement prévu, a été contrainte de libérer le foncier occupé par les sociétés Rent a Car et Sécuritest. Des solutions alternatives pour le transfert des activités et l'aménagement du foncier, avec le concours de la SEMAP, ont été trouvées. Les conventions destinées à la mise en œuvre des solutions ont été signées et exécutées pendant l'exercice 2022.

Concernant le projet de co-promotion CODOS, nos objectifs de lancement du programme ont été atteints grâce à l'organisation réussie d'une consultation citoyenne et à notre participation à l'ensemble des médiations ayant abouties à la conclusion des accords des parties concernées.

Monsieur Karl Olive ayant démissionné de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration de la société, les conseils, municipal et d'administration, ont désigné Monsieur Patrick Meunier en qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Fabrice Moulinet en qualité de Vice-Président, Monsieur David Luceau en qualité d'administrateur et ont reconduit le directeur général, Monsieur Frédéric Charpentier, dans ses fonctions.

I - SITUATION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ :

Les principaux chiffres clés des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2022 sont les suivants en comparaison avec ceux de l'exercice précédent :

RÉSULTAT DE LA SEMAP	Exercice clos le 30/09/2022	Exercice clos le 30/09/2021	Variation €	%
Chiffre d'affaires HT	587 948 €	572 472 €	15 476 €	2,70%
Autres produits d'exploitation	1 441 873 €	1 253 716 €	188 157 €	15,01%
Total produits d'exploitation	2 029 821 €	1 826 188 €	203 633 €	11,15%
Charges d'exploitation	2 246 614 €	2 555 067 €	- 308 453 €	-12,07%
-dont dotations aux amortissements sur immobilisations	136 111 €	166 318 €	- 30 207 €	-18,16%
dont dotations aux provisions	90 543 €	506 041 €	- 415 498 €	-82,11%
Résultat d'exploitation	- 216 793 €	- 728 879 €	512 086 €	-70,26%
Opérations faites en commun	166 500 €	200 000 €	33 500 €	-16,75%
Résultat financier	72 361 €	19 948 €	52 413 €	262,74%
Résultat courant avant impôts	22 068 €	- 508 931 €	486 863 €	-95,66%
Résultat exceptionnel	50 010 €	750 724 €	- 700 714 €	-93,34%
Impôts sur les bénéfices	46 800 €	- 17 583 €	64 383 €	-366,17%
Résultat net	25 278 €	259 394 €	- 234 116 €	-90,25%
Effectif moyen du personnel	5	5	0	0

Toutes les opérations immobilières de la société ont été comptabilisées en résultat d'exploitation conformément au régime juridique de marchand de biens de la SEMAP. Aussi, toutes les acquisitions réalisées au cours des exercices N et N-1 ont été enregistrées en stock. Elles le resteront jusqu'au jour de leur cession qui devra intervenir au cours des exercices suivants conformément à l'activité de la société :

MR BRICOLAGE en N-1	1639 K€
Local rue au Pain en N-1	120 K€
Local Rent a Car en N-1	533 K€
Bureau Media 38/39/40/41 en N-1	287 K€
Bureau Media 48 en N-1	50 K€
Locaux C8 et C9 -Dynamikum en N-1	824 K€
Bail P'ti Sommelier	120 K€

Soit un total en stock à commercialiser de 3 572 K€ et un actif immobilisé de 1 041 K€.

A ce stade, ces acquisitions n'ont pas eu de réel impact sur le résultat d'exploitation de la SEMAP.

Toutefois, le résultat net de 25 278 € très inférieur au résultat de l'exercice précédent doit être apprécié au regard des opérations à caractère exceptionnel de l'année N-1. En effet, le contentieux SOCOTEC avait généré un produit de 727 K€.

Le compte de résultat de l'exercice s'analyse de la façon suivante :

	30-sept-22 en K€	30-sept-21 en K€
CHIFFRE D'AFFAIRES	588	572
CHARGES DE STRUCTURE	-627	-662
RESULTAT DE L'ACTIVITE COURANTE	-39	-90
AMORTISSEMENTS	-136	-166 dont 82K€ d'amortissement mali technique Entrepôts Poissy
ACHATS EN MARCHAND DE BIENS	0	0 achats stockés de l'activité marchand de biens
REGUL HONORAIRES FY20 SAINT JEAN BAPTISTE		-73
COMPLEMENT DE PROVISION CONTENTIEUX BNP		-75
FONCIERE ADMR		5
SECURITEST		-212 moins-value sur cession du terrain à la Mairie
FABOTO	34	-208
GAMIN DE POISSY	-75	82 alors que la situation financière de Gamin de Poissy s'était améliorée en 2021, conduisant à la reprise des provisions des créances et du compte courant, la soltuation s'est à nouveau dégradée sur 2022. Le compte courant a été intégralement déprécié
DIVERS	-1	8
RESULTAT D'EXPLOITATION	-217	-729
QUOTE PART D'OPERATIONS FAITES EN COMMUN		
POISSYNERGIE	166	
SAINTE JEAN BAPTISTE		200
INTERETS FINANCIERS	73	20 intérêts des comptes courants
RESULTAT FINANCIER	73	20
SCI MASSEL	1	
DEBOUCLAGE CONTENTIEUX BNP	6	
VENTE BUREAU 43 A FSL	51	
SOCOTEC IMMEUBLE REPUBLIQUE		727
EXCEPTIONNEL DIVERS	-8	23
RESULTAT EXCEPTIONNEL	50	750
IS	-47	18
RESULTAT NET	25	259

L'augmentation du chiffre d'affaires s'explique notamment par la perception des loyers sur les actifs RENT A CAR et MR BRICOLAGE.

Les renseignements contenus dans l'annexe aux comptes vous permettront d'apprécier les éléments significatifs du bilan.

1°) PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT :

Nous vous proposons, conformément à la Loi et à nos statuts, d'affecter le résultat en réserves.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice clos le	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
30/09/2021	3,61 euros par action, soit 341 607,08 €	0	0
30/09/2020	0	0	0
30/09/2019	0	0	0

Il est précisé que les dividendes sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30%, se décomposant en un prélèvement non libératoire au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%. Ces prélèvements sont précomptés par la société et versés le 15 du mois suivant celui de la mise en paiement des dividendes.

Sur le plan fiscal, conformément aux dispositions en vigueur, ce dividende ouvre droit au profit de l'associé personne physique, sur option, à l'abattement de 40 % calculé sur la fraction éligible audit abattement.

2°) PROGRÈS RÉALISÉS ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

La SEMAP poursuit ses investissements quand l'opportunité se présente et prioritairement les bureaux de l'espace Média.

Le parc Dynamikum : Les deux premières tranches du projet sont maintenant achevées et la troisième est en construction. Le parc rencontre un vif succès au niveau des utilisateurs. Une réflexion est en cours pour muter le projet initialement prévu de 3000 m2 de tertiaire en Hôtel dans la mesure où l'activité de bureaux a fortement ralenti en IDF alors que les études de marché mettent en exergue une offre hôtelière en quantité insuffisante sur notre territoire.

Par ailleurs, les deux SCCV du parc ont dégagé 366 K€ de dividendes sur les deux exercices au profit de la SEMAP.

RENT A CAR : Les travaux à la charge de la Semap sont terminés et l'enseigne a pu ouvrir au public.

ACHAT COMMERCES :

Dans le cadre de ses missions d'intérêt général et de l'amélioration de l'attractivité commerciale, la SEMAP a fait l'acquisition du Bail du P'ti Sommelier et a signé en juillet 2022 une promesse d'acquisition pour les murs de l'ex-bijouterie Louvet, rue du Général de Gaulle.

La **SCCV Robespierre** poursuit son activité de construction de 76 logements et un Hôtel de 100 chambres. La SEMAP, pour son avance de trésorerie dans cette opération, a touché des intérêts à hauteur de 9 644 €. La livraison des logements et des murs de l'hôtel sont prévus fin 2023 et début 2024. La vente des logements s'est faite sans difficultés majeures. Pour l'Hôtel, nous sommes impactés par la hausse des taux de crédit, qui viennent compliquer l'accord définitif avec l'investisseur retenu pour l'achat des murs.

3°) ACTIVITÉS DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Les activités de recherche et développement menées par le Directeur Général n'ont donné lieu à aucune dépense au cours de l'exercice considéré.

4°) INFORMATIONS SUR LES EMPRUNTS

Les emprunts en cours de la SEMAP sont les suivants :

Destination du prêt	Prêteur	Date de signature du prêt	Date d'échéance	Montant du prêt	Durée totale du prêt	Capital restant dû au 30.09.22
Bâtiment SÉCURITEST	SG	18/09/2017	24/07/2032	352 K €	80 MOIS	251 135,03 €
Equipement Téléphonie- Informatique espace Media et Crista	CE	03/09/2020	10/01/2025	210 K €	48 MOIS	132 534,57 €
Bâtiment DYNAMIKUM	CE	12/11/2021	10/12/2037	556,5K€	180 MOIS	556 500,00€
TOTAL DES EMPRUNTS						940 169,60 €

Les emprunts liés au bâtiment SÉCURITEST et à la téléphonie seront remboursés par anticipation courant 2023.

5°) INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

Nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice considéré le solde de nos dettes à l'égard des fournisseurs se décompose, par date d'échéance convenue conjointement, comme suit :

FACTURES RECUES NON REGLEES A LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE						
	Solde	Non échu	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 à 90 Jours	91 Jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	7	4	2			1
Montant total des factures TTC concernées	70 081.74 €	66 156.61 €	2 725.13 €			1200.00 €
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	4.24%	4%	0.16%			0.07%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0					
Montant total des factures TTC exclues	0 €	0%				
) Délais de paiements utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais de paiement contractuel et légal					

6°) INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES CLIENTS

Nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice considéré le solde de nos créances à l'égard des clients se décompose, par date d'échéance convenue conjointement, comme suit :

FACTURES EMISES NON REGLEES A LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE						
	Solde	Non échu	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 à 90 Jours	91 Jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	12	6	3	2	1	0
Montant total des factures TTC concernées	402 202.14 €	388 541.10 €	9 131.54 €	3 971.54 €	557.96 €	
Pourcentage du montant total des ventes HT de l'exercice	68.41 %	66.08%	1.55%	0.68%	0 0.09%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	48					
Montant total des factures TTC exclues	67 057.48 €					
	(RJ pour DECI DELA, litige AMG et MSL)					
(C) Délais de paiements utilisés pour le calcul des retards de paiements			Délais de paiement contractuel et légal			

7°) CHARGES NON FISCALEMENT DEDUCTIBLES

Conformément à l'article 223 quater du CGI, le montant global des dépenses et charges somptuaires tels que défini dans l'article 39-4 du CGI s'élève au titre de l'année 2022 à 4.010,50 euros.

Ce montant est uniquement composé de la quote-part d'amortissement des véhicules de tourisme détenus par la société réintégrée dans le résultat fiscal.

I – ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

1°) L'ÉVICTION DE SÉCURITEST (centre de contrôle Technique Automobile)

La SEMAP a acquis en 2016 auprès de la ville un terrain nu constructible au prix de 290 K€. Elle y a construit un bâtiment qui a été loué à la société SECURITEST en février 2016. En octobre 2020, la collectivité a demandé à la SEMAP de procéder à l'éviction de la société au plus tard en mai 2021 afin de pouvoir y commencer les travaux de construction du futur groupe scolaire.

Le 9 novembre 2022, la ville a racheté le terrain à sa valeur domaniale désormais estimée à 82 K€ ainsi que le bâtiment pour sa valeur nette comptable estimée à 230 417 € et a remboursé à la SEMAP l'indemnité d'éviction d'un montant de 428 K€.

2°) LE TRANSFERT DE RENT A CAR (location de véhicules)

Afin de permettre le transfert rapide de la société Rent A Car sur le terrain d'assiette appartenant à la ville, celle-ci a confié à la SEMAP les travaux d'aménagement et de construction du futur bâtiment de l'exploitant en l'adossant à un bail à construction. Le bail à construction a été signé le 17 novembre 2021. Les travaux ont été achevés dans le courant du mois d'octobre 2022. Désormais l'enseigne poursuit normalement son exploitation.

3°) LA DISSOLUTION SCCV FABOTO

Suite à l'accord trouvé entre la ville et Rent A Car en juillet 2021 qui portait sur l'emprise du 37/39 Bd Robespierre à Poissy, la SEMAP a été contrainte d'abandonner le projet immobilier initial porté par la SCCV FABOTO pour permettre le transfert de l'activité Rent A Car. La SCCV est aujourd'hui en voie de liquidation amiable et les opérations comptables de clôture sont terminées.

4°) CONTENTIEUX BNP PARIBAS

La SEMAP a été condamnée dans le contentieux BNP (ancien locataire d'une cellule commerciale louée à ce jour au commerce « La Bonne Planque »). La SEMAP a fait une proposition de règlement amiable du litige.

Le 13 août 2022, la proposition de règlement a été acceptée après négociation entre services juridiques internes sur la base des éléments suivants :

- Les intérêts de l'indemnité sont arrêtés au 21 février 2022 et le chèque d'un montant de 2.805,80 € encaissé par BNP PARIBAS nous en donne quittance
- Le montant du capital (de l'indemnité) est arrêté à la somme de 224 774,66

Le contentieux a été soldé en octobre 2022 par le versement des indemnités.

5°) MISE EN LOCATION DE DEUX LOCAUX D'ACTIVITÉ SUR LE PARC DYNAMIKUM

En novembre 2021, l'acquisition en VEFA a été signée de deux locaux d'activité d'une surface totale de 550 m² de SDP pour un prix de 781 K€ adossée à une promesse de bail avec un futur locataire. Le bail définitif a été signé avec la société MSL Formation en mars 2022 et, à la suite d'impayés de loyers, le bail a été résilié de façon amiable par la signature d'un protocole transactionnel exécuté au début de l'année 2023.

6°) LANCEMENT DES ETUDES SUR LE P'TIT SOMMELIER

La SEMAP a lancé une étude de faisabilité afin d'améliorer son potentiel. Cette étude devra permettre de réaliser des travaux nécessaires pour installer un nouvel exploitant de bar à vins.

7°) ACHAT ET MISE EN LOCATION DE L'EX-BIJOUTERIE LOUVET

Un minimum de travaux y est prévu pour une prise à bail futur avec une activité attractive pour le plateau marchand du centre-ville.

II – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SOCIÉTÉ

1°) CODOS

La SEMAP est associée à hauteur de 15% dans l'opération CODOS, elle devra donc apporter 1 125 K€ en fonds propres à la SAS CODOS dédiée à l'opération et devrait pouvoir bénéficier de 664 K€ d'honoraires ainsi qu'une part sur marge de 1 068 K€ selon le bilan promoteur actualisé au 01/12/2022. Le chantier doit démarrer au premier trimestre 2023 pour une livraison deuxième semestre 2026.

2°) Nouvelle Co-promotion

La SEMAP travaille sur un nouveau projet de co-promotion immobilière ayant reçu l'aval de la ville pour la construction d'une résidence étudiante.

III – FILIALES ET PARTICIPATIONS

Nous vous rappelons que notre Société a des participations dans les sociétés suivantes, dont l'activité du dernier exercice comptable connu est représenté par les chiffres suivants :

NOMINATION	Participation	Chiffre d'affaires	Résultat net
SAS FONCIERE DE LA CITE ST LOUIS	100%	1 700 827,00 €	8 240,00 €
SCCV LE GALLIENI	50%	- €	- 58 150,00 €
SCI MASSEL	10%	- €	25 043,00 €
SAS LE GAMIN DE POISSY	20%	265 683,00 €	-33 848,00 €
SEMPER	5%	474 642,00 €	38 463,00 €
SCCV ST JEAN-BAPTISTE	40%	18 331,00 €	- 49 524,00 €
SCCV POISSYNERGIE	30%	14 292 441,00 €	560 731,00 €
SCCV POINTE ROBESPIERRE	30%	- €	- 345 257,00 €
SCCV FABOTO	100%	- €	- €

1°) SAS FONCIERE DE LA CITE SAINT LOUIS

Les principaux chiffres clés des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2022 sont les suivants en comparaison avec ceux de l'exercice précédent :

RESULTAT	Exercice clos le 30/09/2022	Exercice clos le 30/09/2021	Variation en €	Variation en %
Chiffre d'affaires HT	1 700 827 €	1 545 794 €	155 033 €	10,03%
Autres produits d'exploitation	1 537 €	2 234 €	- 697 €	-31,20%
Total produits d'exploitation	1 748 981 €	1 580 627 €	168 354 €	10,65%
Charges d'exploitation	1 579 868 €	1 414 671 €	165 197 €	11,68%
-dont dotations aux amortissements sur immobilisations	458 498 €	441 488 €	17 010 €	3,85%
dont dotations aux provisions	1 094 €	7 107 €	- 6 013 €	-84,61%
Résultat d'exploitation	165 113 €	165 956 €	- 843 €	-0,51%
Résultat financier	- 171 119 €	- 177 485 €	6 366 €	-3,59%
Résultat courant avant impôts	- 2 005 €	- 11 529 €	9 524 €	-82,61%
Résultat exceptionnel	62 606 €	62 368 €	238 €	0,38%
Impôts sur les bénéfices	52 360 €	17 583 €	34 777 €	197,79%
Résultat net	8 240 €	33 256 €	- 25 016 €	-75,22%
Effectif moyen du personnel	6	6	0	0

La hausse globale de 10.65 % du chiffre d'affaires est principalement due à l'occupation de nos locaux du Technoparc à 100% grâce à l'arrivée des services de formation de l'Hôpital de Poissy pendant 6 mois. A cette occasion, la FONCIERE a réalisé d'importants travaux de mise aux normes ERP et PMR devenus indispensables par rapport à l'émergence d'une nouvelle clientèle d'organismes de formation.

Ces investissements et les frais d'installation expliquent l'augmentation des charges d'exploitation de 11.68 %.

Le résultat exceptionnel correspond à la perception des subventions d'investissement versées par la SEMAP qui va courir encore sur les trois prochains exercices.

Un rattrapage de réintégration fiscale de la taxe sur les bureaux et stationnement impacte négativement le résultat net de l'exercice.

Après la crise du COVID qui a atteint également le marché de la location de bureaux, la FONCIERE DE LA CITE ST LOUIS doit faire face aujourd'hui aux hausses des factures d'énergie, qui représente un coût important.

Pour les espaces Média et Cristal assujettis au décret tertiaire, la SEMAP va devoir engager des dépenses visant à réduire de 40% de ses consommations d'énergie d'ici 2030.

L'activité de location de salles a repris sans toutefois atteindre le niveau précédent la crise sanitaire.

Le Chiffre d'Affaires du service domiciliations continue sa progression.

En raison d'une baisse de l'activité de reprographie, le contrat de travail de notre reprographe a fait l'objet d'un avenant et désormais ce dernier travaille en temps partiel et le contenu de ses missions a été adapté.

Il est à noter que le retrait progressif des services de la ville, locataire historique de l'immeuble République sur trois plateaux, va nous amener à réaliser des travaux de rénovation et de mise aux normes importants pour retrouver de nouveaux locataires.

2°) SCCV LE GALLIENI

La société AVVF PROMOTIONS a été mise en liquidation judiciaire le 10 octobre 2022. Une déclaration de créance à hauteur d'un montant global de **895.485,81 euros** (huit-cent quatre-vingt-quinze mille quatre cent quatre-vingt-cinq euros et quatre-vingt-un centime) a été déposée le 21 décembre 2022. Cette créance correspond au risque de mise en cause de la SCCV LE GALLIENI dans les contentieux l'opposant au syndicat des copropriétaires, à la société COBELBA, au trop perçu d'honoraires et à la non-exécution de certaines prestations.

L'assignation du liquidateur pour faire fixer la créance au passif de la société AVF PROMOTIONS a été délivrée. La procédure est en cours.

3°) SCI MASSEL et SCCV FABOTO

Concernant la SCI MASSEL et la SCCV FABOTO, ces sociétés sont en cours de liquidation amiable

Concernant les filiales et participations, nous n'avons pas d'autres éléments particuliers à vous signaler.

Au cours de l'exercice écoulé, nous n'avons cédé aucune participation que nous détenons dans le capital des Sociétés sus-désignées dans le tableau supra.

III- COMPTES CONSOLIDÉS

Les seuils de consolidation n'étant pas atteints la Société n'a pas établi de comptes consolidés prévus à l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

IV- ACHAT DE PARTICIPATIONS AU COURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice précédent, notre Société n'a acquis aucune participation

V- SITUATION DES MANDATS

Les mandats des Administrateurs représentant la ville de Poissy ont été renouvelés lors du conseil d'Administration en date du 24 mai 2022 à la suite de la délibération du Conseil Municipal de la ville de Poissy en date du 16 mai 2022.

- **Monsieur Patrick MEUNIER** né le 22 février 1959 à Saint-Germain-en-Laye (78) demeurant 18 rue Robert Frappesauce à Saint-Germain-en-Laye (78100) de nationalité française, est désigné Président
- **Monsieur Fabrice MOULINET** né le 4 février 1974 à Saint-Germain-en-Laye (78) demeurant 80 avenue Fernand Lefebvre à Poissy (78300) de nationalité française, est désigné Vice-Président
- **Monsieur David LUCEAU** né le 04/01/1973 à Rennes (35) demeurant 42 avenue Anatole France à Poissy (78300) de nationalité française, est désigné Administrateur

Le Conseil d'Administration a également décidé de reconduire **Monsieur Frédéric CHARPENTIER**, né le 4 avril 1963 à Amiens (80) demeurant au 6 bis Boulevard Devaux à Poissy (78) de nationalité française, dans ses fonctions de Directeur Général de la SEMAP.

VI- PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Néant.

Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions complémentaires ou explications que vous jugeriez utiles.

Nous allons vous présenter plus en détail, le bilan, le compte de résultat et l'annexe que nous soumettons à votre approbation.

Nous vous invitons à approuver par votre vote le texte des résolutions proposées.

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

13

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20231211-CM_20231211_03-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Document publié sur le [site de la ville](#) le 05/01/2024