



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 DECEMBRE 2024

**DIRECTION GENERALE**

**6**

**OBJET : PRESENTATION DU RAPPORT 2023 DE LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE POUR L'ATTRACTIVITÉ DE POISSY**

### **PREND ACTE**

**Annexes : Rapport d'activité, rapport de gestion du Conseil d'administration sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2023 et rapport du Commissaire aux comptes**

L'an deux mille vingt-quatre, le seize décembre, à dix-neuf heures,  
Le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire, le dix décembre deux mille vingt-quatre,  
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 DEBUISSER, M PROST, Mme BELVAUDE, M POCHAT, M GEFFRAY, Mme KOFFI,  
M DOMPEYRE, Mme OGGAD, M SIMEONI, Mme MESSMER, Mme ALLOUCHE, M DREUX,  
M DJEYARAMANE, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU, Mme BARRE, Mme LEPERT, M DUCHESNE,  
M LUCEAU, M MASSIAUX, M LOYER, Mme SOUSSI

### **ABSENTS EXCUSÉS :**

Mme TAFAT  
Mme GRAPPE  
M JOUSSEN  
M MOULINET  
M PLOUZE-MONVILLE  
M SEITHER

### **POUVOIRS :**

Mme TAFAT à Mme CONTE  
Mme GRAPPE à Mme HUBERT  
M JOUSSEN à M PROST  
M MOULINET à M MEUNIER  
M PLOUZE-MONVILLE à M NICOT  
M SEITHER à M DE JESUS PEDRO

**SECRÉTAIRE :** Vanessa HUBERT

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf.

-----

## RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MONSIEUR PATRICK MEUNIER

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 2023 et sur les comptes annuels lors de son Conseil d'administration du 08 mars 2024 et l'a communiqué à la commune le 27 août 2024.

L'année 2023 a notamment été marquée par la poursuite des activités de co-promotion immobilière initiées sur les exercices précédents et particulièrement le démarrage de l'opération CODOS. Forte de ce succès, l'association SAINT LOUIS DE POISSY a pu s'installer dans de nouveaux locaux.

L'extension des compétences de la SEMAP dans le domaine de la co-promotion immobilière permet de développer une offre de qualité et de proximité en matière d'équipements sur la commune.

D'ailleurs, le Parc DYNAMIKUM a rencontré un vif succès auprès des investisseurs. On y dénombre maintenant 43 entreprises propriétaires ou locataires.

LA SEMAP qui possède deux cellules sur le parc (C8, C9) a signé deux promesses, une en location et l'autre en achat. Concernant la parcelle de 6000 m<sup>2</sup> détenue par la SCCV Saint Jean Baptiste, et gelée à la demande de la Ville dans le cadre d'un éventuel transfert de la Boulangerie industrielle Touflet, l'associé (la société Primovilla) a souhaité se désengager.

Concernant la SCCV Pointe Robespierre, la SEMAP poursuit son activité de construction de 76 logements, un hôtel de 100 chambres, une mini-crèche. La SEMAP, pour son avance de trésorerie dans cette opération, a touché des intérêts cette année à hauteur de 27 067 € ainsi que 60 % des honoraires de gestion. La livraison des logements et des murs de l'hôtel a été faite en 2024. En ce qui concerne la commercialisation du dernier lot, une cellule commerciale de 200 m<sup>2</sup> en façade de rez-de-chaussée est envisagée, avec la commercialisation souhaitée d'une boulangerie.

Naturellement et afin de redynamiser le commerce de proximité, 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.

- la SEMAP a fait l'acquisition de l'ex-bijouterie Louvet, rue du Général de Gaulle, le local a été curé et la vitrine changée en amont de sa mise sur le marché. L'objectif a été d'y installer un commerce de proximité d'épicerie fine.
- l'augmentation du chiffres d'affaires s'expliquent notamment par la perception des loyers Rent a car et Mr Bricolage.
- le local « Le P'tit Sommelier » a été transféré en Immobilisations dans l'intention de le louer.

Il est proposé au conseil municipal de prendre acte du bilan 2023 de ce travail, dont il est possible de suivre l'actualité sur le site Internet et les réseaux sociaux de la SEMAP.

Autre fait marquant, la gouvernance de la SEMAP a évolué en 2023. Monsieur Thierry GOERES a été désigné administrateur en lieu et place de Monsieur MUTEL.

Sont annexés à la présente délibération le rapport d'activité, le rapport 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.

.....

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20241216-CM_20241216_06-DE Date de télétransmission : 20/12/2024 Date de réception préfecture : 20/12/2024
---

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 1524-5 et L. 2121-29, D15.24-7,

Vu la Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de l'activité économique,

Vu le Décret n° 2022-1406 du 4 novembre 2022, relatif au contenu du rapport du mandataire prévu par l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales,

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 les rapports écrits qui lui sont soumis au moins une fois par an, par ses représentants, au conseil d'administration,

Considérant que le décret n° 2022-1406 du 4 novembre 2022 prévoit le contenu des éléments présentés à l'assemblée délibérante,

LE CONSEIL,

Vu les rapports annexés,

Après en avoir délibéré,

**DÉCIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

De prendre acte de la communication du rapport d'activité, du rapport de gestion de l'exercice clos le 30 septembre 2023 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 :**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le Maire, ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles (56 avenue de St-Cloud 78011 Versailles cedex <https://citoyens.telerecours.fr/>) dans les deux mois courant à compter de sa transmission au contrôle de légalité, et de sa publication ou de sa notification. Dans le cas d'un recours gracieux, son rejet explicite ou son rejet implicite au terme d'un délai de deux mois ouvre à l'intéressé le droit de saisir le tribunal administratif d'un recours contentieux pendant un nouveau délai de deux mois.

**Article 3 :**

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**

# RAPPORT ANNUEL DES ELUS 2023

## SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE POUR L'ATTRACTIVITÉ DE POISSY

SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE LOCALE AU CAPITAL DE 288.500 EUROS  
SIÈGE SOCIAL : 22, RUE GUSTAVE EIFFEL  
78300 POISSY  
349 220 269 RCS VERSAILLES



Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

---

# RAPPORT ANNUEL DES ELUS

## 2023

---

Les années 2022/23 ont été impactées par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques avec pour conséquence le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés (financiers, matières premières, énergie, biens et services). L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes.

L'exercice 2022/2023 a été, pour la SEMAP, une année marquée par la poursuite des opérations de Co-promotion initiées sur les exercices précédents malgré la dégradation du contexte économique.

De son côté, la Foncière de la Cité Saint Louis a vu son taux d'occupation baisser de façon significative du fait de cette dégradation.

## I. – PRESENTATION DE LA SEMAP

### 1) OBJET SOCIAL, ACTIVITES, REPARTITION DU CAPITAL

Créée en 1989 pour aménager l'une des plus innovantes zones d'activités des Yvelines, le **Technoparc de Poissy**, la SEMAP a aujourd'hui vocation à renforcer l'attractivité économique de la Ville, actionnaire majoritaire. Les activités de la SEM se répartissent entre :

- La gestion d'actifs immobiliers confiée en partie à sa filiale, la Foncière de la Cité Saint Louis ;
- Le portage foncier et la Co-Promotion immobilière ;
- Le renforcement de l'attractivité commerciale de la commune.

L'actionnariat de la SEMAP est composé à 66% d'un actionnaire public : la Ville de Poissy, et à 34% d'actionnaires privés : Caisse d'épargne et de prévoyance, Action Logement, CCI...

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	
30/09/2022	- €	- €	- €
30/09/2021	3,61 euros par action, soit 341 607,08 €	- €	- €
30/09/2020	- €	- €	- €

Le parc immobilier de la SEMAP s'articule autour de 3 pôles principaux :

- Bureaux et ateliers : Espace média, Espace cristal, Dymamikum, Immeuble république
- Fonds de commerce et murs de locaux commerciaux : le Gamin de Poissy, 2 rivages, le P'tit Sommelier
- Portage foncier et co-promotion immobilière : réaménagement de l'ilot Codos, création d'un hôtel Bd Robespierre

La SEMAP poursuit ses investissements dans l'intérêt général.

**ESPACE MEDIA** : Acquisition de bureaux.

**DYNAMIKUM** : Le parc a rencontré un vif succès auprès des investisseurs. On y dénombre maintenant 43 entreprises propriétaires ou locataires.

Lors du dernier exercice, le projet de mutation du bâtiment tertiaire de 3000 m<sup>2</sup> en Hôtel avait été étudié.

Ce projet a été validé car il permettra de proposer une prestation nouvelle d'hébergement de qualité aux entreprises présentes sur nos parcs.

Le permis de construire de cet hôtel de 100 chambres a été délivré et affiché sur site. Il doit maintenant être purgé de tout recours, le futur exploitant a été trouvé (l'enseigne B and B) et le tour de table pour financer les murs est en cours. Par ailleurs, la SEMAP, qui possède deux cellules sur le parc (C8, C9) a signé deux promesses, une en location et l'autre en achat.

Concernant la parcelle de 6000 m<sup>2</sup> détenue par la SCCV Saint Jean Baptiste, et gelée à la demande de la Ville dans le cadre d'un éventuel transfert de la Boulangerie industrielle Touflet, notre associé (la société Primovilla) a souhaité se désengager.

**RENT A CAR** : La Semap envisage de racheter le terrain sur lequel elle a construit le bâtiment sous réserve du prix de vente qui devra être déterminé par le service des domaines.

**ACHAT COMMERCES** : Dans le cadre de ses missions d'intérêt général et de l'amélioration de l'attractivité commerciale de la Ville de Poissy, la SEMAP a fait l'acquisition de l'ex-bijouterie Louvet, rue du Général de Gaulle, le local a été curé et la vitrine changée en amont de sa mise sur le marché. L'objectif est d'y installer un commerce attractif pour le plateau marchand.

**La SCCV Pointe Robespierre** : Elle poursuit son activité de construction de 76 logements, un hôtel de 100 chambres, une mini-crèche. La SEMAP, pour son avance de trésorerie dans cette opération, a touché des intérêts cette année à hauteur de 27 067 € ainsi que 60 % des honoraires de gestion. La livraison des logements et des murs de l'hôtel est prévue pour 2024.

La commercialisation du dernier lot, une cellule commerciale de 200 m<sup>2</sup> en façade de rez-de-chaussée est en cours, il est envisagé d'y installer une boulangerie.

**SAS CODOS** : Le local du 18 Bd Devaux a été libéré par le locataire AMG permettant ainsi le déplacement de l'association La Saint Louis dans ces locaux provisoires. Le lancement des travaux du projet CODOS est prévu pour le quatrième trimestre 2023.

---

## 2) LA GOUVERNANCE

---

### a) Les élus administrateurs

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** est désigné Président,

**Monsieur Fabrice MOULINET** est désigné Vice-Président,

**Monsieur David LUCEAU** est désigné Administrateur.

## b) La direction générale

Le Conseil d'Administration a également décidé de reconduire **Monsieur Frédéric CHARPENTIER** dans ses fonctions de Directeur Général de la SEMAP.

## c) Le comité stratégique

A l'occasion de la mise en conformité des statuts de la SEMAP par rapport à la Loi 3 DS, un comité stratégique a été mis en place. Son fonctionnement est régi par une charte. Pour rappel, le comité est composé de membres du conseil d'administration.

Ce comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au conseil d'administration sur la définition et la mise en œuvre des orientations stratégiques de la société, de proposer des axes de croissance, de sélectionner des opportunités d'investissement et de veiller à la performance de la société.

Il examine notamment :

- les projets d'investissements importants, en vue d'opérations de croissance externe ou organique,
- les opérations de restructuration interne,
- les acquisitions et cessions significatives de participations et d'actifs,
- l'endettement de la société et de ses filiales,
- les opérations ou engagements susceptibles d'affecter significativement le résultat du groupe ou de modifier de manière importante la structure de son bilan,
- les accords stratégiques d'alliance ou de coopération industrielle et financière.

Le comité s'est réuni à 25 reprises sur l'exercice en cours. Il a pu ainsi convier à ses réunions des membres de la direction ou d'autres personnes appartenant pas à la SEM.

Le comité a pu obtenir différents documents internes et toute information nécessaire à l'exercice de sa mission et, en particulier les plans stratégiques et opérationnels, le budget prévisionnel établi annuellement et, le cas échéant, révisé en cours d'exercice, la documentation (y compris à l'état de projets) relative aux opérations d'acquisitions ou de cessions d'immeubles, de participations ou de fonds de commerce, par voie de vente, d'apport ou par tout autre moyen juridique.

Les séances du comité ont fait l'objet de compte rendu.

Les points suivants ont été débattus et tranchés en comités stratégiques :

- Rachat de M. Bricolage par la Foncière de la cité St Louis
- Rachat des parts de la SCCV Poissynergie.
- Reprises des négociations avec la boulangerie industrielle TOUFLET à la demande de la Ville pour le transfert de son activité sur le parc Dynamikum.
- Projet de rachat du Foncier de Rent A Car à la ville.
- Achat de la cellule commerciale ex- bijouterie Louvet en centre-ville.
- Rachat du bail du P'tit sommelier et appel à projet pour y implanter un commerce attractif.
- Point financier sur la Foncière face à la baisse du taux de remplissage dû à la désaffection pour le tertiaire en IDF.
- Rachat de bureau sur l'espace media dans la continuité de la stratégie de la SEMAP
- Plusieurs points d'étape sur l'opération CODOS et l'hôtel BD Robespierre.
- Suivi de la situation du Gamin de Poissy et mise en location gérance avec option d'achat d'un repreneur.
- Vente du fonds de la Bonne Planque à l'Enseigne B Chef.
- Projet de rénovation complète du 3ème étage de l'immeuble République pour prise à bail par un cabinet comptable et un cabinet d'avocat suite au départ des services techniques de la SEMAP
- Validation du projet Hôtel sur le parc Dynamikum.

Accusé de réception en préfecture  
075-21736-4888-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

- Validation de l'indemnité d'éviction versé au garagiste louant le local Point P pour permettre le transfert de l'association Saint Louis indispensable au lancement du projet CODOS et prise en charge de cette indemnité par la SAS Codos.
- Présentation et validation d'un avant-projet de Co promotion avec le promoteur OGIC pour la construction d'une résidence étudiante.

**d) Le bilan de la gouvernance des élus**

Grace aux comités stratégiques mis en place sur l'exercice en cours, les présidents et vice-présidents ont pu, en travaillant avec la direction générale, participer et élaborer la stratégie de développement de la SEM en s'appuyant sur des informations précises et contrôlées. Les défis à relever pour la SEM ont été bien identifiés : les conséquences de la guerre en Ukraine, l'augmentation du coût de l'énergie et la détérioration du contexte économique pour la Foncière de la Cité Saint Louis.

Par ailleurs, les interventions de la Sem sur le tissu économique locale portent leurs fruits ; l'attractivité du plateau marchand est maintenue grâce à l'intervention de notre société, que ce soit pour la création d'un hôtel Holiday Inn en centre-ville, la requalification de l'ilot Codos, l'achat de murs ou de fonds de commerce ainsi que le travail d'accompagnement et de conseil du service commerce de la Ville.

- e) L'état des relations entre la collectivité territoriale actionnaire et la société d'économie mixte, listant les contrats, apports en compte courant d'associés, garanties d'emprunt et aides octroyées au titre du développement économique ou tout autre concours financier, et précisant pour chacun d'eux leur objet, leur montant et, le cas échéant, le secteur d'activité dont ils relèvent ; NEANT**
- f) Les modifications des statuts effectuées dans l'année en conservant l'historique des cinq dernières années ;** Pour faire suite à l'assemblée générale extraordinaire du 23 octobre 2023, la modification des statuts pour mise en conformité avec la loi 3 DS a été adoptée et l'objet social de la société est désormais davantage axé sur les missions d'intérêt général de la société d'économie mixte.
- g) Les évolutions de l'actionnariat intervenues dans l'année en conservant l'historique des cinq dernières années ;** l'actionnariat de la société n'a pas évolué cette année. Sur l'année précédente, le prêt d'action effectué à l'égard d'un des administrateurs, Monsieur MUTEL, a été annulé (la détention des titres n'étant plus une condition à la qualité d'administrateur). Monsieur GOERES a remplacé Monsieur MUTEL qui n'a pas souhaité voir son mandat reconduit.
- h) L'état des procédures de prévention et de détection des faits d'atteinte à la probité mises en œuvre par la société dans le cadre de l'article 17 de la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de l'activité économique et, le cas échéant, de celles mises en œuvre dans le cadre du 3° de l'article 3 de cette même loi ;** Dans chacune de nos structures, la SEMAP (société mère) et la FONCIERE (société fille), un commissaire aux comptes veille à prévenir et alerter des faits d'atteinte à la probité le cas échéant.

## II. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Les principaux chiffres clés des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2023 sont les suivants en comparaison avec ceux de l'exercice précédent :

RÉSULTAT DE LA SEMAP	Exercice clos le 30/09/2023	Exercice clos le 30/09/2022	Variation en €
Chiffre d'affaires HT	903 478 €	587 948 €	315 530 €
Autres produits d'exploitation	597 499 €	1 441 873 €	- 844 374 €
Total produits d'exploitation	1 500 977 €	2 029 821 €	- 528 844 €
Charges d'exploitation	1 339 851 €	2 246 614 €	- 906 763 €
- dont dotations aux amortissements sur immobilisations	138 721 €	136 111 €	2 610 €
- dont dotations aux provisions	- €	90 543 €	- 90 543 €
Résultat d'exploitation	161 126 €	- 216 793 €	377 919 €
Opérations faites en commun	- €	166 500 €	- 166 500 €
Résultat financier	93 373 €	72 361 €	21 012 €
Résultat courant avant impôts	254 499 €	22 068 €	232 431 €
Résultat exceptionnel	- 398 890 €	50 010 €	- 448 900 €
Impôts sur les bénéfices	34 484 €	46 800 €	- 12 316 €
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>- 178 875 €</b>	<b>25 278 €</b>	<b>- 204 153 €</b>

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.

Les stocks de la société au 30.09.2023 sont les suivants :

STOCKS	MONTANT HT
MR BRICOLAGE	1 647 939,63 €
BUREAU 40-41 MEDIA	116 802,00 €
RUE AU PAIN	132 097,02 €
RENT A CAR	548 805,58 €
DYNAMIKUM	873 092,47 €
BIJOUTERIE LOUVET	227 601,77 €
BUREAU 6 MEDIA	88 284,41 €

Les acquisitions des murs de la « Bijouterie Louvet » et du bureau 6 de l'Espace Média n'ont pas eu d'impact sur le résultat d'exploitation de la SEMAP.

Soit un total en stock à commercialiser de 3 635 K€.

Le local « Le P'ti Sommelier » a été transféré en Immobilisations dans l'intention de le louer.

Le total de l'actif immobilisé intégrant les éléments incorporels, corporels et financiers s'élèvent à 4 545 K€

Les recettes de la Semap sont désormais entièrement dépendantes de son activité de co-promotion et se limitent, à ce stade, aux honoraires de gestion. Les marges des opérations Robespierre, Dynamikum et Codos restent à venir.

Le résultat déficitaire de 179 K € rentre dans ce schéma économique et doit être apprécié dans cette perspective pluriannuelle.

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

	30-sept-23 en K€	30-sept-22 en K€
VENTES IMMEUBLES	220	Cession des lots 38 Media et 122 Gustave Eiffel à FSL
VARIATIONS DE STOCKS VENDUS	-220	
VARIATIONS DE STOCK	402	1 396 Bijouterie Louvet + bureau6 + travaux
ACHAT STOCKES	-402	-1 396
<b>Résultat de l'activité marchand de biens</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CHIFFRE D'AFFAIRES SERVICES	683	588 Hausse qui s'explique principalement par les mouvements suivants : - Honoraires de gestion CODOS : +265K€ échéance prévue par la convention - Baisse des facturations loyers immeuble SEMAP de -28K€ liée à l'éviction du locataire AMG en début d'année suite à l'opération CODOS
CHARGES DE STRUCTURE	-769	-627 Effet des nouvelles acquisitions et l'inoccupation des locaux qui engendrent des charges supplémentaires (notamment loyers/assurances/charges locatives) non refacturées.
<b>Résultat de l'activité service</b>	<b>-86</b>	<b>-39</b>
SECURITEST		
MOINS VALUE DE CESSION	-212	0
REPRISE DEPRECIATION	212	0

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

<i>Résultat opération SECURITEST</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FABOTO</b>		
PERTE SUR CREANCE EN CC	-178	0
REPRISE PROVISION POUR DEPRECIATION	174	34
SORTIE DES TITRES	-1	0
REPRISE DEPRECIATION TITRES	1	0
<b>Résultat opération FABOTO</b>	<b>-4</b>	<b>34</b>
<b>MASSEL</b>		
PERTE SUR CREANCE EN CC	-2	0
SORTIE DES TITRES	-6	0
<b>Résultat opération MASSEL</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>
AMORTISSEMENTS	-139	-136 dont 82K€ d'amortissement mali technique Entrepôts Poissy
GAMIN DE POISSY		-75
<b>QUOTE PART D'OPERATIONS FAITES EN COMMUN</b>		
POISSYNERGIE	<b>0</b>	<b>166</b> Dividendes POISSYNERGIE en N-1
SAINT JEAN BAPTISTE		
INTERETS FINANCIERS	98	81 Hausse en lien principalement avec le C/C Codos
INTERETS SUR EMPRUNTS	-5	-8 Remboursements anticipés sur l'exercice
SCI MASSEL	0	1
DEBOUCLAGE CONTENTIEUX BNP	0	6
VENTE BUREAU 43 A FSL	0	51
SOCOTEC IMMEUBLE REPUBLIQUE EXCEPTIONNEL DIVERS	0	-8
<b>IS</b>	<b>-34</b>	<b>-46,8</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-179</b>	<b>25</b>

Résultat d'exploitation
Résultat financier
Résultat exceptionnel

L'augmentation du chiffre d'affaires SERVICES s'explique notamment par la perception des tous premiers honoraires sur les opérations Pointe Robespierre et CODOS.

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

---

### **III. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE , INCERTITUDES ET DIFFICULTES**

---

Dans les faits, la désaffectation des entreprises pour le tertiaire a entraîné une baisse du taux de remplissage des hôtels d'entreprises et obligé la foncière à d'importants travaux de rénovation ou mise aux normes pour rester compétitif. D'un autre côté, la crise du marché immobilier et la raréfaction du foncier disponible sur la ville a asséché le marché pisciacais et annihilé de nombreux projets potentiels. De plus, la ville souhaite faire une pause sur la promotion immobilière jusqu'à nouvel ordre. Les conséquences d'un effet ciseaux, baisse des recettes locatives d'un côté et difficultés à monter de nouveaux projets de co-promotion sont réelles.

---

#### **1/ LE RACHAT DES PARTS PRIMOVILLA DANS LA SCCV SAINT JEAN-BAPTISTE**

---

En novembre 2023, la SEMAP et sa filiale la FONCIERE DE LA CITÉ SAINT LOUIS ont racheté les parts de la société PRIMOVILLA dans la SCCV ST JEAN-BAPTISTE devenant ainsi les seuls actionnaires de la SCCV afin d'accomplir les missions d'intérêt général qui leur ont été confiées par la Ville. Le dernier actif de la SCCV est la parcelle de 6 000 m<sup>2</sup>, dite parcelle TOUFLET, cette dernière est en cours de revente à la Boulangerie. La SEMAP pourra alors rembourser dans son intégralité ses avances de travaux et toucher la marge du produit de la vente.

---

#### **2/ MISE EN LOCATION ET VENTE DES LOCAUX D'ACTIVITÉ SUR LE PARC DYNAMIKUM**

---

La SEMAP a vendu la cellule C8 et loué la C9.

---

#### **3/ CODOS**

---

Le démarrage des travaux a été officiellement lancé et le chantier se déroule dans les meilleures conditions en respectant le calendrier prévisionnel. L'ensemble du projet est consolidé grâce aux ventes en bloc (co living, résidence Seniors) et à la propriété des cellules commerciales en rdc. Pour autant, le projet inclut 126 logements dont 26 ont fait l'objet d'une VEFA (vente en état futur d'achèvement).

Pour rappel, la SEMAP est associée à hauteur de 15% dans l'opération CODOS, elle a donc apporté 1 170 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 a démarré au premier semestre 2023 pour une livraison deuxième semestre 2026.

---

#### **4/ POINTE ROBESPIERRE**

---

La livraison des logements et des murs de l'hôtel est attendu pour 2024.

## IV. – 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 représentée par les chiffres suivants :

DÉNOMINATION	PARTICIPATION	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT NET
SAS FONCIERE DE LA CITE ST LOUIS	100%	1 520 597 €	- 64 055 €
SCCV LE GALLIENI	50%	- €	- 10 434 €
SAS LE GAMIN DE POISSY	20%	340 292 €	- 20 774 €
SEMPER	5%	492 281 €	38 240 €
SCCV ST JEAN-BAPTISTE	40%	49 992 €	- 3 412 €
SCCV POISSYNERGIE	30%	5 365 989 €	1 258 340 €
SCCV POINTE ROBESPIERRE	30%	- €	- 533 275 €
SAS POISSY CODOS	15%	- €	- €

### 1/ SAS FONCIERE DE LA CITE SAINT LOUIS

Au préalable, nous vous informons que la FSL a augmenté son capital. Le capital est passé de 3.226.792 euros à 3.826.792 euros. Les principaux chiffres clés des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2023 sont les suivants en comparaison avec ceux de l'exercice précédent :

	Exercice clos le 30/09/2023	Exercice clos le 30/09/2022	Variation en €
Chiffre d'affaires HT	1 520 597 €	1 700 827 €	- 180 230 €
Autres produits d'exploitation	18 175 €	48 155 €	- 29 980 €
Total produits d'exploitation	1 538 772 €	1 748 981 €	- 210 209 €
Charges d'exploitation	1 499 422 €	1 579 868 €	- 80 446 €
-dont dotations aux amortissements sur immobilisations	468 938 €	458 498 €	10 440 €
dont dotations aux provisions	26 204 €	1 094 €	25 110 €
Résultat d'exploitation	39 349 €	169 113 €	- 129 764 €
<b>Résultat financier</b>	- 163 524 €	- 171 119 €	7 595 €
Résultat courant avant impôts	- 124 175 €	- 2 005 €	- 122 170 €
<b>Résultat exceptionnel</b>	62 606 €	62 606 €	- €
Impôts sur les bénéfices	2 487 €	52 360 €	- 49 873 €
<b>Résultat net</b>	- 64 055 €	8 240 €	- 72 295 €

La FONCIERE DE LA CITE ST LOUIS continue à subir toujours les conséquences de l'émergence du télétravail et l'augmentation du prix des énergies.

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

La Foncière de la Cité saint Louis a dû commencer à se mettre en conformité avec le décret tertiaire dont seul l'aspect déclaratif pour l'Espace Média a été supporté sur cet exercice. Les travaux de petites envergures continuent d'être réalisés au coût par coût (remplacement des éclairages avec du led, remplacement des radiateurs énergivores).

L'activité de location de salles peine à retrouver son niveau avant Covid.

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

Le service reprographie a été fermé en septembre 2023 suite à une baisse de CA trop importante depuis le Covid.

Les travaux de réfection du troisième étage de l'Immeuble République se feront sur l'exercice suivant.

Accusé de réception en préfecture  
N° 2023-14387-06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

impactant encore les produits liés à sa location une année supplémentaire. Le financement de ces travaux se fera par le biais principalement d'une augmentation de capital de 600 000 € effectuée le 28 septembre 2023.

---

## **2/ SCCV LE GALLIENI**

---

La SCCV LE GALLIENI a produit des déclarations de créances suite à la mise en liquidation judiciaire de son associé, la société AVF PROMOTION.

Au cours de cet exercice, notre Société n'a acquis aucune participation.

Les salariés ne possèdent aucune participation dans le capital.

# RAPPORT DE GESTION 2023

## SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE POUR L'ATTRACTIVITÉ DE POISSY

### SEMAP

SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE LOCALE  
AU CAPITAL DE 288 500 EUROS  
SIEGE SOCIAL : 22, RUE GUSTAVE EIFFEL  
78300 POISSY  
349 220 269 RCS VERSAILLES



Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

---

# **RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2023**

---

Les années 2022/23 ont été impactées par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques avec pour conséquence, le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés (financiers, matières premières, énergie, biens et services). L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes.

L'exercice 2022/2023 a été, pour la SEMAP, une année marquée par la poursuite des opérations de co-promotion initiées sur les exercices précédents malgré la dégradation du contexte économique.

De son côté, la Foncière de la Cité Saint Louis a vu son taux d'occupation baisser de façon significative du fait de cette dégradation.

## 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 2023 sont les suivants en comparaison avec ceux de l'exercice précédent :

RÉSULTAT DE LA SEMAP	Exercice clos le 30/09/2023	Exercice clos le 30/09/2022	Variation en €
Chiffre d'affaires HT	903 478 €	587 948 €	315 530 €
Autres produits d'exploitation	597 499 €	1 441 873 €	- 844 374 €
Total produits d'exploitation	1 500 977 €	2 029 821 €	- 528 844 €
Charges d'exploitation	1 339 851 €	2 246 614 €	- 906 763 €
- dont dotations aux amortissements sur immobilisations	138 721 €	136 111 €	2 610 €
- dont dotations aux provisions	- €	90 543 €	- 90 543 €
Résultat d'exploitation	161 126 €	- 216 793 €	377 919 €
Opérations faites en commun	- €	166 500 €	- 166 500 €
Résultat financier	93 373 €	72 361 €	21 012 €
Résultat courant avant impôts	254 499 €	22 068 €	232 431 €
Résultat exceptionnel	- 398 890 €	50 010 €	- 448 900 €
Impôts sur les bénéfices	34 484 €	46 800 €	- 12 316 €
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>- 178 875 €</b>	<b>25 278 €</b>	<b>- 204 153 €</b>

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.

Les stocks de la société au 30.09.2023 sont les suivants :

STOCKS	MONTANT HT
MR BRICOLAGE	1 647 939,63 €
BUREAU 40-41 MEDIA	116 802,00 €
RUE AU PAIN	132 097,02 €
RENT A CAR	548 805,58 €
DYNAMIKUM	873 092,47 €
BIJOUTERIE LOUVET	227 601,77 €
BUREAU 6 MEDIA	88 284,41 €

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Les acquisitions des murs de la « Bijouterie Louvet » et du bureau 6 de l'Espace Média n'ont pas eu d'impact sur le résultat d'exploitation de la SEMAP.

Soit un total en stock à commercialiser de 3 635 K€.

Le local « Le P'ti Sommelier » a été transféré en Immobilisations dans l'intention de le louer.

Le total de l'actif immobilisé intégrant les éléments incorporels, corporels et financiers s'élèvent à 4 545 K€

Les recettes de la Semap sont désormais entièrement dépendantes de son activité de co-promotion et se limitent, à ce stade, aux honoraires de gestion. Les marges des opérations Robespierre, Dynamikum et Codos restent à venir.

Le résultat déficitaire de 179 K € rentre dans ce schéma économique et doit être apprécié dans cette perspective pluriannuelle.

La décomposition analytique du résultat de la SEMAP s'analyse de la façon suivante :

	30-sept-23 en K€	30-sept-22 en K€
VENTES IMMEUBLES	220	Cession des lots 38 Media et 122 Gustave Eiffel à FSL
VARIATIONS DE STOCKS VENDUS	-220	
VARIATIONS DE STOCK	402	1 396 Bijouterie Louvet + bureau6 + travaux
ACHAT STOCKES	-402	-1 396
<b>Résultat de l'activité marchand de biens</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CHIFFRE D'AFFAIRES SERVICES	683	588 Hausse qui s'explique principalement par les mouvements suivants : - Honoraires de gestion CODOS : +265K€ - échéance prévue par la convention - Baisse des facturations loyers immeuble SEMAP de -28K€ liée à l'éviction du locataire AMG en début d'année suite à l'opération CODOS
CHARGES DE STRUCTURE	-769	-627 Effet des nouvelles acquisitions et l'inoccupation des locaux qui engendrent des charges supplémentaires (notamment loyers/assurances/charges locatives) non refacturées.
<b>Résultat de l'activité service</b>	<b>-86</b>	<b>-39</b>
<b>SECURITEST</b>		
MOINS VALUE DE CESSION	-212	0
REPRISE DEPRECIATION	212	0
<b>Résultat opération SECURITEST</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

PERTE SUR CREANCE EN CC	-178	0
REPRISE PROVISION POUR DEPRECIATION	174	34
SORTIE DES TITRES	-1	0
REPRISE DEPRECIATION TITRES	1	0
<b>Résultat opération FABOTO</b>	<b>-4</b>	<b>34</b>
<b>MASSEL</b>		
PERTE SUR CREANCE EN CC	-2	0
SORTIE DES TITRES	-6	0
<b>Résultat opération MASSEL</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>
AMORTISSEMENTS	-139	-136
GAMIN DE POISSY		-75
<b>QUOTE PART D'OPERATIONS FAITES EN COMMUN</b>		
POISSYNERGIE	0	166
SAINT JEAN BAPTISTE		Dividendes POISSYNERGIE en N-1
INTERETS FINANCIERS	98	81
INTERETS SUR EMPRUNTS	-5	-8
SCI MASSEL	0	1
DEBOUCLAGE CONTENTIEUX BNP	0	6
VENTE BUREAU 43 A FSL	0	51
SOCOTEC IMMEUBLE REPUBLIQUE EXCEPTIONNEL DIVERS	0	-8
<b>IS</b>	<b>-34</b>	<b>-46,8</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-179</b>	<b>25</b>

Résultat d'exploitation
Résultat financier
Résultat exceptionnel

L'augmentation du chiffre d'affaires SERVICES s'explique notamment par la perception des tous premiers honoraires sur les opérations Pointe Robespierre et CODOS.

Les renseignements contenus dans l'annexe aux comptes annuels 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

Accusé de réception en préfecture  
078367984880241216 CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

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	
30/09/2022	- €	- €	- €
30/09/2021	3,61 euros par action, soit 341 607,08 €	- €	- €
30/09/2020	- €	- €	- €

## 2) **PROGRÈS RÉALISÉS ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉES**

La SEMAP poursuit ses investissements dans l'intérêt général.

**ESPACE MEDIA** : Acquisition de bureaux.

**DYNAMIKUM** : Le parc a rencontré un vif succès auprès des investisseurs. On y dénombre maintenant 43 entreprises propriétaires ou locataires.

Lors du dernier exercice, le projet de mutation du bâtiment tertiaire de 3000 m<sup>2</sup> en Hôtel avait été étudié. Ce projet a été validé car il permettra de proposer une prestation nouvelle d'hébergement de qualité aux entreprises présentes sur nos parcs.

Le permis de construire de cet hôtel de 100 chambres a été délivré et affiché sur site. Il doit maintenant être purgé de tout recours, le futur exploitant a été trouvé (l'enseigne B and B) et le tour de table pour financer les murs est en cours.

Par ailleurs, la SEMAP, qui possède deux cellules sur le parc (C8, C9) a signé deux promesses, une en location et l'autre en achat.

Concernant la parcelle de 6000 m<sup>2</sup> détenue par la SCCV Saint Jean Baptiste, et gelée à la demande de la Ville dans le cadre d'un éventuel transfert de la Boulangerie industrielle Touflet, notre associé (la société Primovilla) a souhaité se désengager.

**RENT A CAR** : La Semap envisage de racheter le terrain sur lequel elle a construit le bâtiment sous réserve du prix de vente qui devra être déterminé par le service des domaines.

**ACHAT COMMERCES** : Dans le cadre de ses missions d'intérêt général et de l'amélioration de l'attractivité commerciale de la Ville de Poissy, la SEMAP a fait l'acquisition de l'ex-bijouterie Louvet, rue du Général de Gaulle, le local a été curé et la vitrine changée en amont de sa mise sur le marché. L'objectif est d'y installer un commerce attractif pour le plateau marchand.

**La SCCV Pointe Robespierre** : Elle poursuit son activité de construction de 76 logements, un hôtel de 100 chambres, une mini-crèche. La SEMAP, pour son avance de trésorerie dans cette opération a touché des intérêts cette année à hauteur de 27 067 € ainsi que 60 % des honoraires de gestion. La livraison des logements et des murs de

078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

l'hôtel doit se faire en 2024.

La commercialisation du dernier lot, une cellule commerciale de 200 m<sup>2</sup> en façade de rez-de-chaussée est en cours, il est envisagé d'y installer une boulangerie.

**SAS CODOS** : Le local du 18 Bd Devaux a été libéré par le locataire AMG permettant ainsi le déplacement de l'association La Saint Louis dans ces locaux provisoires. Le lancement des travaux du projet CODOS est prévu pour le quatrième trimestre 2023.

### 3) ACTIVITÉS DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Les activités de recherche et développement menées 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	Date d'échéance	Montant du prêt	Durée totale du prêt	Capital restant dû au
		du prêt				30.09.23
Bâtiment DYNAMIKUM	CE	12/11/2021	10/12/2037	556,5K€	180 MOIS	531 265,51 €
<b>TOTAL DES EMPRUNTS</b>						531 265,51 €

Les emprunts pour le bâtiment SECURITEST et pour la téléphonie des bâtiments du Technoparc cédés à la FONCIERE n'ayant plus d'objet dans la SEMAP, ont été remboursés de façon anticipée.

### 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	9	5	4			
<b>Montant total des factures TTC concernées</b>	82 402,68 €	64 556,18 €	17 846,50 €			
% du montant total des achats HT de l'exercice	10,38%	8,13%	2,25%			
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Nombre de factures exclues	0	0	0			
<b>Montant total des factures TTC exclues</b>	0 €	0%	0			
(C) 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
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
<b>Nombre de factures concernées</b>	13	2	2	2		5
Montant total des factures TTC concernées	244 863 €	84 425 €	7 192 €	2 380 €		150 866 €
<b>% du montant total des ventes HT de l'exercice</b>	27,1%	9,3%	0,8%	0,3%	0,0%	16,7%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	2					
Montant total des factures TTC exclues		208 720 €			Indemnité d'éviction et honoraires CODOS	
<b>(C) Délais de paiements utilisés pour le calcul des retards de paiements : délais de paiement contractuel et légal</b>						

---

## 7) CHARGES NON FISCALEMENT DEDUCTIBLES

---

Conformément à l'article 223 quater du CGI, le montant global des dépenses et charges somptuaires tel que défini dans l'article 39-4 du CGI s'élève au titre de l'année 2023 à 0 euros.

---

## II.ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

---

---

### 1/ LE RACHAT DES PARTS PRIMOVILLA DANS LA SCCV SAINT JEAN-BAPTISTE

---

En novembre 2023, la SEMAP et sa filiale la FONCIERE DE LA CITÉ SAINT LOUIS ont racheté les parts de la société PRIMOVILLA dans la SCCV ST JEAN-BAPTISTE devenant ainsi les seuls actionnaires de la SCCV afin d'accomplir les missions d'intérêt général qui leur ont été confiées par la Ville. Le dernier actif de la SCCV est la parcelle de 6 000 m<sup>2</sup>, dite TOUFLET, cette dernière est en cours de revente à la boulangerie industrielle. La SEMAP pourra alors rembourser dans son intégralité ses avances de travaux et toucher la marge du produit de la vente. L'implantation de cette entreprise en sera facilitée.

---

### 2/ MISE EN LOCATION ET VENTE DES LOCAUX D'ACTIVITÉ SUR LE PARC DYNAMIKUM

---

La SEMAP a vendu la cellule C8 et loué la C9.

---

## III.- ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SOCIÉTÉ

---

---

### 1/ CODOS

---

Le démarrage des travaux a été officiellement lancé et le chantier se déroule dans les meilleures conditions en respectant le calendrier prévisionnel. L'ensemble du projet est consolidé grâce aux ventes en bloc (Co living, résidence Seniors) et à la vente des cellules commerciales. Le projet inclut 126 logements dont 26 ont fait l'objet d'une VEFA (vente en état futur d'achèvement).

Pour rappel, la SEMAP est associée à hauteur de 15% dans l'opération CODOS, elle a donc apporté 1 170 K€ en fonds propres à la SAS CODOS dédiée à l'opération. Elle devrait pouvoir bénéficier de 664 K€ d'honoraires ainsi qu'une part sur marge de 1 068 K€ selon le bilan promoteur prévisionnel. Le chantier a démarré au premier semestre 2023 pour une livraison deuxième semestre 2026.

---

### 2/ POINTE ROBESPIERRE

---

La livraison des logements et des murs de l'hôtel doit se faire en 2024.

---

## IV.- 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 représentée par les chiffres suivants

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20241216-CM_20241216_06-DE Date de télétransmission : 20/12/2024 Date de réception préfecture : 20/12/2024
---

DÉNOMINATION	PARTICIPATION	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT NET
SAS FONCIERE DE LA CITE ST LOUIS	100%	1 520 597 €	- 64 055 €
SCCV LE GALLIENI	50%	- €	- 10 434 €
SAS LE GAMIN DE POISSY	20%	340 292 €	- 20 774 €
SEMPER	5%	492 281 €	38 240 €
SCCV ST JEAN-BAPTISTE	40%	49 992 €	- 3 412 €
SCCV POISSYNERGIE	30%	5 365 989 €	1 258 340 €
SCCV POINTE ROBESPIERRE	30%	- €	- 533 275 €
SAS POISSY CODOS	15%	- €	- €

## 1/ SAS FONCIERE DE LA CITE SAINT LOUIS

Les principaux chiffres clés des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2023 sont les suivants en comparaison avec ceux de l'exercice précédent :

	Exercice clos le 30/09/2023	Exercice clos le 30/09/2022	Variation en €
Chiffre d'affaires HT	1 520 597 €	1 700 827 €	- 180 230 €
Autres produits d'exploitation	18 175 €	48 155 €	- 29 980 €
Total produits d'exploitation	1 538 772 €	1 748 981 €	- 210 209 €
Charges d'exploitation	1 499 422 €	1 579 868 €	- 80 446 €
-dont dotations aux amortissements sur immobilisations	468 938 €	458 498 €	10 440 €
dont dotations aux provisions	26 204 €	1 094 €	25 110 €
Résultat d'exploitation	39 349 €	169 113 €	- 129 764 €
<b>Résultat financier</b>	- 163 524 €	- 171 119 €	7 595 €
Résultat courant avant impôts	- 124 175 €	- 2 005 €	- 122 170 €
<b>Résultat exceptionnel</b>	62 606 €	62 606 €	- €
Impôts sur les bénéfices	2 487 €	52 360 €	- 49 873 €
<b>Résultat net</b>	- 64 055 €	8 240 €	- 72 295 €
Effectif moyen du personnel	6	6	

La FONCIERE DE LA CITE ST LOUIS continue à subir les conséquences de l'émergence du télétravail et l'augmentation du prix des énergies.

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

Accusé de réception en préfecture  
0782186489 2024-12-16 10:01:24  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

La Foncière de la Cité saint Louis a dû commencer à se mettre en conformité avec le décret tertiaire dont seul l'aspect déclaratif pour l'Espace Média a été supporté sur cet exercice. Les travaux de petites envergures continuent d'être réalisés au coup par coup (remplacement des éclairages avec du led, remplacement des radiateurs énergivores).

L'activité de location de salles peine à retrouver son niveau avant Covid.

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

Le service reprographie a été fermé en septembre 2023 suite à une baisse de CA trop importante depuis le Covid.

Les travaux de réfection du troisième étage de l'Immeuble République se feront sur l'exercice suivant, impactant encore les produits liés à sa location une année supplémentaire. Le financement de ces travaux se fera le biais principalement d'une augmentation de capital de 600 000 € effectuée le 28 septembre 2023.

---

## 2/ SCCV LE GALLIENI

---

La SCCV LE GALLIENI a produit des déclarations de créances suite à la mise en liquidation judiciaire de son associé, la société AVF PROMOTION.

---

## V.- 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.

---

## VI.- ACHAT DE PARTICIPATIONS AU COURS DE L'EXERCICE

---

Au cours de cet exercice, notre société a acquis pour 150 € de titres de participation dans la SAS CODOS soit 15% du capital total.

---

## VII.- 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** est désigné Président,
- **Monsieur Fabrice MOULINET** est désigné Vice-Président,
- **Monsieur David LUCEAU** est désigné Administrateur.

Le Conseil d'Administration a également décidé de reconduire **Monsieur Frédéric CHARPENTIER** dans ses fonctions de Directeur Général de la SEMAP.

---

## VIII.-PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL

---

*Néant.*

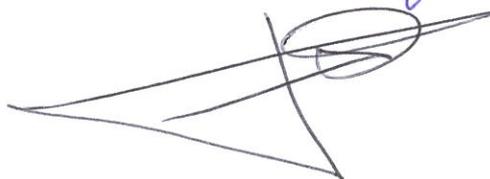
**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR  
L'ATTRACTIVITE DE POISSY  
(SEMAP)**

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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 30 SEPTEMBRE 2023**

*Certifié conforme  
à l'original*



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 30 SEPTEMBRE 2023

**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 2023, 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<sup>er</sup> octobre 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## **III. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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.441-6 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.

### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **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.821-55 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 12 mars 2024**

**FCN**  
*Commissaire aux comptes*



**Hervoan 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 société 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 2023

---

**SEMAP**

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

Actif		Au 30/09/2023			Au 30/09/2022	
		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)	944 571	574 230	370 340	343 131
		Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	944 571	574 230	370 340	343 131
		Terrains	60 979		60 979	142 979
		Constructions	191 925	191 925		
Immobilisations financières	Inst. techniques, mat. out. industriels	7 273	1 378	5 895		
	Autres immobilisations corporelles	195 133	160 746	34 387	87 153	
	Immobilisations en cours					
	Avances et acomptes					
	TOTAL	455 312	354 049	101 262	230 132	
Immobilisations financières	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations	3 841 848	1 300	3 840 548	3 246 200	
	Créances rattachées à des participations	220 198		220 198		
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés	22		22	22	
	Prêts					
Immobilisations financières	Autres immobilisations financières	12 699		12 699	11 429	
	TOTAL	4 074 768	1 300	4 073 468	3 257 652	
Total de l'actif immobilisé		5 474 651	929 580	4 545 071	3 830 917	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens	3 634 622		3 634 622	3 572 520
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
	Stocks	Marchandises				
		TOTAL	3 634 622		3 634 622	3 572 520
	Créances	Avances et acomptes versés sur commandes	7 898		7 898	2 430
		Clients et comptes rattachés	478 282	16 932	461 350	490 956
		Autres créances	3 033 634	75 000	2 958 634	2 360 843
	Créances	Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL		3 511 917	91 932	3 419 984	2 851 800	
Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )	100 000		100 000	100 000	
	Instruments de trésorerie					
Divers	Disponibilités	1 515 988		1 515 988	3 596 906	
	TOTAL	1 615 988		1 615 988	3 696 906	
Charges constatées d'avance		14 845		14 845	16 080	
Total de l'actif circulant		8 785 271	91 932	8 693 339	10 139 737	
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF		14 259 923	1 021 512	13 238 411	13 970 654	
Renvois :	(1) Dont droit au bail			124 242	15 000	
	(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières			220 198		
	(3) Dont créances à plus d'un an (brut)					
Clause de réserve de propriété	Immobilisations		Stocks			

Accusé de réception en préfecture  
0731217304988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Passif		Au 30/09/2023	Au 30/09/2022	
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	5 741 559	5 716 281	
	Report à nouveau	5 179 832	5 179 832	
Résultats antérieurs en instance d'affectation				
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-178 875	25 278		
Situation nette avant répartition	12 290 981	12 469 856		
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>Total</b>		<b>12 290 981</b>	<b>12 469 856</b>	
Aut. fonds propres	Titres participatifs			
	Avances conditionnées			
<b>Total</b>				
Provisions	Provisions pour risques			
	Provisions pour charges			
	<b>Total</b>			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées			
	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	531 265	940 640	
	Emprunts et dettes financières divers (3)	150 936	223 878	
	<b>Total</b>		<b>682 202</b>	<b>1 164 518</b>
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)	499	679	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	97 713	93 291	
	Dettes fiscales et sociales	135 764	223 929	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	31 249	18 379		
Instruments de trésorerie				
<b>Total</b>		<b>264 727</b>	<b>335 600</b>	
Produits constatés d'avance				
<b>Total des dettes et des produits constatés d'avance</b>		<b>947 429</b>	<b>1 500 798</b>	
Écarts de conversion passif				
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>13 238 411</b>	<b>13 970 654</b>	
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	505 774	840 302		
à moins d'un an	441 155	659 816		
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques				
(3) dont emprunts participatifs				

Accusé de réception en préfecture  
 078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
 Date de télétransmission : 20/12/2024  
 Date de réception préfecture : 20/12/2024

		France	Exportation	Du 01/10/2022 Au 30/09/2023 12 mois	Du 01/10/2021 Au 30/09/2022 12 mois	
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises	220 198		220 198		
	Production vendue : - Biens					
	- Services	683 280		683 280	587 947	
	Chiffre d'affaires net	903 478		903 478	587 947	
	Production stockée			182 102	1 396 054	
	Production immobilisée					
	Produits nets partiels sur opérations à long terme					
	Subventions d'exploitation				-11 994	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			413 184	49 054	
Autres produits			2 212	8 758		
		Total		1 500 977	2 029 820	
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats					
	Variation de stocks					
	Matières premières et autres approvisionnements	Achats				
		Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			794 361	1 653 878	
	Impôts, taxes et versements assimilés			48 926	34 030	
	Salaires et traitements			232 278	219 423	
	Charges sociales			101 135	105 542	
	Dotations - sur immobilisations	amortissements		138 721	136 111	
	d'exploitation - sur actif circulant	provisions			90 542	
Autres charges			24 428	7 084		
		Total		1 339 851	2 246 614	
		Résultat d'exploitation		A	161 125	-216 793
Opérations courantes	Bénéfice attribué ou perte transférée			B		166 500
	Perte supportée ou bénéfice transféré			C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			97 819	80 715	
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)					
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			18	221	
	Reprises sur provisions, transferts de charges			1 000		
	Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
		Total		98 838	80 936	
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			300	1 000	
	Intérêts et charges assimilées (5)			5 164	7 575	
	Différences négatives de change					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
		Total		5 464	8 575	
		Résultat financier		D	93 373	72 361
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)</b>				<b>E</b>	<b>254 499</b>	<b>22 068</b>

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

		Du 01/10/2022 Au 30/09/2023	Du 01/10/2021 Au 30/09/2022	
		12 mois	12 mois	
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	110 000		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	82 320	497 223	
	Reprises sur provisions et transferts de charge		230 000	
	Total	192 320	727 223	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	110 000	227 580	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	481 210	449 633	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
	Total	591 210	677 213	
Résultat exceptionnel		F	-398 890	50 010
Participation des salariés aux résultats		G		
Impôt sur les bénéfices		H	34 484	46 800
<b>BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )</b>			<b>-178 875</b>	<b>25 278</b>
(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			
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées			

SEM SEMAP

# Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 30/09/2023

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

## Table des matières

<b>3</b>	<b>Faits caractéristiques de l'exercice</b>	<b>11</b>
3.1	Évènements principaux	11
3.2	Principes, règles et méthodes comptables	12
3.3	Changements de méthode	12
<b>4</b>	<b>Evènements postérieurs à la clôture</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat</b>	<b>13</b>
5.1	Actif	13
5.1.1	Immobilisations incorporelles et corporelles	13
5.1.2	État de l'actif immobilisé (brut)	14
5.1.3	Amortissements de l'actif immobilisé	15
5.1.4	Informations relatives aux filiales et participations	16
5.2	Actif circulant	17
5.3	Passif	19
5.3.1	Capitaux propres	19
5.3.2	Provisions	20
5.3.3	Dettes financières et autres dettes	22
5.3.4	Charges à payer	23
<b>6</b>	<b>Compte de résultat</b>	<b>24</b>
6.1	Ventilation du chiffre d'affaires	24
<b>7</b>	<b>Autres informations</b>	<b>24</b>
7.1	Honoraires des commissaires aux comptes	24
7.2	Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan	24
7.3	Informations relatives à l'effectif	24
7.4	Provision pour indemnités de fin de carrière	25
7.5	Rémunération des membres du Conseil d'Administration et de la Direction	25
7.6	Convention d'intégration fiscale	25
7.7	Engagements hors bilan reçus	25

## 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

Le terrain SECURITEST a donc été sorti des comptes de la SEMAP au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.

#### ***Acquisition de titres CODOS***

La SEMAP a acquis des titres d'une nouvelle société, SAS CODOS, en février 2023.

#### ***Crédit vendeur***

Au cours de l'exercice, il y a eu une convention de trésorerie entre la SEMAP et la FONCIERE SAINT LOUIS. La SEMAP consent à des avances rémunérées à hauteur de 220 198€ à FONCIERE SAINT LOUIS au taux de 2% sur 15 ans.

#### ***Augmentation du capital de la Foncière Saint Louis***

Le 29 septembre 2023, la société Foncière Saint Louis a augmenté son capital 600 000€ par incorporation de créance, portant ainsi le capital à 3 826 792€.

La valeur des titres de participation détenus par la SEMAP a donc augmenté.

## 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 574 230 euros au 30/09/2023.

## 5.1.2 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
<b>Incorporelles</b>	Frais d'établissement et de développement – <b>TOTAL I</b>	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – <b>TOTAL II</b>	835 330	109 242	-	944 572
<b>Corporelles</b>	Terrains	354 980	-	294 000	60 980
	Construction sur sol propre	147 050	-	-	147 050
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. générales, agencés et am. des constructions	44 875	-	-	44 875
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	7 274	-	7 274
	Installations générales, agencements, aménagements divers	26 069	1 305	-	27 374
	Matériel de transport	13 760	-	-	13 760
	Matériel de bureau et mobilier informatique	152 761	1 239	-	154 000
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>		<b>739 494</b>	<b>9 818</b>	<b>294 000</b>	<b>455 312</b>
<b>Financière</b>	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	3 248 201	820 348	6 502	4 062 047
	Autres titres immobilisés	22	-	-	22
	Prêts et autres immobilisations financières	11 430	2 250	981	12 699
<b>TOTAL IV</b>		<b>3 259 652</b>	<b>822 598</b>	<b>7 483</b>	<b>4 074 768</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)</b>		<b>4 834 476</b>	<b>941 658</b>	<b>301 483</b>	<b>5 474 652</b>

### 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 - <b>TOTAL I</b>	-	-	-	-
Fonds commercial	492 198	82 033	-	574 231
Autres immobilisations incorporelles - <b>TOTAL II</b>	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	147 050	-	147 050
	Sur sol d'autrui	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	44 875	-	44 875
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	1 378	-	1 378
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	8 414	3 841	12 255
	Matériel de transport	160	3 440	3 600
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	96 862	48 029	144 891
	Emballages récupérables et divers	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	297 361	56 688	-	354 049
<b>TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)</b>	789 559	138 721	-	928 280

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

## 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	3 826 792  188 413	99,98 %	3 826 792	1 520 597  -64 055	-133 846
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 remboursés Cautions
SCCV LE GALLIENI	1 000  570 908	50	500	0  (10 434)	1 259
Observation :					
SAS POISSY CODOS	1000  0	15	150	0  0	1 280 000
Observation :					
SCCV SAINT JEAN BAPTISTE	1000  61 706	40	400	49 992  (3 412)	685 633
Observation :					
SCCV POINTE ROBESPIERRE	1000  (478 073)	30	300	0  (533 275)	583 690
Observation :					
SCCV POISSYNERGIE	500  402	30	150	5 365 989  1 258 340	165 750
Observation :					
LE GAMIN DE POSSY	5000  (158 305)	20	1000	340 292  (20 774)	78 840
Observation :					

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

SEMPER MONTESSON	100 000	20	3 811	492 281	0
	378 282	10		38 240	
Observations :					

## 5.2 Actif circulant

### 5.2.1.1 Produits à recevoir

Libellés	Montant
<b>INTÉRÊTS COURUS</b>	
Immobilisations financières	
Participations groupe	
Participations Hors groupe	
Clients	
Associés	
Valeurs mobilières de placements	
<b>AUTRES PRODUITS</b>	
Factures à établir	
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	
Personnel	
Sécurité sociale	89
État	
Divers	
<b>TOTAL</b>	<b>89</b>

### 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 IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations	220 198	220 198	-	
	Prêts	-	-	-	
	Autres immobilisations financières	12 699	-	12 699	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	22 213	22 213	-	
	Autres créances clients	456 070	456 070	-	
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée*	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés	-	-	-	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	89	89	-	
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	60 177	60 177	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	41 514	41 514	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés	2 890 393	2 890 393	-	
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	41 462	41 462	-	
Charges constatées d'avance	14 845	14 845	-		
<b>TOTAL</b>		<b>3 759 660</b>	<b>3 746 960</b>	<b>12 699</b>	
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	14 845
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	6 976 246	25 278	-	7 001 525
Report à nouveau	5 179 832	-	-	5 179 832
Résultat	25 278	-178 875	25 278	-178 875
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12 469 857</b>	<b>-153 597</b>	<b>25 278</b>	<b>12 290 982</b>

Le résultat de l'exercice précédent a correctement été affecté en autres réserves conformément au PV d'AG du 28 mars 2023.

#### 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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

### 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	0
Immobilisations financières	2 000	300	1 000	1 300
Stocks	-	-	-	-
Créances	30 663	-	13 731	16 932
Autres	248 758	-	173 758	75 000
<b>TOTAL</b>	<b>493 421</b>	<b>300</b>	<b>400 489</b>	<b>93 232</b>

La dépréciation des immobilisations incorporelles de 212 000€ correspond à la dépréciation du terrain dit SECURITEST. Le terrain ayant été vendu au cours de l'exercice, nous avons repris la dépréciation.

Le solde au début de l'exercice de 2 000€ correspond à la dépréciation des titres du GAMIN de POISSY en complément de la dépréciation des titres de la SCCV FABOTO.

La société FABOTO ayant été liquidée au 30 mars 2023, nous avons repris la dépréciation sur ces titres.

Nous avons également déprécié les titres de la SCCV ROBESPIERRE.

Le solde en fin d'exercice de 1 300€ correspond à la dépréciation de ces derniers en complément des titres du GAMIN de POISSY.

La reprise de dépréciation dans la rubrique Autres de 173 758€ correspond à la reprise sur la dépréciation du compte courant 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	531 266	25 491	149 418	356 357
Emprunts et dettes financières divers		17 091	17 091	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		97 713	97 713	-	-
Personnel et comptes rattachés		9 781	9 781	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		15 111	15 111	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	81 182	81 182	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	29 689	29 689	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		133 846	133 846	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		31 250	31 250	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>946 930</b>	<b>441 156</b>	<b>149 418</b>	<b>356 357</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice					-
Emprunts remboursés en cours d'exercice					408 904
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture					-

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

### 5.3.4 Charges à payer

Libellés	Montant
<b>CONGES A PAYER</b>	
Congés provisionnés	3 181
Charges sociales provisionnées	1 290
Charges fiscales provisionnées	-
<b>INTERETS COURUS</b>	
Emprunts et dettes assimilées	-
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
<b>AUTRES CHARGES</b>	
Factures à recevoir	15 311
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	6 601
Sécurité sociale	2 614
Autres charges fiscales	28 136
Divers	31 250
<b>TOTAL</b>	<b>88 383</b>

## 6 Compte de résultat

### 6.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	220 198	-	220 198
Productions vendues :	-	-	-
- Biens	683 281	-	683 281
- Services			
Chiffre d'affaires net	903 479	-	903 479

## 7 Autres informations

### 7.1 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du commissaire aux comptes s'élèvent à 9 600 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.

	<i>Personnel salarié</i>
Cadres	2
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.

## 7.7 Engagements hors bilan reçus

Le fond de commerce de la société GAMIN DE POISSY, filiale de la SEMAP, a été nantis pour une sûreté de 78 839,63€.

Le Fonds de commerce nantis comprend les éléments suivants :

- L'enseigne et le nom commercial « LE GAMIN DE POISSY »,
- Le nom de domaine [www.legamindepoissy.fr](http://www.legamindepoissy.fr) ainsi que l'ensemble des réseaux sociaux attachés au Fonds ;
- La clientèle et l'achalandage y attachés ;
- Le droit au bail des Locaux dans lesquels le Fonds est exploité, ainsi que le droit au renouvellement du Bail ;
- La licence de débit de boissons existante quelle que soit sa catégorie, en l'occurrence ici, une licence de 4ème catégorie attachée au fonds ;
- Le mobilier commercial, le matériel et outillage, les agencements et les installations servant à son exploitation ;

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20241216-CM\_20241216\_06-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

- Le droit à l'usage de la ligne téléphonique 01 34 01 58 55 et d'Internet, sous réserve de l'accord définitif des prestataires ;
- Le contrat d'abonnement d'eau, de gaz et d'électricité sous réserve de l'accord des prestataires.

Pour sûreté de la somme de : 78 839.63, se décomposant comme suit : 75 000 € + intérêts : 3 839.63 € (taux conventionnel de 2,5 %).

Document publié sur le [site de la ville](#) le 23/12/2024