DEPARTEMENT
DE LA
SEINE-SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

AUBERVILLIERS

Nombre de Membres composant :	
Le Conseil Municipal :	53
En exercice :	53
Présents :	34

N°175

REGISTRE
DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 10 NOVEMBRE 2025

L'AN deux mille vingt-cinq, le 10 novembre, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 4 novembre 2025, s'est réuni Salle du Conseil municipal à 18H00 sous la présidence de Madame Karine FRANCLET, Maire.

Etaient présents : FRANCLET Karine, SACK Pierre, HADJI-GAVRIL Michel, BAZIZ Yasmina, REMY Marie-Pascale, BIDAL Damien, DAUVERGNE Véronique, MARTIN Samuel, BOUZIDI Zakia, LESERRE José, MESSEZ Marie-Françoise , DANDRIEUX Dominique , SACKHO Kourtoum, ALLAIN Philippe, LOE Patricia, GODIN Guillaume, OZHAN Mizgin, Adjoints au Maire

AUGY Thierry, DESCAMPS Alain, VACHER Annie, GILLY Jean-Paul, FAUCHEUX Gilbert, HE Dominique, CAMBIANICA Robin, GONCALVES PEIXOTO Maria Elisabete, HOCINE Massinissa, CHIKHDENE Zayen, KARROUMI Sofienne, NAULEAU Pierre-Yves, YAOU Fatima, DAGUET Anthony, NEDELEC Soizig, COHEN-HADRIA Yonel, DJEBBARI Nabila, Conseillers Municipaux et Conseillers Municipaux délégués.

Etaient absents : GRYNBERG DIAZ Sandrine, EMEL Maryse, GUERRIEN Marc, NIFEUR Nadège, KARMAN Jean-Jacques, BOUCHA Safia.

Excusés :

Représentés par :

Madame Ling LENZI	Madame Karine FRANCLET
Monsieur Miguel MONTEIRO	Madame Marie-Pascale REMY
Monsieur Jérôme LEGENDRE	Madame Marie-Françoise MESSEZ
Madame Sandrine DESIR	Monsieur Alain DESCAMPS
Madame Solène DA SILVA	Monsieur Philippe ALLAIN
Monsieur Cédric SCHROEDER	Madame Véronique DAUVERGNE
Monsieur Franck LE ROY	Monsieur Robin CAMBIANICA
Monsieur Lewis CHARTIER	Madame Mizgin OZHAN
Madame Margaux HOUIS	Monsieur Pierre SACK
Madame Marie-Amélie ANQUETIL	Monsieur Damien BIDAL
Madame Katalyne BELAIR	Monsieur Zayen CHIKHDENE
Monsieur Zishan BUTT	Madame Nabila DJEBBARI
Madame Evelyne YONNET-SALVATOR	Monsieur Sofienne KARROUMI

Secrétaire de séance : Zakia BOUZIDI

OBJET : Communication du rapport d'activité 2024 de la SEM Plaine Commune développement pour l'exercice 2024

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Michel HADJI-GAVRIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L5211-1 et suivants ;

Vu le Code l'urbanisme, et notamment ses articles L. 300-4 alinéas 1 et 3, et L. 300-5 II et III, ainsi que son article L 213-3 ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et notamment l'article 59, XVII ;

Vu la loi n°83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte qui a créé des contrôles propres aux collectivités actionnaires (par dérogation au droit des sociétés et renforcée par la loi n°2002-1 du 2 janvier 2022).

Considérant que la ville d'Aubervilliers est actionnaire de la SEM Plaine Commune Développement présidée par Stéphane Troussel en vertu d'une résolution adoptée lors du Conseil d'administration du 4 novembre 2020, et dispose d'un représentant au sein du Conseil d'administration ;

Considérant que le contrôle de la SEM est assuré par le biais du représentant de la collectivité au Conseil d'administration (Art.L.1524-5, al 14 du Code général des collectivités territoriales qui dispose : « Les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblé spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres, en vue du débat mentionné au présent alinéa. ») ;

Considérant que la SEM Plaine Commune Développement a rédigé un rapport annuel du mandataire relatif à son exercice 2024 reprenant les éléments figurant dans le rapport de gestion transmis à chaque administrateur à l'occasion de sa convocation au Conseil d'administration ;

Considérant que ce rapport d'activité est communiqué au Conseil municipal par la présente délibération.

Prend acte par 46 pour , 1 ne prend pas part au vote (Zakia BOUZIDI)

DELIBERE :

PREND ACTE du rapport annuel du mandataire transmis par la SEM Plaine Commune Développement pour son exercice 2024.

AUTORISE Madame le Maire ou son représentant, à signer tout document relatif à la présente délibération.

DIT que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le Département, au titre du contrôle de légalité.

DIT que cette délibération peut faire l'objet d'un recours soit gracieux auprès du Maire d'Aubervilliers, dans les deux mois après la date de l'adoption de la présente délibération, soit contentieux auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, au moyen de la plateforme *Télérecours* (https://www.telerecours.fr/), dans un délai de deux mois après l'adoption de la présente délibération ou dans un délai de deux mois après le refus du recours gracieux que ce refus ait été explicite ou soit né du silence gardé par la Ville pendant un délai de deux mois.

Reçue en préfecture le : 14/11/25
Accusé en préfecture :
93-219300019-20251110-lmc141738-DE-1-1
Publiée le : 14/11/25
Certifiée exécutoire : 14/11/25

Le Maire,
Karine FRANCLET

SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT

RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE AU TITRE DE L'EXERCICE DE L'ANNEE 2024

Version septembre 2025

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), les collectivités territoriales ou groupement de collectivité territoriales, lorsqu'ils sont actionnaires d'Entreprises Publiques Locales (SEM, SPL, etc.), doivent présenter en Conseil municipal ou territorial un rapport d'information permettant d'assurer la transparence sur leur fonctionnement et d'en permettre le contrôle.

La présentation de ce rapport est assurée par le(s) représentant(s) au Conseil d'Administration de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivité territoriale.

Ce rapport, qui contient les informations mentionnées à l'article D.1524-7 du CGCT, se distingue du rapport de gestion élaboré annuellement en vertu de l'article L. 225-100 du code de commerce et approuvé par l'Assemblée Générale de la SEM ou de la SPL.

SOMMAIRE

1- PRESENTATION DE LA SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMEMENT 4

1.1 – INFORMATIONS GENERALES 4

1.2. – OBJET SOCIAL – DOMAINES D'ACTIVITE 4

1.2.1. OBJET SOCIAL 4

1.2.2. DOMAINES D'ACTIVITE 5

1.3. –CAPITAL SOCIAL 7

1.3.1 - ACTIONNARIAT 7

1.3.2 REPARTITION DU CAPITAL 7

1.4 - GOUVERNANCE 8

2 - PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE LA SEM 10

2.1- PRINCIPALES ACTIVITES ET OPERATIONS DE L'ANNEE 11

2.1.1. CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT 11

2.1.2. MANDATS ET CONTRATS D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE 15

2.2 – SITUATION FINANCIERE DE LA SEM 18

2.2.1 - PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT 18

2.2.2 – PRESENTATION DU BILAN 20

2.3 – PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT 21

3 – ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE DE LA SEM 22

3.1 – CONTRATS EN COURS AU 31 DECEMBRE 2024 22

3.2 – AVANCES EN COMPTE COURANT CONSENTIES PAR LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT 22

3.3 – GARANTIES D'EMPRUNT CONSENTIES PAR LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT 22

3.4 – AIDES OCTROYEES AU TITRE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 24

3.5 – AUTRES CONCOURS FINANCIERS CONSENTIES PAR LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE 24

4 - ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE 24

4.1 - SAS FONCIERE COMMUNE 24

4.2 – SCCV B3.2 CONFLUENCE 25

5 - EVOLUTIONS INTERVENUES DANS L'ANNEE 25

5.1 – EVOLUTIONS STATUTAIRES 25

5.2 – EVOLUTIONS DE L'ACTIONNARIAT 25

5.3 – AUTRES EVOLUTIONS 26

6 - BILAN DE GOUVERNANCE 28

6.1- REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 28

6.2 – REUNIONS D'ASSEMBLEE SPECIALE 28

6.3 – REUNIONS D'ASSEMBLEE GENERALES 28

6.4 – INFORMATIONS SUR LA REMUNERATION DES REPRESENTANTS DE LA COLLECTIVITE OU DU GROUPEMENT ACTIONNAIRE, MANDATAIRES SOCIAUX 29
6.4.1 - PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 29
6.4.2 - VICE-PRESIDENT 29
6.4.3 - ADMINISTRATEURS 29
6.4.4 - DIRECTEUR GENERAL 29
6.5 – PRINCIPAUX RISQUES ET CONTROLE DONT FAIT L'OBJET LA SEM 30
6.5.1 - PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES 30
6.5.2 - CONTROLE INTERNE 30
6.5.3 - CONTROLES EXTERNES 31
6.6 – CONTROLE ANALOGUE 31

1- PRESENTATION DE LA SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMEMENT

1.1 – INFORMATIONS GENERALES

DENOMINATION	SEM (Société d'économie mixte) PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT
DATE DE CREATION	11 avril 1991
NUMERO SIREN	381 666 924 R.C.S. Bobigny
CAPITAL SOCIAL	4.329.900 euros
SIEGE SOCIAL	36, avenue Amilcar Cabral à Saint-Denis (93210)
GOUVERNANCE	Société à Conseil d'administration (CA)
PRESIDENCE DU CA	Stéphane TROUSSEL
DIRECTION GENERALE	Gildas MAGUER
NOMBRE DE SALARIES (au 31.12.2024)	5

1.2. – OBJET SOCIAL – DOMAINES D'ACTIVITE

1.2.1. OBJET SOCIAL

L'objet social de la SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT est défini à l'article 2 des statuts reproduit ci-après :

« La Société a pour objet, soit pour son compte, soit pour le compte d'autrui, dans le cadre de conventions conclues en particulier avec les collectivités territoriales ou leurs groupements, notamment celles visées aux article L. 1523-2 à L. 1523-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, de réaliser ou d'apporter son concours, directement ou indirectement, à la réalisation de toutes opérations d'intérêt général et celles qui en constituent le complément, pouvant concourir au développement économique, social et urbain et plus particulièrement :

a) De réaliser, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de la commande publique, des études, des acquisitions foncières, des opérations de revente de biens fonciers, des travaux, des ouvrages ou des bâtiments de toute nature, ainsi que des missions de maîtrise d'ouvrage, ou d'apporter son concours pour l'exercice de l'ensemble de ces missions, notamment en vertu de conventions conclues avec l'Etat, des collectivités territoriales ou des établissements publics ;

b) De réaliser les opérations de construction ainsi que les opérations d'aménagement prévues par les dispositions du code de l'urbanisme qui lui seront concédées, et de réaliser notamment dans ce cadre :

- *Les équipements ou bâtiments dont la maîtrise d'ouvrage lui serait confiée par une ou plusieurs collectivités locales ou concessionnaires de services publics et en assurer temporairement la gestion ;*
- *Les équipements d'infrastructures et de superstructures qui lui seraient confiés par un ou plusieurs constructeurs dans les conditions prévues aux traités de concession ;*
- *Les tâches d'accueil des usagers et de première animation des quartiers nouveaux dont l'aménagement lui serait concédé ;*

c) De procéder à l'acquisition, l'étude, la construction, l'aménagement, la réhabilitation ou la rénovation et la cession de tous immeubles :

- *destinés à l'activité économique et conformes aux orientations définies par les collectivités territoriales ou leurs groupements ;*
- *destinés à un usage tant professionnel, commercial, industriel, culturel, scientifique et technique que d'habitation, dont la réalisation participe au développement économique, social ou urbain du territoire ;*

d) D'offrir son concours en qualité de prestataire de services, auprès des collectivités territoriales ou de leurs groupements, pour la réalisation de tous bâtiments, tels que parkings, locaux commerciaux, marchés, équipements publics ou à caractère industriel, ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations ;

e) De procéder à la location, la gestion, l'entretien ou la mise en valeur des immeubles ainsi acquis ou réalisés ;

f) D'obtenir tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances, avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'objet social ;

g) De procéder, en conformité aux conventions passées à cet effet avec les collectivités intéressées, à tous actes nécessaires à la réalisation des opérations de rénovation ou de restauration dont elle aura été chargée en application de la législation en vigueur.

D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation. »

1.2.2. DOMAINES D'ACTIVITE

La SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT exerce trois types de missions dites « cœur de métier », menées dans le cadre de contrats, principalement sur le territoire de Plaine Commune et les villes qui le composent :

- **Opérations d'aménagement**

Plaine Commune Développement intervient à toutes les étapes du processus de l'aménagement et du renouvellement urbain : études pré-opérationnelles et opérationnelles, acquisition et libération du foncier, commercialisation de terrains à bâtir et réalisation d'espaces publics et d'équipements publics de superstructure. Elle veille à la tenue des délais et des engagements financiers ainsi qu'à la qualité architecturale et environnementale des projets.

La SEM Plaine Commune Développement réalise 8 opérations d'aménagement dans le cadre de

concessions d'aménagement, et dont le concédant unique est l'EPT Plaine Commune.

- **Opérations de superstructure**

Plaine commune Développement intervient dans le cadre de mandat de maitrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à maitrise d'ouvrage en réponse à des appels d'offres lancés par les collectivités ou leurs partenaires, y compris des opérateurs privés. Elle pilote des opérations de réalisations d'équipements publics, de bâtiments tertiaires et d'ouvrages d'arts, depuis la programmation jusqu'à leur livraison, en apportant son expertise technique, juridique et financière, et en privilégiant des solutions innovantes et responsables.

- **Études et prestations de services**

Parallèlement à la conduite d'opérations d'aménagement et de construction, Plaine Commune Développement mène des études pré-opérationnelles et de développement. Elle réalise des prestations de services et conduit des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage publique ou privée.

Par ailleurs, depuis 2023, la SEM dispose de la faculté d'exercer d'autres activités, sur ses fonds propres : la co-promotion et le portage foncier.

- **Co-promotion**

Dans la poursuite du Conseil d'administration de la SEM du 13 décembre 2022 qui a approuvé les nouvelles orientations stratégiques de la société (co-promotion, foncière, commerce (dans le cadre des opérations publiques d'aménagement) et rénovation énergétique (des bâtiments publics)), la SEM a procédé à une modification de son objet social à l'occasion de son Conseil d'administration du 6 juin 2023. Etant désormais disposée à intervenir sur lesdits métiers de la promotion et du portage d'actifs, le Conseil d'administration de la SEM du 23 octobre 2023 a approuvé la première prise de participations de la SEM dans une SCCV pour réaliser une opération de co-promotion. Conformément à son Plan moyen terme adopté le 12 octobre 2023 et depuis régulièrement suivi, la constitution d'autres SCCV auxquelles la SEM prendrait part est à l'étude.

- **Foncière**

De la même façon que pour la co-promotion et si à ce jour aucune structure de portage foncier n'a constituée, la SEM étudie plusieurs sujets.

1.3. –CAPITAL SOCIAL

1.3.1 - ACTIONNARIAT

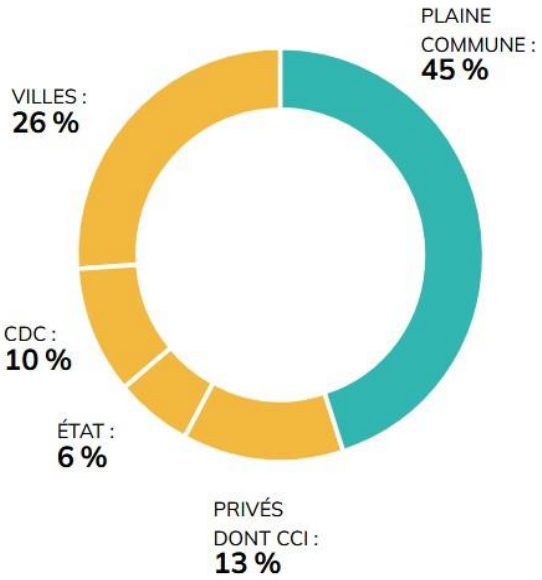
La société d'économie mixte SEM

La SEM Plaine Commune Développement compte parmi les principaux aménageurs d'Île-de-France. Elle est l'outil de référence de Plaine Commune pour développer son territoire.

Elle réalise des opérations d'aménagement, de construction d'équipements publics et également d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour des acteurs privés.

Capital et actionnariat
Son capital - 4 329 900 euros - est détenu par des partenaires publics et privés.
Le secteur public, composé de Plaine Commune, huit villes et l'État, en détient un peu plus de 77 %.

La Caisse des dépôts et consignations (CDC), la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Seine-Saint-Denis, la Caisse d'Epargne, la Société Générale, EDF, Engie et Icade détiennent les 23 % restants.



Extrait du rapport d'activité 2024

1.3.2 REPARTITION DU CAPITAL

A la clôture de l'exercice 2024, la composition du capital de la SEM Plaine Commune Développement est la suivante :

	Actions	%
Plaine Commune	12 733	45
Ville de Saint Denis	3 285	11,63
Ville d'Aubervilliers	1 646	5,8
Ville d'Épinay sur Seine	500	1,76
Ville de Pierrefitte sur Seine	300	1,06
Ville de Stains	381	1,37
Ville de Villetaneuse	200	0,7
Ville de la Courneuve	835	2,95
Ville de L'Ile Saint Denis	120	0,42
État	1 600	5,65
Caisse des Dépôts et Consignations	3 000	10,6
Caisse d'Epargne Ile de France	1 200	4,24
Franpart (Société Générale)	800	2,82
Chambre de Commerce et d'Industrie de SSD	400	1,41
SAFIDI (EDF)	600	2,12
SFIG (GDF)	600	2,12
ICADE EMGP	100	0,35
Total actions	28 300	100

1.4 - GOUVERNANCE

La gouvernance de la SEM est composée :

- d'un Conseil d'Administration (CA) avec dix-huit (18) administrateurs votants et cinq (5) censeurs,
- d'une Assemblée Spéciale avec deux (2) membres représentants communs au CA,
- d'une Assemblée Générale des actionnaires avec dix-sept (17) représentants.

Le **Conseil d'Administration** de la SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT est composé comme suit au 31/12/2024 :

	NOM DES REPRESENTANTS
Plaine Commune	Stéphane TROUSSEL (Président) Mathieu HANOTIN (Vice-président) Karine FRANCLET Dieunor EXCELLENT Gilles POUX Adrien DELACROIX Shems EL KHALFAOUI Patrice KONIECZNY Adel ZIANE
Saint-Denis	Benjamin MEURA Kader CHIBANE
Aubervilliers	Michel HADJI-GAVRIL
La Courneuve	Mélanie DAVAUX
ASSEMBLEE SPECIALE (2 représentants communs)	Hervé CHEVREAU Michel FOURCADE
Caisse des Dépôts et Consignations	Pierre BEULAYGUE
Etat	Pas d'administrateur
Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'IDF	Nathalie SZCZEPANSKI
Chambre de Commerce et d'Industrie	Youness BOURIMECH

En outre, la SEM Plaine Commune Développement dispose de **censeurs**, ne disposant pas de voix au Conseil d'administration. Au 31/12/2024 :

FRANPART (censeur)	Philippe JOHANN
SAFIDI (censeur)	Emmanuel VIEGAS
SFIG (censeur)	Pierre-Yves DULAC
ICADE EMGP (censeur)	Nicolas JOLY
Plaine Commune Habitat (censeur)	Olivier ROUGIER

L'Assemblée Spéciale regroupant les actionnaires minoritaires parmi les collectivités locales actionnaires a été constituée. Deux représentants de l'assemblée spéciale siègent au Conseil d'administration. Elle se compose comme suit au 31/12/2024 :

	NOM DES REPRESENTANTS
Epinay-sur-Seine	Hervé CHEVREAU
Stains	Azzedine TAIBI
Villetaneuse	Ernst COULANGES
L'Ile-Saint-Denis	Mohamed GNABALY
Pierrefitte-sur-Seine	Michel FOURCADE

Les représentants à **l'Assemblée Générale** des actionnaires sont au 31/12/2024 :

	NOM DU REPRESENTANT A L'ASSEMBLEE GENERALE
Plaine Commune	Adel ZIANE
Saint-Denis	Antoine MOKRANE
Aubervilliers	Dominique DANDRIEUX
La Courneuve	Mélanie DAVAUX
Epinay-sur-Seine	Hervé CHEVREAU

Stains	Azzedine TAIBI
Pierrefitte-sur-Seine	Christian PERNOT
Villetaneuse	Dian DIAKITE
L'Ile-Saint-Denis	Philippe MONGES
Caisse des Dépôts et Consignations	Pierre BEULAYGUE
Etat	Perrine BEAUVOIS
Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile-de-France	Nathalie SZCZEPANSKI
FRANPART	Philippe JOHANN
SAFIDI	Didier GUENIN
SFIG	Pierre-Yves DULAC
Chambre de Commerce et d'Industrie	Youness BOURIMECH
ICADE EMGP	Nicolas JOLY

2 - PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE LA SEM

En 2024, Plaine Commune Développement (SEM et SPL) a concouru à la production de 2 945 logements, dont :

- **808 livrés en 2024,**
- **805 en travaux,**
- **1040 sous promesse de vente.**

2.1- PRINCIPALES ACTIVITES ET OPERATIONS DE L'ANNEE

Plaine Commune Développement a poursuivi la conduite des opérations qui lui sont confiées, dont les principales missions sont décrites ci-après.

2.1.1. CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT

ZAC Nozal – Front Populaire (Saint-Denis et Aubervilliers)

Au nord de la ZAC Nozal Front Populaire, la SEM poursuit le travail de mise au point du projet de pôle audiovisuel en partenariat avec les porteurs de projet occupant actuellement le site et la Caisse des Dépôts.

Un travail de préfiguration d'une société de portage parapublic est mené en lien avec les orientations stratégiques de la SEM.

En parallèle, la SEM a lancé les démarches de résiliations des COP en place avec les autres occupants afin d'organiser un transfert de gestion progressif du site vers les porteurs de projet.

Sur le secteur sud, la SEM a lancé la consultation de maîtrise d'œuvre urbaine afin de désigner début 2025 le groupement élargi (urbanisme, bet, programmiste, AMO DD) qui reprendra la mise au point d'un nouveau plan guide en lien avec les nouvelles orientations souhaitées par le territoire sur ce secteur.

En parallèle, dans le secteur Chaudron, la SEM Plaine Commune Développement a reçu l'arrêté de cessibilité de la Préfecture ainsi que l'ordonnance d'expropriation en décembre 2024 qui permet de sécuriser la maîtrise foncière des derniers lots et d'engager les démarches préalables à la réalisation du mail

La SEM a également piloté une étude de faisabilité de recyclage de l'habitat dégradé sur plusieurs adresses de la rue chaudron. Cette étude permet de préfigurer les contours d'une action nouvelle à mettre en place sur le secteur dans le cadre d'un éventuel prochain avenant à la concession d'aménagement.

Autour de la place du Front Populaire le travail partenarial avec ICADE, propriétaire des fonciers, se poursuit :

- Le chantier de l'ilot D (19 694 m^2 bureaux, hôtel et commerces) est achevé, la livraison du programme tertiaire a eu lieu en 2024.

- Le PC de l'ilot « TIME » réalisé par la Maison Edouard François a été déposé en mars 2024, obtenu en septembre et sera purgé de tout recours en janvier 2025 permettant, fort d'une commercialisation dynamique, le démarrage des travaux à l'été.

Cette opération de comporte 107 logements (9151 m^2 SDP) mixtes (BRS et accession), un Centre médico-social et un commerce en rez-de-chaussée.

CPRU Cristino Garcia – Landy (Saint-Denis et Aubervilliers)

Sur la ZAC Cristino Garcia (Saint-Denis), la SEM Plaine Commune Développement a poursuivi les études avec les partenaires (CAPS, EPT Plaine Commune) et le groupement de maîtrise d'œuvre ZCCS et Alto Step sur le programme de logements (et activités en RDC) dit « Asensi ». L'objectif est d'aboutir à un projet innovant qui aille au-delà de la réglementation environnementale en vigueur et propose des expérimentations autour des systèmes constructifs, origine de matériaux, gestion de chantier mais aussi répondant à des nouveaux modes d'habiter (modularité, flexibilité, évolutivité et confort d'été).

Pour permettre la concrétisation de ce programme, la SEM Plaine Commune Développement a poursuivi les négociations auprès des propriétaires du dernier immeuble de l'îlot.

Le lancement des travaux des espaces publics de la phase 4 (passage Dupont, du prolongement des Brigades Internationales et de la rue Gaëtan Lamy) a eu lieu début janvier 2025, pour une durée d'environ 1 an, suite à une consultation d'entreprises menée en 2024.

L'ilot B porté par Immobilière 3F et la CAPS a été livré au premier trimestre 2024, proposant ainsi 29 logements sociaux dont 12 en accession sociale à la propriété.

Sur la ZAC du Landy, les travaux de l'îlot C porté par Immobilière 3F pour la réalisation de 16 logements sociaux et un commerce à l'angle de la rue Murger et rue du Landy se poursuivent en vue d'une livraison au T4 2025.

La reprogrammation de l'ilot Bengali porté par Alios avec l'intégration d'une part de LLI et de BRS a permis de relancer l'opération avec un dépôt de PCM effectif en octobre 24 et un lancement de commercialisation à l'automne qui avance avec un rythme convenable.

L'acte de vente est prévu pour fin juin 2025.

Les lots J2 (Gambetta/CAPS) et G2 (Altarea) ont été livrés respectivement en mai 2024 et juillet 2024.

Sur le Secteur Nord, la SEM Plaine Commune Développement a poursuivi la procédure de conciliation dans le cadre contentieux engagé par l'ancien propriétaire (ARDEA) sur les conditions d'achèvement de la dépollution et de la cessation d'activités. Les méthodologies de dépollution ont été identifiées et pré-validées par les autorités compétentes permettant de poser les bases d'un accord amiable à signer au 1T 2025 en vue d'une reprise des travaux de dépollution par l'ancien propriétaire.

En parallèle, la SEM a organisé avec la SGP les conditions foncières de réalisation de ces travaux.

Enfin, dans le cadre de la stratégie habitat dégradé porté par l'EPT, la SEM a engagé des études de faisabilité urbaine et financière en vue de définir les conditions de réalisation d'une importante opération de recyclage de l'habitat dégradé sur le secteur Boisé, qui pourrait déboucher à terme sur une engagement opérationnel.

ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers (Aubervilliers)

Sur la ZAC Canal-Porte d'Aubervilliers, suite à la réorientation du projet urbain sur la ZAC initié en 2023, la SEM a travaillé au lancement de la consultation en vue de désigner une nouvelle maîtrise

d'œuvre urbaine. L'objectif principal de cette désignation étant de repenser les orientations architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC et d'accompagner la SEM dans les études et suivi opérationnels des lots restant à commercialiser.

En parallèle, les études urbaines opérationnelles du lot A32, appartenant à la SEM, ont pu être finalisées, permettant ainsi de produire la fiche de lot.

La commercialisation de ce lot, incarnant de fortes ambitions en matière d'environnement et de mixité logement/activité, aura lieu en 2025 et devra permettre de désigner un groupement promoteur/ investisseur/ architecte.

Enfin, un travail a également été mené sur le montage financier du déploiement du réseau de chauffage urbain permettant de raccorder plusieurs lots de la ZAC.

CPRU Centre-Ville d'Epinay-sur-Seine (Epinay-sur-Seine)

Les actions nécessaires à la clôture de l'opération (régularisations foncières, suivi des derniers contentieux) se sont poursuivies en vue de son achèvement fin 2024.

Concession des Quatre Routes (La Courneuve)

En mai 2024, la SEM a cédé le lot Pont de pierre II à Kaufman & Broad qui a obtenu son permis de construire modificatif en janvier 2024. Les travaux d'injection puis de terrassement ont alors commencé au mois de juillet 2024, le lot sera livré en juin 2026.

La MOE des espaces publics BATT (BE VRD) et Paule Green (paysagiste) a été désignée en mai 2024, pour requalifier les rues de Bobigny et allée de Bellevue. Une première esquisse a été présentée aux services de Plaine Commune en novembre 2024. La livraison de ces espaces publics aura lieu en parallèle du lot Pont de Pierre II, soit en juin 2026.

Sur le lot Féry, la programmation du lot a été mise en pause en attendant la réalisation par la ville de la Courneuve d'une étude de prospective scolaire, visant à étudier l'extension du groupe scolaire Angela Davis en lieu et place de la réalisation du lot Féry.

ZAC des Poètes (Pierrefitte-sur-Seine)

Entièrement redessiné, le quartier des Poètes s'organise désormais autour de quatre hectares d'espaces publics généreux comprenant un mail central, de nouveaux squares et aires de jeux ainsi qu'un city stade.

Afin de diversifier l'offre de logements, ce sont 442 logements sociaux vétustes qui ont été démolis, tandis que 412 autres ont été réhabilités et résidentialisés.

Le dernier terrain concerné par la concession (îlot B) cédé à Bouygues Immobilier en octobre 2022 qui accueille 65 logements en accession à la propriété a été livré début 2025.
A la suite d'un effondrement sur le Nord du Mail Brassens, cet espace a été fermé au public. Cette sécurisation permettra la réalisation des investigations géotechniques déterminant les causes et les responsabilités de ce désordre avant de le résoudre.

La clôture d'opération est prévue fin 2025 après avoir conduit les régularisations foncières

restantes.

ZAC Landy Pleyel (Saint-Denis)

Sur le secteur nord de la ZAC, le chantier du lot ZC5A de Bouygues Immobilier a été livré en avril 2024 et accueille depuis septembre 2024 les équipes de SNCF Voyageurs. Afin d'accompagner l'investisseur dans la commercialisation des ERP à usages de commerces, services et activités culturelles, un appel à candidatures pour la prise à bail de ces locaux a été lancé en février 2024 en partenariat avec la Collectivité ; il a notamment permis l'installation de deux restaurants au rez-de-chaussée du bâtiment.

Concernant le lot ZC5b, seconde tranche du lot ZC5 et ultime lot de la ZAC restant à céder, des réflexions sont en cours quant à sa programmation, suite à l'abandon fin 2023 du projet de bureaux porté par Bouygues Immobilier et AXA, formalisé par la signature d'un protocole transactionnel fin 2024.

Ce dernier lot pourrait désormais accueillir une partie de la gare routière SLO actuellement en service à Bercy, en lien avec le développement du quartier Saint-Denis Pleyel qui accueillera à horizon 2030 quatre nouvelles lignes de métro du Grand Paris, et une offre importante d'hôtels et de loisirs. Des études urbaines devraient être lancées en 2025 pour vérifier la faisabilité de ce projet.

Côté rue du Landy, Plaine Commune Habitat finalise la construction du dernier lot résidentiel de la ZAC, et livrera en janvier 2025 22 logements locatifs sociaux et 22 logements en BRS. En parallèle, la SEM Plaine Commune Développement poursuit les études de conception de la venelle publique attenante au lot de PCH, dont les travaux débuteront prévisionnellement en septembre 2025. Cette venelle végétalisée viendra simplifier les parcours piétons aux abords des écoles de la rue Fraizier, et créer un nouvel espace de fraicheur au sein du quartier.

La clôture de la concession d'aménagement est actuellement prévue au 31 décembre 2025.

ZAC de la Porte de Paris (Saint-Denis)

Au cours de l'année 2024, l'action de relogement des locataires s'est poursuivie afin de libérer les dernières emprises foncières sises impasse Picou. Cette action sera poursuivie en 2025.

La SEM Plaine Commune Développement a également accompagné l'EPT dans l'étude sectorielle Sud Porte de Paris/Plaine Saulnier dont une partie porte sur la phase 2 de la ZAC. Cette étude réinterroge la programmation du site au regard de la qualité de l'air à proximité des infrastructures routières et autoroutière du site.

Cette étude doit également confirmer une évolution de la programmation des derniers lots restant à aménager sur la ZAC, et plus particulièrement des îlots E, J et I.

Enfin la programmation du lot sis 20 rue haguette a été stabilisée et a permis d'engager de premiers échanges avec la CAPS.

Cette opération de démolition-reconstruction devrait bénéficier d'une subvention RHI.

ZAC de l'Écoquartier Fluvial (L'Ile-Saint-Denis)

Sur la partie Printemps :

Les travaux engagés par Plaine Commune Développement sur les espaces publics et la Centrale de Mobilité 2 se sont achevés au cours du 1er trimestre 2024 ; ces ouvrages ont été remis en gestion par la suite à l'EPT Plaine Commune. De même, le promoteur Pichet-Legendre a finalisé les travaux de construction des lots immobiliers de manière échelonnée dans le temps entre fin 2023 et mai 2024. La ZAC (espaces publics, Centrale de Mobilités 2 et bâtiments réalisés par Pichet-Legendre), a été mise à disposition de Paris 2024 mi-avril 2024, en vue d'accueillir à partir de début juillet les athlètes pour les Jeux Olympiques. Cette mise à disposition de ce secteur du Village Olympique a duré jusqu'à fin octobre 2024, date à laquelle la SEM et le groupement Pichet Legendre sont revenus sur site en vue de démarrer la phase héritage pour permettre la finalisation des espaces publics et les travaux de reconversion des lots immobiliers pour l'arrivée des premiers usagers / habitants dès l'été 2025 (notamment l'hôtel ou la résidence étudiante).

Sur le secteur des Galeries Lafayette :

La SEM désormais propriétaire des entrepôts des Galeries Lafayette depuis la fin d'année 2023, a déposé et obtenu un permis de démolir, et travaillé à la constitution d'un dossier de consultation entreprises pour le désamiantage et la démolition de la superstructure des entrepôts au cours du premier semestre 2024. Une procédure de dialogue compétitif a été lancée au troisième trimestre 2024 et devrait s'étendre jusqu'au mois d'avril 2025. Le démarrage des travaux est attendu pour mi 2025.

Les études pré-opérationnelles relatives à la dépollution du site se sont poursuivies en 2024 : suite aux résultats des campagnes d'investigation des sols et de la nappe phréatique, des études de vérification de compatibilité sanitaire du site ont été réalisées permettant de poursuivre la définition des scénarios de dépollution, scénarisation travaillée conjointement avec les services de l'Etat spécialisés.

En effet, les échanges avec les services de l'Etat se sont poursuivis dans le cadre de groupes projets permettant un suivi trimestriel des études lancées sur le secteur des Galeries Lafayette et du secteur Charvet.

2.1.2. MANDATS ET CONTRATS D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Reconstruction de la tour nord et de la flèche de la Basilique de Saint-Denis & Construction de son chantier visitable

En ce qui concerne la reconstruction de la tour nord et de la flèche de la Basilique de Saint-Denis, les marchés de travaux ont été attribués au printemps 2024. Le groupement d'entreprises SNBR, HCHEVALIER et l'Atelier des Sculpteurs, s'est ainsi vu confier la réalisation du lot « Maçonnerie - Taille de pierre ».

Le chantier a débuté dès novembre 2024 avec le montage de l'échafaudage par ENTREPOSE ECHAFAUDAGES, tandis que les maçons et tailleurs de pierres achevaient la restauration de la souche, opération nécessaire avant de débuter la reconstruction de la tour en elle-même.

La loge des tailleurs de pierres à l'arrière de la Basilique, face à son chevet, a été construite dans le même temps, avec des travaux débutés en amont, dès octobre, afin de faire visiter ce chantier à la Présidente de la Région Ile-de-France venue réaffirmer son soutien au projet.

En ce qui concerne la construction du chantier visitable, il a été décidé d'appeler cette structure « La Fabrique de la flèche ».

Les derniers marchés de travaux ont été attribués au printemps 2024, notamment les quatre lots travaux de scénographie.

Le chantier a pu démarrer dès fin juin 2024, avant l'ouverture des J.O. Les premières opérations ont consisté à préparer le terrain et à poser les premiers plots qui constituent les « fondations » de cette construction inédite.

Construction de la centrale de mobilité 2 dans l'écoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis

Intégré au programme des équipements publics de la ZAC de l'écoquartier de L'Ile-Saint-Denis, il s'agit d'un parc de stationnement ouvert qui se développe du RDC au R+7. Il comprend 400 places de stationnement dont 5 en autopartage et 8 places PMR, 20 emplacements pour les deux roues motorisées, 4 places de livraison et une installation photovoltaïque sur une partie de la couverture du R+7.

Confiées au groupement dont le mandataire est Martin DUPLANTIER Architectes, les études de MOE ont été menées d'octobre 2020 à fin 2021. Les marchés de travaux ont été notifiés en juin 2022 et ont démarré en octobre 2022. Ils se sont poursuivis pendant l'année 2024.

L'année 2024 a été marquée par la fin des travaux dont la réception a eu lieu mi-février et par la mise à disposition de l'équipement, d'avril à fin octobre 2024, à PARIS2024, pour la période des Jeux Olympiques.

L'année 2024 s'est soldée par la réalisation de travaux de reprise des dégradations engendrées par l'utilisation de PARIS 2024 et par la levée des désordres issus de la période de garantie de parfait achèvement ; des réparations qui se poursuivront sur l'année 2025, pour une ouverture au public programmée à l'été 2025.

Rénovation de l'ensemble immobilier Cassan ABC -Sorbonne Université

Le groupement constitué par la SEM, Green-Building (Programmiste, AMO HQE), Cabinet Andriot (économiste de la construction), a remporté l'appel d'offre lancé par la Sorbonne Université et s'est vu notifier en janvier 2023 un mandat de rénovation de l'ensemble immobilier Cassan ABC, situé dans l'emprise du campus Jussieu à Paris 5ème. Le bâtiment est long de 300 m, comporte 8 niveaux pour une SHON de 39 700 m². Le bâtiment est occupé par l'UFR des sciences de la vie et des laboratoires de biologie. Depuis sa construction en 1951, le bâtiment a connu des rénovations partielles au fil du temps, en fonction des besoins de chacun des occupants sans schéma de cohérence, entraînant une grande hétérogénéité des installations.

L'objectif de cette opération consiste à mener une réflexion globale de rénovation, permettant d'améliorer les installations techniques de chauffage, de ventilation, informatique, électrique ; une rénovation énergétique de l'enveloppe ; la rénovation de certains laboratoires, sanitaires, les espaces d'accueil et de réunion, les amphithéâtres, etc.

En 2024, le groupement a mené différentes études de faisabilité dans le cadre de sous-opérations (laboratoire d'animalerie, installation d'un monte-charge) pour aboutir à un schéma directeur qui doit validé par la maîtrise d'ouvrage au 2ème trimestre 2025.

Dans le même temps, les études de conception de la Biofonderie ont été réalisées, qui doivent permettre le lancement des travaux de curage / démolition intérieure début 2025 et le démarrage des travaux d'aménagement à l'automne 2025.

Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'ASL La Tour à La Courneuve, portant sur la mise à jour des statuts

L'association syndicale libre de l'ensemble immobilier du centre urbain de la Tour à la Courneuve disposent de statuts datant de 2004 et dont le plan parcellaire et la liste des immeubles situés dans le périmètre de l'ASL sont manquants. La SEM a été désignée pour piloter le géomètre, GEXPERTISE et le cabinet d'avocats, SEBAN & associés afin de mener à bien cette réalisation des plans et la mise à jour des statuts.

En 2023, le plan des réseaux, le plan de récolement du parking sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi que le plan parcellaire ont été réalisés afin de déterminer les équipements communs de l'ASL, les volumes des différents membres de l'ASL et les ajustements fonciers à réaliser. En 2024, la mise à jour des EDDV a été lancée.

La SEM assiste des opérateurs privés dans le cadre de la réalisation de projets immobiliers tertiaires et d'activités

La SEM est titulaire de contrats privés d'assistance à maîtrises d'ouvrages listés ci-après :

- Auprès de BOUYGUES IMMOBILIER et d'AXA IM pour la réalisation des deux tranches du programme tertiaire HAMO, à Saint-Denis (deux contrats).
- La première tranche de la mission relative à l'immeuble ZC5A est achevée avec la livraison de l'immeuble à l'été 2024 et l'accueil de SNCF voyageurs qui a pris l'intégralité des surfaces tertiaires.
- La seconde tranche de la mission, réalisée jusqu'à la phase Permis de construire a été résiliée concomitamment à la résiliation de la promesse de vente entre la SEM et l'opérateur suite à l'abandon de projet dans un contexte immobilier tertiaire dégradé.

2.2 – SITUATION FINANCIERE DE LA SEM

2.2.1 - PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT

POSTE	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS AMENAGEMENT	MANDAT	CUMULS
Produits d'exploitation :	**7 954 641 €**	**70 452 664 €**		**78 407 305 €**
Production vendue biens et produits		**15 334 638 €**		**15 334 638 €**
Ventes terrains & Droits à construire		*2 415 605 €*		
Loyers concessions		*2 444 322 €*		
Subventions concessions		*2 457 393 €*		
Participations Concédant				
Participations Ville				
Ajustement participation Avis CNC		*7 720 176 €*		
Autres produits		*297 143 €*		
Production vendue services :	**5 245 194 €**			**5 245 194 €**
Rémunération Prestations de services	215 798 €			
Rémunération Mandats	68 850 €			
Refacturation	4 960 513 €			
Autres produits	33 €			
Chiffre d'Affaires net	5 245 194 €	15 334 638 €		20 579 833 €
Production stockée biens et produits		1 569 381 €		1 569 381 €
Production Stockée		1 569 381 €		1 569 381 €
Reprise provision d'exploitation	216 790 €	53 548 646 €		53 765 436 €
Rémunérations concessions	1 789 072 €			1 789 072 €
Refacturation aux opérations	291 192 €			291 192 €
Autres transferts de charges	378 947 €			378 947 €
Autres Produits	33 445 €			33 445 €
Reprise provisions & Transferts de charges - Autres produits	2 709 446 €	53 548 646 €		56 258 092 €
Charges d'exploitation :	**7 475 136 €**	**70 452 664 €**		**77 927 800 €**
Autres Achats & Charges Externes	2 376 464 €	14 329 055 €		16 705 519 €
Impôts & Taxes	511 996 €			511 996 €
Salaires & Traitements	2 649 422 €			2 649 422 €
Charges sociales	1 715 456 €			1 715 456 €
Dotations aux amortissements & provisions				0 €
Dot. Amortissement sur immobilisations	51 265 €			51 265 €
Dot. Dépréciation Créances	169 570 €			169 570 €
Dot. Aux provisions pour risques & Charges		2 049 053 €		2 049 053 €
Autres Charges	963 €	54 074 556 €		54 075 519 €
Résultat d'exploitation :	**479 505 €**	**0 €**		**479 505 €**
Produits financiers :	**258 387 €**			**258 387 €**
Charges financières :	**216 121 €**			**216 121 €**
Résultat financier :	**42 267 €**	**0 €**		**42 267 €**
Résultat courant :	**521 772 €**	**0 €**		**521 772 €**
Produits exceptionnels :	**317 461 €**			**317 461 €**
Charges exceptionnelles :	**359 371 €**			**359 371 €**
Résultat exceptionnel :	**-41 910 €**	**0 €**		**-41 910 €**
IS	**123 968 €**			**123 968 €**
TOTAL DES PRODUITS	**8 530 489 €**	**70 452 664 €**		**78 983 153 €**
TOTAL DES CHARGES	**8 174 595 €**	**70 452 664 €**		**78 627 260 €**
RESULTAT (bénéfice)	**355 894 €**	**0 €**		**355 894 €**

Les comptes de l'exercice 2024 font apparaitre un bénéfice de 355 894 €.

L'ensemble des produits d'exploitation s'élèvent à **78 407 k€.**
Ils se décomposent entre les opérations de concessions et le fonctionnement de la société de la façon suivante :

- Au titre du chiffre d'affaires..... **20 580 k€**
  - Opérations..... 15 335 k€
  - Fonctionnement..... 5 245 k€

Le chiffre d'affaires des opérations de concessions est composé des produits perçus dans le cadre des contrats, il est amené à varier sensiblement d'une année sur l'autre, en fonction de l'activité opérationnelle et notamment de la signature d'actes authentiques de cessions de charges foncières et/ou de droits à construire.

Les subventions et participations du concédant et des villes contribuent à hauteur de 2 457 k€ au chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires affecté au fonctionnement est composé essentiellement :

✓ Des rémunérations facturées dans le cadre de prestations de service et de mandats,
✓ De la refacturation des frais généraux et salaires de la SEM à la SPL conformément à la convention (4 691 855 €) pour la période du 1er janvier au 30 octobre 2024 : date de transfert des salariés vers le GE Plaine Commune et GIE Ressource Commune.
Les charges d'exploitation sont réparties selon leur nature, au prorata soit du chiffre d'affaires de chaque société, soit du temps imputé aux opérations du portefeuille SPL par les salariés de la SEM.
✓ De la refacturation d'une quote-part des salaires à la SAS Foncière conformément à la convention (44 655 €).
✓ De la refacturation auprès de tiers et aux opérations pour la prise en charge partielle des frais engagés par la société (224 003 €).

Pour mémoire, les rémunérations provenant des opérations de mandats et de prestations de services sont comptabilisées en chiffre d'affaires, tandis que les rémunérations des opérations de concessions sont enregistrées en transfert de charges.

Les **charges d'exploitations sur les opérations de concessions** traduisent l'activité opérationnelle, l'ensemble des acquisitions et travaux engagés dans le cadre des contrats.

Le résultat financier s'élève à 42 k€

La société procède au placement dans différents établissements bancaires de la trésorerie excédentaire du fonctionnement (fonds propres) et des opérations.
Les produits financiers sont de 258 k€ ;
Les charges financières sont de 216 k€, correspondant aux produits financiers affectés aux opérations.
Compte tenu du contexte économique et financier, la trésorerie excédentaire est désormais rémunérée.

Le résultat exceptionnel s'élève à < 42 > k€

Il est composé de la convention triennale de mécénat en faveur du Festival de Saint Denis qui a été renouvelée pour les années 2024 à 2026.
Au 31/10/2024, la SEM a cédé au GIE Ressource Commune les immobilisations – constituées uniquement de biens mobiliers : bureaux, matériel informatique, agencements.
Les écritures comptables de cessions et de sorties de ces immobilisations génèrent un flux de 317k€ qui se neutralise ; sans impact sur le résultat.

Le **résultat net** affiche un bénéfice de 355k€, après imputation de l'impôt sur les sociétés et crédit d'impôt de 124 k€.

2.2.2 – PRESENTATION DU BILAN

Actif

POSTE	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS AMENAGEMENT	MANDATS	CUMULS
Immobilisations :				
Immobilisations Incorporelles :				**0 €**
Logiciels				
Immobilisations corporelles :	**0 €**			**0 €**
Installations techniques				
Matériel de bureau				
Mobilier de bureau				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières :	**1 658 432 €**	**1 000 €**		**1 659 432 €**
Titres de participation	1 539 640 €			
Dépôts de garantis versés	118 792 €	1 000 €		
Total Actif Immobilisé	1 658 432 €	1 000 €	0 €	1 659 432 €
En cours production de biens (Stocks)		97 465 331 €		97 465 331 €
Avances et acomptes versés sur commandes	913 330 €	23 282 €		936 612 €
Créances :				
Clients et comptes rattachés	6 645 235 €	7 789 323 €	350 000 €	14 784 557 €
Fournisseurs	433 €	93 160 €		93 593 €
Personnel, organismes sociaux	0 €			0 €
Etat - TVA Déductible	102 104 €	345 314 €		447 418 €
Etat - Crédit de TVA	89 549 €	306 780 €		396 329 €
Etat - TVA sur FNP	66 256 €			66 256 €
Etat - Produits à recevoir	2 159 €			2 159 €
Associés - Comptes Courants	132 178 €			132 178 €
Mandats			86 032 €	86 032 €
Autres créances	389 304 €	45 225 458 €		45 614 762 €
Valeurs Mobilières de placement	250 000 €			250 000 €
Disponibilités	13 108 223 €			13 108 223 €
Trésorerie opérations	-9 402 563 €	9 053 935 €	348 628 €	0 €
Charges Constatées d'avance	65 868 €	1 933 612 €		1 999 481 €
Total Actif Circulant	12 362 076 €	162 236 195 €	784 660 €	175 382 931 €
Total Actif :	**14 020 508 €**	**162 237 195 €**	**784 660 €**	**177 042 363 €**

Passif

POSTE	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS AMENAGEMENT	MANDATS	CUMULS
Capital Social	4 329 900 €			4 329 900 €
Réserve Légale	116 166 €			116 166 €
Autres réserves	2 056 650 €			2 056 650 €
Report à nouveau				0 €
Résultat de l'exercice	355 894 €			355 894 €
Total Capitaux propres	6 858 609 €			6 858 609 €
Provisions pour risques	49 890 €			49 890 €
Provisions pour Charges prévisionnelles		2 049 053 €		2 049 053 €
Emprunts		62 775 000 €		62 775 000 €
Ligne de trésorerie				0 €
Intérêts courus à payer	495 €	2 750 767 €		2 751 262 €
Autres	1 539 €			1 539 €
Associés	1 120 €			1 120 €
Dépôts de garantis reçus	1 142 €	1 896 207 €		1 897 350 €
Avances Concédant		20 780 000 €		20 780 000 €
Acomptes Clients	4 000 000 €	1 076 991 €		5 076 991 €
Dettes Fournisseurs	1 056 517 €	3 789 238 €		4 845 755 €
Fournisseurs Retenue de garantie		29 379 €		29 379 €
Fournisseurs Factures non parvenues	415 262 €			415 262 €
Dettes personnel	81 505 €			81 505 €
Organismes sociaux	113 869 €			113 869 €
Etat - TVA à payer		243 871 €		243 871 €
Etat - TVA Collectée	151 388 €	-228 725 €		-77 337 €
Etat - TVA sur Facture à établir	983 371 €			983 371 €
Autres dettes fiscales & sociales	248 248 €			248 248 €
Autres dettes	57 553 €	956 157 €	784 660 €	1 798 370 €
Produits constatés d'avance		66 119 257 €		66 119 257 €
Total	7 161 899 €	162 237 195 €	784 660 €	170 183 754 €
Total Passif :	**14 020 508 €**	**162 237 195 €**	**784 660 €**	**177 042 363**

2.3 – PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Sur l'exercice 2024, la SEM a projeté de prendre des participations dans deux nouvelles SCCV à constituer sur la commune de La Courneuve (2 ilots de la ZAC Quartier de la Mairie) :

- Une première SCCV pour réaliser une cinquantaine de logements en accession libre ;
- Une seconde SCCV pour réaliser une cinquantaine de logements en BRS.

La constitution des deux SCCV a été lancée sur l'exercice 2025.

En outre toujours sur l'année 2024, la SEM a étudié le portage du site des anciens studios AB à Saint-Denis.

3 – ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE DE LA SEM

3.1 – CONTRATS EN COURS AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, la SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT compte :

- 9 conventions de concessions,
- 5 contrats de mandats ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte d'entités publiques ou parapubliques,
- 2 contrats de prestations de services pour le compte de maîtres d'ouvrages privé.

3.2 – AVANCES EN COMPTE COURANT CONSENTIES PAR LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT

Sans objet.

3.3 – GARANTIES D'EMPRUNT CONSENTIES PAR LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT

Les **emprunts & dettes financières** concernent exclusivement le financement des opérations d'aménagement et de concession et se décomposent comme suit :

	2024	2023
Emprunts bancaires	62 775 000 €	60 375 000 €
Contrats de découverts autorisés	- €	10 000 000 €
Avances de trésorerie du Concédant	20 780 000 €	
Total	**83 555 000 €**	**70 375 000 €**

Les CRACL 2023 ont fait apparaitre des besoins de financement complémentaires à mobiliser à hauteur de 30 780 k€. L'EPT, en tant que concédant a octroyé des avances de trésorerie à hauteur de 20 780 k€. Par délibération du Conseil de territoire du 30 janvier 2024 ; l'EPT a autorisé les conventions d'avance de trésorerie, rémunérées à 4% l'an aux opérations suivantes :

- ZAC des Poètes : 650 000 € - échéance 31/12/2024,
- ZAC Nozal Front Populaire : 7 000 000 € - échéance 31/12/2026,
- ZAC Canal : 7 000 000 € - échéance 31/12/2026,
- CPRU Cristino Garcia : 5 000 000 € - échéance 31/12/2026,
- CPRU Epinay : 1 130 000 € - échéance 31/12/2024.

Les établissements bancaires ont confirmé leur soutien à l'activité de la SEM en répondant à la totalité des besoins soit 10 m€.

- **<u>ZAC Porte de Paris :</u>**

- **<u>ARKEA :</u>**
  - Montant 3,5m€ ; Versement de la totalité le 12/08/2024,
  - Garantis à 80% répartis entre le concédant et la ville de Saint Denis,
  - Durée : 30 mois,
  - Taux fixe : 4.45%.

- **La Banque Postale :**
    - Montant 3,5m€ ; Versement de la totalité le 11/10/2024,
    - Garantis à 80% répartis entre le concédant et la ville de Saint Denis,
    - Durée : 2 ans,
    - Taux fixe : 4.49%.

- **CONCESSION LES 4 ROUTES**

- **La Banque Postale :**
    - Montant 3 m€ ; Versement de la totalité le 11/10/2024,
    - Garantis à 80% répartis entre le concédant et la ville de La Courneuve,
    - Durée : 3 ans,
    - Taux fixe : 4.45%.

La ligne de trésorerie de 10m€ ouverte après d'ARKEA adossée à l'opération ZAC Landy Pleyel n'a pas été renouvelée en 2024.

	2024	2023
Emprunts bancaires	62 775 000 €	60 375 000 €
Contrats de découverts autorisés	- €	10 000 000 €
Avances de trésorerie du Concédant	20 780 000 €	
Total	**83 555 000 €**	**70 375 000 €**

Par Garant	**2024**	
Privilège de prêteur de deniers	45 000 000 €	54%
EPT Plaine Commune	10 360 000 €	12%
Ville de Saint Denis	2 660 000 €	3%
Ville de La Courneuve	1 200 000 €	1%
Part Non garantie - emprunts/avances	24 335 000 €	29%
Total	**83 555 000 €**	

Par Opérations	**2024**	
CPRU EPINAY	1 130 000 €	1%
CPRU CRISTINO GARCIA	5 000 000 €	6%
ZAC PORTE DE PARIS	6 650 000 €	8%
LES 4 ROUTES	3 000 000 €	4%
QUARTIER DES POETES	650 000 €	1%
ZAC ILE SAINT DENIS	8 125 000 €	10%
ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE	52 000 000 €	62%
ZAC CANAL	7 000 000 €	8%
Total	**83 555 000 €**	

Par Organisme	**2024**	
ARKEA BANQUE	19 400 000 €	23%
CAISSE D'EPARGNE	17 875 000 €	21%
LA BANQUE POSTALE	19 500 000 €	23%
SOCIETE GENERALE	6 000 000 €	7%
EPT Plaine Commune	20 780 000 €	25%
Total	**83 555 000 €**	

3.4 – AIDES OCTROYEES AU TITRE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Sans objet.

3.5 – AUTRES CONCOURS FINANCIERS CONSENTIES PAR LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE

Sans objet.

4 - ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE

4.1 - SAS FONCIERE COMMUNE

En 2014, la SEM Plaine Commune Développement a constitué la SAS Foncière Commune avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

La SAS a pour vocation de constituer et de gérer sur le long terme des réserves foncières sur des secteurs stratégiques dans l'attente de la réalisation de projets d'aménagement.

La gouvernance est partagée avec l'EPFIF et s'organise au sein de deux instances paritaires : le Conseil de surveillance et le Directoire.

Une Assemblée désigne les membres du Conseil de surveillance et du Directoire. Celle-ci est constituée de deux Commissions composées de 3 membres élus et techniciens. La Commission de la SEM Plaine Commune Développement est constituée :
- Du représentant légal de la SEM Plaine Commune Développement M. Gildas MAGUER – Directeur général ;
- Monsieur Adrien DELACROIX, représentant de l'EPT Plaine Commune au Conseil d'administration de la SEM ;
- Monsieur Gilles POUX, représentant de l'EPT Plaine Commune au Conseil d'administration de la SEM.

Le Conseil de surveillance est constitué de 2 membres élus désignés par l'Assemblée. Pour la SEM Plaine Commune Développement il s'agit de M. Stéphane TROUSSEL – Président de la SEM.

Le Directoire est composé de deux membres techniciens désignés par l'Assemblée sur proposition des actionnaires. Pour la SEM Plaine Commune Développement, M. David COCHETON – Directeur général adjoint de la SEM, a été désigné Directeur général du Directoire (depuis le 01/01/2022).

Son capital est de 10 millions d'euros. L'EPFIF en détient 85 % et la SEM 15 %.

La société ne dispose pas de salarié en propre. Les deux actionnaires mettent à disposition leur personnel pour permettre à la société de fonctionner.

L'Assemblée du 21 juin 2024 a prorogé la convention de mise à disposition du personnel par la SEM Plaine Commune Développement auprès de la SAS Foncière Commune pour un an soit jusqu'au 30 juin 2026.

4.2 – SCCV B3.2 CONFLUENCE

Créée en 2024, la Société Civile de Construction Vente (SCCV B3.2 CONFLUENCE) est la première opération de co-promotion avec la Coopérative d'Accession Sociale à la Propriété (CASP) détenant 40% des parts, l'Office Public de l'Habitat Communautaire de Plaine Commune – Plaine Commune Habitat (OPH PCH) détenant 30% des parts.

Le Conseil d'Administration de la SEM Plaine Commune Développement a validé à l'occasion de sa séance du 23 octobre 2024 cette prise de participation au capital de la SCCV B3.2 Confluence.

La gouvernance de la SCCV est organisée autour d'une Assemblée générale qui rassemble les représentants de chacun des partenaires :
- Sébastien KUPERBERG pour la CAPS (société gérante),
- Gildas MAGUER pour la SEM Plaine Commune Développement,
- Olivier ROUGIER pour PLAINE COMMUNE HABITAT.

Le capital est de 10.000 €, attribué à proportion de l'apport de chacun des associés.

La société ne dispose pas de salarié en propre. Chaque associé rémunère ses prestations (honoraires) en fonction des missions qui leur ont été affectées.

Une promesse de vente a été signée le 1er mars 2024 entre la SPL et la SCCV. Un marché de conception réalisation est ainsi signé le 28 juin 2024. Le lancement commercial officiel est prévu pour avril 2025.

5 - EVOLUTIONS INTERVENUES DANS L'ANNEE

5.1 – EVOLUTIONS STATUTAIRES

Au cours de l'année 2024, aucune évolution statutaire n'a eu lieu, la dernière modification de statuts étant intervenue en 2023 afin de permettre à la SEM la réalisation d'opérations de co-promotion immobilière, le transfert du siège social de la SEM Plaine Commune Développement, la révision et la refonte des statuts au regard des dernières dispositions législatives ou réglementaires en vigueur (CA du 6 juin 2023 - AG du 28 juin 2023).

5.2 – EVOLUTIONS DE L'ACTIONNARIAT

Il n'a été procédé à aucune modification de l'actionnariat de la SEM Plaine Commune Développement au cours des 5 dernières années.

Celui-ci demeure composé comme suit :

ACTIONNAIRES	ACTIONS
Plaine Commune	12 733
Saint-Denis	3 585
Aubervilliers	1 646
La Courneuve	835
Epinay-sur-Seine	500

Stains	381
Pierrefitte-sur-Seine	300
Villetaneuse	200
L'Ile-Saint-Denis	120
Caisse des Dépôts et Consignations	3 000
Etat (Agence des Participations de l'Etat)	1 600
Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile-de-France	1 200
FRANPART (Société Générale)	800
SAFIDI (ex-PROVIDEV, filiale d'EDF)	600
SFIG (ENGIE)	600
Chambre de Commerce et d'Industrie (Délégation d'Ile-de-France)	400
ICADE EMGP	100
Totaux	28 300

5.3 – AUTRES EVOLUTIONS

- **Constitution de deux groupements**

Deux groupements ont été constitués pour mutualiser les moyens humains et généraux envers leurs membres lors de la séance du Conseil d'Administration de la SEM du 2 juillet 2024 :
- un Groupement d'Employeurs (GE) Plaine Commune Développement composé de la SEM et de la SPL,
- le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) Ressource Commune composé de la SEM Plaine Commune Développement, de la SPL Plaine Commune Développement, du GE Plaine Commune Développement, de la SEM SAINT-DENIS COMMERCES, de la SPL AGENCE D'ATTRACTIVITE.

La constitution de ces deux Groupements a entraîné en 2024 le transfert de la majorité des salariés de la SEM (et de la SPL) au GE pour les salariés opérationnels, et au GIE pour les salariés des fonctions supports.

- **Groupement d'Employeurs (GE) Plaine Commune Développement**

Il a pour objet la mise à disposition de ses membres, d'un ou plusieurs salariés liés à ce Groupement par un contrat de travail. Le Groupement peut également apporter à ses membres son aide et son conseil en matière d'emploi et de gestion des ressources humaines, et plus généralement, de réaliser toutes opérations civiles, mobilières, immobilières et financières permettant la réalisation de son but.
Conformément à l'Assemblée Générale du 24 juillet 2024, la Présidence du GE est assurée Monsieur Gildas MAGUER et la vice-Présidence par Monsieur François LAURENT. Le GE est composé de :
- la SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT, représentée à l'Assemblée Générale par Monsieur Adrien DELACROIX,

-la SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT, représentée à l'Assemblée Générale par Monsieur Stéphane TROUSSEL.

- **Groupement d'Intérêt Economique (GIE) Ressource Commune**

Il a pour principal objet la mise en œuvre tous moyens et compétences propres à faciliter, développer ou améliorer l'activité économique de ses membres et réaliser des prestations de services pour le compte de ses membres dans le domaine administratif, financier, foncier, de la commande publique, de la communication, du montage ou du pilotage opérationnel.

L'administration du GIE est assurée par Monsieur Gildas MAGUER, désigné administrateur unique par le contrat constitutif du 5 août 2024.

Les décisions collectives du GIE RESSOURCE COMMUNE sont adoptées en Assemblée Générale dont la composition est la suivante :

- Pour la société **SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT**, disposant de 40% des voix, représentée à l'Assemblée Générale par Mathieu HANOTIN ;
- Pour la société **SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT**, disposant de 40% des voix, représentée à l'Assemblée Générale par Stéphane TROUSSEL ;
- Pour la société **SEM SAINT-DENIS COMMERCES**, qui possède 5% des voix, représentée à l'Assemblée Générale par Yann HELBLING ;
- Pour la société **SPL AGENCE D'ATTRACTIVITE DE PLAINE COMMUNE**, disposant de 5% des voix, représentée à l'Assemblée Générale par Leyla TEMEL ;
- Pour le **Groupement d'Employeurs PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT,** disposant de 10% des voix, représentée à l'Assemblée Générale par Adrien DELACROIX.

Conformément au Contrat Constitutif du GIE, un Comité de Direction doit également se réunir préalablement à l'Assemblée Générale, pour donner son accord sur certaines décisions, notamment d'ordre budgétaire. La composition de ce Comité de Direction est la suivante :

- Pour la société SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT, Shems EL KHALFAOUI.
- Pour la société SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT, Benjamin MEURA.
- Pour la société SEM SAINT-DENIS COMMERCES, Frédéric BONNOT.
- Pour la société SPL AGENCE D'ATTRACTIVITE DE PLAINE COMMUNE, Emmanuel BLUM ;
- Pour le Groupement d'Employeurs PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT, David COCHETON.

- **Suivi du plan moyen terme (PMT)**

A la suite de l'approbation de ses nouvelles orientations stratégiques par le Conseil d'administration du 13 décembre 2022 et du Plan moyen terme (PMT) le 12 octobre 2023, la SEM Plaine Commune Développement a engagé un ensemble de travaux. Au CA du 5 décembre 2024, en sus de la présentation du budget, le plan moyen terme (PMT) des activités de la société a fait l'objet d'un point de suivi.

- **Nouvelle identité visuelle**

Le Conseil d'Administration du 5 décembre 2024 a approuvé la nouvelle identité visuelle de la SEM (site internet, logo, charte graphique).

6 - BILAN DE GOUVERNANCE

6.1- REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

NOMBRE DE REUNIONS	DATE	TAUX DE PRESENCE
1	**30/04/2024**	11 administrateurs présents et 4 administrateurs représentés soit 15 votants.
2	**02/07/2024**	11 administrateurs présents et 3 administrateurs représenté soit 14 votants.
3	**05/12/2024**	13 administrateurs présents et 1 administrateur représenté soit 14 votants.

6.2 – REUNIONS D'ASSEMBLEE SPECIALE

NOMBRE DE REUNIONS	DATE	TAUX DE PRESENCE
1	**30/04/2024**	2 représentants des collectivités actionnaires présent et 1 représenté.
2	**02/07/2024**	2 représentants des collectivités actionnaires présents et 1 représenté.
3	**05/12/2024**	3 représentants des collectivités actionnaires présents et 1 représenté.

6.3 – REUNIONS D'ASSEMBLEE GENERALES

NOMBRE DE REUNIONS	DATE	TAUX DE PRESENCE
1	**23/05/2024**	6 administrateurs présents et 2 administrateurs représentés.

6.4 – INFORMATIONS SUR LA REMUNERATION DES REPRESENTANTS DE LA COLLECTIVITE OU DU GROUPEMENT ACTIONNAIRE, MANDATAIRES SOCIAUX

6.4.1 - PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration du 6 juin 2023 a adopté la rémunération de son Président (à partir de l'exercice 2023) pour un montant de 3.500 € net annuel.

Sur l'exercice 2024, la rémunération prévue a été intégralement versée.

6.4.2 - VICE-PRESIDENT

Le Conseil d'administration du 12 octobre 2023 a désigné son Vice-Président et adopté sa rémunération (à partir de l'exercice 2023) pour un montant de 2.500 € net annuel.

Sur l'exercice 2024, la rémunération prévue a été intégralement versée.

6.4.3 - ADMINISTRATEURS

Sur proposition du Conseil d'administration du 30 avril 2024, l'Assemblée générale du 23 mai 2024 a approuvé la rémunération des administrateurs participant aux Conseil d'administrations (à partir de l'exercice 2024). Le montant net versé par réunion a été fixé à 80 € (après forfait social applicable) et, par construction, l'enveloppe globale maximale des rémunérations a été fixée à 4.480 € au titre de l'exercice 2024.

A noter que pour pouvoir disposer de la rémunération, les administrateurs doivent justifier de la délibération expresse de l'assemblée les ayant désignés autorisant le versement de cette rémunération, conformément à l'article L.1524-5 du CGCT.

Aucune rémunération n'a été versée en 2023, celle-ci devant être constatées en Conseil d'administration (tenu l'année n+1).

Sur l'exercice 2024, la rémunération nette versée aux administrateurs s'élève à 586,15 €. Elle concerne la participation aux séances du Conseil d'administration en 2023, le CA du 30 avril 2024 ayant approuvé la liste des administrateurs éligibles.

6.4.4 - DIRECTEUR GENERAL

Le Directeur général de la société est mis à disposition de la société par le groupement d'employeurs SCET GE auquel la SEM Plaine Commune Développement adhère. Ses éléments de rémunération sont facturés par le groupement d'employeur, ce compris les charges salariales, les frais de formation et les contributions aux charges générales de SCET GE.

Cette refacturation a représenté 246.484 € pour l'année 2024 (ce, non compris une cotisation de 150€ au GE SCET).

6.5 – PRINCIPAUX RISQUES ET CONTROLE DONT FAIT L'OBJET LA SEM

6.5.1 - PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux risques et incertitudes portés à la connaissance des actionnaires sont les suivants :

Contexte international

La SEM Plaine Commune Développement n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie

Néanmoins, ces évènements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaire à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la SEM Plaine Commune Développement n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet évènement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

Autres informations relatives aux risques climatiques

Conformément à la recommandation 2021-06 relative à l'arrêté des comptes 2021 de l'AMF, la direction de la SEM Plaine Commune Développement précise que les états financiers de la Société arrêtés au 31/12/2023 ne sont pas impactés par des décisions stratégiques et engagements pris relatifs aux risques climatiques.

Aucun risque climatique susceptible d'impacter significativement la valeur comptable de ses actifs n'a été identifié sur cet exercice.

6.5.2 - CONTROLE INTERNE

Lors de sa séance du 6 juin 2023, le Conseil d'administration a adopté les dispositions d'un règlement intérieur ayant pour objet de définir les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration et de préciser les droits et obligations de ses membres concernant :

- les modalités permettant aux administrateurs de participer et de voter aux réunions du Conseil d'Administration par des moyens de visioconférence,
- la rémunération des administrateurs et du président du Conseil d'Administration,
- le code de déontologie adopté par le présent Conseil d'Administration.

Le code de déontologie annexé audit règlement intérieur définit les règles de déontologie et de lutte contre la corruption et le trafic d'influence applicables aux dirigeants de la SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT.

Par ailleurs, par décision du Conseil d'Administration du 2 juillet 2024, un Comité des investissements a été créé, chargé d'émettre un avis pour éclairer la décision du Conseil d'Administration lorsque le projet nécessite l'accord préalable obligatoire du Conseil d'Administration, telle que pour la constitution d'une filiale et qu'il engage les fonds propres de la SEM à hauteur d'au moins 100.000 euros.

Le Comité des investissements est composé du Président (et du Vice-Président en qualité de suppléent), de deux administrateurs publics et de deux administrateurs privés. Sont membres du Comité des investissements :
- En qualité de membres titulaires : Monsieur Adrien DELACROIX et Monsieur Pierre BEULAYGUE,
- En qualité de suppléants : Monsieur Patrice KONIECZNY et Madame Nathalie SZCZEPANSKI.

6.5.3 - CONTROLES EXTERNES

Suites données au contrôle de la Chambre Régionale des Comptes

Par courrier du 20 septembre 2021, la Chambre régionale des comptes a notifié l'ouverture d'un contrôle des comptes et de la gestion de la SEM Plaine Commune Développement.

Celui-ci a été mené durant tout le premier semestre 2022 et a abouti à la réception d'un rapport d'observations provisoire notifié le 18 juillet 2022 auquel la SEM a formulé une réponse.

Le rapport d'observations définitif a été notifié le 24 avril 2023.

Le rapport définitif de la Chambre régionale des comptes a été dûment présenté à l'occasion du Conseil d'administration du 6 juin 2023.

Lors du Conseil d'administration du 30 avril 2024, les suites données au rapport définitif ont été dûment présentées, clôturant le cycle d'obligations de la SEM Plaine Commune Développement.

Contrôle de la Chambre Régionale des Comptes sur l'Eco Quartier Fluvial

Par courrier du 20 septembre 2021, la Chambre régionale des comptes a notifié l'ouverture d'un contrôle des comptes et de la gestion de la SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT.

Celui-ci a été mené durant tout le premier semestre 2022 et a abouti à la réception d'un rapport d'observations provisoire notifié le 18 juillet 2022 auquel la SEM a formulé une réponse.

Le rapport d'observations définitif a été notifié le 24 avril 2023.

Le rapport définitif de la Chambre régionale des comptes a été dûment présenté à l'occasion du Conseil d'administration du 6 juin 2023.

Lors du Conseil d'administration du 30 avril 2024, les suites données au rapport définitif ont été dûment présentées, clôturant le cycle d'obligations de la SEM Plaine Commune Développement.

Par ailleurs, par courrier du 20 décembre 2024, reçu le 6 janvier 2025, un contrôle de la Chambre régionale des comptes a été ouvert au 1er semestre 2025 sur l'Eco-Quartier Fluvial à L'ILE-SAINT-DENIS relatif à l'impact de la programmation olympique sur le bilan et les participations publiques. Ce contrôle vise également la concordance entre les marchés publics, les contentieux ouverts (absence de contentieux en l'espèce pour la SEM) et les provisions pour risque. L'ensemble des éléments et informations ont été communiqués à la CRC et le rapport d'observation provisoire devrait être prochainement notifié.

6.6 – CONTROLE ANALOGUE

Sans objet pour la SEM Plaine Commune Développement.

A noter que dans le cadre du projet de mise en place du Groupement d'employeurs et du Groupement d'intérêt économique (cf. § 5.3), la SEM Plaine Commune Développement dispose d'obligations de contrôle analogue des entités auxquelles elle adhère.