



*SEM Plaine de l'Ain
Développement*

**RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES
SUR L'EXERCICE 2023**

1. DONNEES GENERALES – GOUVERNEMENT DE L’ENTREPRISE	3
1.1. DOMAINES D’ACTIVITES.....	3
1.2. GOUVERNANCE DE L’ENTREPRISE	3
1.3. DIRECTION DE LA SOCIETE - POUVOIRS.....	3
1.4. DONNEES SOCIALES	4
1.5. AUTRES INFORMATIONS.....	4
1.6. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE.....	4
2. ACTIVITE 2023.....	6
3. RAPPORT SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	7
3.1. COMPTE DE RESULTAT.....	8
3.1.1 STRUCTURE	9
3.1.2 AMENAGEMENT DU SITE	10
3.2 BILAN CONSOLIDE	11
3.3 DELAIS REGLEMENTS FOURNISSEURS ET CLIENTS.....	12
4. PERSPECTIVES 2024.....	13
5. PROJETS DE RESOLUTIONS	15
6. ANNEXES.....	16

1. DONNEES GENERALES – GOUVERNEMENT DE L'ENTREPRISE

1.1. DOMAINES D'ACTIVITES

La SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT a été créée le 27 mai 2019 par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, SERL Immo, Béton Travaux, et le Groupe Brunet. Elle a pour objet social la réalisation des opérations d'aménagement, de construction et de gestion immobilière destinées à favoriser l'implantation d'activités économiques en particulier sur le territoire de la communauté de communes Plaine de l'Ain, dont notamment le projet de technopole sur l'emplacement de l'ancien camp des Fromentaux ou «Camp de Leyment». Plus particulièrement, la SEM peut développer et accompagner dans ce cadre tous projets d'expérimentation et d'innovation, notamment en matière d'aménagement, de procédés constructifs et de nouvelles pratiques de production de la ville.

La SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT est également actionnaire depuis le 21/12/2021 de la SAS DES FROMENTAUX à hauteur de 10% du capital. Cette SAS a pour objet la construction d'un ensemble immobilier destiné notamment à l'accueil du projet TRANSPOLIS.

1.2. GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE

Les actionnaires de la SEM sont :

- CC Plaine de l'Ain pour 80,00 %
- SERL Immo pour 6,67 %
- Béton Travaux pour 6,67 %
- Groupe Brunet pour 6,67 %

Le capital de la société est de 625.000 €, libéré en totalité.

La part de la CC Plaine de l'Ain de 500.000 € a été versée par apport en numéraire pour 240.000 €, et par apport en nature à hauteur de 260.000 €.

Le Conseil d'administration s'est réuni deux fois, le 25 avril 2023 et le 19 décembre 2023. Il est composé de 8 administrateurs dont 5 représentants la CCPA. Un changement d'administrateur a eu lieu en 2023 (Monsieur Lionel KLINGLER remplaçant Madame BOTTEX).

1.3. DIRECTION DE LA SOCIETE - POUVOIRS

Le Conseil d'Administration a opté pour un cumul des fonctions de Président et Directeur général. Aussi, la présidence de la SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT est assurée par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, représentée par Jean-Louis GUYADER, qui exerce également les fonctions de Directeur Général de la SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Néanmoins, le Directeur Général ne peut réaliser de cession de terrains sans la validation du Conseil d'Administration.

1.4. DONNEES SOCIALES

La SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT ne comporte pas de salarié.

La gestion de la vie sociale et administrative de la société est confiée à la SERL, qui a remporté l'appel d'offre lancé par la société pour la période 2021-2023.

Suite à la réunion de la commission d'appel d'offres du 23 mai 2023, la SERL s'est vu confier une mission d'administration et de gestion comptable et financière de la SEM pour une durée de 3 ans du 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} janvier 2027.

1.5. AUTRES INFORMATIONS

La société n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet évènement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

1.6. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

Aucune convention n'a été conclue avec une filiale, la SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT n'ayant pas de filiale au sens de l'article L233-3 du code de commerce.

A titre informatif trois conventions réglementées sont à signaler :

- L'apport en nature du terrain valorisé à 260.000 €, suivant l'avis des domaines, effectué par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain à la constitution de la société. Le transfert définitif de la propriété de ce terrain est toutefois assorti d'une promesse unilatérale de vente consentie en faveur de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain pour une durée de deux ans à partir du 27/05/2024 (prix de 0,70 €/m²) ainsi que d'une clause de complément de prix en cas de mutation à titre onéreux du terrain à un tiers autre que la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

- La mise à disposition du siège social à titre gracieux par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, situé 143 rue du Château à Chazey-sur-Ain, qui a été validée par le Conseil d'Administration lors de la constitution de la société.
- Cession de voirie à la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

Personnes concernées : Monsieur Guyader, PDG de la SEM Plaine de l'Ain Développement et Président de la CCPA, Mesdames Bottex et Bouchard, Messieurs Martin et Fabre, administrateurs représentant la CCPA.

Nature et objet : Revente d'une partie du foncier (piste) par la SEM à la CCPA en vue de la réalisation d'une voirie sur le projet porté par la société.

Modalités : 350 € HT.

Date du CA ayant autorisé la convention : 21 octobre 2021.

2. ACTIVITE 2023

L'activité de ce quatrième exercice a été principalement consacrée à l'anticipation de l'accueil de nouvelles activités sur le site. Hormis les frais de structure, les faits marquants portent essentiellement sur :

- La signature d'un bail à construction le 19 juin 2023 avec la SAS DES FROMENTAUX portant sur un terrain de 4.295 m² pour une durée de 35 ans. Le preneur aura la faculté de se rendre acquéreur du terrain à partir de la vingtième année au prix de 250.000 €HT, une promesse de vente ayant été consentie dans le cadre du bail à construction par la SEM au profit de la SAS des Fromentaux.

Une mission de pilotage opérationnel a été confiée à la SERL après une procédure de mise en concurrence par appel d'offre. Cette mission, d'une durée de 3 ans et d'un montant maximum de 150.000€HT, a démarré de manière effective en juin 2023. L'objectif est d'assurer une mise en cohérence des études menées jusque-là sans synthèse.

Cette mission de pilotage a été menée sur le second semestre 2023 sans dépenses nouvelles tierces. Le travail mené a consisté à agréger les études d'AEQUOS, de SOBERCO, et d'URBAN STUDIO en un schéma directeur permettant d'établir un bilan, un phasage et une méthodologie opérationnelle à soumettre à l'arbitrage.

En parallèle de cette mission de synthèse a été menée une étude de modélisation permettant d'évaluer l'impact des démolitions sur l'écoulement hydraulique. Cette étude a été confiée à SUEZ.

Activité en recherche et développement

La société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé ayant engendré de crédit d'impôt.

3. RAPPORT SUR LES COMPTES SOCIAUX

Conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, nous vous rendons compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice de notre vie sociale clos le 31 décembre 2023 et soumettons à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Pour votre information, il vous a été remis, avec le présent rapport, tous les documents prescrits par la Loi, à savoir :

- Le bilan.
- Le compte de résultat.
- L'annexe.

Nous vous précisons que les comptes annuels de notre société, soumis ainsi à votre approbation, ont été établis selon les règles et les méthodes comptables qui vous sont rappelées dans l'Annexe.

Nous vous rappelons que sont enregistrés distinctement les charges d'une part et les produits d'autre part, et ceci en fonction de :

- Leur appartenance à l'exploitation normale et courante qui porte principalement sur l'exercice mais peut également concerner l'exercice antérieur.
- Leur caractère financier.
- Leur caractère exceptionnel.

1.1. COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net 2023 de la SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT est de -27.134 €.

INTITULE	RAPPEL 2022	BUDGET 2023	REEL 2023
Montant net du chiffre d'affaires	-	50 000	50 000
Remboursement charges locatives	-	-	-
Transfert de charges	-	-	-
Produits d'exploitation	-	50 000	50 000
Autres achats et charges externes	5 847	100 000	61 985
Honoraires	36 311	17 352	16 707
Dotations aux amortissements immobilisations			
Frais émission emprunts			
Impôts, taxes et versements assimilés			
Autres charges (pertes sur créances)			
Charges d'exploitation	42 157	117 352	78 692
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 42 157	- 67 352	- 28 692
Produits financiers	-	-	1 558
Charges financières	19 672		1
RESULTAT FINANCIER	- 19 672	-	1 558
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	- 61 829	- 67 352	- 27 134
Produits exceptionnels	351	-	0
Charges exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL	351	-	0
Total produits	351	50 000	51 559
Total charges	61 829	117 352	78 692
IS			
BENEFICE/ PERTE	- 61 479	- 67 352	- 27 134

Ce résultat déficitaire est constitué des charges de structure pour 16 K€ et des études de préfiguration du projet pour 62 K€.

Un premier produit, à savoir un loyer de 50 K€ a été versé pour le terrain objet du bail à construction conclu avec la SAS DES FROMENTAUX.

3.1.1 STRUCTURE

Le résultat de la structure pour l'année 2023 s'élève à 35.270 €.

POSTES	RAPPEL 2022	BUDGET 2023	2023
HONORAIRES	14 311	17 352	16 287
FRAIS FINANCIERS	-	-	-
VNC IMMO CORPORELLES	19 672	-	1
TOTAL CHARGES	33 983	17 352	16 288
LOYERS	-	50 000	50 000
P FINANCIERS	-	-	1 558
EXCEPTIONNELS	350	-	-
TOTAL PRODUITS	350	50 000	51 558
RESULTAT EXERCICE	- 33 632	32 648	35 270

CHARGES

- Les frais de formalités sont de 1.884 €.
- Les honoraires de commissariat aux comptes sont de 3.400 €.
- Les honoraires de gestion de société sont de 10.200 €.
- Les frais bancaires de tenue de compte sont de 803 €.

PRODUITS

- Loyer de 50.000 € pour le terrain objet du bail à construction conclu avec la SAS DES FROMENTAUX.
- L'avance en comptes courants dans la SAS DES FROMENTAUX génère un produit financier de 1.558 € (rémunération au taux maximal déductible des avances en compte courant associés connu au 31/12/2023 soit 5,57 % pour une avance de 44.400 €).

3.1.2 AMENAGEMENT DU SITE

Le résultat du lot AMENAGEMENT pour l'année 2023 s'élève à -62.404 €.

POSTES	RAPPEL 2022	BUDGET 2023	2023
ACHATS	4 754	98 896	60 948
ENTRETIEN & ASSURANCE	1 093	1 104	1 037
HONORAIRES	22 000	-	420
TOTAL CHARGES	27 847	100 000	62 405
LOYERS	-	-	-
P FINANCIERS	-	-	-
EXCEPTIONNELS	0	-	0
TOTAL PRODUITS	0	-	0
RESULTAT EXERCICE	- 27 847	- 100 000	- 62 404

CHARGES

- Les honoraires d'études préliminaires de préfiguration du projet sont de 61.368 €.
- L'assurance du site est de 1.037 €.

3.2 BILAN CONSOLIDE

INTITULE	STRUCTURE	A MENAGEMENT	CUMUL 2023
CAPITAL	625 000		625 000
RESULTAT EXERCICE	35 270	-62 404	-27 134
RAN	-184 003	0	-184 003
CAPITAUX PROPRES	476 268	-62 404	413 864
ICNE	0		0
IMMOS NETTES	308 486	860	309 346
FONDS DE ROULEMENT	167 781	-63 264	104 517
FOURNISSEURS	-3 989	-17 661	-21 651
CREANCE TVA	3 170	31 874	35 044
GROUPES ET ASSOCIES			
CHARGES CONSTATEES D'AVANCES		1 304	1 304
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-819	15 517	14 697
TRESORERIE	168 601	-78 781	89 820

- Le capital est de 625.000 €. Il est entièrement libéré.
- Les immobilisations nettes se portent à 309.346 €.

Il s'agit de la participation au capital de la SAS DES FROMENTAUX (la SEM détient 10% du capital de la SAS) pour 22.200 €, d'une avance en comptes courants d'associés faite à la SAS DES FROMENTAUX pour 44.400 € et des intérêts 2023 pour 1.558 €, et d'un terrain de 37 ha ayant fait l'objet d'un apport en nature pour le paiement de la part de capital de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (terrain estimé à 260.000 € dont une partie, valorisée à 19.672 €, a été cédée en 2022) pour 240.328 €.

3.3 DELAIS REGLEMENTS FOURNISSEURS ET CLIENTS

En application des obligations légales, nous faisons figurer ci-dessous le détail des délais de règlements fournisseurs et clients.

Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement en cours de l'exercice

	Article D. 441 II.- 1° : Factures <u>reçues</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 II.- 2° : Factures <u>émises</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	38	X				4	1	X				0
Montant cumulé des factures concernées TTC	74 452,34	4 992,00	0,00	0,00	0,00	4 992,00	60 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	93,72%	6,28%	0,00%	0,00%	0,00%	6,28%	X					
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	X						100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)					

4. PERSPECTIVES 2024

Au cours de l'année 2024 devrait avoir lieu l'arbitrage du montage opérationnel et budgétaire à privilégier pour réaliser l'ensemble de l'aménagement du camp des Fromentaux.

Cet arbitrage permettra d'engager le travail de définition des cahiers des charges pour la poursuite des études. Différentes études seraient lancées en conséquence sur l'année 2024 :

- Maitrise d'œuvre urbaine et paysagère afin d'établir les plans de compositions, d'aménagement et les prescriptions architecturales et paysagère sur le secteur, pour un montant estimé à 33 K€ en 2024
- Dossier d'autorisation environnementale établi sur la base d'une étude d'impact complète, pour un montant estimé à 15 K€ en 2024
- Accompagnement sur des thématiques spécifiques comme l'étude des sols en croisant pollution, agro pédologie et géotechnique ou encore impact carbone en croisant construction, circulation et Energie, pour un montant estimé à 15 K€ en 2024

Ces études seront lancées via l'AMO pilotage opérationnel confié à la SERL pour un montant estimé à 30 K€ en 2024.

En parallèle de ces études à lancer pour l'élaboration du projet, des échanges avec les services de l'Etat sont à prévoir. Ces réunions ont pour objectif de permettre la validation d'une autorisation d'interventions préalables aux autorisations environnementales sur le secteur TOTEM dont la première construction de bâtiment par la SAS DES FROMENTAUX s'achèvera en septembre 2024. Ces interventions pourraient permettre l'implantation de prospects d'ores et déjà identifiés : Pellhouse et U Motion.

Le résultat 2024 est envisagé à -112.085 €.

La trésorerie négative nécessitera de faire appel à une avance en comptes courants d'associés dont le montant reste à calibrer. Les avances en compte courant d'associés qui seraient allouées par la CCPA seraient soumises aux dispositions de l'article L 1522-5 du code général des collectivités territoriales.

INTITULE	STRUCTURE	AMENAGEMENT	BUDGET 2024
ACHATS		58 870	58 870
ENTRETIEN		1 047	1 047
HONORAIRES	52 168		52 168
VNC IMMO CORPORELLES			
TOTAL CHARGES	52 168	59 917	112 085
LOYERS			
EXCEPTIONNELS			
TOTAL PRODUITS			
RESULTAT EXERCICE	-52 168	-59 917	-112 085
FONDS PROPRES	625 000		625 000
RAN	-211 136		-211 136
SITUATION NETTE	361 695	-59 917	301 778
EMPRUNTS			
ICNE			
RESSOURCES DURABLES	361 695	-59 917	301 778
IMMOS NETTES	400 986	860	401 846
FONDS DE ROULEMENT	-39 291	-60 777	-100 068
FOURNISSEURS	-15 000	-3 000	-18 000
DETTE TVA	5 000	5 000	10 000
GROUPES ET ASSOCIES			
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-10 000	2 000	-8 000
TRESORERIE	-29 291	-62 777	-92 068

5. PROJETS DE RESOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés, faisant apparaître une perte de - 27.134 €.

En conséquence, elle donne quitus aux administrateurs pour l'exécution de leur mandat au cours dudit exercice.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat déficitaire de 2023, s'élevant à -27.134 € au compte report à nouveau, portant son solde à un montant de -211.136 €.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code général des impôts, qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L 227-38 du code de commerce approuve les conventions présentées.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un extrait des présentes afin d'effectuer les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus.

6. ANNEXES

SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT LISTE DES MANDATS

Monsieur Jean-Louis GUYADER

- SA SEM plaine de l'Ain développement : Directeur Général et représentant de la CCPA Présidente
- SA SEM plaine de l'Ain développement : représentant de la CCPA administrateur
- SARL SONORC'H : Gérant bénévole

Monsieur Daniel FABRE

- Dynacité : vice-président
- Agence Locale de l'Energie et du Climat de l'Ain : président
- SA SEM plaine de l'Ain développement : représentant de la CCPA administrateur

Monsieur Daniel MARTIN

- SA SEM Plaine de l'Ain Développement : représentant de la CCPA administrateur

Monsieur Lionel KINGLER

- SA SEM plaine de l'Ain développement : représentant de la CCPA administrateur

Madame Sylviane BOUCHARD

- SA SEM Plaine de l'Ain Développement : représentant de la CCPA administrateur

Monsieur Patrick ESCOFFIER

- SA SEM Plaine de l'Ain Développement : représentant de BETON TRAVAUX, administrateur

Monsieur Yves MOLINA

- SERL : Directeur Général Délégué
- SAGIM : Directeur Général
- SERL IMMO : représentant permanent de la SERL, président
- SERL ENERGIES : représentant permanent de la SERL, président
- SAS Bonvert : membre du comité de Direction
- SEMOP Foch Sully : représentant de SERL IMMO, administrateur

- SCI NovaOne Immo : représentant de SERL IMMO gérant
- SAS Girondins Commerces : représentant de SERL IMMO président
- SA SEM Plaine de l'Ain Développement : représentant de SERL IMMO administrateur
- SAS Usin Lyon Parilly : représentant de SERL IMMO président
- SAS Foch Sully : représentant de SERL IMMO Directeur Général (dissoute en 2023)
- SAS Roanne La Trilogie : représentant de SERL IMMO (dissoute en 2023)
- SAS Pôle de services EverEst : représentant de SERL IMMO, président
- SCCV LYON 7 Félizat : représentant de SERL IMMO
- SCCV LYON rue des Girondins : représentant de SERL IMMO
- SAS HLU Port de Lyon : représentant de SERL IMMO
- SAS des Fromentaux : représentant de SERL IMMO, président
- SAS Givors Pôle Réindustrialisation : représentant de SAGIM, président

Monsieur Jean-Pierre BRUNET

- SA SEM Plaine de l'Ain Développement : représentant le groupe Brunet administrateur
- GROUPE BRUNET (01, France) SAS : président
- Société Parutto (01, France) SAS : président
- Société Brunet Eco Aménagement (01, France) SARL : gérant
- Société ARG Ain Rhône Granulats (01, France) SAS : président
- Société Jacquemet (01, France) SAS : président
- Société Batisphère (69, France) SAS : président
- Société Aménagement et Territoire (01, France) SNC : gérant
- Société BLP Construction (01, France) SAS : président
- Société Groupe Brunet International (69, France) SAS : président
- SCI EMMAE (01, France) SCI : gérant
- Les Ecoaménageurs (01, France) SCI : gérant
- Les Petits Loups (01, France) SCI : gérant
- GB 2064 (01, France) SCI : gérant
- La Tuillière (01, France) SCI : gérant
- D5 (01, France) SCI : gérant
- Sur la Côte (01, France) SCI : gérant
- SCI BRUNET (01, France) SCI : gérant
- SCEA THERE PIERRE (26, France) SCEA : co-gérant