

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Du 29 mai 2009**

**PROCES VERBAL**

**Le Conseil d'Administration de la Société d'Equipelement du Mans s'est réuni ce jour à 9 h - Immeuble Condorcet - Salle Condorcet., sous la présidence de M. Jacques JUSFORGUES.**

- Etaient présents :
- M. JUSFORGUES - Président Directeur Général S.E.M.
- La Ville du Mans représentée par M. BOULARD - Maire
- Le Mans Métropole représentée par :
  - M. SOULARD - Vice Président Le Mans Métropole
  - M. JEAN - Conseiller Communautaire
  - M. PRIGENT - Vice Président Le Mans Métropole
  - M. PIGEAU - Conseiller communautaire
- Madame FINCO - C.D.C.
- M. MORISSET - Directeur Délégué CDC
- ✓ Madame DELCAMBRE - Directeur Général LE MANS HABITAT

**Etaient représentés :**

- ✓ M. WARAIN - Président de la CCI

***Etaient excusés***

- Mme BERGER - Conseillère Communautaire

***Assistaient également***

- M BUTROT - CIFRALEX
- M. ROCHERY - Directeur Régional de la SCET
- M. FRANCHI - ADEXI
- M. ETCHEVERRY - Directeur S.E.M.
- M. DESPIERRE - Responsable Administratif et Financier S.E.M.
- Mme MANIER Nadine - S.E.M.

## **I) ACCUEIL D'UNE NOUVELLE ADMINISTRATRICE PRESENTEE PAR LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**

### **1.1- Agrément d'une cession d'action**

La Caisse des Dépôts et Consignations propose la cession à titre gratuit d'une action détenue par elle à Madame Louisane FINCO.

Le Conseil d'administration est appelé à donner son accord préalable sur cette cession.

### **1.2 - Agrément d'une cession d'action**

Monsieur Thierry ALLEMAND propose la cession à titre gratuit de l'action détenue par lui à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Conseil d'administration est appelé à donner son accord préalable sur cette cession.

### **1.3 - Cooptation d'un administrateur**

Par courrier du 3 février dernier, Monsieur Thierry ALLEMAND a fait part de sa démission à effet immédiat du poste d'administrateur qu'il occupait au sein du conseil d'administration de la SEM.

Le Président rappelle, conformément à l'article 16 des statuts, qu'en cas de vacance d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, par décès ou démission, et le nombre de ceux-ci étant devenu inférieur au minimum statutaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal, il est fait obligation au prochain conseil de procéder à une nomination provisoire en vue de compléter son effectif.

Il fait observer qu'à la suite de la démission de Monsieur Thierry ALLEMAND, un poste est vacant, et que cette vacance réduit le nombre d'administrateurs au-dessous du minimum de 12 prévu par l'article 15 des statuts ; qu'il convient donc de compléter l'effectif du conseil.

Il propose la candidature de Madame Louisane FINCO.

Le conseil, à l'unanimité, nomme Madame Louisane FINCO administrateur à titre provisoire, en remplacement de Monsieur Thierry ALLEMAND, sous réserve de la ratification de cette décision par la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Si cette assemblée procède à la ratification, Madame Louisiane FINCO exercera ses fonctions pour le temps restant à courir du mandat du prédécesseur soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

## II) - BUREAUX DE L'HUISNE

### SAS BUREAUX DE L'HUISNE - SABLONS

Le Conseil d'Administration a décidé à l'unanimité la création d'une SAS pour la construction des Bureaux de l'Huisne dans le quartier des Sablons au Mans. En attendant le transfert de l'ensemble des obligations et engagement de la SEM à la SAS, le portage de cette opération s'est fait par la SEM y compris le choix des entreprises, la signature des marchés, l'engagement des travaux et les financements.

La SEM en cours de consultation a souhaité scinder le projet en tranche ferme et en tranche conditionnelle afin de prendre en compte la conjoncture économique et la situation du marché .

### VEFA

La Collectivité souhaite acquérir en VEFA environ 816 m<sup>2</sup> de surface utile pour la Maison de l'Emploi. Le prix d'acquisition délibéré en 2006 par la Collectivité doit être revalorisé pour tenir compte de l'évolution du programme d'aménagement intérieur et de l'actualisation.

Le choix de cible HQE n'impacte pas financièrement le programme mais apporte une valeur ajoutée certaine.

Après discussion avec la Collectivité, le montant définitif est arrêté à 1 800 000 € HT. Ce prix comprend la propriété de 14 stationnements.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorise le Président à signer la VEFA.

### Construction et Acquisition par la SEM des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> niveau de l'immeuble VEFA

En accord avec la Collectivité la SEM acquiert et construit pour son propre compte le reste du programme de la tranche ferme soit environ 812 M<sup>2</sup> pour un montant prévisionnel d'environ 1 900 000 € HT

Le montant actuel du loyer et charges (95 K€ de loyer et 33 K€ de charges) pour une surface de 720 m<sup>2</sup> est de 128 K€ HT/an.

Il est proposé de rester dans un montant de charge immobilière identique et d'engager l'acquisition avec une part de fond propre, une part en emprunt (25 ans).

Le Conseil, à l'unanimité, autorise le Président à acquérir les locaux pour la SEM pour un montant prévisionnel d'environ 1 900 000 € HT comportant une part en fond propre, une part en emprunt.

### III - RAPPROCHEMENT SEM/SOPAM

La SEM a reçu la totalité des ordres de mouvements des actionnaires de la SOPAM :

Actionnaire	Nombre d'actions	Date accord
CREDIT MUTUEL	300	28/01/2009
BPO	178	28/01/2009
DESIGNA France	600	04/02/2009
HUSSON Michel	1	04/02/2009
RUAUX Patrick	1	06/02/2009
LMM	3 900	11/02/2009
ACO	120	18/02/2009
CDC	600	24/03/2009
CCI	300	07/05/2009
	6 000	

La SEM est donc aujourd'hui unique propriétaire des actions de la SOPAM, ce qui permet la mise en œuvre de la transmission universelle de patrimoine de la SOPAM à la SEM

La SEM doit désigner un représentant au sein de la SOPAM.

Le Conseil d'administration, à l'unanimité, désigne Monsieur Jacques Jusforgues comme représentant de la SEM au sein de la SOPAM aux fins de terminer les opérations nécessaires à la transmission universelle de patrimoine.

### IV - APPROBATION DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 Janvier 2009

Le procès verbal du conseil d'administration du 27 Janvier 2009 est joint au présent ordre du jour.

### V - PREPARATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Le Conseil d'Administration est invité à :

- ◆ Fixer la date de l'Assemblée Générale Ordinaire qui doit se tenir avant le 30 Juin 2009

- ◆ Retenir l'ordre du jour de cette Assemblée et les propositions qui lui seront soumises (Cf. documents annexes)
- ◆ Arrêter le bilan de la Société au 31/12/2008. Les commentaires sur le bilan sont présentés dans le rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire ainsi que dans le rapport d'activité.
- ◆ Affecter le résultat de l'exercice et distribuer les dividendes.

Le Conseil d'Administration décide de retenir la date du Lundi 29 Juin 2009 - 11 heures, pour la réunion à l'Assemblée Générale.

#### **VI - RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Le projet de rapport de gestion est joint au présent ordre du jour

#### **VII - CONSULTATION : MODIFICATION DES SEUILS DES MODALITES LIBREMENT DEFINIES ET EXERCICE DE LA COMMISSION DE CONSULTATION DES ENTREPRISES**

Dans le cadre des modalités librement définies

La SEM a défini les modalités de fonctionnement de sa propre commissions d'appel d'offres.

Il est proposé de modifier les modalités de fonctionnement de la commission d'appel d'offres SEM pour prendre en compte le relèvement des seuils.

#### **Cadre juridique :**

La Société d'équipement du Mans est qualifiée de « pouvoirs adjudicateurs », conformément à la définition qui en est donnée par l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

A ce titre, elle est tenue aux règles édictées par l'ordonnance et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs

#### **MODALITES LIBREMENT DEFINIES - (en dessous des seuils)**

Pour l'ensemble des achats et passation des marchés (opérations propres ou concédées), en dessous des seuils de 206 000 € et 5 150 000 € HT, les modalités proposées sont les suivantes :

Montant global < 20 000 € HT : pas d'obligation de mise en concurrence ;  
Compris entre 20 000 et 50 000 € HT : demande de devis (3 minimum) ;  
Au-delà de 50 000 € HT : publication.

Opérations propres, opérations concédées, achats :

Les marchés de travaux - fournitures - services, achats dont les montants sont inférieurs ou égaux à 50 000 € HT seront attribués par le Président Directeur Général ou Directeur Général ou son représentant après avis du bureau.

Les marchés de travaux - fournitures - services, dont les montants sont compris entre 50 000 € HT et les seuils européens seront attribués après avis de la commission de consultation des entreprises.

La commission de consultation des entreprises sera pour chaque projet composée des personnes siégeant au bureau complétées parmi les membres élus désignés par le Conseil d'Administration.

## VIII - ACTIVITES DE LA SOCIETE

### A/ RESULTATS DEFINITIFS 2008

Les dépenses d'opérations atteignent 54 M€ dont 17 M€ de concessions et 37 M€ de mandats.

Les recettes Concessions s'élèvent à 9 M€.

Le résultat définitif s'établit à hauteur de 547 K€, après impôt sur les Sociétés.

#### Produits d'exploitation

- Rémunérations sur concessions : elles atteignent 852 K€.
- Rémunérations sur mandats : elles atteignent 1 032 K€.
- Rémunérations de commercialisation : elles atteignent 463 K€.

#### Charges d'exploitation

Elles s'élèvent à 2 593 K€.

#### Opérations propres

Elles dégagent un bénéfice de 537 K€.

### Produits financiers

Ils ressortent à 341 K€.

### B/ PERSPECTIVES 2009

Ces estimations 2009 ont été réévaluées avec les derniers éléments connus depuis celles présentées lors du dernier conseil d'administration du 27 janvier 2009.

Le résultat probable 2009 devrait atteindre 93 K€ après impôt sur les Sociétés.

- Les produits d'exploitation des concessions sont en diminution en ce qui concerne les travaux et acquisitions, par contre les produits de commercialisation sont en augmentation sensible.
- Les produits d'exploitation des mandats sont en très nette diminution (y compris les conduites d'opérations) . Le mandat tramway arrive en fin de vie et l'année 2008 n'a vu aucun nouveau mandat être signé
- Les charges d'exploitation sont en nette baisse par rapport à l'exercice 2008. Cette baisse est directement liée au mandat tramway
- Les opérations propres génèrent un résultat correspondant à une exploitation courante. Il a de plus intégré la cession des terrains sur la zone du Bas Palluau.
- les produits financiers sont estimés à 100 KE (hypothèse prudente)

### IX - RAPPORT D'ACTIVITE

Un rapport d'activité de l'exercice 2008 au Conseil d'Administration est joint au présent ordre du jour.

### X - MAISON ALZHEIMER

#### SAS MAISON ALZHEIMER ROBIN DES BOIS

Le Conseil d'Administration a décidé à l'unanimité la création d'une SAS pour la construction de la Maison Alzheimer Robin des Bois. En attendant le transfert de l'ensemble des obligations et engagements de la SEM à la SAS, il est nécessaire que le portage de cette opération se fasse par la SEM y compris le choix des entreprises, la signature des marchés, l'engagement des travaux et les financements. Ce transfert se réalisant dès que possible.

Monsieur le Président informe après que les services du Conseil Général et de l'Etat aient été interrogés que le transfert de l'opération Maison Alzheimer de la SEM à la SAS est en cours de réalisation.

Elle fait parvenir à la CDC, l'ensemble des documents préalable à l'entrée de la CDC dans la SAS

Ainsi la SEM transférera au bénéfice de la SAS :

- ✓ le bail emphytéotique,
- ✓ le PLS
- ✓ les marchés.

Une réunion est à mettre en place avec la C.D.C.

Suite au Conseil d'Administration, celle-ci a été fixée le Vendredi 3 Juillet pour évoquer la Maison ALZHEIMER et le projet du Champ Photovoltaïque.

## XI - SGTE-

### -REPORT DE LA REALISATION DU PROJET

Souhait de la Collectivité d'envisager l'installation de SGTE sur le site de Philips (information)

Le projet de SGTE, après plusieurs changements d'interlocuteur, est en phase de réalisation du dossier de consultation des entreprises.

L'entreprise SGTE devant impérativement déménagée au mois d'Août, la possibilité de livrer le bâtiment en Août 2010 étant compromise, la SEM a conseillé à l'entreprise SGTE de reporter cette date à l'année suivante.

La SEM communiquera à SGTE le dossier de consultation des entreprises pour validation et examinera conjointement les modalités de répartition des coûts entre le bâtiment et la partie photovoltaïque.

La SEM consultera les banques pour le financement de ce projet et sollicitera la garantie des emprunts à hauteur de 50 % auprès de la Collectivité (accord de principe).

Une fois ces éléments réunis, un avenant au bail de location avec option d'achat sera passé avec SGTE afin de prendre en compte les derniers éléments.

### Demande de la Collectivité Le Mans Métropole

Concomitamment la Collectivité a demandé à la SEM de fait de la libération des emprises PHILIPS et de leur rachat, d'envisager l'installation de SGTE, initialement sur le terrain de VITAXIS, sur ces terrains.

Les caractéristiques techniques du bâtiment PHILIPS ne permettant pas d'accueillir le projet SGTE (Hauteur sous poutre inférieure, surcharge au sol incompatible) le site PHILIPS a été abandonné pour envisager l'installation du bâtiment SGTE.

Monsieur le Maire évoque le devenir du site PHILIPS, de son éventuelle démolition et de la possibilité d'accueillir des entreprises à terme. Si les délais d'aménagement sont compatibles avec le planning d'installation de SGTE, le site pourrait éventuellement accueillir cette entreprise.

## XII - COURT TERME CAISSE DES DEPOTS

Le Conseil est informé que la S.E.M. a sollicité pour 2009 des avances de court terme auprès de la Caisse des Dépôts à concurrence de 10 Millions d'euros.

Par ailleurs, la S.E.M. confirme ses demandes en COI pour 2009, en financement sur des comptes d'opérations individualisés pour les opérations suivantes :

- ✓ ZAC du Monné à concurrence de 9 millions d'euros.
- ✓ ZAC Nationale à concurrence de 1,7 millions d'euros.
- ✓ ZAC de la Cartoucherie à concurrence de 5 millions d'euros.
- ✓ ZAC Halle de Brou à concurrence de 1,9 millions d'euros.
- ✓ ZAC du Ribay Pavillon à concurrence de 5 millions d'euros.

## XIII - DIVERS

### 1) 2<sup>ème</sup> ligne TRAMWAY

Monsieur le Maire évoque la volonté de la Collectivité Le Mans Métropole de lancer les études de la 2<sup>ème</sup> ligne du Tramway et souhaite que l'expérience réussie, menée par la SEM lors de la réalisation de la 1<sup>ère</sup> ligne puisse, se renouveler.

### 2 )Champ Photovoltaïque au Monné

La SEM demande à ses partenaires identifiés de produire un document sur le modèle économique et sur le projet du Monné qui ne correspond pas à l'appel à projet lancé par l'Etat sur le Monné (10 hectares) et 25 Hectares minimum pour le projet ETAT.

M. le Président de la SEM souligne que ce dossier reprend les dispositions de l'arrêté 2006 (rachat EDF et contrat sur 20 ans).

### 3) Appel à projet de l'Etat pour le photovoltaïque

Monsieur le Maire demande à la SEM de concourir pour cet appel à projet.

M. MORISSET souligne qu'un seul projet est retenu dans les 7 régions du Grand Ouest. Un dossier se démarque actuellement ; il est piloté par le CEA.

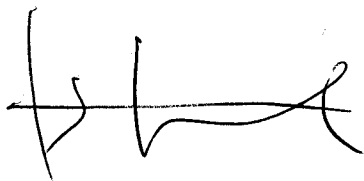
Monsieur le Maire propose à la SEM qu'elle lui adresse un dossier hors concours avec image virtuelle qu'il présentera à la Région

### 4) INTERESSEMENT DES SALARIES AU RESULTAT DE L'ENTREPRISE

Monsieur le Président de la SEM souhaite, du fait du rapprochement du personnel SEM/SOPAM, que soit instauré l'intéressement des salariés au résultat de l'entreprise.

Ce point sera à noter à l'ordre du jour du prochain Conseil d'Administration.

**Le Président Directeur Général**  
**Jacques JUSFORGUES**



*J'Administrateur*  
*M. J.*