



Conseil d'administration du 13 décembre 2018

Point sur les trois opérations de co-promotion autorisées par le conseil d'administration du 8 juin 2018

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique de la société à l'horizon 2020, le conseil d'administration, lors de sa séance du 8 juin dernier, a autorisé le directeur général à finaliser le montage de trois opérations de co-promotion, dont le principe avait été préalablement validé par le comité d'engagement de Séquano. Il avait approuvé le niveau de la prise de participation de la société dans chacune des sociétés civiles à constituer (20 %), ainsi que le montant des fonds propres à apporter pour chacune des trois opérations.

Pour mémoire, il s'agit :

- de la construction de 77 logements (dont 52 logements en accession, 18 logements locatifs intermédiaires et 7 logements sociaux) à Drancy, en partenariat avec Vinci immobilier résidentiel ;
- de la construction de 158 logements (dont 84 logements en accession, 50 logements locatifs intermédiaires et 24 logements sociaux) à Gagny, en partenariat avec Bouygues immobilier ;
- de la construction de 112 logements en accession au Blanc-Mesnil, en partenariat avec Ogic.

L'autorisation accordée au directeur général de signer tous les documents constitutifs et d'accomplir toutes les formalités nécessaires à leur mise en œuvre était assortie d'une obligation de porter à la connaissance d'un prochain conseil d'administration les statuts signés pour chacune des opérations et de tenir celui-ci informé de leur état d'avancement.

Tel est l'objet du présent rapport.

Point sur l'opération à Drancy avec Vinci immobilier résidentiel

Les statuts de la SCCV Adrien-Froment ont été signés le 24 juillet 2018 entre Vinci immobilier résidentiel (80 %) et Séquano (20 %).

Une promesse de vente a été signée avec In'li, qui s'est porté acquéreur pour les logements intermédiaires. Une seconde le sera prochainement avec l'OPH de Drancy pour les logements sociaux. S'agissant des logements en accession, 24 % du chiffre d'affaires a déjà fait à ce jour l'objet d'une réservation.

D'un point de vue opérationnel, l'acquisition du terrain est programmée pour mi-décembre, conformément au planning initial. Le début des travaux est toujours prévu début 2019, avec l'objectif d'une livraison de l'opération au dernier trimestre 2020.

La marge prévisionnelle de l'opération est sans changement à ce stade : environ 1,2 M€ dont 250 000 euros pour Séquano au terme de l'opération. Le montant des honoraires est sans

changement, soit 190 000 euros pour Séquano. Ils seront versés à l'avancement des missions de suivi de chantier assumées par notre société, soit sur les exercices 2019 et 2020.

Point sur l'opération à Gagny avec Bouygues Immobilier

Les statuts de la SCCV Les Abbesses ont été signés le 20 juillet 2018 entre Bouygues Immobilier (80 %) et Séquano (20 %).

Deux contrats de réservation ont été signés : l'un avec Osica pour les logements sociaux et l'autre avec CDC Habitat pour les logements locatifs intermédiaires. La commercialisation des lots en accession a débuté depuis la 2^e quinzaine de novembre. Cinq logements en accession ont déjà été réservés.

Après de nombreux échanges sur le projet architectural avec les élus et services municipaux, qui ont pleinement justifié la pertinence de la mission confiée à Séquano dans cette opération, l'obtention du permis de construire est désormais espérée d'ici la fin de l'année. Pour mémoire, elle était attendue en septembre dernier dans le calendrier prévisionnel initial. Il est donc désormais prévu un démarrage des travaux en avril 2019, si dans le même temps le taux de réservation atteint 30 % du chiffre d'affaires prévu en accession. La livraison interviendrait dans ces hypothèses durant le second trimestre 2021.

La marge prévisionnelle de l'opération est sans changement à ce stade : environ 2 M€, dont 400 000 euros pour Séquano au terme de l'opération. Le montant des honoraires est sans changement, soit 323 000 euros HT pour Séquano. Le premier versement (30 %) est prévu lors de l'acquisition des terrains, puis au fur et à mesure du chantier, le solde (10 %) étant libéré lors de la livraison de l'immeuble, soit un échelonnement sur les exercices 2019, 2020 et 2021.

Point sur l'opération au Blanc-Mesnil avec Ogcic :

Les statuts de la SCI Le Blanc-Mesnil Pasteur-République ont été signés le 28 juin 2018 entre Ogcic (60 %), la SAS BMF Participation 1 (20 %) et Séquano (20 %).

Le permis de construire est purgé de tout recours depuis le 20 juin 2018. L'acte d'acquisition du terrain, mission incomptant à Séquano, a été signé le 28 novembre 2018. En conséquence, le début des travaux va intervenir dès la fin de l'année 2018, en avance sur le planning qui prévoyait le 1^{er} trimestre 2019.

La commercialisation des cages d'escalier A et B est lancée depuis le mois d'avril dernier et celle de la cage C vient de débuter. A ce jour, 49 appartements représentant 41 % du chiffre d'affaires ont été réservés.

La marge prévisionnelle de l'opération est sans changement à ce stade : environ 1,9 M€ dont 380 000 euros pour Séquano au terme de l'opération. Le montant des honoraires est également sans changement, soit 234 000 euros pour Séquano qui seront versés en décembre 2018, consécutivement à l'acquisition par la SCI Le Blanc-Mesnil Pasteur-République, de l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le conseil d'administration est invité à :

- prendre acte de la présente communication