

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 FEVRIER 2026

DIRECTION GENERALE

07

OBJET : PRESENTATION DU RAPPORT 2025 DE LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE POUR L'ATTRACTIVITÉ DE POISSY

PREND ACTE

Annexe : Rapport d'activité et de gestion du Conseil d'administration sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2025

L'An deux mille vingt-six, le seize février à dix-neuf heures,
Le Conseil municipal, dûment convoqué par Mme le Maire le dix février deux mille vingt-six
s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Sandrine BERNO
DOS SANTOS, Maire,

Présents :

MME Sandrine BERNO DOS SANTOS, MME Karine CONTE, M. Georges MONNIER, MME Samira TAFAT, M. Patrick MEUNIER, Mme Virginie MESSMER, M. Jean-Jacques NICOT, MME Hatice BARRE, M. Nelson DE JESUS PEDRO (à partir de la délibération 1), MME Larissa GUILLEMET, M. David LUCEAU, MME Claude GRAPPE, MME Michèle DEBUISSE, M. Michel PROST, MME Nadyne BELVAUDE, M. Jean-Claude POCHAT, M. Pascal GEFFRAY, MME Désirée KOFFI, M. Philippe DOMPEYRE, MME Souad OGGAD, M. Christophe SIMEONI, M. Jean-Marc JOUSSEN, MME Aline SMAANI, MME Lydie GRIMAUD, MME Céline ALLOUCHE, M. Tristan DREUX, M. Fabrice MOULINET, M. Marc LARTIGAU, M. Gilles DJEYARAMANE, MME Karine EMONET-VILLAIN, MME Vanessa HUBERT, M. Éric ROGER, M. Clément PLOUZE-MONVILLE, M. Pierre-Alexandre DUCHESNE, M. Philippe SEITHER, M. Christophe MASSIAUX, M. Romain LOYER, MME Elsa SOUSSI.

Absents excusés : MME LEPERT

Pouvoirs : MME LEPERT à MME GRIMAUD

Secrétaire : M Georges MONNIER

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MONSIEUR PATRICK MEUNIER

Madame le Maire rappelle aux membres de l'assemblée délibérante que la Commune détient une participation et trois sièges au Conseil d'administration de la Société d'économie mixte pour l'attractivité du territoire de Poissy (SEMAP) et que les représentants de la Commune sont Monsieur Patrick MEUNIER, Monsieur Fabrice MOULINET et Monsieur David LUCEAU.

Dans un souci de transparence et de qualité des débats, les actuels représentants de la Commune au sein de la Société d'économie mixte pour l'attractivité du territoire de Poissy souhaitent présenter leur

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20260216-CM_20260216_07-DE
Date de télétransmission : 19/02/2026
Date de réception préfecture : 19/02/2026

rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2025, avant le renouvellement du Conseil municipal en mars 2026.

Ainsi, la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Poissy (SEMAP), a poursuivi en 2025 ses missions dans un contexte économique marqué par des tensions inflationnistes et des contraintes réglementaires accrues. Malgré ces défis, la SEMAP a mené à terme plusieurs opérations structurantes pour le territoire, tout en consolidant sa situation financière et en renforçant son rôle d'aménageur au service de l'intérêt général :

- **Pointe Robespierre** : L'opération, incluant un hôtel Holiday Inn de 100 chambres et 76 logements, a été clôturée en 2025. La marge générée (547 K€) a été intégralement encaissée, contribuant significativement au résultat de l'exercice.
- **CODOS – Boulevard Devaux** : Le chantier, lancé en 2024, s'est déroulé conformément au planning. Les commerces (Picard et G20) ont ouvert en novembre 2025, et la livraison des logements est prévue pour début 2027.
- **Dynamikum** : La vente d'une parcelle de 6 000 m², destinée au projet de transfert de la boulangerie industrielle Toufflet, a permis de relocaliser cette activité, aujourd'hui enclavée dans un quartier résidentiel, tout en assurant son maintien sur le territoire. Cette opération a nécessité un effort financier de la SEMAP sur le prix de vente du terrain.
- **Projet « Le Petit Sommelier »** : La SEMAP, en qualité d'aménageur-bailleur, a engagé des travaux d'extension et d'adaptation du local attenant à la brasserie « Le Gamin de Poissy » pour consolider les deux baux et renforcer l'attractivité du site. Une promesse de vente a été signée pour l'acquisition des murs, l'acte authentique de vente a été signé en janvier 2026.

En ce qui concerne ses acquisitions immobilières et dans le cadre de sa mission d'amélioration de l'attractivité commerciale de la Ville, la SEMAP a acquis deux locaux commerciaux en 2025 :

- ✓ **7 avenue des Ursulines** (45,5 m²), loué à un coffee shop culturel, ouvert en décembre 2025
- ✓ **31 bis Boulevard Gambetta** (280 m² en RDC et 180 m² en sous-sol), loué temporairement dans l'attente d'un projet pérenne.

Conformément à sa stratégie de gestion d'actifs, la SEMAP a transféré en mars 2025 les murs de Mr Bricolage et du local commercial La Puccia à sa filiale, **la Foncière de la Cité Saint-Louis**.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2025 font apparaître les éléments suivants :

- **Chiffre d'affaires** : 2 486 101 € (en hausse de 1 584 792 € par rapport à 2024), porté par les honoraires de gestion, la marge sur l'opération Pointe Robespierre et la plus-value sur la vente de Mr Bricolage.
- **Résultat d'exploitation** : -162 063 € (contre -237 059 € en 2024), reflétant une amélioration de 74 996 €.
- **Résultat financier** : 537 804 € (en légère baisse de 27 853 €).
- **Résultat net** : **129 010 €** (bénéfice), contre 266 598 € en 2024. Cette baisse s'explique principalement par l'impact fiscal lié au résultat de la SCCV Pointe Robespierre (soumise à l'IR) et par les efforts consentis sur le prix de vente du terrain Dynamikum.
- Stocks de la SEMAP s'élèvent à 2 468 235 € au 30 septembre 2025 (contre 3 357 522 € en 2024), avec notamment la sortie du stock de Mr Bricolage.

Aucun dividende n'a été distribué au cours des trois dernières années.

Malgré un environnement économique difficile, la SEMAP poursuit ses missions avec plusieurs projets en cours ou à venir :

- **CODOS** : La SEMAP, associée à hauteur de 15 %, devrait générer des honoraires cumulés de 644 K€ et une quote-part de résultat net estimée à 988 K€.
- **Rent A Car** : Rachat du terrain en 2026 pour transformer un bail à construction en actif immobilier pérenne.
- **Dynamikum** : Poursuite du projet hôtelier (100 chambres), malgré un recours en cours et les difficultés financières de l'associé en redressement judiciaire.
- **Opportunités immobilières** : La SEMAP reste attentive aux acquisitions de murs commerciaux, sous réserve des orientations de la prochaine équipe municipale.

La SEMAP détient des participations dans plusieurs sociétés, dont :

- **Foncière de la Cité Saint-Louis** (100 %) : Résultat net de -134 671 € en 2025, avec un taux d'occupation des bureaux en légère baisse (81 % contre 84 % en 2024).
- **SCCV Pointe Robespierre** (30 %) : Résultat net de 3 122 388 € en 2025.
- **SAS Poissy CODOS** (15 %) : Résultat net de -200 737 € en 2025.

Les seuils de consolidation n'étant pas atteints, la SEMAP n'a pas établi de comptes consolidés (article L. 233-16 du Code de commerce).

Il est proposé au conseil municipal de prendre acte du bilan 2025 de ce travail, dont il est possible de suivre l'actualité sur le site Internet et les réseaux sociaux de la SEMAP.

Est annexé à la présente délibération le rapport d'activité et de gestion de la SEMAP.

Aussi, il est proposé aux membres du Conseil municipal d'en prendre connaissance et de bien vouloir prendre acte de leur transmission.

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

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

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

Considérant que la commune détient une participation et trois sièges au Conseil d'administration de la Société d'économie mixte pour l'attractivité du territoire de Poissy,

Considérant que le conseil municipal doit se prononcer sur les rapports écrits qui lui sont soumis au moins une fois par an, par ses représentants, au conseil d'administration,

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

LE CONSEIL,

Vu le rapport annexé,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} :

De prendre acte de la communication du rapport d'activité et de gestion de l'exercice clos le 30 septembre 2025.

Article 2 :

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

Article 3 :

De donner pouvoirs à Madame le Maire pour exécuter la présente délibération.

**Le Maire,
Vice-Présidente de la Communauté Urbaine
Grand Paris Seine et Oise,
Conseillère régionale d'Île-de-France,**



Sandrine BERNO DOS SANTOS

RAPPORT DE GESTION 2025

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE POUR L'ATTRACTIVITÉ DE POISSY

SEMAP

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROS

SIEGE SOCIAL : 22, RUE GUSTAVE EIFFEL 78300 POISSY

349 220 269 RCS VERSAILLES



RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2025

Malgré un contexte économique tendu, les opérations de Co-promotion initiées sur les exercices précédents ont été poursuivies ou menées à terme :

- L'opération Pointe Robespierre avec l'hôtel Holiday Inn qui a ouvert en octobre 2024 a été clôturé sur l'exercice en cours et la marge associée a été intégralement encaissée.
- L'opération CODOS - Bd Devaux : la pose de la première pierre, en septembre 2024, a marqué le démarrage du chantier, lequel s'est déroulé conformément au planning. L'objectif de transfert du commerce Picard et d'ouverture du G20, en remplacement du Franprix, a été atteint en novembre 2025



- Le parc d'activité DYNAMIKUM : la Semap, propriétaire - via la SCCV Saint-Jean-Baptiste - d'une parcelle de 6 000 m² située au sein du parc d'activités Dynamikum, destinée au projet de transfert de la boulangerie industrielle Touflet, a finalisé la vente du terrain au boulanger, permettant ainsi la concrétisation de l'opération. Cette cession a permis à la Semap d'honorer la commande de la Ville visant à relocaliser cette activité, aujourd'hui enclavée dans un quartier résidentiel, tout en assurant son maintien sur le territoire grâce à la création d'un outil de production modernisé dans un environnement adapté. Pour honorer cette commande la Semap a dû consentir un effort financier sur le prix de vente du terrain.



I - SITUATION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Les principaux chiffres clés des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2025 sont les suivants en comparaison avec ceux de l'exercice précédent :

RÉSULTAT DE LA SEMAP	Exercice clos le 30/09/2025	Exercice clos le 30/09/2024	Variation en €
Chiffre d'affaires HT	2 486 101 €	901 309 €	1 584 792,00 €
Variation de stock et autres produits d'exploitation	-874 950,00 €	-183 573,00 €	-691 377,00 €
Total produits d'exploitation	1 611 151,00 €	717 736,00 €	893 415,00 €
Charges d'exploitation	1 773 214,00 €	954 795,00 €	818 419,00 €
- dont dotations aux amortissements sur immobilisations	92 139,00 €	99 051,00 €	-6 912,00 €
- dont dotations aux provisions	0,00 €	60 000,00 €	-60 000,00 €
Résultat d'exploitation	-162 063,00 €	-237 059,00 €	74 996,00 €
Opérations faites en commun	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Résultat financier	537 804,00 €	565 657,00 €	-27 853,00 €
Résultat courant avant impôts	375 742,00 €	328 598,00 €	47 144,00 €
Résultat exceptionnel	549,00 €	-214,00 €	763,00 €
Impôts sur les bénéfices	247 280,00 €	61 784,00 €	185 496,00 €
RÉSULTAT NET	129 010,00 €	266 598,00 €	-137 588,00 €

Le montant de l'impôt sur les bénéfices tient compte de l'appréhension du résultat de la SCCV POINTE ROBESPIERRE (soumise à l'IR) en décalage avec la trésorerie perçue par la Semap sur l'exercice précédent. Toutes les opérations immobilières de la société ont été comptabilisées en résultat d'exploitation conformément au régime juridique de marchand de biens de la Semap.

Les stocks de la société au 30.09.2025 sont les suivants :

STOCKS	MONTANT HT AU 30/09/2025	MONTANT HT AU 30/09/2024
MR BRICOLAGE	- €	1 647 939,63 €
BUREAU 40-41 MEDIA	116 802,00 €	116 802,00 €
RUE AU PAIN	132 097,02 €	132 097,02 €
RENT A CAR	573 643,58 €	573 643,58 €
DYNAMIKUM	497 752,62 €	493 315,13 €
BIJOUTERIE LOUVET	- €	227 951,77 €
BUREAU 6 MEDIA	88 284,41 €	88 284,41 €
BUREAU 51 MEDIA	77 488,51 €	77 488,51 €
7 RUE DES URSULINES	235 707,90 €	- €
31B BD GAMBETTA	746 459,53 €	- €
STOCK TOTAL	2 468 235,57 €	3 357 522,05 €

Les acquisitions des murs du 31 bis Bd Gambetta et du 7 rue des Ursulines n'ont pas eu d'impact sur le résultat d'exploitation de la Semap.

Le fonds de commerce « Le Petit Sommelier » est inscrit en Immobilisations dans l'intention de le louer dans le cadre de l'extension du restaurant le GAMIN DE POISSY, étant précisé, tel que cela est mentionné ci-après, des négociations étaient en cours à la clôture de l'exercice en vue d'une acquisition par notre Filiale.

Le total de l'actif immobilisé intégrant les éléments incorporels, corporels et financiers s'élèvent à 5 833 K€

Le Chiffre d'Affaires de la Semap, issu de son activité de Co-promotion est composé d'honoraires de gestion, de la marge sur l'opération Pointe Robespierre et de plus-value sur la vente MR BRICOLAGE.

Le résultat courant avant impôt est de 375 742 €, le résultat net est un bénéfice de 129 010 €.

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

1) PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons, conformément à la Loi et à nos statuts, d'affecter le résultat de 129 010 € comme suit :

- À la réserve légale 57 821 €
- Le solde, au poste « Autres Réserves » 71 189 €

Ainsi, la réserve légale se trouve intégralement dotée.

Il est en outre proposé d'affecter intégralement le report à nouveau d'un montant de 2 000 000 € au poste

« Autres Réserves ».

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été distribué sur les trois précédentes années.

2) PROGRÈS RÉALISÉS ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

La Semap poursuit ses investissements tout en respectant sa mission d'intérêt général pour le territoire.

DYNAMIKUM :

Le projet hôtelier demeure d'actualité. Le permis de construire relatif à un hôtel de 100 chambres a été délivré. Toutefois, cette opération fait actuellement l'objet d'un recours déposé par une partie des copropriétaires du parc. Par ailleurs, notre associé Essor rencontre des difficultés financières et a été placé en procédure de redressement judiciaire avec renouvellement de la période d'observation en vue de lui permettre de présenter un plan de continuation.

Malgré l'accumulation de ces contraintes, la Semap demeure mobilisée et confiante quant à la résolution de ces deux points, avec pour objectif de permettre la finalisation du parc d'activités dans les meilleures conditions.

ACHAT DE MURS COMMERCIAUX :

Dans le cadre de ses missions d'intérêt général et de l'amélioration de l'attractivité commerciale de la Ville de Poissy, la Semap a fait l'acquisition de murs commerciaux en 2025 :

- **7 avenue des Ursulines** : un local de 45,5 m² anciennement occupé par une agence immobilière. Ce local a été loué pour une activité de Coffee shop culturel qui a ouvert en décembre 2025. Tous les travaux d'aménagement ont été pris en charge par le locataire.
- **31 bis Bd Gambetta** : un local de 280 m² en RDC et 180 m² en sous-sol avec 8 places de parking. Plusieurs candidats à la location se sont positionnés sans qu'un choix ait été fait à ce stade par la Semap. Dans l'attente ce local a néanmoins été loué avec un bail précaire pour une activité commerciale éphémère.

La SCCV Pointe Robespierre :

Les 76 logements et un hôtel de 100 chambres ont été livrés au cours de l'exercice précédent. L'hôtel a ouvert début octobre 2024. La mission confiée à la Semap a été réalisée avec succès. La marge de l'opération d'un montant de 547 K€ a été perçue sur l'exercice en cours.

SAS CODOS :

Le lancement des travaux de démolition, pour le projet CODOS, a commencé début d'année 2024. Les travaux se déroulent suivant le calendrier prévisionnel. Les commerces prévus en RDC ont bien ouvert fin 2025, la livraison des logements devrait intervenir début 2027. Sur l'exercice, la Semap a continué de facturer ses honoraires de gestion selon les accords contractuels. Malgré une conjoncture immobilière très difficile la vente des logements se poursuit à un rythme qui s'est ralenti mais qui reste régulier.

TRAVAUX « PETIT SOMMELIER » ET PROJET ACHAT PAR LA FONCIERE :

Pour rappel en 2015, le local Le Gamin de Poissy appartenant à la Semap a été pris à bail par un premier exploitant qui a réalisé des travaux (dont une véranda), transformant le site en brasserie.

Au fil des années et des changements de propriétaires, la brasserie est devenue une référence du centre-ville. En 2022, la Semap a acheté le droit au bail du local commercial voisin.

Afin de soutenir le développement de la brasserie « Le Gamin de Poissy », la Semap, en sa qualité d'aménageur-bailleur, a lancé en juillet 2025 des travaux d'adaptation et d'extension dans ce local attenant (incluant la véranda et les aménagements techniques nécessaires à l'exploitation) pour procéder à la consolidation des deux baux afin d'assurer une gestion simplifiée et pérenne de l'ensemble.

Ces travaux visent à :

- conforter le succès commercial et la notoriété de la brasserie,
- développer le chiffre d'affaires et l'attractivité du site,
- renforcer par conséquence l'animation et la fréquentation du centre-ville.

Un accord avec le bailleur a été trouvé pour le rachat des murs du local « Le Petit Sommelier », une promesse a été signée. La vente définitive doit se faire en janvier 2026.

TRANSFERT LA PUCCIA ET M BRICOLAGE A LA FONCIERE EN MARS 2025 :

Conformément à la politique de développement confiée à la Semap et à la gestion d'actifs immobiliers confiée à sa filiale La Foncière de la Cité Saint Louis, les murs de Mr Bricolage et du local commercial La Puccia ont été transférés à sa filiale.

3) ACTIVITÉS DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

La société n'a pas d'activités de recherche et développement.

4) INFORMATIONS SUR LES EMPRUNTS

Un seul emprunt en cours :

Destination du prêt	Prêteur	Date de signature du prêt	Date d'échéance	Montant du prêt	Durée totale du prêt	Capital restant dû au 30.09.25
Bâtiment DYNAMIKUM	CE	12/11/2021	10/12/2037	556,5K€	180 MOIS	231 686,22 €
TOTAL DES EMPRUNTS						231 686,22 €

5) INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

Nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice considéré le solde de nos dettes à l'égard des fournisseurs se décompose, par date d'échéance convenue conjointement, comme suit :

FACTURES RECUES NON REGLEES A LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE						
	Solde	Non échu	1 à 30 Jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 Jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	8	5	2	0	0	1
Montant total des factures TTC concernées	31 915,86 €	28 435,12 €	3 064,94 €			415,80 €
% du montant total des achats HT de l'exercice	2,50%	2,23%	0,24%	0%	0%	0,03%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures TTC exclues	0 €	0%				
(C) Délais de paiements utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais de paiement contractuel et légal					

6) INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES CLIENTS

Nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice considéré le solde de nos créances à l'égard des clients se décompose, par date d'échéance convenue conjointement, comme suit :

FACTURES EMISES NON REGLEES A LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE					
	Solde	Non échu	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 Jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement- les ventes de stocks réalisées auprès de sa filiale Foncière Cité Saint-Louis ne sont pas prises en compte.					
Nombre de factures concernées	12	3	4	0	5
Montant total des factures TTC concernées	50 865 €	1 671 €	31 315 €		17 878 €
% du montant total des ventes HT de l'exercice	10,2%	0,3%	6,3%	0,0%	3,6%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées					
Nombre de factures exclues					
Montant total des factures TTC exclues					
(C) Délais de paiements utilisés pour le calcul des retards de paiements : délais de paiement contractuel et légal					

7) CHARGES NON FISCALEMENT DEDUCTIBLES

Conformément à l'article 223 quater du CGI, le montant global des dépenses et charges somptuaires tel que défini dans l'article 39-4 du CGI s'élève au titre de l'année 2025 à 0 euros.

II- ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Depuis la clôture de l'exercice, aucun évènement important n'est survenu, les activités de Co-promotion poursuivent leur cours.

III- ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SOCIÉTÉ

1) CODOS

Pour rappel, la Semap est associée à hauteur de 15% dans l'opération CODOS, elle a donc apporté 1 170 K€ en fonds propres à la SAS CODOS dédiée à l'opération. Elle devrait générer des honoraires cumulés de 644 K€ ainsi qu'une quote-part du résultat net estimée selon le bilan promoteur réajusté en janvier 2026 de 988 K€.

2) RENT A CAR

La Semap va racheter début 2026 à la ville le terrain sur lequel elle a construit le bâtiment (bail à construction) au prix fixé par le service des domaines. Le rachat du terrain par la Semap permettra de transformer un droit réel temporaire en un actif immobilier pérenne inscrit au bilan, de sécuriser durablement les revenus locatifs issus du bail commercial, de simplifier la gestion juridique du site.

3) OPPORTUNITES

La Semap, en relation avec la ville de Poissy, continue à surveiller les opportunités d'acquisition de murs commerciaux. Toutefois, les projets de la Semap sont liés aux choix politiques de la prochaine équipe municipale.

IV- FILIALES ET PARTICIPATIONS

Nous vous rappelons que notre Société a des participations dans les sociétés suivantes, dont l'activité du dernier exercice comptable connu est représenté par les chiffres suivants :

DÉNOMINATION	PARTICIPATION	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT NET
SAS FONCIERE DE LA CITE ST LOUIS	100%	1 545 142 €	-134 671 €
SCCV LE GALLIENI	50%	- €	-116 074 €
SEMPER	5%	505 235 €	25 103 €
SCCV ST JEAN-BAPTISTE	100%	- €	-55 703 €
SCCV POISSYNERGIE	30%	- €	-11 016 €
SCCV POINTE ROBESPIERRE	30%	31 124 275 €	3 122 388 €
SAS POISSY CODOS	15%	1 102 €	-200 738 €

1) SAS FONCIERE DE LA CITE SAINT LOUIS

Les principaux chiffres clés des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2025 sont les suivants en comparaison avec ceux de l'exercice précédent :

	Exercice clos le 30/09/2025	Exercice clos le 30/09/2024	Variation en €
Chiffre d'affaires HT	1 545 142 €	1 546 257 €	-1 115 €
Autres produits d'exploitation	10 818 €	44 168 €	-33 350 €
Total produits d'exploitation	1 555 960 €	1 590 426 €	-34 466 €
Charges d'exploitation	1 576 601 €	1 518 309 €	58 292 €
-dont dotations aux amortissements sur immobilisations	568 455 €	475 357 €	93 098 €
dont dotations aux provisions	27 152 €	25 170 €	1 982 €
Résultat d'exploitation	-20 639 €	72 116 €	-92 755 €
Résultat financier	-176 639 €	-156 226 €	-20 413 €
Résultat courant avant impôts	-197 278 €	-84 110 €	-113 168 €
Résultat exceptionnel	62 606 €	62 606 €	0 €
Impôts sur les bénéfices		12 650 €	-12 650 €
Résultat net	-134 671 €	-34 153 €	-100 518 €
Effectif moyen du personnel	5	5	

Les locaux d'activités de nos hôtels d'entreprises sont toujours pleins à 100%, concernant les bureaux, le taux d'occupation est passé de 84 % l'an dernier à 81% en 2025.

Les travaux de petites envergures continuent à être réalisés au fil de l'eau (remplacement des éclairages par du LED, remplacement des radiateurs énergivores) dans nos espaces Cristal et Média.

Une communication dense sur nos réseaux sociaux et un site internet interactif sont maintenus.

Les travaux de réhabilitation du troisième étage de l'Immeuble République se sont terminés fin 2024 et nos nouveaux locataires ont pris possession des lieux en janvier et août 2025.

L'acquisition de MR Bricolage et l'apport de La Puccia augmentent le montant des amortissements et des charges financières qui sont comblées par les loyers supplémentaires.

Il est à noter que notre filiale est maintenant la plus importante foncière de notre groupe.

de Poissy, l'objectif étant de renforcer encore son parc immobilier commercial afin d'accompagner la ville dans sa politique de développement et d'attractivité du commerce de Poissy.

2) SCCV LE GALLIENI

La SCCV LE GALLIENI a produit des déclarations de créances à la suite de la mise en liquidation judiciaire de son associé, la société AVF PROMOTION en 2024. Le contentieux avec le syndic de copropriété perdure à la suite d'apparition de fissures en façade.

V.- COMPTES CONSOLIDÉS

Les seuils de consolidation n'étant pas atteints, la société n'a pas établi de comptes consolidés prévus à l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

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

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

VII.- SITUATION DES MANDATS

Les mandats des Administrateurs représentant la ville de Poissy ont été renouvelés lors du conseil d'Administration en date du 24 mai 2022 à la suite de la délibération du Conseil Municipal de la ville de Poissy en date du 16 mai 2022.

- **Monsieur P** est désigné Président
- **Monsieur F** est désigné Vice-Président
- **Monsieur D** est désigné Administrateur

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

VIII.-PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL

Néant.

Document publié sur le [site de la ville](#) le 19/02/2026