

RAPPORT D'INFORMATION SUR LA SITUATION DE LA SEBA 15

EXERCICE 2021

En application de l'article L 1524-5, alinéa 7 du C.G.C.T., les représentants de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac à la SEBA 15 présentent leur rapport sur la situation de ladite Société pour l'année 2021.

PREMIERE PARTIE : LE RAPPORT DE GESTION

1 - VIE DE LA SOCIETE ET PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

La société est composée de 6 actionnaires et 9 administrateurs.

Sur le plan des effectifs, au cours de l'exercice, il faut noter que le Contrat à Durée Déterminée de M. Benoit NEVEUR a pris fin au 30 avril 2021 et que Mme Sophie BONTEMPS a été embauchée en Contrat à Durée Indéterminée le 1^{er} octobre 2021. Les effectifs étaient donc de 4 emplois temps plein et 1 PMAD en CDI au 31 décembre 2021.

Il s'agit du 29^{ème} exercice social de la Société.

Les comptes annuels pour l'exercice couvrant la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 font apparaître un total de bilan de 17 282 141 € et un résultat bénéficiaire de 65 773 € conformément au bilan et compte de résultat ci-annexés (disponibles auprès du Secrétariat Général de la CABA).

Les résultats propres à la société SEBA 15 pour l'année 2021 sont les suivants :

- Total des charges de la société 502 045 euros
- Total des produits de la société 567 818 euros
- Résultat net + 65 773 euros

2 - ACTIVITES DE LA SOCIETE POUR L'ANNEE 2021

La Société a mené les opérations suivantes :

OPERATION 106 – ZAC DU PUY D'ESBAN

Nature juridique de l'opération : Une concession d'aménagement a été signée le 18 août 2003 avec la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac en vue de la réalisation et de la commercialisation d'une zone d'activités économiques sur une superficie de 35,7 ha sur la Commune d'Ytrac. Cette convention doit prendre fin le 31 décembre 2024 (après avenant n° 9 de la CPA).

Travaux : Après 2 phases de travaux (2005-2006 et 2009-2010), la réalisation des travaux de finitions de la ZAC (voirie définitive, trottoirs, espaces verts, signalétique, giratoire intérieur ZAC, amenée des réseaux supplémentaires, engazonnement plateformes non commercialisées, raccordement chemin Esban - 1,4 million euros HT de travaux) a eu lieu en 2014/2015 et en 2016. En 2018 ont été réalisés le désamiantage et la démolition de la maison Bagdhali à l'entrée de la zone. Seuls des travaux d'entretien de la zone ont été réalisés en 2021. Des études pour la viabilisation et la densification de la PF 7 de la zone ainsi que le lancement du DCE travaux ont été menés fin d'année 2021. Les travaux ont débuté au printemps 2022.

Commercialisation : Au 31 décembre 2021, 32 actes ont été signés.

- 2 ventes ont été signées en 2021 (vente bande de terrain 40 m à l'Etat et 1 lot supplémentaire à Univair Santé)
- 2 compromis (Eiffage et Gaz up) ont également été signés.

Superficie globale signée sur l'année : 25 518 m² (dont 17 137 m² pour la vente à l'Etat français)

Taux de commercialisation fin 2021 : 84.6 % des surfaces commercialisables de la zone (en intégrant les plateformes 7 et 8).

Evolution financière : 14 058 k€ HT (CRACL 2020). En augmentation par rapport au CRACL 2019 du fait de l'augmentation du prix de cession du foncier (sur les PF 7 et 8).

Fin atténuation de prix du CG 15 au 31/12/2015, solde subvention Région. Subventions entièrement soldées.

Participation CABA : 4 234 900 € HT (CRACL 2020).

OPERATION 107 – ZAC DE LA SABLIERE

Nature juridique de l'opération : Une concession d'aménagement a été signée le 18 août 2003 avec la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac en vue de développer et moderniser l'appareil commercial du Bassin d'Aurillac pour une offre plus attractive et le renforcement de la zone de chalandise sur une superficie de 20 ha et 40 000 m² de SHON et un parking de 1 800 places. Cette convention prendra fin au plus tard le 31/12/2023.

Etudes : Depuis 2009, 2 projets d'équipements commerciaux ont été déposés par le promoteur privé. Ces derniers ont fait l'objet systématiquement de recours depuis cette date. En 2011, le promoteur Atout 15 a de nouveau obtenu un avis favorable en CDAC et CNAC sur le projet de 25 000 m² de surface de vente (novembre 2011). Ce dernier avis favorable a fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat en Février 2012. Le Conseil d'Etat a rejeté l'ensemble des requêtes contre le projet d'équipement commercial en Décembre 2013. L'autorisation commerciale est donc définitive et purgée de tout recours.

L'arrêté de PC obtenu en Février 2013 sur l'unité foncière principale a fait l'objet de plusieurs recours. Le jugement du TA du 30 Septembre 2014 a débouté les requérants mais ces derniers ont fait appel de la décision devant la Cour Administrative d'Appel de Lyon. La CAA de Lyon a une nouvelle fois débouté les requérants en fin d'année 2016. Il n'y a pas eu de recours contre cette décision. De ce fait, le PC principal de la ZAC commerciale est désormais purgé de tous recours depuis début mars 2017.

Travaux : Après des premiers travaux de curage de fossés et de suppression de haies à l'automne 2015, il a été réalisé des travaux préparatoires au terrassement sur l'hiver 2018 (coupes arbres, haies, démolition maison Fel). Les travaux de terrassements généraux attribués ont débutés en août 2019. Il y a eu également un travail de calage avec les services de l'Etat pour le passage de la RN 122 notamment au Nord de la ZAC.

Les travaux de VRD ont été attribués en fin d'année 2019 pour un démarrage effectif début 2020. Ils ont été réceptionnés en juillet et Novembre 2020. Les travaux du bassin de rétention de la zone ont été réalisés et réceptionnés en novembre 2021. Il reste quelques compléments de travaux d'espaces verts à réaliser en 2022.

Commercialisation : La vente des terrains aux promoteurs a été réalisée le 11 Septembre 2019.

Evolution financière : Environ 7 367 k€ HT (CRACL 2020). Participation de la CABA pour remise d'équipements publics à prévoir en fin d'opération.

Avance de trésorerie CABA : 800 k€ prorogée jusqu'au 15/07/2023.

OPERATION 129 – Aménagement de la ZAC industrielle et artisanale du Martinet et réalisation d'un ensemble locatif d'entreprises

Nature juridique de l'opération : Une concession d'aménagement a été signée avec la Communauté de Communes du Pays de Murat (depuis devenue Hautes Terres Communauté) le 16 août 2004 en vue de l'aménagement d'une zone d'activités d'une surface de 7 ha environ. Cette convention a été prolongée jusqu'au 29/12/2022 par avenant n° 12.

Etudes : Les études ont été achevées en 2007.

Travaux : Les travaux ont été achevés en 2009 et les voiries ont été remises au concédant la même année. Des travaux d'entretien ont lieu tous les ans. En 2016, l'entretien d'une partie du fossé récupérant les eaux pluviales a été réalisé.

Commercialisation : La commercialisation n'est pas achevée. Il reste à ce jour environ 1,5 hectare de terrain à vendre (le taux de commercialisation était de 83 % au 31 décembre 2021). Pas de vente, ni de compromis en 2021.

Evolution financière : CRACL 2020 : 1 913 200 € HT de dépenses.

Participation collectivité : 757 000 € (pas d'évolution depuis plusieurs années).

Fin d'opération/liquidation : Prolongation des missions de commercialisation de la SEBA 15 sur 2021 et 2022 tant que la commercialisation n'est pas achevée.

OPERATION 407 – AMENAGEMENT SECTEUR SOUS LE STADE

Nature juridique de l'opération : Une concession d'aménagement a été signée le 18 juillet 2006 avec la Ville d'Aurillac en vue de la réalisation d'une zone d'habitat en accession à la propriété de 32 lots et en locatif (10 logements) et destinée à recevoir le parking du personnel de l'Hôpital d'Aurillac (150 places) et une maison d'accueil de jour de 15 places pour les personnes souffrant de troubles cognitifs (CCAS) - Surface totale de 4,5 ha. Cette convention prendra fin le 31 décembre 2023 (avenant n° 11).

Etudes : Les études ont été menées jusqu'en 2007.

Travaux : Les travaux ont eu lieu de 2008 à 2011 pour un montant global d'environ 1 260 000 € HT.

En 2012/2013, l'aménagement de l'entrée de zone a également été réalisé (travaux non prévus initialement : création de places de parking, d'un plateau ralentisseur zone 30 et traitement paysager).

Commercialisation : Tous les lots sont vendus (les dernières ventes ont été réalisées en 2013).

Les négociations, qui ont eu lieu avec l'Hôpital pour l'acquisition d'environ 2 000 m² de terrain supplémentaires (au niveau du parking hôpital) afin de pouvoir commercialiser 3 nouveaux lots sur la ZAC, sont finalisées. L'acquisition foncière a été réalisée en juin 2020 avec l'Hôpital. Les travaux de viabilité ont été effectués sur la fin 2020 et le début 2021 ainsi que la commercialisation des 3 lots. Les signatures des compromis et actes des 3 lots ont eu lieu sur 2021.

Evolution financière : CRACL 2020 : 2 079 k€ HT (avec prise en compte projet foncier hôpital).
Participation Ville : 487 300 € HT (stable depuis 2012).

Fin d'opération/liquidation : A l'issue de la commercialisation des 3 lots de la parcelle du centre Hospitalier (prévu en 2023).

OPERATION 408 – ZAC DU VIALENC

Nature juridique de l'opération : Une concession d'aménagement a été signée le 20 novembre 2007 avec la Ville d'Aurillac en vue de la réalisation d'une ZAC à vocation multiple (bureaux, habitat, parking, commerces) d'une superficie de 5,6 ha. Entre 190 et 200 logements, 300 m² de SHON commerciale et du tertiaire (environ 500 m² de SHON).

Cette convention prendra fin le 31 décembre 2024 (avenant n° 12 du 11 Juillet 2022).

Etudes : Suite aux études menées par la SEBA 15 sur la restructuration du quartier de Lescudillier Gare, un périmètre opérationnel a été défini sur le site anciennement 3A et a fait l'objet d'une procédure de ZAC dont la création a été approuvée par une délibération du conseil municipal du 07 décembre 2006. La SEBA 15 en a été désignée comme l'aménageur par une délibération du conseil municipal d'Aurillac le 12 octobre 2007.

Parallèlement, la Ville d'Aurillac souhaite intégrer dans cette opération une vision environnementale et a ainsi fait appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la définition d'une approche environnementale de l'urbanisme. Les thèmes de l'AEU (le développement durable, la mixité de l'habitat, l'intégration dans l'urbanisation existante...) ont été intégrés dans la consultation de la maîtrise d'œuvre menée en avril 2008 qui a abouti à la désignation du groupement URBANE-INGEROP-ECHOLOGOS en juin 2008.

Travaux Phase 1 et phase 2 : Des travaux de protection du talus et de confortement de mur ont été réalisés en avril et mai 2011. La première phase d'aménagement (VRD primaire) permettant la réalisation des immeubles s'est terminée en mars 2012. Les derniers travaux de clôture de chantier, sablage des murs, aménagements paysagers se sont terminés en juin 2012.

Travaux de finitions par phase : la principale partie des travaux de finitions a été réalisée entre 2013 et 2014 (réalisation des trottoirs, espaces verts, enrobés, aire de jeux, place centrale du quartier, aménagement arrière Laumond etc...).

Une nouvelle phase de travaux de finitions a été réalisée en 2016 autour des lots 5-6-7 (compte tenu de la livraison du lot 6). Une autre phase de travaux autour des lots non commercialisés a été réalisée entre juin et novembre 2017. Il restera une ultime phase après la construction des lots 8/9. Des travaux ont été réalisés en 2019 sur la partie arrière du lot 4 avant vente à POLYGONE des lots 2/3 et 4 (travaux et étude pollution). Des travaux sont à réaliser sur la plateforme intermédiaire (zone hydrocarbure). Ils sont prévus sur le premier semestre 2023 avec ceux des abords des lots 8/9.

Commercialisation : 4 macro lots ont été vendus en 2011 et 2012, vente du lot 6 à Polygone en 2014, vente des lots 8-9 à Logisens début 2016 et abandon du projet Procivis en fin 2014 sur le lot 11. Ce macro-lot 11 a été repris en commercialisation directe par la SEBA 15 et vente de 19 lots individuels sur la période 2015-2018 ; commercialisation terminée en 2018. Les macro-lots 2-3 et 4 ont été acquis par Polygone en Février 2020 qui a réalisé la résidence Darwin sur 2020/2021. Cantal Habitat a déposé une nouvelle demande de PC en fin d'année 2021 pour la réalisation de 14 pavillons de ville sur les macro lots 8/9.

Evolution financière : 4 335 K€ HT de dépenses (CRACL 2020).
Participation Ville : 2 009 K€ (stable depuis 2014).

OPERATION 408 – LES BALCONS DU VIALENC

Nature juridique de l'opération : Un avenant n° 9 à la concession d'aménagement du 20 novembre 2007 a été signé avec la Ville d'Aurillac en vue de l'aménagement du lot 11 de la ZAC du Vialenc en 19 lots (terrains nus à bâtir) dédiés à la construction de maisons individuelles suite à l'abandon du projet par PROCIVIS.

Etudes : La maîtrise d'œuvre de l'opération a été confiée au Cabinet CROS en mai 2015 qui a fini les études en juillet 2015.

Travaux : Le groupement MATIERE / EATP a été retenu pour réaliser les travaux pour un montant de 300 000 € HT environ. La première phase de travaux a pris fin en avril 2016. Les travaux de finitions ont été réalisés au printemps et à l'automne 2019. Le suivi de l'entretien des végétaux a été réalisé en 2020.

Commercialisation : En 2018, les 6 dernières ventes ont été signées clôturant ainsi la commercialisation de ce secteur (19 lots individuels).

Evolution financière : Participation financière de la Ville de 200 000 € HT pour la réalisation de cette opération « Balcons du Vialenc » au sein de la Concession ZAC du Vialenc (participation prévue depuis CRACL 2014 et versée en 2017).

Fin d'opération/liquidation : La liquidation est à prévoir en lien avec la ZAC du VIALENC (la partie basse) fin 2024.

OPERATION 409 – ESCANIS SUD

Nature juridique de l'opération : La concession d'aménagement a été attribuée par la Ville d'Aurillac et notifiée le 2 Mai 2019 pour une durée de 6 ans.

Historique et état d'avancement : La concession porte sur la réalisation d'une zone d'habitat pavillonnaire, située en limite de zone urbanisée sur une partie de l'emprise actuelle de la ZAC de Cueilhes. Le terrain du projet représente une surface d'environ 48 000 m², permettant ainsi la réalisation de 30/35 lots environ, suivant le scénario retenu (étude de faisabilité en 2017). Un volet « Habitat participatif » a été introduit à la réflexion avec la réservation d'un espace foncier au sein du projet d'aménagement. Une parcelle supplémentaire à intégrer au projet d'aménagement a été acquise en mars 2020.

Etudes : La consultation de l'équipe de MOE (cabinet GETUDE/Broichot) et réalisation des études géotechniques ont été effectués en 2020. Le travail sur les études AVP (en concertation avec Ville d'Aurillac et CABA) et PRO et sur le permis d'aménager (dont règlement) a eu lieu en 2021. Le permis d'aménager et le dossier Loi sur l'eau ont été déposés début 2022. Le permis d'aménager et le dossier loi sur l'eau ont été obtenu au cours de l'été 2022.

Travaux : Sans objet en 2021. Il faut prévoir le commencement des travaux après le passage de l'archéologie préventive que nous espérons au plus tard en début d'année 2023.

Commercialisation : Sans objet en 2021.

OPERATION 130 – ILOT BALDEYROU

Nature juridique de l'opération : La concession d'aménagement de la Ville d'Aurillac a été signée le 2 Octobre 2017 pour une durée de 27 ans en vue de la réalisation de l'aménagement et de la restructuration de l'ilot BALBEYROU dans le cadre d'une opération de restructuration immobilière (ORI).

L'opération consiste à l'acquisition d'immeubles, à la démolition de certains d'entre eux, la construction d'immeubles et notamment un bâtiment principal pour l'accueil de la Poste en centre-ville et la création de logements neufs.

Etudes : En 2018, les études opérationnelles sur la démolition et reconstruction étaient réalisées.

Travaux Fin 2018, ont été lancés la consultation, l'attribution des marchés de démolition et des travaux de reconstruction du bâtiment principal (engagement des travaux de démolition à l'automne 2018). Les travaux de construction ont démarré en mars 2019. Il a fallu gérer de nombreux aléas de chantier : amiante, structure d'immeubles, modification du programme de travaux de démolition et incidences sur bilan d'opération. Les travaux ont pris fin mi 2020 (réception locaux Poste et logements juillet 2020).

Commercialisation : Un protocole d'accord a été signé entre la Ville d'Aurillac/la SEBA 15 et la Poste le 1er aout 2017 pour le relogement de la Poste en centre-ville sur l'Ilot Baldeyrou. La livraison des locaux à la Poste a eu lieu en juillet 2020 et les logements quelques semaines plus tard.

La Poste est locataire depuis le 15 juillet 2020. La commercialisation des logements est en cours. Nous avons reçu une offre d'achat de Polygone des 2 logements T2 et T4 début 2022 sous conditions d'agrément PLS.

Evolution financière : CRACL 2020 à 3 618 k€ pour la tranche ferme.

Fin d'opération/liquidation : Fin de concession dans 27 ans soit en 2044.

OPERATION 131 – ARPAJON SUR CERE – Renouveau urbain Cœur de Ville

Nature juridique de l'opération : La concession d'aménagement a été attribuée par la Mairie d'Arpajon-sur-Cère le 18 mars 2019 pour une durée de 29 ans.

Etudes : L'étude de faisabilité a été réalisée en partenariat avec le cabinet d'architectes HOSTIER sur l'année 2018 (commande en Mars 2018) sur la requalification de l'hyper centre d'Arpajon-sur-Cère.

Le projet consiste, dans un premier temps, à la création de 3 immeubles sur l'enclos Milhaud pour accueillir 1 000 m² de locaux commerciaux (métiers de bouche en priorité), 16 logements à la vente et un espace de verdure en cœur d'îlot. Le concours d'architecte a été lancé en 2019 : lauréat COCO ARCHITECTURE (12).

Travaux : Les études MOE ont été menées en 2019 et 2020 : APS , APD et PRO. Le lancement du DCE travaux a eu lieu sur début 2021 et les travaux ont démarré courant juillet 2021.

Commercialisation : Vente en VEFA. Les premières réservations ont été signées en 2021 : 7 logements (1 T2, 4 T3, 2 T4) et les 5 commerces (supérette, boucherie, fromagerie, auto école et office notarial). Les premières ventes ont été signées en début d'année 2022.

Evolution financière : CRACL 2020 : 5 564 k€ HT (légère augmentation par rapport au CRACL de 2019).

OPERATION 602 – GESTION VILLAGE D'ENTREPRISES - AURILLAC

Nature juridique de l'opération : Une concession d'aménagement a été signée le 26 décembre 1996 avec la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac en vue de la réalisation et de l'exploitation d'un Village d'Entreprises destiné à l'accueil d'entreprises sur le Bassin d'Aurillac (locaux de bureaux et ateliers). Cette convention prendra fin le 31 décembre 2042.

Etudes : Le Pôle Immobilier d'Entreprises a été construit en plusieurs tranches représentant une surface locative globale de 8 071 m² de locaux à usage de bureaux ou d'activités (6 tranches).

Travaux : La 6ème tranche est opérationnelle depuis Avril 2018 : travaux pour accueillir la Chambre des Métiers, changement des chaudières principales du Village, remplacement de la chaudière gaz des locaux bâtiment 4 (Qualiac/Cegid).

Commercialisation : Les locataires bénéficient de services communs : accueil / standard téléphonique / gestion du courrier / salles de réunion / espace repas / micro-crèches / parking gratuit ...

Une pépinière d'entreprises a été développée pour permettre l'accueil d'entreprises en création bénéficiant d'un tarif de location réduit (tertiaire uniquement).

Le taux d'occupation est d'environ 97.25 % au 31/12/2021 (19 locataires entrants pour 11 sortants sans compter les mouvements internes de locataires du village).

EXPLOITATION :

Le Village en chiffres :

- 68 locataires et propriétaires à fin 2021 représentant environ 360 emplois sur site (de l'entrepreneur individuel à l'entreprise de 87 personnes).
- environ 1 089 k€ HT de recettes locatives (loyer et charges) en 2021 contre 1 014 k€ HT en 2020.

Mouvements de locataires en 2021 :

- 19 nouveaux locataires (Catapulte, Marché du 15, Engie Axima, Léa Roca, CMA 15, SOCOTEC, GM transports, 2B Maitrise et Concept, ADEPA, QHSE, mes petits packagings, Big Up, Constructions de la Cère, ADIE, Ranstad, AS gestion, ACT Pesage, DILE, ADOM) sur + 901 m² ;
- 3 locataires se sont agrandis ou ont diminué de surfaces (CABA, ISCO, ADREC) : - 102 m² ;
-

- 11 locataires ont quitté le PIE, suite à cessations d'activité et déménagements pour développement, ce qui représente 488 m² de locaux libérés (Culture Vélo, ORKYN, C EXPERT, Gervais, Mercerie de l'Etoile, CMS, Marché du 15, Step One, M. Rambaud, Axima, Euro taxi) : solde + 311 m².

Evolution financière : Investissement travaux (1ère à 6ème tranche) : 10 062 304 € HT.

Pas de participation CABA depuis l'origine.

Trésorerie gestion au 31/12/2021 : -398 K€ (-472 K€ au 31/12/2020). Nette amélioration de la trésorerie sur l'année.

Fin d'opération/liquidation : 31 décembre 2042.

OPERATION 603 – GESTION LOCAUX POSTE BALDEYROU

Nature juridique de l'opération : Un bail commercial a été signé entre la SEBA 15 et la POSTE le 25 juin 2020 avec prise d'effet au 15 juillet 2020 . Ce dernier porte sur une superficie locative de 215 m² (RDC et R +1 Partiel du 11 rue des Frères).

Etudes : Sans objet

Travaux : Les travaux ont été réalisés sur 2019 et sur le premier semestre 2020. Les bureaux ont été livrés le 15 juillet 2020.

Commercialisation : un bail commercial a été signé suite au protocole d'accord initial entre la Ville, la Poste et la SEBA 15 (loyer annuel initial de 26,4 k€ HT avec provisions pour charges).

Evolution financière : Sans objet.

Fin d'opération/liquidation : Non déterminée.

OPERATION 609 – MAISON DE L'EMPLOI - AURILLAC

Nature juridique de l'opération : Une concession d'aménagement a été signée le 28 mai 1998 pour une durée de 26 ans.

Après avenants n° 1, 2 et 3, la SEBA 15 est désormais propriétaire des seuls locaux en RDC (410 m²).

Etudes : 1998 - 1999.

Travaux : 2000 - 2001. Il y a un problème récurrent de chauffage et de climatisation sur ces locaux.

Commercialisation : Ce bâtiment a été incendié volontairement en Juillet 2018 rendant impropre à la location ces locaux. Le Pôle Emploi a été relocalisé au village d'entreprises d'Aurillac depuis Août 2018.

Les travaux de remise en état ont été réalisés sous maîtrise d'ouvrage déléguée de la CABA .

Evolution financière : Investissement opération : 2 943 800,00 € HT.

Pas de participation de la Ville d'Aurillac à l'équilibre de l'opération depuis l'origine.

Trésorerie au 31/12/2021 : -166K€ (fin emprunt en 2020) ; -186 k€ en 2020.

Fin d'opération/liquidation : à prolonger au delà de 2024 si remise en location des lieux à compter du début d'année 2023.

OPERATION 623 – GESTION VILLAGE D'ENTREPRISES – SAINT-FOUR

Nature juridique de l'opération : Une concession d'aménagement a été signée le 11 septembre 2001 avec la Communauté de Communes du Pays de Saint-Flour Margeride (depuis devenue Saint-Flour Communauté) en vue de la réalisation et de l'exploitation d'un Village d'Entreprises (2 400 m² de locaux). Le village d'entreprises est implanté au cœur de la zone d'activités de Rozier-Coren.

Etudes : 2001-2002.

Travaux : 2003-2004. Il n'y a pas eu de travaux de restructuration des locaux en 2021.

Commercialisation :

Exploitation : le Village d'Entreprises est occupé de la façon suivante au 31/12/2021 :

- **Bureaux** : 1 107.42 m² / 1 107.42 m² (100 %) ;
- **Plateforme d'activité de 688,95 m²** : Elle est occupée depuis janvier 2017 par la Communauté de Communes du Pays de St Flour Margeride sur 641 m² et les 2 studios loués au CLAJ sur 44 m² (100%).
- **1 seul mouvement de locataire en 2021** : le départ de leader 15 (bureau repris par le SYTEC). Les services aux entreprises (accueil, photocopieur, télécopieur...) sont gérés directement par la C.C.I. du Cantal dont l'agence de St-Flour est installée au sein du Village.

Evolution financière : Investissement initial travaux : 2 050 000,00 € HT.

Participation financière à l'équilibre de la collectivité : 51 000 € en 2021 (contre 55 000 € en 2020).

Participation totale de 2005/2021 : 907 000 €.

Ligne de trésorerie de 250 k€ sur 2 ans (oct 17/oct 19). Remboursement réalisé sans prorogation.

Trésorerie au 31/12/2021 : + 64 k€

Fin d'opération/liquidation : 11 septembre 2034.

OPERATION 629 – GESTION VILLAGE D'ENTREPRISES – MURAT

Nature juridique de l'opération : Une concession d'aménagement a été signée le 16 août 2004 avec la Communauté de Communes du Pays de Murat (depuis devenue Hautes Terres Communauté) en vue de la réalisation d'un bâtiment à usage de pépinière d'entreprises de 770 m² (197 m² de bureaux et 573 m² d'atelier divisés en 4 entités) + bâtiment locatif de 355 m² pour un total de 1 125 m².

Travaux : Les travaux d'entretien et les contrôles périodiques sont menés annuellement. Un sinistre sur gouttière dû à la neige et un cambriolage sur un atelier ont eu lieu en 2021.

Commercialisation : Concernant la gestion du village d'entreprises, le taux d'occupation est de 95.6 % au 31/12/2021.

Les entreprises présentes sont les suivantes : Vial'Traite, CC Electricité, CHARBONNEL, GRARE, BRESSON et arrivée de BIKE HOME en 2021.

Evolution financière : Investissement initial travaux : 1 120 000,00 € HT.
Participation à l'équilibre d'exploitation collectivité de 14 000 € en 2021 (identique 2020).
Total participation équilibre 2010/2021: 164 000 €.
Le trésorerie est autour de -39 k€ à fin 2021 (contre -38 k€ fin 2020).

Fin d'opération/liquidation : La convention prendra fin le 31 décembre 2037.

OPERATION 900 – GESTION LOGEMENTS COMMUNAUX - AURILLAC

Nature juridique de l'opération : Un mandat de gestion a été signé le 04 mars 2016 avec la Ville d'Aurillac en vue de la gestion locative de logements appartenant à la Commune d'Aurillac.

Etudes : Compte-tenu de l'expérience de la SEBA 15 en matière de gestion locative (pôle immobilier d'entreprises d'Aurillac, villages d'entreprises de St Flour et de Murat), la Commune d'Aurillac a confié un mandat de gestion à la SEBA 15 pour une partie des logements dont elle est propriétaire (logements dans les écoles principalement).

Suivi de gestion : Le taux d'occupation à 100 % au 31/12/2021 et pas d'impayés sur 2021.

Commercialisation : La SEBA 15 assure la gestion locative des logements qui suivent :

- 3 appartements à l'école de la Jordanne ;
- 2 appartements à l'école des Frères Delmas ;
- 1 appartement à l'école Canteloube.

Evolution financière : Le reversement des bénéfices de gestion 2020 était de 28 000 € (cinquième année de mandat) / 22 000 € reversés en 2019.

Fin d'opération/liquidation : Le mandat de gestion prenait fin le 31 octobre 2017 (renouvelable par tacite reconduction). Il y a eu un renouvellement tacite jusqu'au 31/12/21 avec possibilité d'un dernier renouvellement jusqu'au 31/12/2023.

OPERATION 901 – GESTION VILLAGE D'ENTREPRISES - MASSIAC

Nature juridique de l'opération : Le mandat de gestion locative a été signé avec Hautes Terres Communauté le 15/09/2021 pour une durée de 2 ans. Le village d'entreprises est composé de 4 ateliers allant de 76 m² à 155 m² et de 3 bureaux tertiaires de 30 m² chacun et d'une salle commune de réunion.

Etudes : L'étude de faisabilité a été réalisée en 2018 par la SEBA 15 et le Cabinet Bruno BRUN.

Commercialisation : Entrée de 3 locataires en 2021 :

- Régis RIGAL : atelier de 155 m² + un bureau 30 m² (bail 15/09/21) ;
- Nicolas BOYER : atelier de 76 m² + un bureau de 30 m² (bail 15/09/21) ;
- VISUWALL : atelier de 80 m² (bail 17/09/21).

Evolution financière : Sans objet à ce stade.

Fin d'opération/liquidation : 14 Septembre 2023 / Fin de mandat de gestion.

OPERATION 902 – GESTION VILLAGE D'ENTREPRISES - NEUSSARGUES

Nature juridique de l'opération : Le mandat de gestion locative a été signé avec Hautes Terres Communauté le 15/09/2021 pour une durée de 2 ans. Le Village d'entreprises est composé de 3 ateliers (divisibles) de 157 m² chacun (hors mezzanine), d'un bureau tertiaire de 28 m² attenant à l'atelier central et d'une salle commune de réunion de 35 m².

Etudes : L'étude de faisabilité a été réalisée en 2017 par la SEBA 15 et le Cabinet Roubine.

Commercialisation : Il n'y pas eu d'entrée de locataire en 2021 mais l'arrivée du premier locataire en Mars 2022 : Café des Puy (torréfacteur) sur un atelier.

Evolution financière : Sans objet à ce stade.

Fin d'opération/liquidation : 14 Septembre 2023 / Fin de mandat de gestion.

OPERATION RFF – PLAN RAIL AUVERGNE

Nature juridique de l'opération : Un contrat de sous-traitance a été signé avec la SCET en 2009 dans le cadre du mandat de maîtrise d'ouvrage confié par RFF, portant sur la réalisation d'une opération de rénovation du réseau ferré de la région Auvergne (Plan Rail Auvergne). Il s'agit d'une mission de conduite d'opération pour les lignes Aurillac/Figeac, Viescamp/Lamativie et Le Puy/Firminy.

Etudes : Les études ont eu lieu de 2009 à 2013 (pour les 3 lignes).

Travaux :

Les travaux concernant la ligne Aurillac-Figeac ont eu lieu de 2012 à 2014.

Les travaux concernant la ligne Viescamp-Lamativie ont eu lieu en 2013.

Les travaux concernant la ligne Le Puy/Firminy ont eu lieu en 2014.

Montant global des travaux : environ 80 000 000 € HT.

Avancement : Un contentieux oppose l'entreprise Meccoli ayant réalisé les travaux de voie et RFF (SNCF RESEAU) pour la ligne Aurillac/Figeac. Le rapport d'expertise rendu fin 2015, ainsi que le jugement du tribunal administratif de Paris d'octobre 2016, ne font ressortir aucune responsabilité de la SEBA 15 dans ce contentieux. La SCET et la SEBA 15 ont déposé une réclamation financière en 2020.

Evolution financière : 431 068 € HT de rémunération SEBA 15 sur période 2009-2016 (mission de base + avenant 1 + missions complémentaires).

Un protocole d'accord a été signé en 2021 avec SNCF réseau et la SCET. Obtention de 87 500 € HT de réclamation financière en 2021 pour la SEBA 15.

Fin d'opération/liquidation : Les deux lignes Viescamp/Lamativie et Aurillac/Figeac sont soldées en rémunération pour la SEBA 15 depuis le versement des indemnités fin 2021.

OPERATION PS 11001 : AMO JUSSAC

Nature juridique de l'opération : Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été signée le 23 juin 2011 avec la Commune de Jussac en vue de la conception, la réalisation, et la commercialisation d'un lotissement économique sur la Commune de Jussac (réalisation d'une première tranche sur 4,6 Ha). Depuis 2017, la CABA est propriétaire du foncier à commercialiser sur la zone.

Etudes : Les études ont été réalisées en 2012 par le Cabinet CROS.

Travaux : Les travaux de viabilisation ont eu lieu en 2013 et les travaux de finitions ont eu lieu en 2016 (de septembre à novembre).

Commercialisation : Vente à RB Construction en 2020.

4 compromis de vente ont été signés en 2021 : CADAC-SA TPA, Touzy, Lafon et Chanut ainsi qu'une vente : Touzy.

Evolution financière : A fin 2021, environ 470 000,00 € HT (hors acquisitions foncières).

Fin d'opération/liquidation : La fin de l'opération est liée à la commercialisation de la zone. A compter de 2017, la ZAE des Rivières est transférée à la CABA. La SEBA 15 poursuit l'assistance à la commercialisation pour le compte désormais de la CABA (AMO jusqu'à fin 2022).

OPERATION PS 10002 : AMO SAINT-PAUL DES LANDES

Nature juridique de l'opération : Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été signée le 24 septembre 2010 avec la Commune de Saint-Paul des Landes en vue de la conception, la réalisation et la commercialisation d'un lotissement économique sur la Commune de Saint-Paul-des-Landes (réalisation d'une première tranche ferme sur 6 000 m² et tranche conditionnelle). L'Ordre de Service de la tranche ferme a été adressé à la SEBA 15 le 13 octobre 2010.

Etudes : La SEBA 15 appuie la Commune de Saint-Paul-des-Landes sur la mission foncière et propose la consultation de la maîtrise d'œuvre en phase conception et pour la mission de permis d'aménager. La mission, un temps suspendue pour des raisons de visibilité financière, a été relancée en début d'année 2012. La consultation de la Maîtrise d'œuvre a été lancée en février 2012 ainsi que la mission CSPS.

L'APS, l'APD et le permis d'aménager ont été approuvés par la Commune en février 2013. Les subventions de la Région, Département, CABA et Etat ont été obtenues. Le travail sur le DCE a été lancé au printemps 2013, suspension de la consultation entreprise en août 2013. Un nouveau DCE a été réalisé en juin 2014, consultation jusqu'en septembre et attribution du lot VRD à l'entreprise Matière.

Travaux : Les travaux ont démarré en novembre 2014 et la 1^{ère} phase (tranche ferme et tranche conditionnelle 1) a été réceptionnée en mai 2015. Les travaux de finition (tranche ferme et tranche conditionnelle 1) ont été effectués à l'automne 2016.

Commercialisation : La commercialisation a été lancée fin 2014-début 2015.

Fin 2020, 6 terrains ont été vendus (dont 1 hors périmètre du lotissement) à des activités artisanales ou de services. Un compromis a été signé en 2021.

Evolution financière : A fin 2016, autour de 380 000 € HT (hors acquisitions foncières).

Fin d'opération/liquidation : L'opération a été transférée sous compétence CABA à partir du 1er janvier 2017. La SEBA 15 poursuit la commercialisation jusqu'à fin 2022.

OPERATION : AMO EUROPAN

Nature juridique de l'opération : La SEBA 15 a appuyé la Ville d'Aurillac pour participer à un concours européen d'architectes et d'urbanisme (EUROPAN) sur un périmètre défini en centre-ville. Une mission AMO a été confiée à SEBA 15 en 2016 et 2018.

Etudes : L'objectif est de mener une réflexion autour de nouvelles vocations sur le périmètre d'études : définition du périmètre d'études, accompagnement association European, constitution dossier de site pour le concours (apport éléments techniques, interface partenaires), suivi du concours jusqu'à la désignation des lauréats en décembre 2017 (phase 1).

La seconde phase validée par la ville consiste à accompagner une réflexion plus opérationnelle sur le site et notamment le secteur ENGIE/Foirail en lien avec des projets identifiés (maison du Cantal, étude muséale) et les équipes lauréates (workshop)....

Travaux : Appui logistique et technique de la SEBA 15 à la bonne organisation et suivi du concours EUROPAN (phase 1) et appui à la réflexion opérationnelle (restitution des lauréats et mission Workshop) en phase 2 : réalisation d'une étude urbaine.

Commercialisation : Recherche de partenaires sur la phase 2 (CIF, OT, musée...).

Evolution financière : Honoraires Phase 1 de la SEBA 15 : 15 000 € HT sur 18 mois (soldés).
Honoraires Phase 2 SEBA 15 (2018/2019) : 23 812,50 € HT (y compris frais de réception des lauréats).

Fin d'opération/liquidation : Phase 1 : A la désignation des lauréats du concours (décembre 2017).

Phase 2 : au rendu de l'étude urbaine (nov 2019). Appui informel en 2020 et 2021 sur différentes étapes du projet (discussion avec ENGIE, travail complémentaire avec les équipes European).

ETUDES DE FAISABILITE NOUVEL EHPAD D'AURILLAC

Nature juridique de l'opération : Une étude de faisabilité a été confiée par le CCAS d'Aurillac au groupement SCET/SEBA 15 afin d'étudier le regroupement des EPHAD Louis Taurant (la Jordanne et Caylus) sur un site tiers de la Ville d'Aurillac. La mission a été signée le 22 Décembre 2021.

Etudes : L'étude à mener concerne le recensement des besoins, la recherche de site potentiel avec analyse technique et réglementaire, l'établissement d'un bilan d'investissement et d'un bilan d'exploitation, le portage opération...

Evolution financière : Honoraires SEBA 15 : 9 000 € HT.

Fin d'opération/liquidation : fin 2022.

ETUDES PREALABLES A L'EXTENSION D'ESBAN

Nature juridique de l'opération : Une mission d'études préalables en vue de l'extension de la ZAC du Puy d'Esban a été attribuée au groupement SEBA 15 (mandataire)/Cabinets Allo-Claveirole-Coudon/Saunal-Cros/Atelier Site et Architecture/Cabinet Hydro Eco (sous-traitant Avis Vert)/BET Brehault/Fondasol. Le marché a été notifié le 14 Juin 2016 et l'opération soldée en 2021 mais nouvelle mission sur périmètre restreint a été demandée en 2021.

Etudes : La réalisation de la phase 1 de l'étude avec un rendu en Comité de Pilotage a eu lieu en octobre 2016 (phase 1 : Diagnostic et Etude des besoins économiques) et la phase 2 sur 2017/2018 avec l'étude d'impact, le relevé topographique du périmètre, l'étude énergie renouvelable, les études géotechniques... La phase 3 (schéma d'aménagement retenu : Projet) a été lancée au début 2018 : cette phase est nécessaire pour finaliser la phase 2 et notamment l'étude d'impact et ses annexes. Le premier rendu phases 2/3 a eu lieu en décembre 2018, le premier dépôt DAU en août 19 et un travail sur des compléments à apporter / réunions de concertation préalable en novembre 2019. Travail pour un nouveau dépôt DAU. Abandon des études préalables en fin d'année 2020. Travail sur un nouveau projet hors procédure ZAC sur 2021 (périmètre inférieur à 10 ha). Mission suspendue à l'automne 2021.

Evolution financière : Marché global à 136 667,50 € HT dont honoraires SEBA 15, mandataire : 28 000 € HT. Avenant n° 1 pour dossier CNPN : 6 300 € HT. Projet inférieur à 10 Ha : 7800 € HT pour SEBA 15.

Fin d'opération/liquidation : Non réalisation de la phase 4 (dossier de création de ZAC) avec validation d'un avenant n° 2 et solde des missions du groupement. Travail sur un nouveau projet en 2021. Validation uniquement phase 1. Projet non poursuivi sur fin d'année 2021.

OPERATION : AMO PEPINIERE D'ENTREPRISES SUR LA ZA DE NEUSSARGUES – COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MURAT

Nature juridique de l'opération : Une mission de conduite d'opération pour la création d'une pépinière d'entreprises sur la future zone d'activités de Neussargues-Moissac a été signée avec la Communauté de Communes du Pays de Murat (depuis devenue Hautes Terres Communauté) le 21 novembre 2016.

Etudes : Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement Sacha Roubine architecte / SINTEC / Fy Ingénierie. L'opération a pris beaucoup de retard avec notamment le problème de la mise en conformité du PLU de Neussargues avec le projet. Le démarrage des travaux a été lancé à l'automne 2019 et la livraison réalisée en Mars 2021.

Evolution financière : Honoraires AMO SEBA 15 : 36 000 € HT.

Fin d'opération/liquidation : Opération achevée à la fin de la GPA : Mars 2022.

OPERATION : AMO pour la commercialisation de terrains sur la ZAE de Massiac

Nature juridique de l'opération : Une mission d'assistance à la Maîtrise d'Ouvrage pour la commercialisation de la première tranche du lotissement économique de Massiac a été notifiée le 14 juin 2018 pour l'appui à la commercialisation d'environ 16 000 m². La mission a été prorogée par avenant jusqu'au 14 Juin 2022.

Commercialisation : 16 000 m² sont à commercialiser (Potentiel de 5/8 lots maximum).
3 compromis de vente ont été signés (Vétérinaires de Massiac en 2020, la Grangeoune et Arvern Energies Développement en 2021).

Evolution financière : 37 578 € HT maximum sur un marché de 3 ans.

Fin d'opération/liquidation : A l'issue de la commercialisation des lots si inférieur à la durée du marché de 3 ans. Prorogation mission jusqu'au 14/06/2022. Nouvelle mission proposée à HTC sur 2 années.

OPERATION : AMO pour la commercialisation de terrains sur la ZA de Neussargues

Nature juridique de l'opération : Une mission d'assistance à la Maitrise d'Ouvrage pour la commercialisation de la première phase de Tranche 1 de la ZAC économique de Neussargues a été notifiée le 14 juin 2018 pour l'appui à la commercialisation d'environ 10 000 m² (4 lots).

Commercialisation 10 000 m² sont à commercialiser (4 lots bornés). Un compromis de vente sur 2 807 m² a été signé en fin d'année 2018 (lot 5 Charrade) et la vente a eu lieu en mars 2019. 1 compromis de vente signé en 2021 (lot 4 Charrade). Différents contacts sont en cours sur les autres lots.

Evolution financière : 28 109 € HT maxi sur 3 ans.

Fin d'opération/liquidation : A l'issue de la commercialisation des lots si inférieur à la durée du marché de 3 ans. Prorogation de mission au 31/12/2021 puis 14/06/2022. Nouvelle mission proposée à HTC sur 2 années.

DEUXIEME PARTIE : LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La SEBA 15 a été informée par délibération du Conseil Municipal d'Aurillac en date du 12 octobre 2021 de la nomination de Mme Marie-José ORTIGUES, représentant la Ville d'Aurillac au sein des conseils d'administration de la SEM SEBA 15, en remplacement de Monsieur Stéphane SAUTAREL, démissionnaire.

Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale

Information est faite au Conseil d'Administration de la signature d'une convention de partenariat bancaire avec la Caisse des Dépôts et Consignation qui propose une offre bancaire ouverte sur une large gamme de services, des prestations bancaires adaptées et des solutions financières en accompagnement des besoins et des stratégies de ses clients. Cette convention a été signée le 08 décembre 2021 avec prise d'effet immédiat.

Information est faite au Conseil d'Administration de la proposition d'achat des logements T2 et T4 à Aurillac (Îlot Baldeyrou) par la SA HLM LE POLYGONE.

La SEM n'a pris, au cours de l'exercice écoulé, aucune participation dans une autre société, que ce soit par voie d'acquisition ou de souscription au capital.

La SEM n'a pas de filiale.

Les comptes certifiés par le Commissaire aux Comptes ont été approuvés par résolution à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SEM en date du 28 Juin 2022.

Quitus a été donné aux administrateurs de la SEM à cette Assemblée.