



**SEM D'AMENAGEMENT
ET DE CONSTRUCTION
DU BASSIN D'AURILLAC**

**RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE
SUR L'EXERCICE 2022**

SOMMAIRE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'AURILLAC

Exercice 2022

Contexte :

Conformément à l'article L. 1524-5¹ du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant le Conseil Communautaire par les membres du conseil d'administration de la société représentant la collectivité ou le groupement actionnaire au sein de la société SEBA 15.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

¹ L'article L. 1524-5 alinéa 14 du CGCT rappelle : « les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres, en vue du débat mentionné au présent alinéa ».

SOMMAIRE

| | |
|--|------------------------------------|
| I. PRESENTATION DE L'EPL | 4 |
| I.1 - Informations générales..... | 4 |
| I.2 - Historique..... | 4 |
| I.3 - Objet social – Domaines d'activité..... | 4 |
| I.4 - Répartition du capital social..... | 6 |
| I.5 - Répartition du capital social..... | 7 |
| I.6 - La gouvernance..... | 7 |
| III. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE L'EPL | 8 |
| III.1 - Principales activités et opérations de l'année 2021..... | 8 |
| III.2 - Situation financière de l'Epl..... | 8 |
| REVUE ANALYTIQUE DU RESULTAT | 12 |
| REVUE DU BILAN | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| III.3 - Présentation du chiffre d'affaires..... | 20 |
| III.4 - Perspectives de développement..... | 24 |
| IV. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL | 26 |
| IV.1 - Contrats signés entre la collectivité ou le groupement actionnaire et l'Epl..... | 26 |
| IV.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl..... | 26 |
| IV.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl..... | 26 |
| IV.4 - Aides octroyées au titre du développement économique..... | 26 |
| IV.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl..... | 26 |
| V. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE | 27 |
| VI. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE | 27 |
| VI.1 - Evolutions statutaires..... | 27 |
| a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année..... | 27 |
| b - Historique des 5 dernières années..... | 27 |
| VI.2 - Evolutions de l'actionnariat..... | 27 |
| a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année..... | 27 |
| b - Opérations ayant modifié l'actionnariat au cours de l'année..... | 28 |
| c - Historique des 5 dernières années..... | 28 |
| VII. BILAN DE GOUVERNANCE | 28 |
| VII.1 - Réunions du conseil d'administration..... | 28 |
| VII.2 - Réunions de l'assemblée spéciale (le cas échéant)..... | 28 |
| VII.3 - Réunions de l'assemblée générale..... | 28 |
| VII.4 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux..... | 29 |
| VII.5 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société..... | 29 |
| a - Principaux risques et incertitudes..... | 29 |
| b - Contrôle interne..... | 29 |
| c - Contrôles externes..... | 30 |

I. PRESENTATION DE L'EPL

I.1 - Informations générales

| | |
|--|---|
| Dénomination | SEBA 15 |
| Date de création | 28/08/1991 |
| Adresse du siège social | Hôtel de Ville – BP 509 – 15005 |
| Organisation de la gouvernance | Société à Conseil d'Administration |
| Nom du Président du conseil d'administration et PDG / | M. Christophe PESTRINAUX |
| Nom du Directeur Technique | M. Jean-Noël VIDAL |
| Nombre de salariés | 6 |

I.2 - Historique

La SEM SEBA 15 a largement contribué au développement économique du territoire du District et de l'Agglomération voire du Département notamment dans les domaines suivants :

- la conception, la réalisation et la commercialisation des zones d'activités économiques : ZAC de Baradel le Bousquet, Baradel le Garric, Baradel Extension, les 4 chemins, du Puy d'Esban, les zones artisanales de Jussac et Saint Paul-des-Landes et la ZAC de Murat ;
- la conception, la construction et la gestion locative des 6 tranches du Village d'entreprises d'AURILLAC (1999-2018 sur 12 000 m² de SDP), du Village d'entreprises de Saint Flour (2004) et celui de Murat (2008) ;
- la conception, la viabilisation et la commercialisation aux promoteurs de la zone commerciale d'intérêt régional de la Sablière (2019).

La SEM SEBA 15 a accompagné la Ville d'AURILLAC au développement des secteurs habitat et notamment :

- sur la conception, la viabilisation et la commercialisation de plusieurs ZAC ou lotissements nus viabilisés sur les secteurs d'Aron Belbex, Baradel Condorcet, Héлитas, les Balcons du Vialenc et prochainement Escanis ;
- sur la conception, la réalisation et la commercialisation de l'Ecoquartier du VIALENC qui a permis la construction de plus de 200 logements collectifs sur une ancienne friche industrielle ;
- sur la conception, la réalisation et la commercialisation ou gestion locative d'une opération de renouvellement urbain « ilot Baldeyrou » avec notamment la livraison des nouveaux locaux de la Poste de centre-ville (2020) ;

- sur la gestion locative de logements appartenant à la Ville d'Aurillac (6 logements de groupes scolaires).

La SEM SEBA 15 a réalisé pour la compte de la CABA ou la Ville des équipements structurants (mandats publics) tels que : la Halle Polyvalente « le Prisme » (2007), le nouveau centre Aquatique de l'Agglomération, la reconstruction du théâtre de la Ville (2002), l'immeuble de la Paix, le Centre des Congrès (1994)...

La SEM SEBA 15 a participé au désenclavement du territoire en tant que conducteur d'opération sur la rénovation des lignes ferroviaires Aurillac-Figeac et Viescamp-Lamativie (2009/2012).

Enfin, la SEM SEBA 15 a participé à de nombreuses missions d'études ou AMO sur le secteur économique, habitat ou de services pour différentes collectivités ou partenaires du territoire cantalien.

I.3 - Objet social – Domaines d'activité

Objet social :

- Procéder à toutes études, réalisations, missions confiées par toutes collectivités territoriales y compris l'Etat pour des activités d'intérêt général réalisées dans le cadre de leurs compétences ;
- Procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;
- Procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux et de locaux industriels et commerciaux destinés à la vente ou à la location ;
- Procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation sur les $\frac{3}{4}$ au moins de leur superficie totale ainsi que la construction ou l'aménagement des équipements d'accompagnement à l'exclusion d'immeubles de logements sociaux locatifs, d'assurer la location ou la vente de ces immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ;
- Procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées ci-dessus, d'assurer l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés

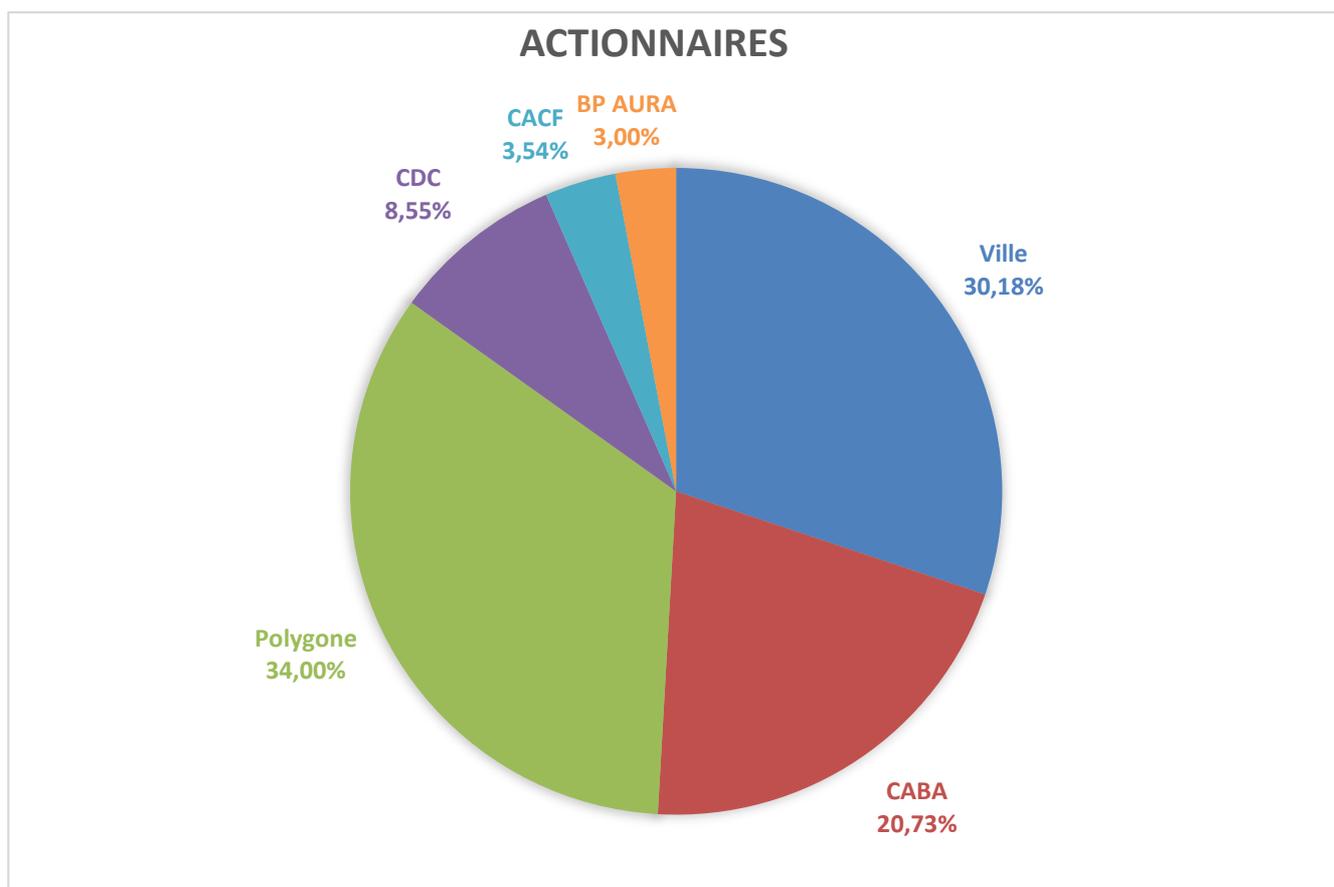
Domaines d'activité :

Aménagement du territoire / Développement économique et commercial/ Immobilier d'entreprises / Aménagement des secteurs habitat et aménagement urbain / Gestion locative / Etude de faisabilité/ Construction de logements / Commercialisation.

I.4 - Répartition du capital social

| ADM. | ACTIONNAIRES – ADMINISTRATEURS | % | NOMBRE D' ACTIONS SOUSCRITES |
|---|--|------------------------------------|------------------------------------|
| I - COLLECTIVITES TERRITORIALES | | 50,91 % | |
| 4 | <p>La Ville d'Aurillac représentée aux C.A. par :</p> <p>M. Pierre MATHONIER Maire M. Bernard BERTHELIER Adjoint au Maire M. Alain COUDON Adjoint au Maire Mme Marie José ORTIGUES Conseillère Municipale</p> <p><u>représentée aux A.G. par</u> M. Pierre MATHONIER Maire M. Bernard BERTHELIER Adjoint au Maire</p> | 30,18 % | 8.425 |
| Titulaire Suppléant | | Vice-Président | |
| 3 | <p>Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac représentée aux C.A. par M. Christophe PESTRINAUX Vice-Président Mme Isabelle LANTUEJOUL Vice-Présidente Mme Bernadette GINEZ Vice-Présidente</p> <p><u>Représentée aux A.G. par</u> M. Christophe PESTRINAUX Vice-Président Mme Isabelle LANTUEJOUL Vice-Présidente</p> | 20,73 % | 5.786 |
| Titulaire Suppléant | | Président Directeur Général | |
| II – ORGANISMES LOCAUX ET DIVERS | | 49,09 % | |
| 1 | <p>SA HLM Interrégionales LE POLYGONE représentée aux CA et A.G. par M. Jean-Luc BRUGIERE</p> | 34,00 % | 9.491 |
| | Banque Populaire du Massif Central | 3,00 % | 837 |
| | Crédit Agricole Centre France | 3,54 % | 987 |
| 1 | <p>Caisse des Dépôts et Consignations représentée aux CA et A.G. par M. Bruno PELARDY</p> | 8,55 % | 2.386 |
| 9 | | 100 % | 27.912 |

I.5 - Répartition du capital social



I.6 - La gouvernance

- Composition du conseil d'administration (ou conseil de surveillance le cas échéant) et représentants à l'assemblée générale des actionnaires

| NOMS DES ADMINISTRATEURS | DATE DE NOMINATION | DATE DE RENOUELEMENT |
|--|--------------------|----------------------|
| M. Pierre MATHONIER - Ville Aurillac | CA du 08/09/2020 | CA de 2026 |
| M. Bernard BERTHELIER - Ville Aurillac | CA du 08/09/2020 | CA de 2026 |
| M. Alain COUDON - Ville Aurillac | CA du 08/09/2020 | CA de 2026 |
| Mme Marie-José ORTIGUES - Ville Aurillac | CA du 17/05/2022 | CA de 2026 |
| M. Christophe PESTRINAUX - CABA | CA du 08/09/2020 | CA de 2026 |
| Mme Bernadette GINEZ - CABA | CA du 08/09/2020 | CA de 2026 |
| Mme Isabelle LANTUEJOUL - CABA | CA du 08/09/2020 | CA de 2026 |
| M. Jean-Luc BRUGIERE - SA HLM Polygone | AGOA du 20/10/20 | AGOA de 2026 |
| M. Bruno PELARDY - C.D.C. | AGOA du 20/10/20 | AGOA de 2026 |

Les représentants à l'assemblée générale des actionnaires et à l'assemblée générale spéciale

| | Nom du représentant à l'assemblée générale ou spéciale | Le cas échéant, date de nomination |
|--|---|---|
| Ville d'Aurillac | M. Pierre MATHONIER | CM 23/07/20 – CA SEBA 15 08/09/20 |
| CABA | M. Christophe PESTRINAUX | CC 16/07/20 – CA SEBA 15 08/09/20 |
| SA HLM Le Polygone | M. Jean-Luc BRUGIERE | CA Polygone 27/10/17 CA SEBA 15 27/11/17 |
| Caisse des Dépôts et Consignations | M. Bruno PELARDY | Courrier CDC du 03/03/18 CA SEBA 15 28/05/18 |
| Banque Populaire Auvergne Rhone-Alpes | M. Gilbert NUMITOR | |
| Credit Agricole Centre France | Mme Laure CHESNE AULLEN | |

II. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE L'EPL

II.1 - Principales activités et opérations de l'année 2022

Une année marquée par la phase « travaux et commercialisation » de l'opération « Espace MILHAUD » d'Arpajon sur Cère

Phase active de l'Espace Milhaud à Arpajon-sur-Cère avec année pleine de la phase travaux et la poursuite de la commercialisation de l'ensemble immobilier :

Les objectifs de commercialisation sur l'année ont été largement atteints avec la signature de 15 ventes (10 logements : 4 T4, 4 T3 et 2 T2 ; les 5 commerces : supérette, boucherie, fromagerie, office notarial et auto-école). Il faut rajouter la signature de 3 contrats de réservation supplémentaires pour les logements (2 T4 et 1 T3) et la signature de la promesse de bail pour le cabinet médical.

L'enjeu de l'année a été de maintenir le bilan financier de l'opération dans un contexte haussier des matières premières. Au-delà de la baisse de rémunération de la SEBA 15 et l'adaptation de la participation de la Ville, nous avons dû corriger certains prix de cessions des logements pour l'équilibre de l'opération.

Le retard pris notamment avec la résiliation du lot 3 Charpente n'a pas pu être comblé (fin 2021/début 2022) et la fin d'opération est prévue à l'automne 2023.

La densification des dernières plateformes d'ESBAN : travaux de desserte de la PF 7 de la ZAC du Puy d'ESBAN :

Après avoir reçu 5 offres, nous avons retenu l'offre de l'entreprise Roger Martin (Ussel - 15) pour la réalisation de la voie interne de la plateforme et la viabilité réseaux secs et humides en vue de la desserte de 6/8 lots maximum. Les travaux ont débuté en avril 2022 pour s'achever fin Juillet 2022.

Phase opérationnelle avant travaux du lotissement d'ESCANIS sur la commune d'Aurillac :

Dépôt du permis d'aménager avec son règlement, dépôt dossier loi sur l'eau sur la fin du premier trimestre. Dépôt d'un permis d'aménager modificatif sur les accès depuis le RD. Travail avec les concessionnaires de réseaux secs : conventions et projets avec ENEDIS, ORANGE, GRDF et le SEMEL 15 (via la Ville d'Aurillac). Le maître d'œuvre a travaillé sur le DCE travaux à lancer dès la levée de la contrainte archéologique ...

Validation de la vente des 2 logements de l'Ilot BALDEYROU :

La SA HLM LE POLYGONE nous a fait une offre en début d'année 2022 à 300 000 € HT pour l'acquisition du T2 et du T4 situés au-dessus des nouveaux locaux de la POSTE du centre-ville. Cette offre est conditionnée par l'obtention par Polygone des agréments PLS sur ces deux logements. La société POLYGONE nous a confirmé en fin d'année 2022 la levée des conditions suspensives. La vente peut être réalisée sur le premier semestre 2023

Les autres opérations sur 2022 :

Etudes ZAE de SALAVERT : Pas d'avancée en 2022 sur cette opération.

Etude de faisabilité du regroupement des sites de l'EHPAD Louis TAURANT : livraison en fin 2022 d'une partie de la mission (diagnostic, scénario d'aménagement...)

Commercialisation / Gestion locative en 2022 :

- **Poursuite de la gestion des logements communaux de la Ville d'Aurillac** : gestion de 6 logements qui sont tous occupés en 2022.
- **Village d'Entreprises d'Aurillac** : taux d'occupation fin 2022 à 92,5 %. Finalisation des travaux de mise aux normes ADAP sur l'ensemble du Village d'Entreprises. Remplacement de la chaudière gaz principale du village d'entreprises. Nouvelle amélioration de la signalétique du Village (limitation vitesse, panneau point de rassemblement, panneaux de numérotation des bâtiments). Première étude sur le potentiel photovoltaïque du village d'entreprises. Travail sur les déclarations du Décret Tertiaire et mise en place du BIM sur les bâtiments du Village.
- **Les Villages de Saint-Flour et Murat** : maintien des taux d'occupation du village d'entreprises de Saint-Flour (100 % au 31/12/2022 avec un seul mouvement de locataire). Nouvelle arrivée en octobre sur le VE de Murat : le Moulin d'Adèle qui porte le taux d'occupation à 100 % à la fin 2022.
- **Immeuble de la Paix / Locaux Pôle Emploi** : réception des travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage déléguée de la CABA suite au sinistre. Contact avec l'AFAPCA pour la location de la totalité des surfaces de ce plateau. Mise en place de travaux pour la mise en location en 2023 : installation d'un système de climatisation autonome, rafraîchissement partiel des locaux (peintures, changement des sanitaires, nettoyage, travaux d'embellissement, pose contrôle d'accès, boîte aux lettres, travaux étanchéité toit terrasse...).
- **AMO gestion locative du Village d'entreprises de Massiac et de Neussargues** : Pas de nouvelle location sur le Village de Massiac malgré plusieurs contacts (un atelier et un bureau vacant) et démarrage de l'occupation de la Pépinière de NEUSSARGUES (arrivée du premier locataire début Mars 2022 : Café des Puys sur une activité de torréfaction).

Les commercialisations des zones d'activités en 2022 :

ZAC du Puy d'ESBAN : 2 ventes ont été réalisées en 2022 sur la zone (EIFFAGE et GAZ UP) pour une superficie globale de 9 220 m². 1 compromis de vente a été résilié sur une surface de 4 150 m². Des premiers contacts sur la plateforme PF 7 qui passe en mode commercialisation suite aux travaux de densification.

Sur la PF 8 (11 881 m²), nous avons étudié deux projets d'investissement « à forte valeur ajoutée » pour le territoire. Au final, un seul projet a maintenu sa candidature et la CABA a validé ce projet. Il s'agit de l'implantation d'une unité logistique de la société LHERITIER (construction d'un bâtiment de 3000 m² pouvant aller jusqu'à 5 000 m²).

Les autres zones économiques gérées par la SEBA 15 :

- ZAE de Saint-Paul-des-Landes et de Jussac : 3 ventes en 2022 sur la ZAE de JUSSAC ont été réalisées (couvreur LAFON, CADAC-SA TPA et Chanut, repreneur de la société Geider) et 1 vente sur la ZAE du GARRIGOUX à Saint Paul des Landes (en entrée de zone pour la menuiserie Daniel).
- ZAE du Martinet à Murat : un contact en 2022 mais pas de suite donnée.
- ZAE de Neussargues et de Massiac : 1 compromis de vente signé sur la zone d'activité de Neussargues (François PAGES) . Pas de signature sur la ZAE de Massiac.

II.2 - Situation financière de l'Epl

LE COMPTE DE RESULTAT

1. Production de l'exercice : 528 K€

En légère baisse par rapport à 2021, la production de l'exercice est la traduction du carnet de commande composée d'opérations en phase de réalisation. Sa variation n'est pas directement proportionnelle à l'évolution du chiffre d'opération. Sur 2022, le chiffre opérations des conventions de concessions est en progression, du fait notamment des travaux de construction sur l'opération d'Arpajon. A l'inverse, le chiffre opérations sur les opérations « autres » est en forte diminution.

Les faits générateurs des rémunérations ne sont pas uniquement liés au coût des travaux, mais à l'ensemble des tâches qui contribuent à la livraison des ouvrages.

Les produits tirés des activités de gestion locative représentent 22 % de l'ensemble, la part est en progression par rapport à 2021, le montant des rémunérations est en hausse. Cette variation s'explique par la baisse des prestations de services. La part de rémunérations sur dépenses sur les opérations de concessions est également à la hausse.

Par type de prestations réalisées par la SEBA 15, les rémunérations se répartissent en fonction des exercices, de la façon suivante :

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Concessions : | | | | |
| Aménagement, construction, conduite d'opérations | 37.82 % | 61.50 % | 28.39 % | 37.23 % |
| Commercialisation | 28.56 % | 5.39 % | 19.19 % | 21.95 % |
| Liquidation | | 0.52% | 0 % | 0% |
| Gestion locative | 18.02 % | 19.44 % | 20.12 % | 22.01 % |
| Mandats : | | | | |
| Gestion | 0.39 % | 0.43 % | 0.75 % | 2.14 % |
| Réalisation | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Prestations de Services : | | | | |
| Etudes et AMO | 8.24 % | 5.97 % | 24.61 % | 7.69 % |

On peut noter une bonne évolution des produits liés à la commercialisation et à la réalisation de travaux sur l'aménagement. Les produits liés aux prestations de services sont en forte diminution, la part sur gestion locative est en progression constante.

2. Valeur ajoutée : 376 K€ (production exercice – achats liés à la sous-traitance hors PMAD) :

Baisse de 59K€ par rapport à 2021. La baisse des postes d'achats est compensée par la baisse de la production de l'exercice.

3. Excédent brut d'exploitation : 6 € (valeur ajoutée – charges personnel y compris PMAD) :

L'EBE diminue de façon significative en 2022 du fait notamment de la hausse des charges de personnel. Le poste diminue de 62K€.

4. Résultat courant avant impôts (excédent brut d'exploitation + résultats financiers + autres produits – autres charges + reprises dotations) :

Son montant est de 19 K€, en baisse par rapport à l'année 2021 (-61K€).

Le résultat financier est stable par rapport à 2021, son montant est de 14K€.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions (1.3K€) est stable par rapport à 2021.

5. Résultat net : 13 K€ :

En forte diminution par rapport à 2021.

Les retraitements fiscaux ont généré un bénéfice fiscal de 24K€. Le montant de l'Impôt Société constaté au titre de l'exercice 2022 est de 6K€.

Revue analytique du résultat

| En K€ | 2022 | 2021 | Var € | Var % | Note |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------|
| Production vendue de biens | 982 | 823 | 158 | 19,2% | (1) |
| Production vendue de services | 1 478 | 1 546 | -68 | -4,4% | (2) |
| = Total Chiffre d'Affaires | 2 460 | 2 369 | 90 | 3,8% | |
| Production stockée | 1 870 | 716 | 1 154 | 161,2% | (3) |
| Subventions d'exploitation | 80 | 66 | 14 | 20,9% | (4) |
| Reprises sur amortissements & prov. Tr | 1 704 | 1 903 | -199 | -10,5% | (5) |
| = Produits d'exploitation | 6 113 | 5 054 | 1 059 | 21,0% | |
| Autres achats et charges externes | 3 857 | 2 432 | 1 426 | 58,6% | (6) |
| Impôts et taxes | 200 | 187 | 13 | 7,1% | (7) |
| Charges de personnel | 234 | 191 | 44 | 22,8% | (8) |
| Dotations aux amortissements | 520 | 558 | -38 | -6,8% | (9) |
| Dotations aux provisions | 558 | 652 | -94 | -14,4% | (9) |
| Autres charges | 888 | 1 142 | -254 | -22,2% | (10) |
| = Charges d'exploitation | 6 258 | 5 161 | 1 096 | 21,2% | |
| = Résultat d'exploitation | -144 | -107 | -37 | 35,1% | (11) |
| + Produits financiers | 18 | 13 | 5 | 40,0% | |
| -Charges financières | 64 | 62 | 1 | 2,0% | |
| = Résultat financier | -46 | -49 | 4 | -8,0% | (12) |
| = Résultat courant avant impôt | -190 | -156 | -33 | 21,4% | |
| +Produits exceptionnels | 209 | 239 | -29 | -12,3% | (13) |
| - Charges exceptionnelles | 0 | 0 | 0 | #DIV/0! | (13) |
| -IS | 6 | 15 | -9 | -59,5% | (14) |
| = Résultat net | 13 | 67 | -54 | -80,1% | (14) |

(1) Production vendue de Biens (982K€)

Ce poste concerne exclusivement les recettes sur les opérations de concessions. Le montant concerne notamment les opérations Zac d'Arpajon (460K€), ZAC du Puy d'Esban (491K€), et ZAC de la Sablière (51K€).

Le poste intègre notamment les produits sur ventes (444K€), les produits de subvention (350K€), les participations concédant (302K€) et les écritures de l'avis CNC relatives à la neutralisation du résultat (-169K€).

(2) Production vendue de services (1 478K€)

La production vendue de services correspond aux produits de la société pour 53K€ au titre des prestations de services et de la rémunération sur mandats. Le solde de 1 425K€ correspond aux loyers et charges appelées sur les opérations de gestion. La répartition entre les opérations est la suivante :

| | |
|-------------------------------------|---------|
| OP 602 Gestion Village Entreprise : | 1 111K€ |
| Op 603 Gestion Baldeyrou : | 27K€ |
| Op 623 Gestion Village St-Flour : | 248K€ |
| Op 629 Gestion Village de Murat : | 39K€ |

Ce poste diminue de 4.4% en 2022, soit une baisse de 68K€ imputable principalement à la société. La part des prestations de la société diminue de 88K€, la part des opérations de gestion est légèrement en hausse de 20K€.

Pour rappel, les comptes 2021 de la société intégraient l'indemnité transactionnelle de 87.5K€ liée à la signature d'un protocole d'accord avec la SCET dans le cadre du programme de rénovation Plan Rail Auvergne, afin de mettre un terme à toute procédure liée à ce programme.

A noter que ce poste ne comprend pas de loyer au titre de la Gestion de l'Immeuble de la Paix.

(3) Production stockée (1 870K€)

La production stockée augmente de 1 154K€ par rapport à 2021. Le poste concerne exclusivement la variation des stocks de concessions.

(4) Subventions (80K€)

Le poste des subventions intègre les participations d'équilibre des collectivités pour les opérations du village de St-Flour (47K€), de Murat (14K€) et de l'immeuble de la Paix (19K€).

(5) Reprise sur provision et transfert de charges (1 704K€)

Le poste correspond :

- aux reprises de provisions et aux transferts de charges sur les opérations de concessions pour 1 209K€ (lié aux écritures de l'avis CNC).
- A la part société pour 475K€ qui comprend la rémunération sur concessions (313K€), la rémunération sur les opérations propres (116K€), la refacturation de charges salariales à l'opération 602 (41K€), la reprise de provision clients (3K€) et la prise en charge de la taxe foncière de Cueilhes par la ville d'Aurillac (3 K€).
- A la prise en charge par l'assurance suite aux sinistres de l'Immeuble de la Paix pour 14K€.
- A des remboursements d'assurances sur sinistre sur le village de Murat pour 6K€.

La variation par rapport à 2021 (-199K€) correspond principalement aux mouvements de transferts de charges sur les opérations de concessions liés à l'avis CNC.

(6) Autres achats et charges externes (3 857K€)

La rubrique concerne les achats sur opérations de concessions pour 2 851K€, les dépenses de fonctionnement sur les opérations de gestion (729K€) et sur la société (277K€).

Pour la société, les dépenses les plus significatives sont les frais de location (38K€), les frais de rémunération de gestion et d'honoraires (78K€), et les frais de personnel mis à disposition (124K€).

Le poste augmente de 1 426K€ en 2022 (58.6%). Cette variation est principalement justifiée par la hausse des achats des concessions (1 312K€).

(7) Impôts et Taxes (200K€)

Le poste concerne la société pour 11K€ et les opérations de gestion pour 189K€, et correspond principalement aux taxes foncières (178K€). A noter que les comptes intègrent en 2022 la somme de 3K€ au titre de la taxe sur les salaires et 4K€ au titre de la taxe CET.

(8) Charges de personnel (234K€)

Le poste augmente de 44K€ en 2022 (22.8%). Cette variation s'explique notamment par l'impact du poste de chargé d'opération sur une année entière (en 2021 : départ à fin avril remplacé début octobre).

(9) Dotations aux amortissements et aux provisions (1 078K€)

Les dotations aux amortissements (520K€) concernent les biens propres à la SEM et les constructions. Le poste diminue de 38K€ en 2022 du fait de la fin d'amortissement de certains composants.

Les dotations aux provisions concernent les provisions pour charges sur opérations de concessions (558K€).

(10) Autres charges (888K€)

Le poste intègre principalement les redevances d'équilibres constatées sur les opérations propres (236K€) et les transferts de produits sur opérations de concessions (652K€) (avis CNC).

Les écritures liées à l'avis CNC diminuent de 166K€, et les écritures pour redevances d'équilibre au titre des opérations de gestion de 88K€. Ce dernier point est la résultante de résultat en progression sur les opérations de gestion.

(11) Résultat d'exploitation (-115K€)

La hausse des produits d'exploitation reste en dessous de la hausse des charges, ce qui génère une légère dégradation du résultat d'exploitation. Il reste négatif à -144K€ (-108K€ en 2021).

(12) Résultat financier (-46K€)

Le résultat financier progresse légèrement en 2022 du fait de la hausse des produits financiers. Il est négatif à -46K€ contre -49K€ en 2021.

(13) Résultat exceptionnel (209K€)

Le résultat exceptionnel diminue de 29K€ en 2022, son montant est de 209K€ contre 239K€ en 2021. Il est principalement constitué par les reprises des subventions d'équipement au rythme des amortissements des villages d'Entreprises d'Aurillac, de St-Flour, de Murat, de l'Immeuble de la Paix et de Baldeyrou.

(14) Résultat net (13K€)

Le résultat net ressort à 13K€ au titre de l'exercice 2022, en diminution par rapport à 2021.

Le résultat comptable avant IS est de 19 520€. Après retraitements fiscaux, le résultat fiscal ressort excédentaire de 24 475€.

Il en résulte un montant de l'impôt société constaté au titre de l'exercice est de 6 119€.

Revue du bilan

Le tableau par activité se présente ainsi :

| (en K€) | FONCT | MANDATS | OP PROPRES | CONCESSIONS | TOTAL 2022 | BILAN 2021 | Variation 2022/2021 |
|-----------------------------------|--------------|-----------|--------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|
| ACTIF | | | | | | | |
| Actif immobilisé | 117 | | 6 568 | | 6 685 | 7 124 | -439 1) |
| Actif circulant | | | | | | | |
| En cours de production | | | | 6 949 | 6 949 | 5 079 | 1 870 2) |
| Avances et acptes sur commandes | | | | 13 | 13 | 0 | 13 |
| Créances | 85 | 7 | 1 624 | 1 424 | 3 140 | 2 577 | 562 3) |
| Trésorerie | 1 948 | | | | 1 948 | 1 559 | 390 4) |
| Charges constatées d'avance | 8 | | 10 | 780 | 798 | 943 | -145 5) |
| TOTAL | 2 158 | 7 | 8 201 | 9 166 | 19 532 | 17 282 | 2 251 |
| Comptes de liaison | 978 | 88 | 266 | 1 233 | 2 566 | 3 124 | -558 |
| TOTAL ACTIF | 3 137 | 95 | 8 467 | 10 399 | 22 099 | 20 405 | 1 693 |
| PASSIF | | | | | | | |
| Capitaux propres | 1 408 | | | | 1 408 | 1 395 | 13 6) |
| Subventions | | | 2 657 | | 2 657 | 2 866 | -209 6) |
| Provisions pour risques & charges | | | | 558 | 558 | 652 | -94 7) |
| Emprunts et dettes financières | | 5 | 4 302 | 4 308 | 8 616 | 9 417 | -801 8) |
| Avances et acomptes reçus | | | | 27 | 27 | 69 | -42 |
| Dettes d'exploitation | 145 | 90 | 881 | 489 | 1 604 | 1 117 | 487 9) |
| Produits constatés d'avance | | | | 4 663 | 4 663 | 1 767 | 2 895 10) |
| TOTAL | 1 553 | 95 | 7 840 | 10 045 | 19 532 | 17 282 | 2 251 |
| Comptes de liaison | 1 584 | 0 | 627 | 354 | 2 566 | 3 124 | -558 |
| TOTAL PASSIF | 3 137 | 95 | 8 467 | 10 399 | 22 098 | 20 405 | 1 694 |

1) Actif immobilisé

Le montant de **6 685K€** (contre 7 124K€ en 2021) se décompose de la manière suivante :

- 6 472K€ dont 723K€ au titre des terrains et 5 750K€ au titre des constructions du village d'entreprise d'Aurillac, de l'immeuble de la Paix, du village d'entreprises de St-Flour, du bâtiment du Martinet et du bâtiment Baldeyrou.
- 58K€ d'immobilisations incorporelles et corporelles autres, constituées principalement de matériel de bureau & informatique.
- 39K€ de travaux en cours sur le village d'Entreprises d'Aurillac au titre de la mise en place de bornes électriques et d'un outil de gestion du village.
- 115K€ de participations souscrites auprès de la Banque Populaire et du Crédit Agricole.

La baisse de ce poste entre 2021 et 2022 de 439K€ s'analyse de la façon suivante :

- +55K€ au titre d'acquisitions d'immobilisations sur le village d'Entreprises d'Aurillac suite au changement de chaudières et aux travaux de mise en conformité ADAP,
- -519K€ sur le poste *Amortissements* dont 553K€ de dotations sur les constructions du village d'entreprise d'Aurillac, de l'immeuble de la Paix, du village d'entreprises de St-Flour et du bâtiment du Martinet.
- -2K€ de dépréciation terrain.
- +22K€ d'immobilisations en cours
- +5K€ d'acquisition des parts sociales Crédit Agricole.

Le prix de revient des différentes constructions et aménagements est analysé selon les éléments qui le composent, et les constructions sont ensuite gérées en fonction des 4 composants suivants :

| Composant | Durée d'amortissement | Mode |
|-----------------|-----------------------|----------|
| VRD | 30 ans | Linéaire |
| Gros œuvre | 30 ans | Linéaire |
| Second œuvre | 20 ans | Linéaire |
| Lots techniques | 20 ans | Linéaire |

Les durées maximums d'amortissement sont calées sur la durée d'utilisation des immeubles.

2) En-cours de production de biens

L'encours de **6 949K€** représente l'évaluation au prix de revient de l'ensemble des en-cours des opérations de concessions d'aménagement dont le détail est :

| N° de l'opération | | Concédant | Date de signature convention | Date expiration convention | Prise en charge résultat | Stocks 31-déc |
|-------------------|--------------------|------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------|
| 106 | ZAC du Puy d'Esabn | Com.Agglo.d'Aurillac | 18/08/2003 | 31/12/2024 | concédant | 2 803 503 |
| 107 | ZAC de la Sablière | Com.Agglo.d'Aurillac | 18/08/2003 | 03/08/2023 | concédant | 106 |
| 129 | ZAC du Martinet | Cté Cnes Pays de Murat | 28/04/2006 | 29/12/2024 | concédant | 190 |
| 130 | Ilôt Baldeyrou | Ville d'Aurillac | 05/10/2017 | 05/10/2044 | concédant | 1 116 492 |
| 131 | Cœur de Ville | Arpajon s/Cère | 18/03/2019 | 18/03/2048 | concédant | 2 951 563 |
| 407 | ZAC Héлитas | Ville d'Aurillac | 03/07/2006 | 31/12/2023 | concédant limité part (1) | -0 |
| 408 | ZAC du Vialenc | Ville d'Aurillac | 05/10/2007 | 31/12/2024 | concédant limité part (1) | 0 |
| 409 | Escanis Sud | Ville d'Aurillac | 02/05/2019 | 02/05/2025 | concédant | 76 848 |
| | | | | | | 6 948 703 |

Conformément aux règles d'évaluation des stocks d'encours de concessions d'aménagement instaurées par l'avis du 18 mars 1999, le montant figurant au bilan sous la rubrique « En-cours de concessions d'aménagement » résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT et le montant du coût de revient des éléments cédés estimés en fin d'exercice.

Ce montant est calculé de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier du rapport entre le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération, hors participations du concédant et le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations du concédant.

3) Créances clients et autres créances

Le poste de **3 140K€** se décompose de la façon suivante :

➤ Créances Clients :

Le montant imputé sur le poste des Créances Clients est de **1 026K€** et se justifie à hauteur de 812K€ par les créances dues sur l'opération de concession Arpajon au titre des actes de vente en l'état futur d'achèvement signés sur l'exercice. Le solde des créances clients sur les opérations de concessions est 66K€. Le montant des créances clients à encaisser au titre des prestations de service pour la société est de 52K€, des créances sur loyers sur les opérations de gestion de 91K€.

A noter que la provision pour créance douteuse constatée en 2019 au titre de la créance AXA de 3K€ a été reprise sur l'exercice. Le 1^o septembre 2022, la Seba 15 a accepté l'évaluation transmise par AXA et les fonds ont été versés début 2023 par AXA.

➤ Autres créances :

Le poste de **2 113K€** est principalement composé des éléments suivants :

- **200K€** de TVA à récupérer (274K€ en 2021) dont 22K€ sur la société, 134K€ sur les opérations de concessions et 44K€ sur les opérations de gestion.
- le solde de **1 913K€** (2 071K€ en 2021) est composé principalement de :
 - Subventions sur opérations de gestion 1 460K€
 - Subvention opération Arpajon 350K€
 - Concédant participation 14K€
 - Avance notaire 62K€
 - Créances sociales et fiscales 12K€
 - Produits divers à recevoir 15K€
(dont remboursement assurance)

4) Disponibilités et valeurs mobilières de placement

La trésorerie de la SEM est de **1 948K€** et est composée de placements pour 865K€ et de trésorerie disponible pour 1 083K€.

Les placements correspondent à des comptes à terme, dont :

- 17 comptes à terme souscrits auprès du Crédit Agricole entre 2014 et 2022 pour un montant de 16K€ chacun dont les échéances varient de 6 à 10 ans (2 CAT souscrits en 2022 / 2 CAT remboursés sur l'exercice)
- 2 comptes à terme souscrits auprès de la SBCIC en 2020 pour 593k€ pour une durée de 5 ans à échéance de 2025.

Les disponibilités de 1 083K€ correspondent au disponible de la société, dont 761K€ au titre du compte CCO.

Le poste augmente de 390K€ par rapport à 2021. Cette hausse concerne principalement la trésorerie opération (compte CCO à 326K€ en 2021).

5) Charges constatées d'avance

Le montant de 798 K€ correspond à la partie fonctionnement pour 8K€, aux opérations propres à hauteur de 10K€ et aux opérations de concessions pour 780K€ au titre de la neutralisation des participations à recevoir sur les opérations de Convention Publique d'Aménagement (au regard de l'avancement de ces opérations déterminé dans le cadre de l'avis CNC).

6) Capitaux propres

Les capitaux propres s'élèvent à **4 065K€** pour un capital de 768 K€ au 31 décembre 2022. Les capitaux propres restent largement supérieurs à la moitié du capital social.

| Suivi des fonds propres | |
|--------------------------------|-------------|
| Capitaux propres 31/12/2021 | 1 394 835 |
| Résultat net 2022 | 13 401 |
| Capitaux propres 31/12/2022 | 1 408 236 |
| Capital social | 767 580 |
| Fonds propres / Capital | 183% |

Les subventions d'équipement des concessions patrimoniales, rapportées au résultat au rythme des amortissements, ressortent à 2 657K€ à la date de clôture. Elles diminuent de 209K€ par rapport à 2021. La variation correspond à la reprise de la quote-part de subvention rapportée au résultat pour l'ensemble des opérations de gestion.

7) Provision pour risques et charges

Le poste est de 558K€ et correspond aux provisions pour travaux à réaliser sur les concessions d'aménagement compte tenu de l'avancement de l'opération.

8) Emprunts et dettes financières

Le poste de 8 616K€ (contre 9 417K€ en 2021) se décompose de la façon suivante :

➤ Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Le montant imputé sur ce poste est de 7 714K€ et se décompose en :

- intérêts courus et frais financiers à payer pour 21 K€
- emprunts pour 7 692K€ (contre 8 497K€ en 2021, soit une baisse de 805K€).

Op 130 – Ilôt Baldeyrou : remboursement partiel de 900K€

Op 131 – Cœur de Ville Arpajon : appel de 400K€ sur emprunt de 2 000K€ souscrit en 2021 auprès du Crédit Agricole

Sur ces emprunts, 5 139 824€ sont garantis par des collectivités et 1 931 763€ sont remboursables à plus de 5 ans.

➤ Dettes financières diverses

Le montant de 902K€ imputé sur ce poste correspond aux dépôts de garantie sur les opérations de gestion pour 102K€ et à l'avance de trésorerie versée par la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac au titre de l'opération 107 ZAC de la Sablière pour 800K€.

9) Dettes d'exploitation

Le poste est de 1 604K€ et comprend :

- Les dettes fournisseurs d'exploitation pour 531K€ dont 87K€ au titre des factures non parvenues. Le poste est en hausse de 180K€ par rapport à 2021. La variation concerne notamment l'opération 131 Cœur de Ville Arpajon (+179K€).
- Les dettes sur immobilisations pour 6K€,
- Les dettes fiscales et sociales pour 224K€, dont :

Pour la société 65K€

| | |
|--|---------|
| Congés payés provisionnés | 22 711€ |
| Autres charges de personnel à payer..... | 20 084€ |
| Organismes sociaux et fiscaux | 13 062€ |
| TVA à payer ou non encore exigible | 8 408€ |

Pour les opérations de gestion : 18K€ de TVA à payer ou non encore exigible,
Pour les opérations de concessions : 141K€ de TVA à payer ou non encore exigible.

- Les autres dettes pour 843K€

Elles correspondent principalement à des redevances à reverser pour 769K€ dont 649K€ sur l'opération « Village de St-Flour », 40K€ sur l'opération « Village de Murat » et 80K€ sur l'opération de gestion « Baldeyrou », et à la situation créditrice des opérations de mandats pour 74K€.

Le montant intègre également le solde de l'assurance SCET provisionné dans les comptes de la société pour 1K€.

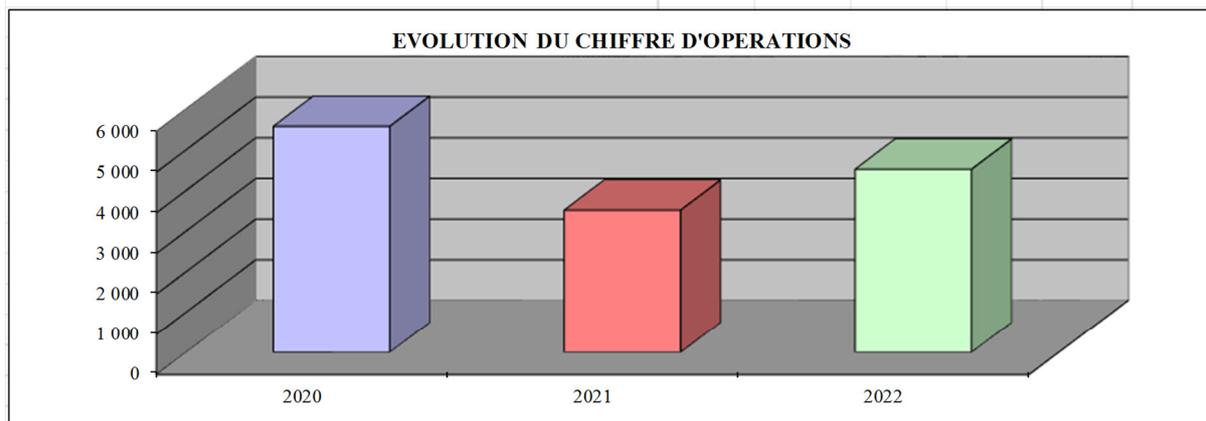
10) Produits constatés d'avance

Le montant du poste de 4 663 K€ correspond aux participations perçues d'avance sur les opérations de Convention Publique d'Aménagement (au regard de l'avancement de ces opérations déterminé dans le cadre de l'avis CNC).

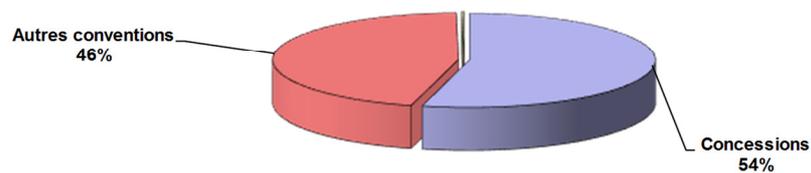
II.3 - Présentation du chiffre d'affaires

EVOLUTION DU CHIFFRE D'OPERATIONS

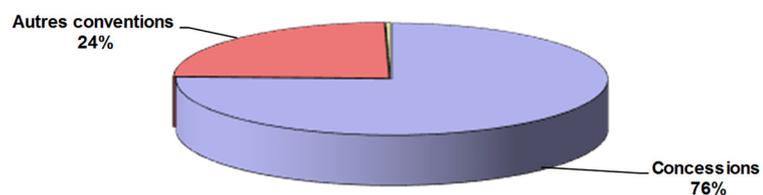
| (en milliers d'euro) | 2020 | % | 2021 | % | 2022 | % |
|----------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Opérations propres | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Concessions | 4 532 | 81% | 1 901 | 54% | 3 415 | 76% |
| Autres conventions | 1 038 | 19% | 1 606 | 46% | 1 090 | 24% |
| Mandats | 5 | 0% | 7 | 0% | 16 | 0% |
| TOTAL | 5 575 | 100% | 3 514 | 100% | 4 520 | 100% |



REPARTITION CO 2021 EN % PAR MODE JURIDIQUE



REPARTITION CO 2022 EN % PAR MODE JURIDIQUE

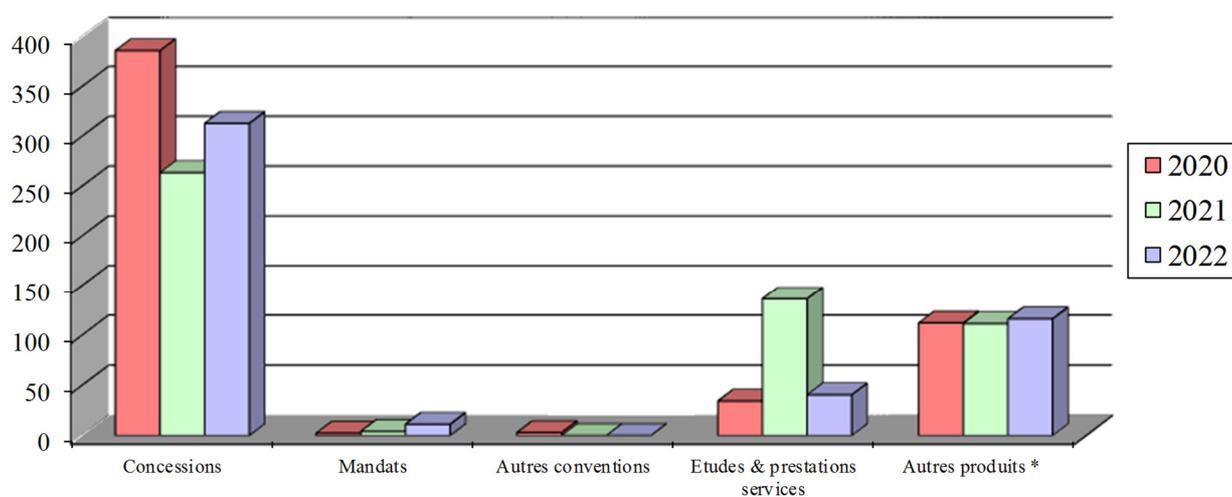


EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES OPERATIONNEL

| (en milliers d'euro) | 2020 | % | 2021 | % | 2022 | % |
|-------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Concessions | 386 | 71,75% | 264 | 51,13% | 313 | 65,06% |
| Mandats | 2 | 0,45% | 4 | 0,80% | 11 | 2,35% |
| Autres conventions | 3 | 0,56% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| Etudes & prestations services | 34 | 6,39% | 136 | 26,45% | 41 | 8,44% |
| Autres produits * | 112 | 20,85% | 111 | 21,62% | 116 | 24,15% |
| TOTAL | 538 | 100% | 516 | 100% | 481 | 100% |

* Rémunération de gestion

EVOLUTION DES PRODUITS

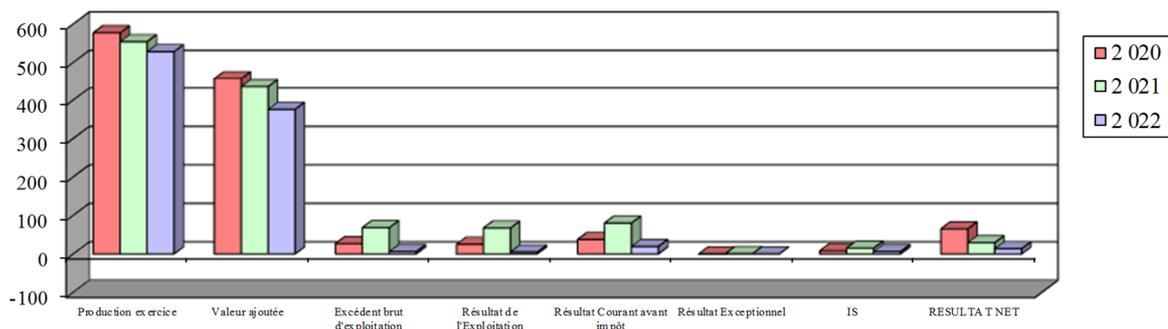


SOLDES DE GESTION

| (en milliers d'€uro) | 2020 | Δ | 2021 | Δ | 2022 | Δ |
|------------------------------|-----------|------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Production exercice | 577 | 8% | 554 | -4% | 528 | -5% |
| Valeur ajoutée | 458 | 18% | 435 | -5% | 376 | -14% |
| Excédent brut d'exploitation | 27 | -120% | 68 | 156% | 6 | -91% |
| Résultat de l'Exploitation | 25 | -93% | 67 | 169% | 5 | -93% |
| Résultat Courant avant impôt | 38 | 181% | 80 | 113% | 19 | -76% |
| Résultat Exceptionnel | -1 | 0% | 1 | 0% | 0 | 0% |
| IS | 8 | 0% | 15 | 0% | 6 | 0% |
| RESULTAT NET | 65 | 63% | 29 | -55% | 13 | -54% |

119 152

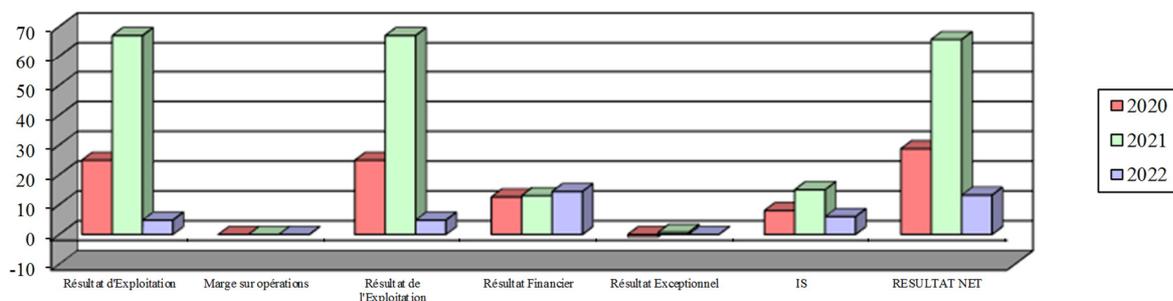
EVOLUTION DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION



RESULTATS SOCIETE

| (en milliers d'€uro) | 2020 | Δ | 2021 | Δ | 2022 | Δ |
|----------------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Résultat d'Exploitation | 25 | -93% | 67 | 169% | 5 | -93% |
| Marge sur opérations | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Résultat de l'Exploitation | 25 | -93% | 67 | 169% | 5 | -93% |
| Résultat Financier | 13 | -4% | 13 | 3% | 14 | 11% |
| Résultat Exceptionnel | -1 | NS | 1 | NS | 0 | NS |
| IS | 8 | 0% | 15 | 0% | 6 | -60% |
| RESULTAT NET | 29 | 174% | 66 | 129% | 13 | -80% |

EVOLUTION DES RESULTATS



| EVOLUTION DE L'ACTIVITE | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Exercice 2020 | Exercice 2021 | Exercice 2022 |
| <i>Marges sur opérations propres</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 577 | 554 | 528 |
| Rémunérations sur conventions | 355 | 156 | 197 |
| Rémunérations sur autres conventions | 112 | 111 | 116 |
| Rémunérations sur mandats | 2 | 4 | 11 |
| Prestations de service | 34 | 136 | 41 |
| Rémunérations sur liquidation | 3 | 0 | 0 |
| Rémunérations sur foncier | 0 | 1 | 0 |
| Rémunérations de commercialisation | 31 | 106 | 116 |
| Produits divers & accessoires | 0 | 0 | 0 |
| Autres produits | 0 | 1 | 1 |
| Production stockée | | | |
| Transferts de charges & provisions | 39 | 38 | 46 |
| PRODUITS FINANCIERS | 13 | 13 | 18 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 2 | 1 | 0 |
| TOTAL PRODUITS | 591 | 568 | 546 |
| CHARGES EXPLOITATION | 552 | 487 | 523 |
| Achats | 4 | 8 | 3 |
| Honoraires SCET & SEMAPHORES | 74 | 74 | 71 |
| Services extérieurs et autres | 216 | 203 | 203 |
| Impôts & taxes | 8 | 10 | 11 |
| Frais personnel | 249 | 191 | 234 |
| Dotations amortissements | 2 | 1 | 1 |
| Autres charges | 0 | 0 | 0 |
| CHARGES FINANCIERES | 0 | 0 | 3 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 2 | 0 | 0 |
| IMPOT SOCIETE | 8 | 15 | 6 |
| TOTAL CHARGES | 563 | 502 | 533 |
| RESULTAT DEL'EXPLOITATION | 25 | 67 | 5 |
| RESULTAT FINANCIER | 13 | 13 | 15 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | -1 | 1 | 0 |
| IMPOT SOCIETE | 8 | 15 | 6 |
| RESULTAT NET | 29 | 66 | 13 |
| Les données sont exprimées en milliers d'euros hors taxes. | | | |

II.4 - Perspectives de développement

2023Une année de livraison de travaux (Espace Milhaud, fin de travaux du Vialenc, Hélitais), de liquidation d'opérations (ZAC de la Sablière, ZAC Hélitais) et de démarrage de travaux (Lotissement Escanis) ou de nouvelles missions

La livraison de l'Espace MILHAUD avant la fin d'année 2023

Sauf cas de force majeure, la livraison de cet ensemble doit être réalisée avant la fin de l'année 2023. Le niveau de commercialisation de l'année 2022 a été très bon, la tendance se poursuit sur 2023 sur le début d'année 2023. A fin Mars 2023, nous avons signé 3 ventes supplémentaires (2 T4 et 1 T3) et un contrat de réservation sur un T4. Il resterait à commercialiser 2 T4 sur cette opération à partir du second trimestre 2023.

Fin des travaux sur la partie basse du VIALENC

La réalisation du projet de Cantal Habitat en 2023 devrait nous permettre de finaliser les travaux d'aménagement de la partie basse autour des macro lots 8/9 ainsi que les travaux d'aménagement autour des cuves hydrocarbures au-dessus du macro lot 4.

Clôture sur les derniers lots commercialisés sur Hélitais en 2021 (extension Hélitais)

A l'issue des constructions des maisons par les acquéreurs, il reste à réaliser les clôtures périphériques des 3 lots pour garder l'harmonie avec la phase initiale de la ZAC Hélitais.

2 opérations de liquidation sont prévues sur l'année 2023

La liquidation de la ZAC Hélitais est à réaliser dans l'année à l'issue des derniers travaux de clôture des 3 derniers lots de l'extension 2021.

La liquidation de la ZAC de la Sablière est également prévue sur l'année 2023 compte tenu de la fin des travaux effective sur 2020 ou 2021, de la levée des réserves et de l'année de garantie de parfaite achèvement.

Le démarrage opérationnel du lotissement ESCANIS suite à la découverte des sondages archéologiques

L'INRAP a découvert sur ce début d'année 2023 deux zones d'intérêts archéologiques sur le terrain d'ESCANIS. Au regard de l'emprise de ces zones, une adaptation de notre projet de lotissement habitat est réalisable et nous avons convenu avec la DRAC de travailler à la modification du projet en maintenant « gelées » les emprises archéologiques découvertes. Ces modifications impliquent des adaptations techniques et administratives avec un retard dans le démarrage du chantier qui désormais devrait se situer à la rentrée 2023. Une validation financière de l'opération sera à opérer avant le lancement du DCE travaux.

Prise de possession des lieux et vente des 2 logements de l'Ilot BALDEYROU

La SA HLM LE POLYGONE va bien acheter les locaux mais le passage de la copropriété à la division en volumes du bâtiment retarde cette cession. Toutefois, par convention, nous avons autorisé Polygone à prendre possession des lieux avant la cession des logements pour mise en location.

Les autres opérations sur 2023 :

Pistes de nouvelles missions :

Nous devrions travailler sur de nouvelles opérations en 2023 notamment en lien avec la CABA à la fois sur de la prospection foncière, de l'opérationnalité sur une zone économique, la relance de la ZA de Salavert...

Livraison de l'étude de faisabilité du regroupement des sites de l'EHPAD Louis TAURANT sur les différentes hypothèses de construction.

Commercialisation / Gestion locative en 2023 :

- Poursuite de la gestion des logements communaux de la Ville d'Aurillac : gestion de 6 logements qui sont tous occupés en 2023 mais fin de mandat de gestion au 31/12/2023.
- Village d'Entreprises d'Aurillac : maintenir un taux d'occupation en 2023 supérieur à 90 %. Travaux d'investissement : installation de 3 bornes électriques à destination des locataires et grand public sur le début d'année 2023, nouveau complément de signalétique, réflexion autour du relooking des espaces communs du bâtiment 2, affiner les pistes de développement photovoltaïque sur le Village, travaux sur espace extérieur cour intérieure et reprise parking...
- Les Villages de Saint-Flour et Murat : maintien des taux d'occupation du village d'entreprises de Saint-Flour et Murat (100 % au 31/12/2022). Sur Saint-Flour, travail sur des améliorations de consommations : mise en place de leds, reprise huisseries extérieures, travail sur un espace convivialité cafétéria avec architecte d'intérieur. Sur celui de Murat, la mise en sécurité du site est à poursuivre compte tenu des nombreux cambriolages sur le site.
- Immeuble de la Paix / Locaux AFAPCA : Après la réalisation de travaux de mise à niveau des locaux par la SEBA 15 et le futur locataire (AFAPCA), ce plateau de 405 m² est désormais reloué depuis le 1^{er} Avril 2023.
- AMO gestion locative des villages d'entreprises de Massiac et de Neussargues : Objectifs :
 - Compléter la location du Village de Massiac (un atelier et un bureau vacant) : arrivée en Juin de créateurs d'entreprises (artisanats mécanique de précision et métallerie serrurerie)
 - Compléter l'occupation de la Pépinière de NEUSSARGUES : arrivée sur début 2023 de M. Calvet sur une activité de fabrication de spiritueux « la cave aux Rhums » et en Septembre prochain pour un temps limité (en attendant la construction de son bâtiment sur la zone) la Distillerie des Hautes Terres (fabrication de Whisky et spiritueux) avec François PAGES.

Les commercialisations des zones d'activités en 2023 :

ZAC du Puy d'ESBAN : Nous programmons un certain nombre de signature sur la zone actuelle : compromis et vente du lot LHERITIER Logistique sur la plateforme 8, un compromis et vente d'une extension de lot occupé vers la RN 122, 2 compromis potentiels sur la plateforme 7.

Les autres zones économiques gérées par la SEBA 15 :

- ZAE de Saint-Paul-des-Landes et de Jussac : La SEBA 15 prévoit 2 compromis de vente en 2023 sur la ZAE de JUSSAC (repreneurs Barbet TP et lots d'entrée de zone) et les deux dernières ventes sur la ZAE du GARRIGOUX à Saint Paul des Landes (compromis signés sur début 2023 : conjoints Clermont et société DISCHAMP sur l'activité photovoltaïque).
- ZAE du Martinet à Murat : La SEBA 15 prévoit la signature d'un compromis sur la zone.
- ZAE de Neussargues et de Massiac : La SEBA 15 prévoit la signature d'une vente sur la ZAE de Neussargues et 2 ventes sur la ZAE du Colombier (Mergnat Energie Développement et cabinet vétérinaire).

III. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL

III.1 - Contrats signés entre la collectivité ou le groupement actionnaire et l'Epl

SANS OBJET

III.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl

| | |
|----------------|---|
| Objet | Avance de trésorerie – ZAC de la Sablière |
| Montant | 800 000 € |
| Date | Délibération CABA du 30/09/2013 |

III.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl

Garanties sur emprunts

ENGAGEMENT RECUS SUR EMPRUNTS

| Opération | Caractéristiques | | | Garantie | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|------------|
| | Montant | Capital restant dû au 31/12/2022 | Date de dernière échéance | Collectivité | Pourcentage | Pourcentage Non Garanti | Montant non garanti | |
| EMPRUNTS | | | | | | | | |
| 106 - ZAC du PUY D'ESBAN | 2 000 000,00 | 2 000 000,00 | 17.06.2023 | Comm Agglom Bassin Aurillac | 80% | 20% | 400 000,00 | |
| 130 - ILOT BALDEYROU | 2 000 000,00 | 1 100 000,00 | 25.05.2022 | Ville d'Aurillac | 80% | 20% | 220 000,00 | |
| 1131 - CŒUR DE VILLE ARPAJON | 1 500 000,00 | 400 000,00 | | Commune de Arpajon sur Cere | 50% | 50% | 200 000,00 | |
| 602 - VILLAGE D'ENTREPRISES | Tr 1 | 892 284,10 | 222 965,27 | 15.04.2023 | Comm Agglom Bassin Aurillac | 80% | | |
| | Tr 2 | 1 595 121,94 | 504 174,97 | 01.04.2025 | Crédit Agricole | 20% | | |
| | | | | | Comm Agglom Bassin Aurillac | 80% | | |
| | Tr 3 | 3 367 000,00 | 1 671 900,00 | 2028 | Crédit Agricole | 20% | | |
| | Tr 5 | 2 000 000,00 | 866 304,00 | 2037 | Comm Agglom Bassin Aurillac | 50% | 50% | 433 152,00 |
| | Tr 6 | | 792 663,36 | 25.09.2043 | Comm Agglom Bassin Aurillac | 50% | 50% | 396 331,68 |
| 629 - GESTION PEPINIÈRES DU MARTINET | 570 000,00 | 134 500,00 | 15.11.2025 | Cté Communes du Pays de Marat | 50% | 50% | 67 250,00 | |
| TOTAL | 13 924 406,03 | 7 692 507,60 | | | | | 2 552 683,68 | |

III.4 - Aides octroyées au titre du développement économique

SANS OBJET

III.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl

SANS OBJET

IV. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE

SANS OBJET

V. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE

V.1 - Evolutions statutaires

a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

SANS OBJET

b - Historique des 5 dernières années

SANS OBJET

V.2 - Evolutions de l'actionnariat

a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année

| Actionnaires | 01/01/2022 | | | 31/12/2022 | | |
|--|---------------------|---------------------------|------------|---------------------|---------------------------|------------|
| | Nbre actions | Montant en capital | % | Nbre actions | Montant en capital | % |
| Collectivités | | | | | | |
| Ville Aurillac | 8 425 | 231 687,50 € | 30,18 | 8 425 | 231 687,50 € | 30,18 |
| CABA | 5 786 | 159 115,00 € | 20,73 | 5 786 | 159 115,00 € | 20,73 |
| Actionnaires privés (sauf pour les Spl) | | | | | | |
| SA HLM Polygone | 9 491 | 261 002,50 € | 34,00 | 9 491 | 261 002,50 € | 34,00 |
| CDC | 2 386 | 65 615,00 € | 8,55 | 2 386 | 65 615,00 € | 8,55 |
| Credit Agricole Centre France | 837 | 23 017,50 € | 3,00 | 987 | 27 142,50 € | 3,54 |
| BP AURA | 837 | 23 017,50 € | 3,00 | 837 | 23 017,50 € | 3,00 |
| Square Habitat | 150 | 4 125,00 € | 0,54 | | | |
| TOTAL | 27 912 | 767 580,00 € | 100 | 27 912 | 767 580,00 € | 100 |

b - Opérations ayant modifié l'actionnariat au cours de l'année

SANS OBJET

c - Historique des 5 dernières années

| Date de l'opération | Nature de l'opération | Modalités de l'opération |
|---------------------|---|--------------------------|
| 11/12/19 | Cession de 150 actions de l'Agence Immobilière du Square à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac | |
| 01/09/21 | Cession de 150 actions de Square Habitat à la Caisse Régionale du Crédit Agricole Centre France | |

VI. BILAN DE GOUVERNANCE

VI.1 - Réunions du conseil d'administration

| Nombre de réunions du conseil d'administration | Date du conseil d'administration | Taux de présence des représentants de la collectivité ou du groupement |
|--|----------------------------------|--|
| 1 | 16/05/23 | 100 % CABA 75 % VILLE AURILLAC |

VI.2 - Réunions de l'assemblée spéciale (le cas échéant)

SANS OBJET

VI.3 - Réunions de l'assemblée générale

| Nombre de réunions de l'assemblée générale | Date de l'assemblée générale | Taux de présence des représentants de la collectivité ou du groupement |
|--|------------------------------|--|
| 1 | 27/06/2023 | 100 % CABA 100 % VILLE AURILLAC |

VI.4 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux

SANS OBJET

VI.5 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

a - Principaux risques et incertitudes

SANS OBJET

b - Contrôle interne

SANS OBJET

Aux termes des articles 17 de la loi « Sapin 2 » n°2016-1691 du 9 décembre 2016, toutes les sociétés dont l'effectif comprend au moins cinq cents salariés, et dont le chiffre d'affaires ou le chiffre d'affaires consolidé est supérieur à 100 millions d'euros sont tenues de prendre les mesures destinées à prévenir et à détecter la commission, en France ou à de faits de corruption ou de trafic d'influence.

*L'article 3 de la même loi prévoit en outre, le cas échéant, un contrôle de l'Agence française anticorruption (AFA). A ce titre, le 3° de l'article 3 précise que l'AFA contrôle, de sa propre initiative, la qualité et l'efficacité des procédures mises en œuvre au sein des administrations de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et sociétés d'économie mixte, et des associations et fondations reconnues d'utilité publique pour prévenir et détecter les faits de corruption, de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics et de favoritisme. Elle contrôle également le respect des mesures mentionnées **au II de l'article 17**.*

Dans le cadre de la mission de contrôle, les agents de l'Agence française anticorruption peuvent être habilités, par décret en Conseil d'Etat, à se faire communiquer par les représentants de l'entité contrôlée tout document professionnel, quel qu'en soit le support, ou toute information utile. Le cas échéant, ils peuvent en faire une copie.

Ils peuvent également procéder sur place à toute vérification de l'exactitude des informations fournies. Ils peuvent s'entretenir, dans des conditions assurant la confidentialité de leurs échanges, avec toute personne dont le concours leur paraît nécessaire.

Dès lors, même si l'Epl n'est pas concernée directement par les dispositions de la loi « Sapin 2 », il est recommandé de mettre en place des mécanismes et dispositifs permettant de lutter contre la corruption (charte déontologique, règlement intérieur, etc...). Il est fortement recommandé de mettre en place des mécanismes permettant de lutter contre la corruption.

c - Contrôles externes

Le tableau récapitule les contrôles exercés au cours de l'exercice écoulé :

| | Date | Remarques formulées |
|---|-------|---------------------|
| La Chambre Régionale des Comptes | NEANT | |
| Les Services Fiscaux | NEANT | |
| L'Inspection Générale des Finances | NEANT | |
| La Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social | NEANT | |
| L'URSSAF | NEANT | |
| Autres : | NEANT | |