



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

**RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE
SUR L'EXERCICE 2023**

SOMMAIRE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'AURILLAC

Exercice 2023

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.....	5
I.4 - Répartition du capital social.....	6
I.5 - Répartition du capital social.....	7
I.6 - La gouvernance.....	7
II. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE L'EPL	8
II.1 - Principales activités et opérations de l'année 2023.....	8
II.2 - Situation financière de l'Epl.....	10
REVUE ANALYTIQUE DU RESULTAT	12
1.1 REVUE DU BILAN	15
II.3 - Présentation du chiffre d'affaires.....	21
II.4 - Perspectives de développement.....	26
III. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL	28
III.1 - Contrats signés entre la collectivité ou le groupement actionnaire et l'Epl.....	28
III.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl.....	28
III.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl.....	28
III.4 - Aides octroyées au titre du développement économique.....	29
III.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl.....	29
IV. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE	29
V. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE	29
V.1 - Evolutions statutaires.....	29
a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année.....	29
b - Historique des 5 dernières années.....	29
V.2 - Evolutions de l'actionnariat.....	29
a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année.....	29
b - Opérations ayant modifié l'actionnariat au cours de l'année.....	30
c - Historique des 5 dernières années.....	30
VI. BILAN DE GOUVERNANCE	30
VI.1 - Réunions du conseil d'administration.....	30
VI.2 - Réunions de l'assemblée spéciale (le cas échéant).....	30
VI.3 - Réunions de l'assemblée générale.....	30
VI.4 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux.....	31
VI.5 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société.....	31
a - Principaux risques et incertitudes.....	31
b - Contrôle interne.....	31
c - Contrôles externes.....	32

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 AURILLAC CEDEX
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, Hélitais, 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

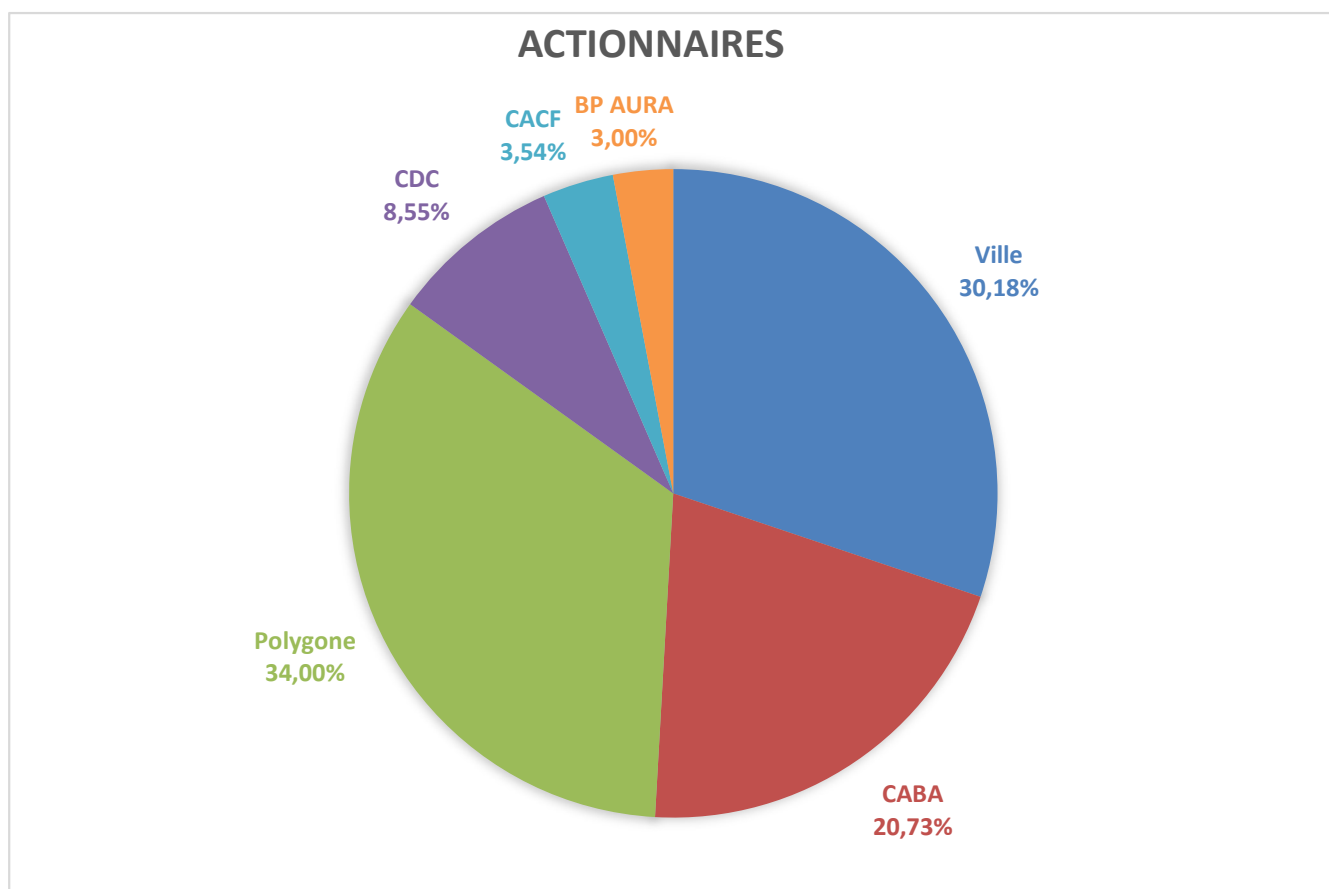
Domaines d'activité :

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</p> <p>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. Serge CHAUSI</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. Serge CHAUSI - SA HLM Polygone	CA du 24/05/24	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. Serge CHAUSI	CA Polygone – 22/06/23 CA SEBA 15 – 24/05/24
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	Directeur Général	

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

II.1 - Principales activités et opérations de l'année 2023

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

La livraison de l'Espace MILHAUD entre juillet et novembre 2023

La réception des commerces et des logements a été réalisée en juillet et le parking et les abords fin Novembre 2023. Les propriétaires ont pris possession des lieux entre le mois de Septembre et Novembre. La commercialisation s'est poursuivie dans de bonnes conditions en 2023 avec 5 ventes supplémentaires de logements (4 T4 et 1 T3) et la signature du bail professionnel avec le docteur ROIG pour la location des locaux du cabinet médical. Rappel en 2022 : ce sont 15 ventes que nous avons réalisées : 10 logements et 5 commerces. Il reste à la vente un logement T 4 en 2024. Un premier commerce a ouvert ses portes en 2023 : il s'agit de la boucherie TARDIF.

Travaux sur la zone intermédiaire « cuves hydrocarbures » du VIALENC

Après consultation, les premiers travaux d'aménagement autour des cuves hydrocarbures au-dessus du macro lot 4 ont été réalisés par l'entreprise MATIERE : démolition d'ouvrages, rampe d'accès, apport de terre végétale. Les derniers travaux de végétalisation et de sécurisation sont prévus au printemps 2024.

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. Ces travaux de clôture ont été réalisés en fin d'année 2023 en accord avec les propriétaires des lots.

1 opération de liquidation réalisée en 2023 sur la ZAC Hélitas et la préparation d'une seconde pour 2024

La liquidation de la concession d'aménagement de la ZAC Hélitas a été actée par délibération du Conseil Municipal d'Aurillac en du 7 Décembre 2023. La SEBA 15 reversera un boni de liquidation à la ville de 17 767 €.

La liquidation de la ZAC de la Sablière initialement prévue en 2023 a été reportée au 15 juillet 2024 afin de tenir compte des délais de garantie liés aux travaux d'espaces verts de la zone.

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 adaptations ont nécessité le dépôt d'un nouveau permis d'aménager et des modifications techniques qui ont pour conséquence de décaler le début des travaux à l'automne 2023. La validation financière par la ville de l'opération a été réalisée fin Août 2023 avant démarrage des travaux. Lancement de la pré-commercialisation à l'automne : pré réservation de 2 lots à Polygone, premiers contacts avec des particuliers.

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

La SA HLM LE POLYGONE a fait l'acquisition des 2 appartements le 12 septembre 2023 pour un montant de 300 000 € HT. Nous avons autorisé par convention Polygone à prendre possession des lieux avant la cession des logements pour mise en location. Mise en sécurité de l'accès aux logements avec la pose de garde-corps sur la rampe d'accès à l'arrière de l'ilot.

Les autres opérations sur 2023 :

Livraison de l'étude de faisabilité du regroupement des sites de l'EHPAD Louis TAURANT sur les différentes hypothèses de construction (octobre 2023).

Avec la CABA, à partir de l'automne, nous avons commencé à travailler sur une mission foncière autour des potentialités économiques des zones d'activités du territoire (densification, mutation et...) en lien avec le CEREMA et le bureau d'études Faire ICI.

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. Problème de paiement sur 2 locataires (procédure en cours avec l'un des deux).
- Village d'Entreprises d'Aurillac : maintien d'un taux d'occupation en 2023 supérieur à 90 % : 91,15 %
Travaux d'investissement réalisés : installation de 3 bornes électriques à destination des locataires et grand public sur le début d'année 2023, nouveau complément de signalétique, 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 31/12/2023). Sur Saint-Flour, travail sur des améliorations de consommations : réalisation d'un audit énergétique pour la mise en place d'un plan pluriannuel d'investissement : mise en place dans un premier temps de leds sur le bâtiment tertiaire en 2023. Sur celui de Murat, la mise en sécurité du site est à poursuivre compte tenu des nombreux cambriolages sur le site (devis pour mise en place de portail et clôture autour du site du village).

- 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 :
 - 100 % d'occupation sur le Village de Massiac à partir de Juin 2023 : arrivée de créateurs d'entreprises (artisanats mécanique de précision et métallerie serrurerie : PINET et THEILLIER)
 - 100 % d'occupation de la Pépinière de NEUSSARGUES à partir de Septembre 2023 : arrivée sur début 2023 de M. Calvet sur une activité de fabrication de spiritueux « la Cave aux Rhums » et en Septembre 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 : 2 ventes réalisées en 2023 avec la SCI LHERITIER Logistique et la SCI CHAUSY pour une superficie globale de 12 338 m² + la signature d'un compromis de vente sur la PF 7 avec M. SEGURET pour l'installation de la société CEDEO (3 780 m²).

Les autres zones économiques gérées par la SEBA 15 :

- ZAE de Saint-Paul-des-Landes et de Jussac : 1 compromis de vente signé en 2023 sur la ZAE de JUSSAC (repreneurs Barbet TP sur 3 763 m²) et la cession des deux derniers lots sur la ZAE du GARRIGOUX à Saint Paul des Landes (consorts Clermont et société DISCHAMP sur l'activité photovoltaïque) sur une superficie globale de 4 000 m².
- ZAE du Martinet à Murat : Pas de signature de compromis, ni de vente en 2023 mais des contacts pour 2024.
- ZAE de Neussargues et de Massiac : Une cession réalisée sur la ZAE du Colombier sur un foncier de 4 377 m² (Mergnat Energie Développement) en 2023.
- ZAE d'ESMOLES à Arpajon sur Cère : Nouvelle AMO appui à la commercialisation sur cette zone artisanale. Contacts avec les premiers candidats, mise en place du dossier de commercialisation etc...

II.2 - Situation financière de l'Epl

LE COMPTE DE RESULTAT

1. Production de l'exercice : 537 K€

En légère hausse par rapport à 2022, 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 2023, le chiffre opérations des conventions de concessions est en diminution du fait notamment de la finalisation des travaux de construction sur l'opération d'Arpajon. Le chiffre opérations sur les opérations « autres » est quasi stable.

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 stable par rapport à 2022, le montant des rémunérations est sensiblement à la hausse. La part de rémunérations sur dépenses sur les opérations de concessions évolue à la baisse mais est compensée par la hausse de la rémunération de commercialisation. Les prestations de services sont également en progression.

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

	2020	2021	2022	2023
Concessions :				
Aménagement, construction, conduite d'opérations	61.50 %	28.39 %	37.23 %	29.54 %
Commercialisation	5.39 %	19.19 %	21.95 %	25.40 %
Liquidation	0.52%	0 %	0%	3.72%
Gestion locative	19.44 %	20.12 %	22.01 %	22.22 %
Mandats :				
Gestion	0.43 %	0.75 %	2.14 %	2.08 %
Réalisation	0 %	0 %	0 %	0 %
Prestations de Services :				
Etudes et AMO	5.97 %	24.61 %	7.69 %	9.88 %

2. Valeur ajoutée : 375 K€ (production exercice – achats liés à la sous-traitance hors PMAD) :

Hausse de 12K€ par rapport à 2022. La hausse des postes d'achats est compensée par la hausse de la production de l'exercice.

3. Excédent brut d'exploitation : 7 € (valeur ajoutée – charges personnel y compris PMAD) :

L'EBE est quasi stable par rapport à 2022.

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

Son montant est de 43 K€, en hausse par rapport à l'année 2022 (24K€).

Le résultat financier augmente par rapport à 2022, son montant est de 38K€.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions (1K€) est stable par rapport à 2022.

5. Résultat net : 31 K€ :

En progression par rapport à 2022.

Les retraitements fiscaux ont généré un bénéfice fiscal de 52K€. Le montant de l'Impôt Société constaté au titre de l'exercice 2023 est de 13K€.

Revue analytique du résultat

En K€	2023	2022	Var €	Var %	Note
Production vendue de biens	6 244	982	5 262	536,1%	(1)
Production vendue de services	1 549	1 478	71	4,8%	(2)
= Total Chiffre d'Affaires	7 793	2 460	5 333	216,8%	
Production stockée	-4 251	1 870	-6 120	-327,4%	(3)
Subventions d'exploitation	57	80	-23	-28,8%	(4)
Reprises sur amortissements & prov. Transi	1 439	1 704	-265	-15,5%	(5)
= Produits d'exploitation	5 038	6 113	-1 075	-17,6%	
Autres achats et charges externes	2 994	3 857	-863	-22,4%	(6)
Impôts et taxes	181	200	-19	-9,5%	(7)
Charges de personnel	244	234	10	4,2%	(8)
Dotations aux amortissements	512	520	-8	-1,6%	(9)
Dotations aux provisions	407	558	-151	-27,0%	(9)
Autres charges	841	888	-48	-5,3%	(10)
= Charges d'exploitation	5 179	6 258	-1 079	-17,2%	
= Résultat d'exploitation	-140	-144	4	-2,8%	(11)
+ Produits financiers	121	18	102	562,6%	
-Charges financières	155	64	92	144,0%	
= Résultat financier	-35	-46	11	-23,5%	(12)
= Résultat courant avant impôt	-175	-190	15	-7,7%	
+Produits exceptionnels	219	209	10	4,6%	(13)
- Charges exceptionnelles	0	0	0		(13)
-IS	13	6	7	111,5%	(14)
= Résultat net	31	13	18	130,6%	(14)

(1) Production vendue de Biens (6 244K€)

Ce poste concerne exclusivement les recettes sur les opérations de concessions. Le montant concerne notamment les opérations Cœur de Ville Arpajon (4 618K€), ZAC du Puy d'Esban (998K€), et Ilôt Baldeyrou (727K€).

Le poste intègre notamment les produits sur ventes (5 057K€), les produits de subvention (253K€), les participations concédant (400K€) et les écritures de l'avis CNC relatives à la neutralisation du résultat (312K€).

Les ventes correspondent principalement à la régularisation des ventes en l'état futur d'achèvement de l'opération Cœur de Ville Arpajon livrées sur l'exercice (4 618K€), jusqu'alors constatées en produits constatés d'avance.

(2) Production vendue de services (1 549K€)

La production vendue de services correspond aux produits de la société pour 64K€ au titre des prestations de services et de la rémunération sur mandats. Le solde de 1 485K€ 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 114K€
Op 603 Gestion Baldeyrou :	28K€
Op 604 Gestion Arpajon :	4K€
Op 609 Gestion Immeuble de la Paix :	46K€
Op 623 Gestion Village St-Flour :	248K€
Op 629 Gestion Village de Murat :	45K€

Ce poste augmente de 4.8% en 2023, soit une hausse de 71K€. La part des prestations de la société augmente de 11K€, la part des opérations de gestion est en hausse de 60K€.

A noter que ce poste comprend des loyers au titre de la Gestion de l'Immeuble de la Paix et du local d'Arpajon depuis cet exercice.

(3) Production stockée (-4 251K€)

La production stockée diminue de 6 120K€ par rapport à 2022. Le poste concerne exclusivement la variation des stocks de concessions.

(4) Subventions (57K€)

Le poste des subventions intègre les participations d'équilibre des collectivités pour les opérations du village de St-Flour (43K€) et de Murat (14K€).

(5) Reprise sur provision et transfert de charges (1 439K€)

Le poste correspond :

- aux reprises de provisions et aux transferts de charges sur les opérations de concessions pour 966K€ (lié aux écritures de l'avis CNC).
- à la part société pour 473K€ qui comprend la rémunération sur concessions (295K€), la rémunération de liquidation sur l'opération ZAC Héлитas (20K€), la rémunération sur les opérations propres (119K€), la refacturation de charges salariales à l'opération 602 (39K€),

La variation par rapport à 2022 (-265K€) correspond principalement aux mouvements de transferts de charges sur les opérations de concessions liés à l'avis CNC.

(6) Autres achats et charges externes (2 994K€)

La rubrique concerne les achats sur opérations de concessions pour 1 993K€, les dépenses de fonctionnement sur les opérations de gestion pour 722K€ et sur la société pour 279K€.

Pour la société, les dépenses les plus significatives sont les frais de location (41K€), les frais de rémunération de gestion et d'honoraires (81K€), et les frais de personnel mis à disposition (116K€).

Le poste diminue de 863K€ en 2023 (-22.4%). Cette variation est principalement justifiée par la baisse des achats des concessions (-859K€).

(7) Impôts et Taxes (181K€)

Le poste concerne la société pour 8K€ et les opérations de gestion pour 173K€, et correspond principalement aux taxes foncières (174K€). A noter que les comptes intègrent en 2023 la somme de 3K€ au titre de la taxe sur les salaires et 5K€ au titre de la taxe CET.

(8) Charges de personnel (244K€)

Le poste est quasi stable par rapport à 2022, le poste augmente de 10K€ (4.2%).

(9) Dotations aux amortissements et aux provisions (919K€)

Les dotations aux amortissements (520K€) concernent les biens propres à la SEM et les constructions. Le poste diminue de 8K€ en 2023 du fait de la fin d'amortissement de certains composants.

Les dotations aux provisions concernent les provisions pour charges sur opérations de concessions (407K€).

(10) Autres charges (841K€)

Le poste intègre principalement les redevances d'équilibres constatées sur les opérations propres (283K€) et les transferts de produits sur opérations de concessions (558K€) (avis CNC). Les écritures liées à l'avis CNC diminuent de 94K€, à l'inverse, les écritures pour redevances d'équilibre au titre des opérations de gestion augmentent de 47K€.

(11) Résultat d'exploitation (-140K€)

La baisse des produits d'exploitation reste en dessous de la baisse des charges, ce qui génère une légère progression du résultat d'exploitation. Il reste négatif à -140K€ (-144K€ en 2022).

(12) Résultat financier (-35K€)

Le résultat financier progresse légèrement en 2023 du fait de la hausse des produits financiers. Il est négatif à -35K€ contre -46K€ en 2022.

(13) Résultat exceptionnel (219K€)

Le résultat exceptionnel progresse de 10K€ en 2023, son montant est de 219K€ contre 209K€ en 2022. 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 (31K€)

Le résultat net ressort à 31K€ au titre de l'exercice 2023, en progression par rapport à 2022.

Le résultat comptable avant IS est de 43 476€. Après retraitements fiscaux, le résultat fiscal ressort excédentaire de 51 863€.

Il en résulte un montant de l'impôt société constaté au titre de l'exercice est de 12 966€.

1.1 Revue du bilan

Le tableau par activité se présente ainsi :

(en K€)	FONCT	MANDATS	OP PROPRES	CONCESSIONS	TOTAL 2023	BILAN 2022	Variation 2023/2022
ACTIF							
Actif immobilisé	118		6 140		6 258	6 685	-426 ¹⁾
Actif circulant							
En cours de production				2 698	2 698	6 949	-4 251 ²⁾
Avances et acptes sur commandes				26	26	13	13
Créances	61	15	1 588	607	2 271	3 140	-868 ³⁾
Trésorerie	4 566				4 566	1 948	2 619 ⁴⁾
Charges constatées d'avance	7		14	582	603	798	-195 ⁵⁾
TOTAL	4 752	15	7 742	3 913	16 422	19 532	-3 109
Comptes de liaison	741	108	398	3 416	4 663	2 566	2 097
TOTAL ACTIF	5 493	123	8 140	7 329	21 085	22 098	-1 012
PASSIF							
Capitaux propres	1 439				1 439	1 408	31 ⁶⁾
Subventions			2 438		2 438	2 657	-219 ⁶⁾
Provisions pour risques & charges				407	407	558	-151 ⁷⁾
Emprunts et dettes financières		8	3 975	5 243	9 225	8 616	610 ⁸⁾
Avances et acomptes reçus				62	62	27	35
Dettes d'exploitation	153	116	1 137	184	1 589	1 604	-15 ⁹⁾
Produits constatés d'avance				1 262	1 262	4 663	-3 401 ¹⁰⁾
TOTAL	1 592	123	7 550	7 157	16 422	19 532	-3 109
Comptes de liaison	3 901	0	590	172	4 663	2 566	2 097
TOTAL PASSIF	5 493	123	8 140	7 329	21 085	22 098	-1 012

1) Actif immobilisé

Le montant de **6 258K€** (contre 6 685K€ en 2022) se décompose de la manière suivante :

- 6 472K€ dont 721K€ au titre des terrains et 5 307K€ 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.
- 75K€ d'immobilisations incorporelles et corporelles autres, constituées principalement de matériel de bureau & informatique.
- 20K€ 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 2022 et 2023 de 426K€ s'analyse de la façon suivante :

- +105K€ au titre d'acquisitions d'immobilisations, dont 86K€ constatés au préalable en immobilisations en cours (bornes électriques, logiciel de modélisation),
- -510K€ 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.
- -19K€ d'immobilisations en cours

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 **2 698K€** 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	2 034 281
107	ZAC de la Sablière	Com.Agglo.d'Aurillac	18/08/2003	15/07/2024	concédant	106
129	ZAC du Martinet	Cté Cnes Pays de Murat	28/04/2006	29/12/2024	concédant	38 300
130	Ilôt Baldeyrou	Ville d'Aurillac	05/10/2017	05/10/2044	concédant	439 194
131	Cœur de Ville	Arpajon s/Cère	18/03/2019	18/03/2048	concédant	80 605
407	ZAC Hélitas	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	31/12/2027	concédant	105 225
						2 697 712

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 **2 271K€** se décompose de la façon suivante :

➤ Créances Clients :

Le montant imputé sur le poste des Créances Clients est de **266K€** et se justifie à hauteur de 160K€ 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 4K€. Le montant des créances clients à encaisser au titre des prestations de service pour la société est de 38K€, des créances sur loyers sur les opérations de gestion de 50K€.

Les comptes n'enregistrent pas de provision au titre des créances clients.

➤ Autres créances :

Le poste de **2 005K€** est principalement composé des éléments suivants :

- **141K€** de TVA à récupérer (200K€ en 2022). La somme de 58K€ correspond aux opérations de concessions dont 27K€ au titre de demande de remboursement de crédit de TVA en cours, 17K€ à la société et 73K€ aux opérations de gestion.
- le solde de **1 864K€** (1 913K€ en 2022) est composé principalement de :
 - Subventions sur opérations de gestion 1 455K€
 - Subvention opération Arpajon 234K€
 - Participation travaux ZAC Sablière 98K€
 - Concédant participation 14K€
 - Avance notaire 57K€
 - Créances sociales et fiscales 6K€

4) Disponibilités et valeurs mobilières de placement

La trésorerie de la SEM est de **4 566K€** et est composée de placements pour 1 106K€ et de trésorerie disponible pour 3 459K€.

Les placements correspondent à des comptes à terme, dont :

- 23 comptes à terme souscrits auprès du Crédit Agricole dont 14 comptes à terme souscrits entre 2014 et 2022 pour un montant de 16K€ chacun dont les échéances varient de 6 à 10 ans, 2 CAT de 16K€ et 8 CAT de 100K€ souscrits en 2023. A noter que 4 CAT de 16K€ ont été remboursés en 2023 dont 2 par anticipation.
- 1 compte à terme souscrit en 2023 auprès de la Banque Populaire pour un montant de 50K€ et pour une durée de 5 ans,

- Les 2 comptes à terme souscrits auprès de la SBCIC en 2020 pour 593k€ pour une durée de 5 ans ont été remboursés par anticipation en 2023.

Les disponibilités de 3 459K€ correspondent au disponible de la société, dont 3 123K€ au titre du compte CCO.

Le poste augmente de 2 619K€ par rapport à 2022. Cette hausse concerne principalement la trésorerie opération (compte CCO à 762K€ en 2022).

5) Charges constatées d'avance

Le montant de 603 K€ correspond à la partie fonctionnement pour 7K€, aux opérations propres à hauteur de 14K€ et aux opérations de concessions pour 582K€ 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 **3 877K€** pour un capital de 768 K€ au 31 décembre 2023. Les capitaux propres restent largement supérieurs à la moitié du capital social.

Suivi des fonds propres	
Capitaux propres 31/12/2022	1 408 236
Résultat net 2023	30 510
Capitaux propres 31/12/2023	1 438 746
Capital social	767 580
Fonds propres / Capital	187%

Les subventions d'équipement des concessions patrimoniales, rapportées au résultat au rythme des amortissements, ressortent à 2 438K€ à la date de clôture. Elles diminuent de 219K€ par rapport à 2022. 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 407K€ 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 9 225K€ (contre 8 616K€ en 2022) se décompose de la façon suivante :

- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Le montant imputé sur ce poste est de 8 321K€ et se décompose en :

- intérêts courus et frais financiers à payer pour 37 K€
- emprunts pour 8 284K€ (contre 7 692K€ en 2022, soit une hausse de 592K€).

- Op 106 – ZAC du Puy d’Esban : remboursement de l’emprunt de 2 000K€, souscription d’un emprunt de 1 700K€,
- Op 130 – Ilôt Baldeyrou : capital restant dû de 1 100K€ suite au remboursement partiel de 900K€ sur 2022,
- Op 131 – Cœur de Ville Arpajon : appel de 1 100K€ sur emprunt de 1 500K€ souscrit en 2021 auprès du Crédit Agricole, emprunt versé en totalité
- Op 409 – Escanis Sud : appel de 120K€ sur emprunt de 1 000K€ souscrit en 2023 auprès du Crédit Agricole

Sur ces emprunts, 5 335 886€ sont garantis par des collectivités et 1 434 559€ sont remboursables à plus de 5 ans.

➤ Dettes financières diverses

Le montant de 905K€ imputé sur ce poste correspond aux dépôts de garantie sur les opérations de gestion pour 105K€ 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 589K€ et comprend :

- Les dettes fournisseurs d’exploitation pour 315K€ dont 128K€ au titre des factures non parvenues. Le poste est en baisse de 216K€ par rapport à 2022. La variation concerne notamment l’opération 131 Cœur de Ville Arpajon (-265K€).
- Les dettes sur immobilisations pour 7K€,
- Les dettes fiscales et sociales pour 103K€, dont :

- Pour la société 66K€	
Congés payés provisionnés	24 967€
Autres charges de personnel à payer	15 002€
Organismes sociaux et fiscaux	13 308€
Impôt Société.....	6 355€
TVA à payer ou non encore exigible	6 156€

- Pour les opérations de gestion : 8K€ de TVA à payer ou non encore exigible,
- Pour les opérations de concessions : 29K€ de TVA à payer ou non encore exigible.

➤ Les autres dettes pour 1 165K€

Elles correspondent principalement à des redevances à reverser pour 1 064K€ dont 751K€ sur l’opération « Village de St-Flour », 53K€ sur l’opération « Village de Murat », 112K€ sur l’opération de

gestion « Baldeyrou », à la situation excédentaire de 18K€ de l'opération ZAC Hélicas suite à la délibération de clôture de l'opération, et à la situation créditrice des opérations de mandats pour 100K€.

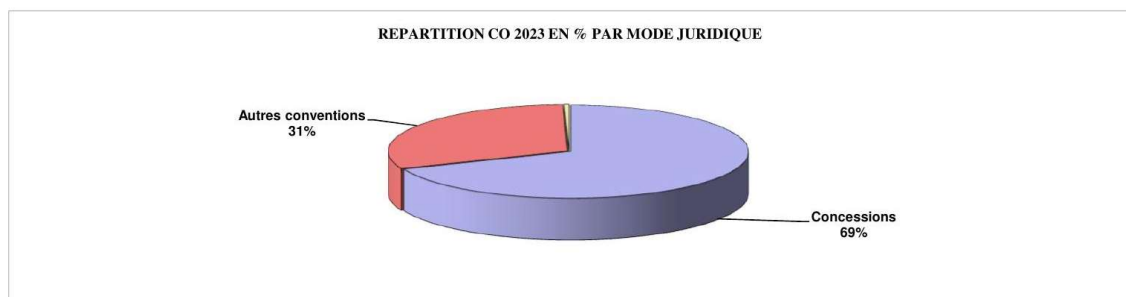
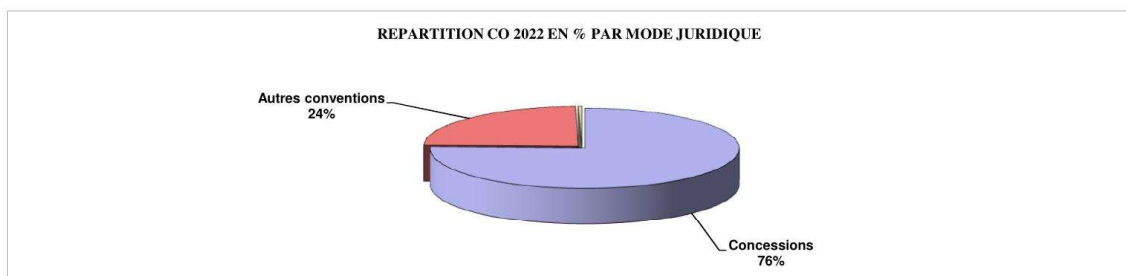
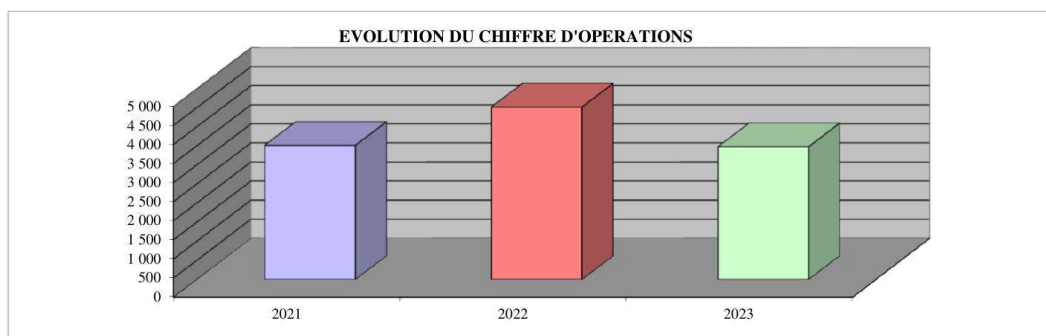
10) Produits constatés d'avance

Le montant du poste de 1 262 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

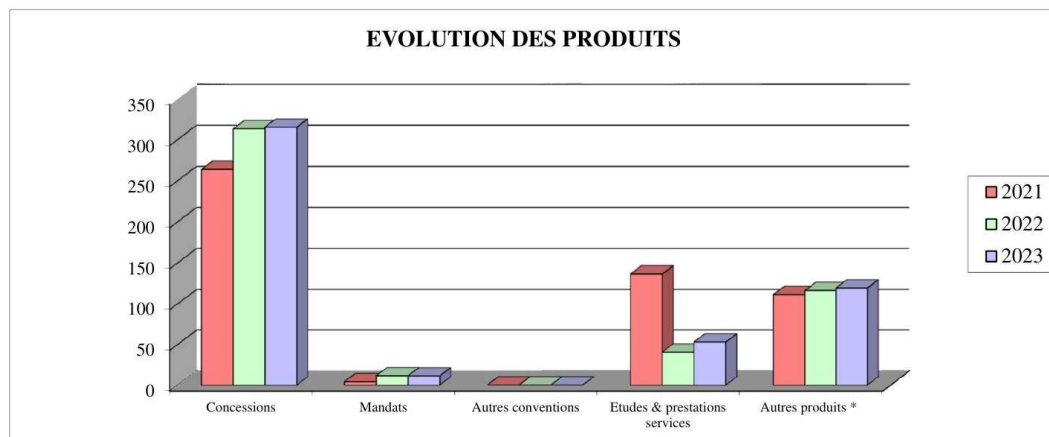
(en milliers d'euro)	2021	%	2022	%	2023	%
Opérations propres	0	0%	0	0%	0	0%
Concessions	1 901	54%	3 415	76%	2 395	69%
Autres conventions	1 606	46%	1 090	24%	1 068	31%
Mandats	7	0%	16	0%	15	0%
TOTAL	3 514	100%	4 520	100%	3 478	100%



EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES OPERATIONNEL

(en milliers d'€uro)	2021	%	2022	%	2023	%
Concessions	264	51,13%	313	65,06%	315	63,18%
Mandats	4	0,80%	11	2,35%	11	2,24%
Autres conventions	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Etudes & prestations services	136	26,45%	41	8,44%	53	10,62%
Autres produits *	111	21,62%	116	24,15%	119	23,95%
TOTAL	516	100%	481	100%	499	100%

* Rémunération de gestion

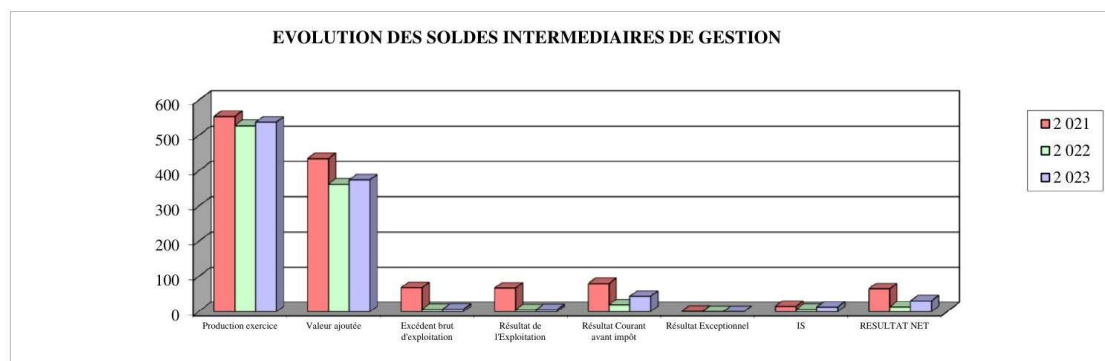


SOLDES DE GESTION

(en milliers d'euro)	2021	Δ	2022	Δ	2023	Δ
Production exercice	554	8%	528	-5%	538	2%
Valeur ajoutée	435	18%	362	-17%	375	3%
Excédent brut d'exploitation	68	-120%	6	-91%	7	11%
Résultat de l'Exploitation	67	-93%	5	-93%	5	10%
Résultat Courant avant impôt	80	181%	19	-76%	43	125%
Résultat Exceptionnel	1	0%	0	0%	0	0%
IS	15	0%	6	0%	13	0%
RESULTAT NET	65	63%	13	-80%	31	129%

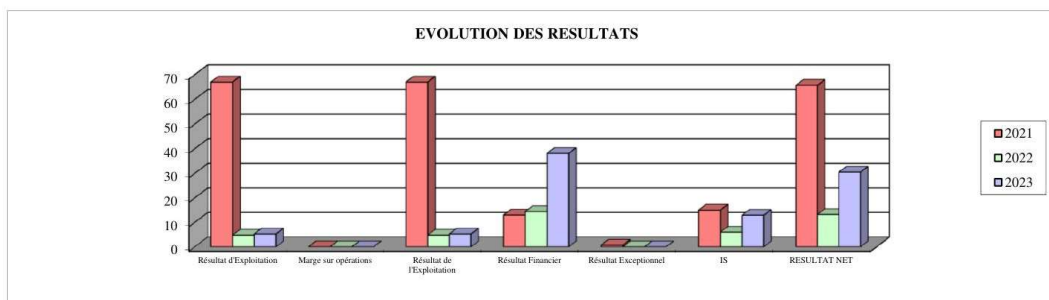
10
12
1
1
24
0
7

166 163



RESULTATS SOCIETE

(en milliers d'€uro)	2021	Δ	2022	Δ	2023	Δ
Résultat d'Exploitation	67	-93%	5	-93%	5	10%
Marge sur opérations	0	0%	0	0%	0	0%
Résultat de l'Exploitation	67	-93%	5	-93%	5	10%
Résultat Financier	13	-4%	14	11%	38	165%
Résultat Exceptionnel	1	NS	0	NS	0	NS
IS	15	0%	6	0%	13	115%
RESULTAT NET	66	174%	13	-80%	31	131%



EVOLUTION DE L'ACTIVITE

	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
<i>Marges sur opérations propres</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
PRODUITS D'EXPLOITATION	554	528	537
Rémunérations sur conventions	156	197	159
Rémunérations sur autres conventions	111	116	119
Rémunérations sur mandats	4	11	11
Prestations de service	136	41	53
Rémunérations sur liquidation	0	0	20
Rémunérations sur foncier	1	0	0
Rémunérations de commercialisation	106	116	137
Produits divers & accessoires	0	0	0
Autres produits	1	1	0
Production stockée			
Transferts de charges & provisions	38	46	38
PRODUITS FINANCIERS	13	18	113
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1	0	0
TOTAL PRODUITS	568	546	650
CHARGES EXPLOITATION	487	523	532
Achats	8	3	4
Honoraires SCET & SEMAPHORES	74	71	73
Services extérieurs et autres	203	203	202
Impôts & taxes	10	11	8
Frais personnel	191	234	244
Dotations amortissements	1	1	1
Autres charges	0	0	0
CHARGES FINANCIERES	0	3	75
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0	0
IMPOT SOCIETE	15	6	13
TOTAL CHARGES	502	533	619
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	67	5	5
RESULTAT FINANCIER	13	15	38
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1	0	0
IMPOT SOCIETE	15	6	13
RESULTAT NET	66	13	30

Les données sont exprimées en milliers d'euros hors taxes.

II.4 - Perspectives de développement

Finalisation de l'enclos MILHAUD à Arpajon-sur-Cère, la réalisation des derniers travaux de la ZAC du Vialenc, la réalisation des travaux de viabilité sur la zone habitat d'Escanis et la poursuite de la commercialisation de cette dernière, la commercialisation de la zone économique d'ESMOLES, la participation de la SEBA 15 à la mission foncière économique lancée par la CABA et la liquidation de la concession d'aménagement de la zone commerciale de la Sablière.

Finalisation de l'Espace MILHAUD en 2024

Deux nouveaux commerces ont ouvert leurs portes sur le, début d'année 2024 : l'auto-école Alain et la fromagerie MORIN fin Avril. Nous espérons l'ouverture de la supérette CARREFOUR à l'automne 2024 ainsi que l'office notarial.

Les réserves acquéreurs, parties communes et GPA se lèvent au fur et à mesure. Toutefois, nous avons demandé une expertise judiciaire suite à la livraison d'un logement du bâtiment 1 (demande en cours auprès du tribunal). Il reste un logement T4 en vente sur 2024 (de nouveaux contacts à partir d'avril). Mise en place de la première AG de copropriété en janvier 2024 (désignation du syndic BENET immobilier) et participation à la seconde AG en Avril.

Sur la partie travaux, ces derniers sont achevés depuis la fin d'année 2023. Travail sur les DGD cette année et à signaler un risque de contentieux avec une entreprise suite à mémoire réclamatif. Mise en place de protocole d'accord suite au sinistre sur le bardage et vitrage des commerces (sous-traitant du lot 1 : projection béton sur vitrage et bardage) .

Travaux sur la zone intermédiaire « cuves hydrocarbures » du VIALENC et abords des macro lots 8/9

Les derniers travaux de végétalisation et de sécurisation sont prévus au printemps 2024 sur la partie intermédiaire « cuves hydrocarbures ». Compte tenu du démarrage des travaux de construction des macro lots 8/9 sur la partie basse par Cantal Habitat, nous devrions être en mesure de réaliser les derniers travaux aux abords de ces lots sur fin 2024/début 2025.

La réalisation des travaux de viabilité du lotissement ESCANIS et le début de la commercialisation

Après un démarrage travaux très compliqué du fait des fortes pluies de l'automne, nous tablons sur une réception des travaux de viabilisation au cours de l'été 2024 avec une relance de la commercialisation aux particuliers après négociation avec des porteurs de projets professionnels (Polygone, ADAPEI...).

Lancement opérationnel de la commercialisation de la zone économique d'ESMOLES

Après des premiers contacts en 2023 et certains abandons de candidature, la SEBA 15 reçoit les nouveaux candidats et présente leur candidature aux élus et techniciens de la CABA pour validation. Nous prévoyons la signature à minima de 3 compromis de vente sur l'année civile. Les premiers compromis seront signés après la cession du foncier par la Ville d'Arpajon à la CABA qui a la compétence économique.

La participation de la SEBA 15 à la mission foncière économique portée par la CABA : appui terrain de la SEBA 15

Outre son expertise historique sur l'offre et la demande en matière de foncier économique, la SEBA 15 participe à l'appui terrain de la mission foncière portée par la CABA et confiée au CEREMA et au cabinet FAIRE ICI : recensement terrains des potentiels des zones économiques de la première couronne, recueil de données sur URBAN SIMUL, co -animations ateliers, participations réunions élus et techniciens...

La liquidation de la concession de la ZAC commerciale de la SABLIERE.

La liquidation de la ZAC de la Sablière initialement prévue en 2023 a été reportée au 15 juillet 2024 afin de tenir compte des délais de garantie liés aux travaux d'espaces verts de la zone.

Commercialisation / Gestion locative en 2024 :

- Nouveau contrat de gestion des 6 logements communaux de la Ville d'Aurillac : nouveau contrat de gestion des 6 logements communaux pour la période 2024/2025 avec possibilité de 2 périodes de renouvellement.
- Village d'Entreprises d'Aurillac : objectif de maintien d' un taux d'occupation en 2023 supérieur à 90 %. De nombreux travaux d'entretien, de maintenance sont prévus cette année avec notamment la reconfiguration de cellules artisanales sur le bâtiment 5 (ateliers + bureaux), une étude technico financière sur le potentiel photovoltaïque du village ...
- Les Villages de Saint-Flour et Murat : objectif de maintien des taux d'occupation du village d'entreprises de Saint-Flour et Murat (100 % en 2023). Sur Saint-Flour : suite à l'audit énergétique, la mise en place d'un programme de travaux pluriannuel avec dans un premier temps la consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre et le début de la phase opérationnelle. Sur celui de Murat, la mise en place de portail et clôture autour du site du village afin d'améliorer la sécurité du site.
- Immeuble de la Paix / Locaux AFAPCA : Avenant de prorogation de la concession avec la Ville d'Aurillac afin de faire correspondre la durée des baux AFAPCA avec le portage de la SEBA 15.

Les commercialisations des zones d'activités en 2024 :

ZAC du Puy d'ESBAN : Prévisionnel de 2 ventes en 2024 sur la PF 7 (lot 6 et lot 3) et à minima la signature d'un autre compromis de vente sur la PF 7.

Les autres zones économiques gérées par la SEBA 15 :

- ZAE de Saint-Paul-des-Landes et de Jussac : La commercialisation de la zone de Saint-Paul-des-Landes est achevée depuis la fin d'année 2023 (à suivre les constructions sur 2024 des deux derniers lots). Sur la ZAE du JUSSAC : signature de 2 compromis de vente en 2024 (Piscines de France et Ets Quiers) et à minima la signature d'un acte authentique en 2024.
- ZAE du Martinet à Murat : objectifs de signature de 3 compromis de vente en 2024.

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

Le 12 septembre 2023, la SEM SEBA 15 a vendu à la SA HLM Le Polygone (actionnaire) deux logements (1 T1 au 1er étage et 1 T4 en duplex au 2ème étage) au-dessus des locaux de la Poste sis 16, rue Baldeyrou à Aurillac.

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 31/12/2023	Date de dernière échéance	Collectivité	Pourcentage	Pourcentage Non Garanti	Montant non garanti	
EMPRUNTS								
106 - ZAC du PUY D'ESBAN	1 700 000,00	1 700 000,00	05.01.2025	Comm. Agglom. Bassin Aurillac	80%	20%	340 000,00	
130 - ILOT BALDEYROU	2 000 000,00	1 100 000,00	25.05.2024	Ville d'Aurillac	80%	20%	220 000,00	
131 - CŒUR DE VILLE ARPAJON	1 500 000,00	1 500 000,00	2027	Commune de Arpajon sur Cere	50%	50%	750 000,00	
409 - ESCANIS SUD	1 000 000,00	120 000,00	10-12-2026	Ville d'Aurillac	80%	20%	24 000,00	
602 - VILLAGE D'ENTREPRISES	Tr 1	892 284,10	188 495,40	01.04.2028	Comm. Agglom. Bassin Aurillac	80%		
	Tr 2	1 595 121,94	447 477,27	01.04.2030	Crédit Agricole	20%		
	Tr 3	3 367 000,00	1 536 100,00	15.09.2028	Comm. Agglom. Bassin Aurillac	80%	20%	768 050,00
	Tr 5	2 000 000,00	830 208,00	15.02.2046	Comm. Agglom. Bassin Aurillac	50%	50%	415 104,00
	Tr 6	831 401,00	769 819,40	25.09.2048	Comm. Agglom. Bassin Aurillac	50%	50%	384 909,70
	629 - GESTION PEPINIERS DU MARTINET	570 000,00	91 700,00	15.11.2025	Cité Communes du Pays de Murat	50%	50%	45 850,00
TOTAL	15 455 807,03	8 283 800,07					2 947 913,70	

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'actionariat

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

Actionnaires	01/01/2023			31/12/2023		
	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						
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	987	27 142,50 €	3,54	987	27 142,50 €	3,54
BP AURA	837	23 017,50 €	3,00	837	23 017,50 €	3,00
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	24/05/24	100 % CABA 25 % 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	20/06/24	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	