



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

**RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE  
SUR L'EXERCICE 2024**

# SOMMAIRE

---

## EXERCICE 2024

### Contexte :

Conformément à l'article L. 1524-5<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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

<b>I. PRESENTATION DE L'EPL</b> .....	<b>4</b>
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
<b>II. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE L'EPL</b> .....	<b>8</b>
II.1 - Principales activités et opérations de l'année 2024.....	8
II.2 - Situation financière de l'Epl.....	11
<b>REVUE ANALYTIQUE DU RESULTAT</b> .....	<b>13</b>
<b>1.1 REVUE DU BILAN</b> .....	<b>16</b>
II.3 - Présentation du chiffre d'affaires.....	21
II.4 - Perspectives de développement.....	25
<b>III. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL</b> .....	<b>28</b>
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.....	28
III.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl.....	29
<b>IV. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE</b> .....	<b>29</b>
<b>V. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE</b> .....	<b>29</b>
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
<b>VI. BILAN DE GOUVERNANCE</b> .....	<b>30</b>
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

<b>Dénomination</b>	<b>SEBA 15</b>
<b>Date de création</b>	<b>28/08/1991</b>
<b>Adresse du siège social</b>	<b>Hôtel de Ville – BP 509 – 15005 AURILLAC CEDEX</b>
<b>Organisation de la gouvernance</b>	<b>Société à Conseil d'Administration</b>
<b>Nom du Président du conseil d'administration et PDG</b>	<b>M. Christophe PESTRINAUX</b>
<b>Nom du Directeur Technique</b>	<b>M. Jean-Noël VIDAL</b>
<b>Nombre de salariés</b>	<b>5</b>

### 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 m<sup>2</sup> 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, Hélitias, 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

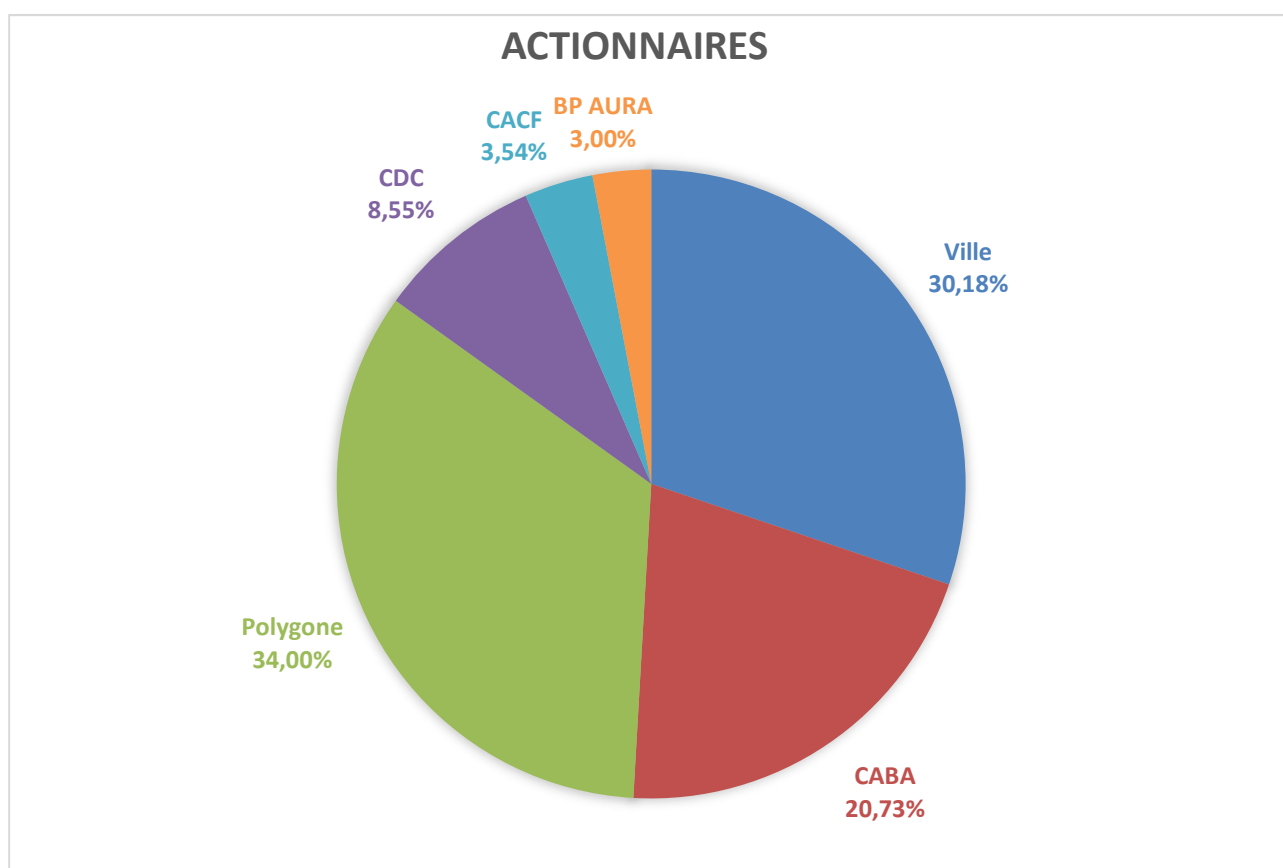
#### **Domaines d'activité :**

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

## 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 24/05/2024	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

	<b>Nom du représentant à l'assemblée générale ou spéciale</b>	<b>Le cas échéant, date de nomination</b>
<b>Ville d'Aurillac</b>	M. Pierre MATHONIER	CM 23/07/20 – CA SEBA 15 08/09/20
<b>CABA</b>	M. Christophe PESTRINAUX	CC 16/07/20 – CA SEBA 15 08/09/20
<b>SA HLM Le Polygone</b>	M. Serge CHAUSI	CA Polygone – 22/06/23 CA SEBA 15 – 24/05/24
<b>Caisse des Dépôts et Consignations</b>	M. Bruno PELARDY	Courrier CDC du 03/03/18 CA SEBA 15 28/05/18
<b>Banque Populaire Auvergne Rhone-Alpes</b>	M. Gilbert NUMITOR	Courrier BP AURA du 12/06/19
<b>Credit Agricole Centre France</b>	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 2024**

**Finalisation de l'enclos MILHAUD à Arpajon-sur-Cère, la réalisation des derniers travaux de la ZAC du Vialenc au niveau de la plateforme intermédiaire, 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 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. La supérette CARREFOUR a ouvert ses portes en tout début d'année 2025. A fin 2024, il restait l'aménagement suspendu de 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 avec de nombreuses réserves d'un logement

du bâtiment 1 (premier RDV d'expertise le 11 septembre 2024 et mise en cause de la SEBA 15 par l'acquéreur). 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 puis d'une troisième en Octobre.

Sur la partie travaux, ces derniers sont achevés depuis la fin d'année 2023.

Mise en place d'un protocole d'accord suite au sinistre sur le bardage et le vitrage des commerces (sous-traitant du lot 1 : projection béton sur vitrage et bardage : versement de 12 500 € par l'entreprise responsable et transfert de ces fonds au syndic de copropriété).

Mise en place d'un second protocole d'accord au bénéfice de l'opération suite au sinistre parking (autour de 20 000 € récupérés).

Assignation de l'entreprise SACAN contre la SEBA 15 qui conteste les montants des DGD des lots 4 et 5. L'entreprise SACAN a demandé le dépayement de l'affaire auprès d'un autre tribunal de commerce (report audience au 2 juin 2025 pour le moment).

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

Les derniers travaux de végétalisation et de sécurisation sur la partie intermédiaire « cuves hydrocarbures » ont été réalisés en 2024. Compte tenu du démarrage des travaux de construction des macro lots 8/9 sur la partie basse par Cantal Habitat, les derniers travaux aux abords de ces lots ont été programmés entre Juillet et Septembre 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 2023, les travaux de viabilité ont été réceptionnés à l'été 2024. Signatures des premiers compromis de vente avec Polygone et l'ADAPEI puis lancement en fin d'année de la commercialisation aux particuliers.

## **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 avons signé 2 compromis de vente avec les entreprises Expertise et Concept et M. Claude Servières en 2024 ; plusieurs autres contacts durant l'année.

## **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 des potentiels terrains des zones économiques de la première couronne, recueil de données sur URBAN SIMUL, co -animations ateliers, participations réunions élus et techniciens...

## **L'appui à la mise en place de l'équipe pluridisciplinaire du projet EUROPAN / GRAND FOIRAIL**

Consultation et suivi du pré diagnostic environnemental avec le CEREG, appui sur les démarches administratives et techniques pour la mise en place du diagnostic archéologique anticipé et appui à l'établissement de l'accord cadre pour la désignation de l'équipe pluridisciplinaire.

## **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. Dossier validé par la CABA par délibération en date du 14 Octobre 2024 (quitus à la SEBA 15).

## **Commercialisation / Gestion locative en 2024**

- Nouveau contrat de gestion pour les 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 : maintien d'un taux d'occupation élevé en 2024 avec plus de 94 % d'occupations. De nombreux travaux d'entretien, de maintenance ont été réalisés 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 et sur la 7<sup>ème</sup> tranche du village d'entreprises, rénovation de bureaux, intervention bloc VMC, reprise signalétique...
- Les Villages de Saint-Flour et Murat : taux d'occupation du village d'entreprises de Saint-Flour et Murat (100 % en 2024). Sur Saint-Flour : suite à l'audit énergétique, 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, 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 : de 2 ventes en 2024 sur la PF 7 (lots 6 et 3) pour l'installation de CEDEO sur une parcelle de 3 780 m<sup>2</sup> et l'installation de LARREN sur une parcelle de 2 153 m<sup>2</sup>. Signature d'un compromis de vente sur la PF 7 également avec les établissements VALET sur une parcelle de 2002 m<sup>2</sup>.

### **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 une vente (Piscines de France).
- ZAE du Martinet à Murat : signature de 3 compromis de vente en 2024 : Bilen, Chapoulade et Vidal.

## II.2 - Situation financière de l'Epl

### LE COMPTE DE RESULTAT

#### 1. Production de l'exercice : 468 K€

En baisse par rapport à 2023, 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 2024, 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 à l'inverse eu augmentation du fait des travaux effectués sur les villages d'entreprises.

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 34 % de l'ensemble, la part est en hausse par rapport à 2023, le montant des rémunérations est sensiblement à la hausse. La part de rémunérations sur dépenses et sur commercialisation sur les opérations de concessions évolue à la baisse mais est en partie compensée par la rémunération de liquidation. Les prestations de services sont également en diminution.

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

	2021	2022	2023	2024
Concessions :				
Aménagement, construction, conduite d'opérations	28.39 %	37.23 %	29.54 %	26.84 %
Commercialisation	19.19 %	21.95 %	25.40 %	7.97 %
Liquidation	0%	0%	3.72%	10.68 %
Gestion locative	20.12 %	22.01 %	22.22 %	33.95 %
Mandats :				
Gestion	0.75 %	2.14 %	2.08 %	0.47 %
Réalisation	0%	0%	0%	0%
Prestations de Services :				
Etudes et AMO	24.61 %	7.69 %	9.88 %	8.35 %

#### 2. Valeur ajoutée : 318 K€ (production exercice – achats liés à la sous-traitance hors PMAD) :

Baisse de 56K€ par rapport à 2023. La baisse de la production de l'exercice n'est pas compensée par la baisse des achats peu significative.

#### 3. Excédent brut d'exploitation : -35 € (valeur ajoutée – charges personnel y compris PMAD) :

L'EBE diminue de 41K€ par rapport à 2023.

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

Son montant est de 23 K€, en baisse par rapport à l'année 2023 (43K€).

A l'inverse, le résultat financier augmente par rapport à 2023, son montant est de 58K€.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions (3K€) augmente légèrement par rapport à 2023.

**5. Résultat net : 18 K€ :**

En diminution par rapport à 2023.

Les retraitements fiscaux ont généré un bénéfice fiscal de 23K€. Le montant de l'Impôt Société constaté au titre de l'exercice 2024 est de 6K€.

Cf. graphiques et tableaux « Evolution du chiffre d'affaires opérationnel » « Solde de gestion » « Résultats société et évolution activité » en page 21

## Revue analytique du résultat

En K€	2024	2023	Var €	Var %	Note
Production vendue de biens	1 282	6 244	-4 962	-79,5%	(1)
Production vendue de services	1 651	1 549	102	6,6%	(2)
<b>= Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>2 933</b>	<b>7 793</b>	<b>-4 860</b>	<b>-62,4%</b>	
Production stockée	227	-4 251	4 478	-105,3%	(3)
Subventions d'exploitation	30	57	-27	-47,4%	(4)
Reprises sur amortissements & prov. Transf	1 326	1 439	-113	-7,9%	(5)
<b>= Produits d'exploitation</b>	<b>4 516</b>	<b>5 038</b>	<b>-523</b>	<b>-10,4%</b>	
Autres achats et charges externes	2 623	2 994	-371	-12,4%	(6)
Impôts et taxes	191	181	10	5,7%	(7)
Charges de personnel	219	244	-26	-10,5%	(8)
Dotations aux amortissements	486	512	-27	-5,2%	(9)
Dotations aux provisions	485	407	78	19,1%	(9)
Autres charges	659	841	-181	-21,6%	(10)
<b>= Charges d'exploitation</b>	<b>4 663</b>	<b>5 179</b>	<b>-516</b>	<b>-10,0%</b>	
<b>= Résultat d'exploitation</b>	<b>-147</b>	<b>-140</b>	<b>-7</b>	<b>5,0%</b>	<b>(11)</b>
+ Produits financiers	194	121	73	60,8%	
-Charges financières	216	155	61	39,1%	
<b>= Résultat financier</b>	<b>-22</b>	<b>-35</b>	<b>13</b>	<b>-36,2%</b>	<b>(12)</b>
<b>= Résultat courant avant impôt</b>	<b>-169</b>	<b>-175</b>	<b>6</b>	<b>-3,2%</b>	
+Produits exceptionnels	193	219	-26	-11,9%	(13)
- Charges exceptionnelles	0	0	0		(13)
-IS	6	13	-7	-55,8%	(14)
<b>= Résultat net</b>	<b>18</b>	<b>31</b>	<b>-13</b>	<b>-42,7%</b>	<b>(14)</b>

### (1) Production vendue de Biens (1 282K€)

Ce poste concerne exclusivement les recettes sur les opérations de concessions. Le montant concerne notamment les opérations Cœur de Ville Arpajon (559K€), ZAC du Puy d'Esban (741K€), et ZAC Escanis (14K€).

Le poste intègre notamment les produits sur ventes (593K€), les produits de subvention (253K€), les participations concédant (260K€), les écritures de l'avis CNC relatives à la neutralisation du résultat (276K€) et les produits financiers (110K€).

### (2) Production vendue de services (1 651K€)

La production vendue de services correspond aux produits de la société pour 41K€ au titre des prestations de services et de la rémunération sur mandats. Le solde de 1 610K€ 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 181K€
Op 603 Gestion Baldeyrou :	29K€
Op 604 Gestion Arpajon :	13K€
Op 609 Gestion Immeuble de la Paix :	64K€
Op 623 Gestion Village St-Flour :	273K€
Op 629 Gestion Village de Murat :	49K€

Ce poste augmente de 6.6% en 2024, soit une hausse de 102K€. La part des prestations de la société diminue de 23K€, la part des opérations de gestion est en hausse de 125K€.

### **(3) Production stockée (227€)**

La production stockée augmente de 4 478K€ par rapport à 2023. Le poste concerne exclusivement la variation des stocks de concessions.

### **(4) Subventions (30K€)**

Le poste des subventions intègre la participation d'équilibre des collectivités pour l'opération de gestion du village de Murat.

### **(5) Reprise sur provision et transfert de charges (1 326K€)**

Le poste correspond :

- aux reprises de provisions et aux transferts de charges sur les opérations de concessions pour 892K€ (lié aux écritures de l'avis CNC).
- A la part société pour 426K€ qui comprend la rémunération sur concessions (163K€), la rémunération de liquidation sur l'opération ZAC Hélicas (50K€), la rémunération sur les opérations propres (159K€), la refacturation de charges salariales à l'opération 602 (55K€),
- A des remboursements d'assurances sur les opérations de gestion (7K€).

La variation par rapport à 2023 (+113K€) 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 623K€)**

La rubrique concerne les achats sur opérations de concessions pour 1 508K€, les dépenses de fonctionnement sur les opérations de gestion pour 842K€ et sur la société pour 273K€.

Pour la société, les dépenses les plus significatives sont les frais de location (41K€), les frais de rémunération de gestion et d'honoraires (80K€), et les frais de personnel mis à disposition (123K€).

Le poste diminue de 371K€ en 2024 (-12.4%). Cette variation est principalement justifiée par la baisse des achats des concessions (-484K€) atténuée par la hausse des achats sur les opérations de gestion (+119K€). Les charges de la société diminuent légèrement (-5K€).

### **(7) Impôts et Taxes (191K€)**

Le poste concerne la société pour 8K€ et les opérations de gestion pour 183K€, et correspond principalement aux taxes foncières (175K€). Les comptes intègrent également des charges au titre de la taxe sur les salaires (3K€) et de la taxe CET (5K€).

### **(8) Charges de personnel (219K€)**

Le poste diminue de 26K€ par rapport à 2023, du fait notamment du départ de la chargée d'opérations, non remplacée.

### **(9) Dotations aux amortissements et aux provisions (970K€)**

Les dotations aux amortissements (486K€) concernent les biens propres à la SEM et les constructions. Le poste diminue de 27K€ en 2024 du fait de la fin d'amortissement de certains composants.

Les dotations aux provisions concernent les provisions pour charges sur opérations de concessions (485K€).

### **(10) Autres charges (659K€)**

Le poste intègre principalement les redevances d'équilibres constatées sur les opérations propres (252K€) et les transferts de produits sur opérations de concessions (558K€) (avis CNC).

Les écritures liées à l'avis CNC diminuent de 151K€, les écritures pour redevances d'équilibre au titre des opérations de gestion diminuent de 31K€.

### **(11) Résultat d'exploitation (-147K€)**

La baisse des produits d'exploitation est légèrement supérieure à la baisse des charges, ce qui génère une légère dégradation du résultat d'exploitation. Il reste négatif à -147K€ (-140K€ en 2023).

### **(12) Résultat financier (-22K€)**

Le résultat financier progresse de 13K€ en 2024, les produits financiers augmentent de 73K€, les charges de 61K€. Le résultat financier reste négatif à -22K€ contre -35K€ en 2023.

### **(13) Résultat exceptionnel (193K€)**

Le résultat exceptionnel diminue de 26K€ en 2024, son montant est de 193K€ contre 219K€ en 2023. 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 (18K€)**

Le résultat net ressort à 18K€ au titre de l'exercice 2024, en diminution par rapport à 2023.

Le résultat comptable avant IS est de 23 226€. Après retraitements fiscaux, le résultat fiscal ressort excédentaire de 22 806€.

Il en résulte un montant de l'impôt société constaté au titre de l'exercice est de 5 701€.

## 1.1 Revue du bilan

Le tableau par activité se présente ainsi :

(en K€)	FONCT	MANDATS	OP PROPRES	CONCESSIONS	TOTAL 2024	BILAN 2023	Variation 2024/2023
<b>ACTIF</b>							
Actif immobilisé	126		5 790		5 916	6 258	-343 <sup>1)</sup>
Actif circulant							
En cours de production				2 925	2 925	2 698	227 <sup>2)</sup>
Avances et acptes sur commandes			2		2	26	-24
Créances	54	17	1 295	635	2 001	2 271	-271 <sup>3)</sup>
Trésorerie	4 792				4 792	4 566	227 <sup>4)</sup>
Charges constatées d'avance	7		18	402	428	603	-176 <sup>5)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4 978</b>	<b>17</b>	<b>7 105</b>	<b>3 962</b>	<b>16 062</b>	<b>16 422</b>	<b>-359</b>
Comptes de liaison	459	57	632	3 182	4 330	4 663	-335
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>5 437</b>	<b>74</b>	<b>7 737</b>	<b>7 144</b>	<b>20 392</b>	<b>21 085</b>	<b>-694</b>
<b>PASSIF</b>							
Capitaux propres	1 456				1 456	1 439	18 <sup>6)</sup>
Subventions			2 245		2 245	2 438	-193 <sup>6)</sup>
Provisions pour risques & charges				485	485	407	78 <sup>7)</sup>
Emprunts et dettes financières		1	4 001	5 018	9 021	9 225	-205 <sup>8)</sup>
Avances et acomptes reçus				11	11	62	-51
Dettes d'exploitation	126	73	1 163	107	1 468	1 589	-121 <sup>9)</sup>
Produits constatés d'avance				1 377	1 377	1 262	115 <sup>10)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 582</b>	<b>74</b>	<b>7 409</b>	<b>6 998</b>	<b>16 063</b>	<b>16 422</b>	<b>-358</b>
Comptes de liaison	3 855	0	328	147	4 330	4 663	-334
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>5 437</b>	<b>74</b>	<b>7 737</b>	<b>7 144</b>	<b>20 392</b>	<b>21 085</b>	<b>-692</b>

### 1) Actif immobilisé

Le montant de **5 916K€** (contre 6 258K€ en 2023) se décompose de la manière suivante :

- 5 663K€ dont 721K€ au titre des terrains et 4 942K€ 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.
- 117K€ d'immobilisations incorporelles et corporelles autres, constituées principalement de matériel de bureau & informatique.
- 20K€ de travaux en cours sur le village d'Entreprises de St-Flour au titre de travaux de relamping.
- 116K€ de participations souscrites auprès de la Banque Populaire et du Crédit Agricole.

La baisse de ce poste entre 2023 et 2024 de 343K€ s'analyse de la façon suivante :

- +143K€ au titre d'acquisitions d'immobilisations, dont 95K€ au titre de travaux d'aménagement de locaux au village d'entreprise d'Aurillac,

- -484K€ sur le poste *Amortissements* dont 459K€ 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.

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 925K€** 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	31/12/2027	concédant	1 512 534
107	ZAC de la Sablière	Com.Agglo.d'Aurillac	18/08/2003	15/07/2024	concédant	0
129	ZAC du Martinet	Cté Cnes Pays de Murat	28/04/2006	29/12/2024	concédant	49 523
130	Ilôt Baldeyrou	Ville d'Aurillac	05/10/2017	05/10/2044	concédant	465 345
131	Cœur de Ville	Arpajon s/Cère	18/03/2019	18/03/2048	concédant	0
408	ZAC du Vialenc	Ville d'Aurillac	05/10/2007	31/12/2025	concédant limité part (1)	0
409	Escanis Sud	Ville d'Aurillac	02/05/2019	31/12/2027	concédant	897 175
						2 924 576

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 001K€** se décompose de la façon suivante :

➤ Créances Clients :

Le montant imputé sur le poste des Créances Clients est de **60K€** et se justifie à hauteur de 14K€ par une créance due sur l'opération de concession Arpajon au titre du solde d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement. Le montant des créances clients à encaisser au titre des prestations de service pour la société est de 25K€, des créances sur loyers sur les opérations de gestion de 8K€. Les comptes n'enregistrent pas de provision au titre des créances clients.

➤ Autres créances :

Le poste de **1 939K€** est principalement composé des éléments suivants :

- **124K€** de TVA à récupérer (141K€ en 2023). La somme de 34K€ correspond aux opérations de concessions dont 10K€ au titre de demande de remboursement de crédit de TVA en cours, 20K€ à la société et 70K€ aux opérations de gestion.
- **7K€** de créance sur l'Impôt Société suite au calcul du résultat fiscal,
- le solde de **1 808K€** (1 864K€ en 2023) est composé principalement de :
  - Subventions sur opérations de gestion 1 227K€
  - Avance notaire 6K€
  - Créances sociales et fiscales 4K€
  - Participation ZAC de la Sablière (participation à recevoir dans le cadre de la liquidation de l'opération 571K€

### 4) Disponibilités et valeurs mobilières de placement

La trésorerie de la SEM est de **4 792K€** et est composée de placements pour 1 106K€ et de trésorerie disponible pour 3 686K€.

Les placements correspondent à des comptes à terme, dont :

- 16 comptes à terme souscrits auprès du Crédit Agricole pour un montant de 16K€ chacun dont les durées varient de 1 à 10 ans et 8 CAT de 100K€ pour des durées de 3 et 5 ans. A noter que 2 CAT de 16K€ sont arrivés à échéance en 2024 et 8 ont été remboursés 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 disponibilités de 3 686K€ correspondent notamment au disponible de la société pour 128K€ et au disponible Opérations pour 3 498K, dont 1 773K€ sur le Compte Courant Opération CDC pour 1 773K€ et 1 725K€ sur le compte Crédit Agricole suite au versement de l'emprunt de l'opération ZAC Esban.

Le poste augmente de 227K€ par rapport à 2024. Cette hausse concerne principalement la trésorerie opération (augmentation de 347K€ en 2024).

## 5) Charges constatées d'avance

Le montant de 428 K€ correspond à la partie fonctionnement pour 7K€, aux opérations propres à hauteur de 18K€ et aux opérations de concessions pour 402K€ 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 702K€** pour un capital de 768 K€ au 31 décembre 2024. Les capitaux propres restent largement supérieurs à la moitié du capital social.

Suivi des fonds propres	
Capitaux propres 31/12/2023	1 438 746
Résultat net 2024	17 525
Capitaux propres 31/12/2024	1 456 271
Capital social	767 580
<b>Fonds propres / Capital</b>	<b>190%</b>

Les subventions d'équipement des concessions patrimoniales, rapportées au résultat au rythme des amortissements, ressortent à 2 245K€ à la date de clôture. Elles diminuent de 193K€ par rapport à 2023. 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 485K€ 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 021K€ (contre 9 225K€ en 2023) se décompose de la façon suivante :

### ➤ Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Le montant imputé sur ce poste est de 7 619K€ et se décompose en :

- intérêts courus et frais financiers à payer pour 39 K€
  - emprunts pour 7 580K€ (contre 8 284K€ en 2023, soit une baisse de 704K€).
- Op 130 – Ilôt Baldeyrou : remboursement de 1 100K€ correspondant au solde du sur l'emprunt de 2 000K€,
  - Op 106 – ZAC Esban : souscription d'un emprunt de 700K€ auprès du Crédit Agricole, appelé début 2025,
  - Op 409 – Escanis Sud : appel de 880K€ correspondant au solde de l'emprunt de 1 000K€ souscrit en 2023 auprès du Crédit Agricole

Sur ces emprunts, 4 871 048€ sont garantis par des collectivités et 1 304 549€ sont remboursables à plus de 5 ans.

➤ Dettes financières diverses

Le montant de 1 402K€ imputé sur ce poste correspond aux dépôts de garantie sur les opérations de gestion pour 102K€ et aux avances de trésorerie versée par la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac au titre de l'opération 107 ZAC de la Sablière pour 800K€ et au titre de l'opération 602 Village d'Entreprises d'Aurillac pour 500K€.

## 9) Dettes d'exploitation

Le poste est de 1 468K€ et comprend :

➤ Les dettes fournisseurs d'exploitation pour 289K€ dont 104K€ au titre des factures non parvenues. Le poste est en baisse de 26K€ par rapport à 2023.

➤ Les dettes fiscales et sociales pour 52K€, dont :

- Pour la société : 48K€
  - Congés payés provisionnés ..... 21 144€
  - Autres charges de personnel à payer ..... 12 855€
  - Organismes sociaux et fiscaux ..... 7 568€
  - TVA à payer ou non encore exigible..... 6 706€
- Pour les opérations de gestion : 1K€ de TVA à payer ou non encore exigible,
- Pour les opérations de concessions : 3K€ de TVA à payer ou non encore exigible.

➤ Les autres dettes pour 1 127K€

Elles correspondent principalement à des redevances à reverser pour 1 064K€ dont 825K€ sur l'opération « Village de St-Flour », 77K€ sur l'opération « Village de Murat », 145K€ sur l'opération de gestion « Baldeyrou », 14K€ sur l'opération de gestion « Arpajon », et à la situation créditrice des opérations de mandats pour 66K€.

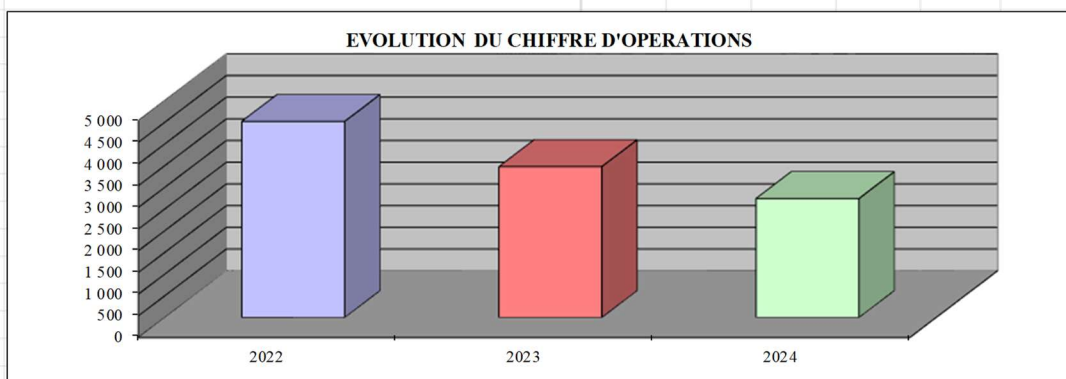
## 10) Produits constatés d'avance

Le montant du poste de 1 377 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).

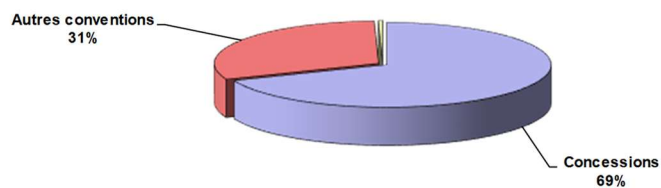
## II.3 - Présentation du chiffre d'affaires

### EVOLUTION DU CHIFFRE D'OPERATIONS

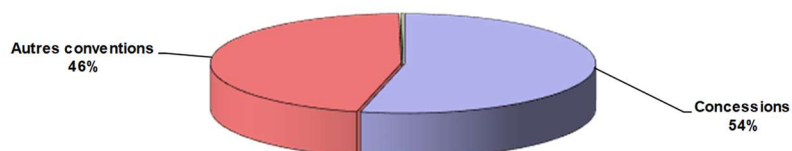
(en milliers d'€uro)	2022	%	2023	%	2024	%
Opérations propres	0	0%	0	0%	0	0%
Concessions	3 415	76%	2 395	69%	1 474	54%
Autres conventions	1 090	24%	1 068	31%	1 263	46%
Mandats	16	0%	15	0%	6	0%
<b>TOTAL</b>	<b>4 520</b>	<b>100%</b>	<b>3 478</b>	<b>100%</b>	<b>2 743</b>	<b>100%</b>



#### REPARTITION CO 2023 EN % PAR MODE JURIDIQUE

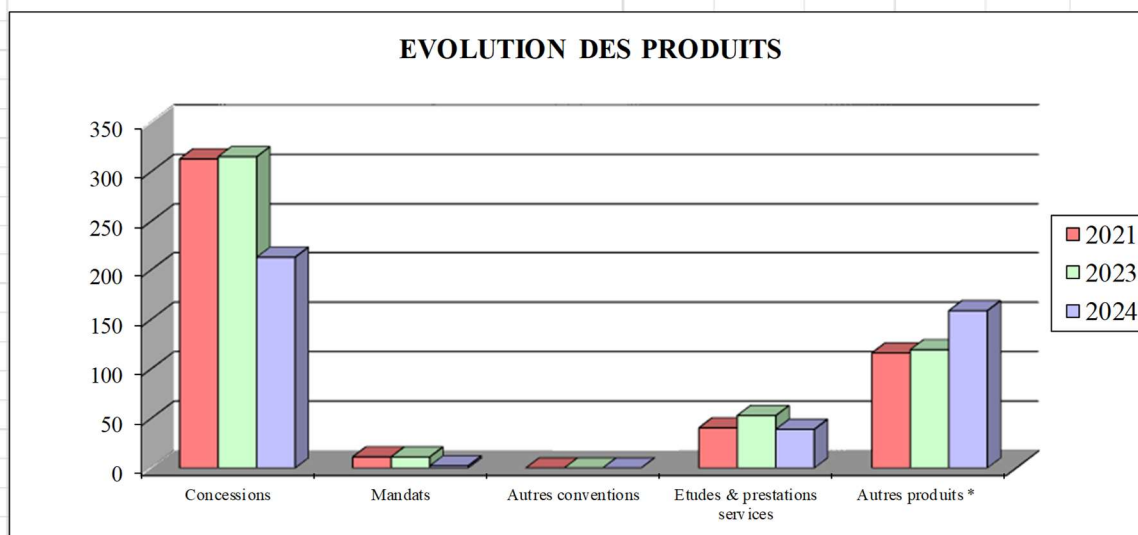


#### REPARTITION CO 2024 EN % PAR MODE JURIDIQUE



EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES OPERATIONNEL		(rem sur opération)					
(en milliers d'€uro)		2022		2023		2024	
			%		%		%
Concessions		313	65,06%	315	63,18%	213	51,54%
Mandats		11	2,35%	11	2,24%	2	0,53%
Autres conventions		0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Etudes & prestations services		41	8,44%	53	10,62%	39	9,47%
Autres produits *		116	24,15%	119	23,95%	159	38,47%
<b>TOTAL</b>		<b>481</b>	<b>100%</b>	<b>499</b>	<b>100%</b>	<b>413</b>	<b>100%</b>

\* Rémunération de gestion

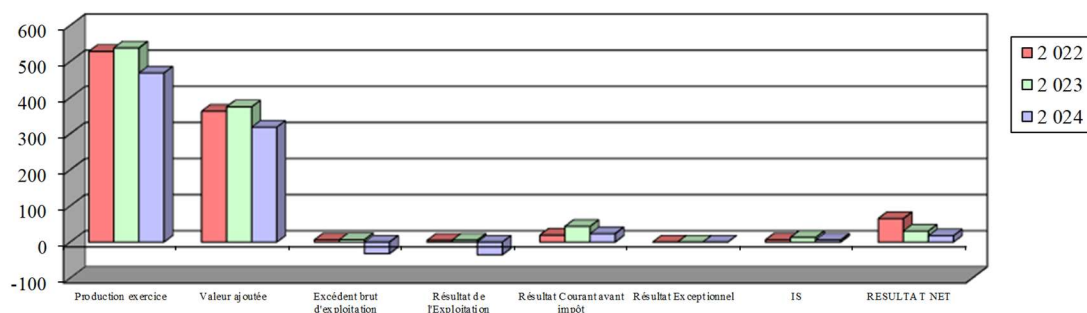


## SOLDES DE GESTION

(en milliers d'€uro)	2022	Δ	2023	Δ	2024	Δ	
Production exercice	528	8%	538	2%	468	-13%	-69
Valeur ajoutée	362	18%	375	3%	318	-15%	-56
Excédent brut d'exploitation	6	-120%	7	11%	-32	-584%	-38
Résultat de l'Exploitation	5	-93%	5	10%	-35	-764%	-41
Résultat Courant avant impôt	19	181%	43	125%	23	-47%	-20
Résultat Exceptionnel	0	0%	0	0%	0	0%	0
IS	6	0%	13	0%	6	0%	-7
<b>RESULTAT NET</b>	<b>65</b>	<b>63%</b>	<b>31</b>	<b>-53%</b>	<b>18</b>	<b>-43%</b>	

163 150

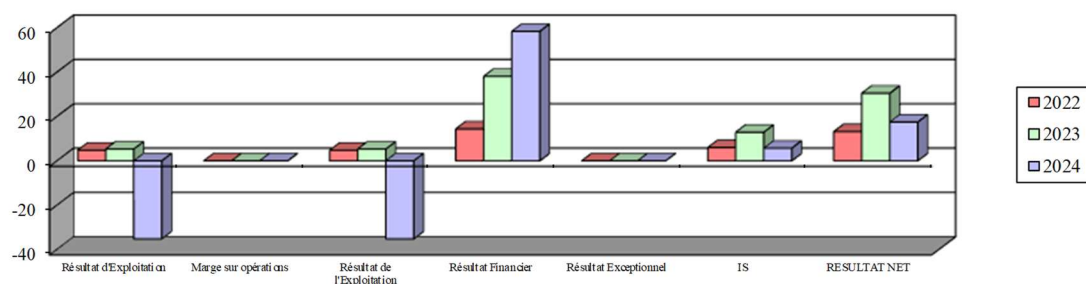
### EVOLUTION DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION



## RESULTATS SOCIETE

(en milliers d'€uro)	2022	Δ	2023	Δ	2024	Δ
Résultat d'Exploitation	5	-93%	5	10%	-35	-764%
Marge sur opérations	0	0%	0	0%	0	0%
Résultat de l'Exploitation	5	-93%	5	10%	-35	-764%
Résultat Financier	14	-4%	38	165%	58	53%
Résultat Exceptionnel	0	NS	0	NS	0	NS
IS	6	0%	13	0%	6	-56%
<b>RESULTAT NET</b>	<b>13</b>	<b>174%</b>	<b>31</b>	<b>131%</b>	<b>18</b>	<b>-43%</b>

### EVOLUTION DES RESULTATS



<b>EVOLUTION DE L'ACTIVITE</b>				
	<b>Exercice 2021</b>	<b>Exercice 2022</b>	<b>Exercice 2023</b>	<b>Exercice 2024</b>
<i>Marges sur opérations propres</i>	0	0	0	0
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>554</b>	<b>528</b>	<b>537</b>	<b>468</b>
Rémunérations sur conventions	156	197	159	126
Rémunérations sur autres conventions	111	116	119	159
Rémunérations sur mandats	4	11	11	2
Prestations de service	136	41	53	39
Rémunérations sur liquidation	0	0	20	50
Rémunérations sur foncier	1	0	0	0
Rémunérations de commercialisation	106	116	137	37
Produits divers & accessoires	0	0	0	0
Autres produits	1	1	0	0
Production stockée				
Transferts de charges & provisions	38	46	38	55
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>113</b>	<b>181</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>568</b>	<b>546</b>	<b>650</b>	<b>649</b>
<b>CHARGES EXPLOITATION</b>	<b>487</b>	<b>523</b>	<b>532</b>	<b>503</b>
Achats	8	3	4	2
Honoraires SCET & SEMAPHORES	74	71	73	80
Services extérieurs et autres	203	203	202	192
Impôts & taxes	10	11	8	9
Frais personnel	191	234	244	219
Dotations amortissements	1	1	1	3
Autres charges	0	0	0	0
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>75</b>	<b>123</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMPOT SOCIETE</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>502</b>	<b>533</b>	<b>619</b>	<b>632</b>
<b>RESULTAT DE L'EXPLOITATION</b>	<b>67</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-35</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>38</b>	<b>58</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMPOT SOCIETE</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>6</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>66</b>	<b>13</b>	<b>30</b>	<b>17</b>

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

## **II.4 - Perspectives de développement**

**Nos vœux pour 2025... Lancer la commercialisation aux particuliers sur Escanis, équiper le village d'entreprises d'AURILLAC de panneaux photovoltaïques, lancer les études opérationnelles de la 7<sup>ème</sup> tranche du VE d'Aurillac, réaliser la première tranche de travaux de rénovation thermique sur le Village d'entreprises de Saint-Flour, réaliser les derniers travaux de la zone du VIALENC et liquider l'opération.**

### **Lancer enfin la commercialisation aux particuliers du lotissement Habitat ESCANIS**

Après la vente du premier lot début 2025 à la société Polygone et la signature du compromis avec l'ADAPEI sur un macro lot pour le projet de pension de famille, il s'agit désormais de lancer la commercialisation aux particuliers des 30 lots restants... Une conférence de presse est organisée fin Avril pour communiquer sur la première construction du lotissement avec Polygone.

### **Equiper le village d'entreprises de panneaux photovoltaïques pour l'autoconsommation et la vente du surplus**

Une première opération d'équipement en photovoltaïque du village d'entreprises est à réaliser dans l'année 2025. Une puissance de 272 kwc sera installée sur les toitures terrasses des bâtiments 3 et 4 sur une superficie autour de 1200 m<sup>2</sup>. Nous profitons de cette installation pour rénover l'étanchéité des toitures terrasses des bâtiments qui accueilleront ces panneaux. Le coût d'opération est estimé à 570 000 € HT.

### **Travailler sur la 7<sup>ème</sup> Tranche du Village d'entreprises d'Aurillac à vocation artisanale**

Le village d'entreprises est tertiarisé à plus de 94 %... avec 6 cellules artisanales simplement sur l'ensemble du village. Cette offre « artisanale » mérite d'être développée et la 7<sup>ème</sup> tranche a pour objectif de répondre à cette vocation. Il s'agit de créer 7 cellules artisanales d'environ 100 m<sup>2</sup> chacune avec mezzanine, sanitaires et équipées de bureaux pour 3 d'entre elles. En 2025, nous mènerons les études après désignation de la maîtrise d'œuvre et en 2026 ce sera le temps de la construction. Le projet est estimé à 1 537 000 € HT.

### **Engager les premiers travaux de rénovation énergétique du village d'entreprises de Saint-Flour**

Il s'agira d'engager les travaux suivants durant l'année : l'installation de brise soleil orientable, la rénovation de la VMC du bâtiment principal, l'installation de panneaux photovoltaïques et de bornes de recharge privatives voiture et vélo et les études sur le remplacement de la chaudière gaz pour une chaudière biomasse (avant hiver 26/27).

### **Réaliser les derniers travaux sur la ZAC du VIALENC et liquider la concession avant le 31 décembre 2025**

Les constructions des macro lots 8/9 sur la partie basse seront livrés en Octobre prochain par Cantal Habitat. Nous avons donc programmé avec leurs services la réalisation des derniers travaux aux abords de ces lots entre Juillet (VRD) et Septembre 2025 (espaces verts et allée piétonne) . L'opération ZAC du VIALENC pourra donc être liquidée pour la fin de l'année.

## **LES AUTRES OPERATIONS EN 2025**

### **Les derniers engagements sur l'Espace MILHAUD à Arpajon sur Cère**

#### **Commercialisation :**

L'objectif est de vendre le dernier logement dans l'année (T4) et que la dernière cellule commerciale puisse muter également rapidement (projet office notarial avorté).

Poursuite de la gestion du bail commercial du cabinet médical.

#### **Expertise / Contentieux en cours :**

Poursuite de l'expertise judiciaire sur l'appartement n° 112 et détermination des responsabilités.

Poursuite de l'assignation de l'entreprise SACAN contre la SEBA 15 et jugement devant un tribunal de commerce à déterminer.

### **La participation de la SEBA 15 aux premiers travaux de l'équipe pluri-disciplinaire du Grand FOIRAIL**

Appui à la phase consultation et désignation des équipes lauréates, participation aux jurys, participation au lancement de la mission, aux différents séminaires, ateliers thématiques, comités techniques, de pilotage...

### **Suivi de la mission Analyse de la gestion des eaux pluviales et de la prévention des pollutions des bassins de rétention de la ZAC du Puy d'Esban .**

Après échanges de données et d'informations, démarrage des études « audit et prescriptions » sur l'amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la zone (mission confiée au groupement INGEROP/ACTIERRA).

#### **Commercialisation / Gestion locative en 2025 :**

- Rappel : 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. Les enjeux : relouer le T3 rue des Frères Delmas, recouvrir tout ou partie des impayés d'un locataire condamné, relouer un des logements de la Jordanne après rénovation.
- Village d'Entreprises d'Aurillac : objectif de maintien d'un taux d'occupation élevé en 2025. Des travaux curatifs ou préventifs importants sont engagés sur les systèmes de chauffage des bâtiments 3 (remplacement PAC réversible) et bâtiment 4 (changement préventif du groupe froid du bâtiment CEGID). Arrivée de plusieurs praticiens de médecine douce sur le premier semestre, départ programmé de France Travail au 30 Septembre prochain.
- Les Villages de Saint-Flour et Murat :

Sur Saint-Flour : Au-delà des travaux énergétiques évoqués ci-avant, nous avons programmé la rénovation de plus de 210 m<sup>2</sup> de bureaux et couloirs suite au départ de la Chambre d'Agriculture à fin Mai (reprise peinture murs, plafonds, boiseries et changement des sols souples).

D'autres travaux sont prévus : pose de SAS et portes pour limiter les entrées de chaleur et de froid dans les couloirs, suppression d'une chaudière gaz secondaire (ancien appartement du bâtiment tertiaire). Objectif de relocation des locaux rénovés à partir de Septembre.

Sur celui de Murat : Pas de travaux particuliers prévus pour 2025. Objectif de maintien du taux d'occupation à 100 %.

- Immeuble de la Paix / Locaux AFAPCA : on prévoit le changement des cassettes de chauffage en 2025 et aussi régler de manière pérenne les fuites de toiture de ce local.
- La Poste Baldeyrou ou le cabinet médical de l'enclos Milhaud : pas d'intervention particulière ou programmée sur l'année.

### **Les commercialisations des zones d'activités en 2025 :**

ZAC du Puy d'ESBAN : sur la PF 7 : on prévoit la vente aux établissements VALET (plombier/chauffagiste) d'une parcelle de 2002 m<sup>2</sup> (lot 4) et la signature du compromis de vente du lot 8 à Gaillard Formation (parcelle de 3148 m<sup>2</sup>).

### **Les autres zones économiques gérées par la SEBA 15 :**

- ZAE de Jussac : la vente du lot 13 de 3689 m<sup>2</sup> aux repreneurs BARBET TP et la résiliation potentielle d'un compromis et remise en commercialisation.
- ZAE du Martinet à Murat : Vente en 2025 des 3 derniers lots de la zone : Bilen, Chapoulade (vendu en Mars 2025) et PY VIDAL sur l'année. A signaler une régularisation d'occupation de foncier aux établissements FALCON.
- ZAE Esmolès à Arpajon : 2/3 ventes à confirmer sur les 5 lots ainsi que 3 compromis à signer (à minima ARVERN ENERGIES et ABC Pesage).

### 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

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

<b>Objet</b>	Avance de trésorerie – Gestion Village Entreprises Aurillac
<b>Montant</b>	500 000 €
<b>Date</b>	Délibération CABA du 14/10/2024

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

##### ENGAGEMENT RECUS SUR EMPRUNTS

Opération	Caractéristiques			Garantie				
	Montant	Capital restant dû au 31/12/2024	Date de dernière échéance	Collectivité	Pourcentage	Pourcentage Non Garanti	Montant non garanti	
<b>EMPRUNTS</b>								
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	0,00	25.05.2024	Ville d'Aurillac	80%	20%	0,00	
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	1 000 000,00	10-12-2026	Ville d'Aurillac	80%	20%	200 000,00	
602 - VILLAGE D'ENTREPRISES	Tr 1	892 284,10	152 991,43	01.04.2028	Comm. Agglom. Bassin Aurillac	80%		
	Tr 2	1 595 121,94	389 078,61	01.04.2030	Crédit Agricole	20%		
	Tr 3	3 367 000,00	1 250 400,00	15.09.2028	Comm. Agglom. Bassin Aurillac	80%		
	Tr 5	2 000 000,00	794 112,00	15.02.2046	Crédit Agricole	20%		
	Tr 6	831 401,00	746 445,49	25.09.2048	Comm. Agglom. Bassin Aurillac	50%	50%	625 200,00
	Tr 6	831 401,00	746 445,49	25.09.2048	Comm. Agglom. Bassin Aurillac	50%	50%	397 056,00
629 - GESTION PEPINIERS DU MARTINET	570 000,00	47 000,00	15.11.2025	Cité Communes du Pays de Murat	50%	50%	373 222,75	
<b>TOTAL</b>	<b>15 455 807,03</b>	<b>7 580 027,53</b>					<b>2 708 978,75</b>	

#### 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

<b>Actionnaires</b>	<b>01/01/2024</b>			<b>31/12/2024</b>		
	<b>Nbre actions</b>	<b>Montant en capital</b>	<b>%</b>	<b>Nbre actions</b>	<b>Montant en capital</b>	<b>%</b>
<b>Collectivités</b>						
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
<b>Actionnaires privés</b>						
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
<b>TOTAL</b>	<b>27 912</b>	<b>767 580,00 €</b>	<b>100</b>	<b>27 912</b>	<b>767 580,00 €</b>	<b>100</b>

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	20/05/25	100 % CABA 100 % 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	24/06/25	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	