

DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
	RAPPORT N° IV-3 19SGADL0146

**SEANCE DU
26 SEPTEMBRE 2019**

Nombre de conseillers en exercice : 71
Nombre de conseillers présents : 53
Date de convocation : 20 septembre 2019
Date d'affichage : 27 septembre 2019

OBJET : SEM Patrimoniale Sud Bourgogne - Approbation du rapport annuel 2018
--

Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 70
Nombre de Conseillers ayant voté pour : 70
Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0
Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0
Nombre de Conseillers :
<ul style="list-style-type: none"> • ayant donné pouvoir : 17 • n'ayant pas donné pouvoir : 1

L'AN DEUX MIL DIX NEUF, le 26 septembre à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle de rencontre de l'ALTO - 2, avenue François MITTERRAND - 71200 LE CREUSOT, sous la présidence de **M. David MARTI, président.**

ETAIENT PRESENTS :

Mme Evelynne COUILLEROT - M. Gilles DUTREMBLE - M. Jean-François JAUNET - Mme Sylvie LECOEUR - Mme Frédérique LEMOINE - M. Hervé MAZUREK - M. Daniel MEUNIER - M. Jérémy PINTO - Mme Montserrat REYES - M. Laurent SELVEZ - M. Jean-Yves VERNOCHEZ

VICE-PRESIDENTS

M. Abdoukader ATTEYE - M. Alain BALLOT - Mme Josiane BERARD - Mme Jocelyne BLONDEAU-CIMAN - Mme Jocelyne BUCHALIK - M. Roger BURTIN - M. Michel CHAVOT - M. Gilbert COULON - Mme Catherine DESPLANCHES - M. Lionel DUBAND - M. Lionel DUPARAY - M. Bernard DURAND - Mme Marie-France FERRY - M. Jean-Marc FRIZOT - Mme Marie-Thérèse FRIZOT - M. Roland FUCHET - Mme Josiane GENEVOIS - M. Jean-Luc GISCLON - Mme Danielle GOSSE - M. Pierre-Etienne GRAFFARD - M. Gérard GRONFIER - M. Jean-Marc HIPPOLYTE - Mme Marie-Claude JARROT - M. Georges LACOUR - M. Charles LANDRE - M. Jean-Claude LARONDE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal LEBEAU - M. Jean-Paul LUARD - M. Marc MAILLIOT - Mme Laëtitia MARTINEZ - M. Luis-Filipe MARTINS - Mme Catherine MATRAT - Mme Paulette MATRAY - M. Claudius MICHEL - M. Felix MORENO - M. Jean PISSELOUP - M. Bernard REPY - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - M. Noël VALETTE -

CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Jean GIRARDON
Mme CALDERON (pouvoir à M. Jean-Yves VERNOCHEZ)
M. PHILIBERT (pouvoir à Mme Danielle GOSSE)
M. POLITI (pouvoir à M. Laurent SELVEZ)
M. CATON (pouvoir à M. Jean-Luc GISCLON)
Mme BUCHAUDON (pouvoir à M. Jean-Paul LUARD)
M. GANE (pouvoir à M. Daniel MEUNIER)
M. SIGNOL (pouvoir à M. Charles LANDRE)
Mme POULIOS (pouvoir à Mme Catherine DESPLANCHES)
Mme RAMES (pouvoir à Mme Josiane BERARD)
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)
Mme ROUSSEAU (pouvoir à Mme Sylvie LECOEUR)
M. SOUVIGNY (pouvoir à Mme Marie-Claude JARROT)
M. RAVAUT (pouvoir à M. Georges LACOUR)
M. LAGRANGE (pouvoir à Mme Laëtitia MARTINEZ)
M. BAUMEL (pouvoir à M. David MARTI)
M. PERRET (pouvoir à M. Jérémy PINTO)
Mme GRAZIA (pouvoir à M. Noël VALETTE)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Michel CHAVOT



Vu l'article L 1524-5 alinéa 14 du Code général des collectivités territoriales relatif à la présentation du rapport écrit de la SEM aux organes délibérants des collectivités et des groupements d'actionnaires,

Vu le rapport d'activités 2018 de la SEM Patrimoniale Sud Bourgogne transmis à la CUCM,

Le rapporteur expose :

« La SEM Patrimoniale Sud Bourgogne a été créée en 2011 afin de répondre à des demandes d'entreprises à la recherche de locaux mais ne souhaitant pas supporter elles-mêmes l'investissement immobilier.

Cette SEM a pour objet :

- L'acquisition d'immeubles et ensembles immobiliers à usage de bureaux, commerces, activités de production et stockage, neufs, restructurer ou à restructurer.
- L'administration ou l'exploitation par bail, location ou la mise en valeur par tous moyens par la réalisation de travaux de construction, d'amélioration ou de rénovation, des locaux susvisés et de tous les immeubles bâtis ou non bâtis dont la société pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, d'échange, d'apports en société.
- La propriété/détention d'actions ou de parts de sociétés détenant des actifs immobiliers de même nature.
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens, droits mobiliers et immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale.
- Toutes opérations permettant la réalisation de cet objet et notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'échange et la cession de tous immeubles, droits immobiliers ou titres de toutes sociétés de forme commerciale et civile, le cas échéant, ayant pour objet l'acquisition et/ou la gestion locative d'immeubles aux usages précités.

Par délibération en date du 24 novembre 2011, le conseil de communauté s'est prononcé sur l'adhésion de la CUCM à la SEM Patrimoniale Sud Bourgogne.

La SEMPAT est aujourd'hui composée des actionnaires suivants :

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital	Nombre de représentants au conseil d'administration
Collectivités territoriales			
Conseil départemental de Saône-et-Loire	900	17,67 %	4
Communauté d'agglomération du Grand Chalon	700	13,75 %	3
Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan	82	1,61 %	0
Communauté Urbaine Le Creusot Montceau-les-Mines	420	8,25 %	2
Communauté de Communes Le Grand Charolais	200	3,93 %	1
Région de Bourgogne Franche-Comté	600	11,78 %	3
Communauté de Communes La Clayette Chauffailles en Brionnais	90	1,77 %	0
Privés			
Caisse des Dépôts et Consignations	850	16,69 %	1
Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche-Comté	200	3,93 %	1
BATIFRANC	100	1,96 %	0
SAFIDI	200	3,93 %	1
Chambre de Commerce et d'industrie de Saône-et-Loire	750	14,73 %	2
TOTAL	5092	100 %	18

Le capital social de la société est de 5 092 000 €.

L'article L 1524-5 alinéa 14 du Code général des collectivités territoriales précise que les organes délibérants des collectivités territoriales, et de leurs groupements actionnaires, se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration.

Le rapport transmis par la SEM Patrimoniale Sud Bourgogne joint en annexe porte sur l'année 2018 et fait état de l'activité de la SEM sur cette période.

Les éléments financiers suivants peuvent être retenus au titre de l'exercice 2018 :

Chiffre d'affaires net HT	1 246 518,75 €
Produits d'exploitation	1 251 672,45 €
Charges d'exploitation	1 249 147,17 €
Résultat d'exploitation	2 525,28 €
Résultat financier	-66 147,77 €
Résultat courant avant impôt (résultat net + résultat financier)	-63 622,16 €
Perte	134 076,29 €

Activités de la SEMPAT Sud Bourgogne au cours de l'année 2018 :

En 2018, la SEMPAT, propriétaire du bâtiment Espaces Entreprises sur le site SAONEOR à Fragnes, a fait réaliser des études techniques pour la mise en place d'un générateur photovoltaïque sur le toit dudit bâtiment.

Une étude marketing et stratégique a été confiée à la société HANK pour le bâtiment précité ayant pour but :

- D'appréhender le marché local.
- D'analyser au sein de ce marché, l'offre et la demande foncière et immobilière existante et y positionner le site SAONEOR et le bâtiment Espaces Entreprises.
- De réaliser un benchmark portant sur des sites et bâtiments similaires.

Des études ont également été réalisées pour le projet de construction d'un bâtiment à vocation tertiaire sur le site Coriolis. Le projet a finalement été abandonné eu égard à la situation du groupe NOX qui devait initialement construire le bâtiment et louer un niveau.

L'année 2018 a été aussi marquée par la réalisation d'une étude pour la construction d'un bâtiment de stockage de 4 000 m² pour AREVA. Ce projet ne s'est finalement pas concrétisé.

Enfin, la SEMPAT a été sollicitée par l'entreprise GERBE dont les bâtiments actuels ne sont plus adaptés à ses besoins. Une étude a donc été lancée, fin 2018, pour définir au mieux les besoins de l'entreprise qui s'élèvent à 6 000 m² dont 5 500 m² d'ateliers et 500 m² de bureaux pour un coût estimé à 4 000 K€ HT et un investissement total de 4 650 K€ HT.

Eu égard aux éléments précités et au document joint, il vous est proposé de prendre acte du rapport détaillé de la SEM Patrimoniale Sud Bourgogne.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- De prendre acte du rapport d'activité de la SEM Patrimoniale Sud Bourgogne portant sur l'année 2018.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le
et publié, affiché ou notifié le

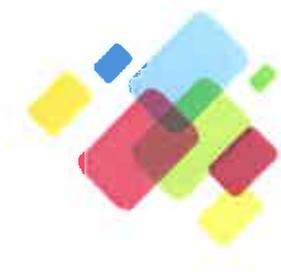
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Le PRÉSIDENT,

Le PRÉSIDENT,

David MARTI

David MARTI



SEM Patrimoniale
Sud Bourgogne

**RAPPORT D'ACTIVITÉ
DE LA SEM PATRIMONIALE SUD BOURGOGNE**

EXERCICE 2018

**Présenté par les représentants de la Collectivité au Conseil d'Administration
de la SEM Patrimoniale Sud Bourgogne**

SOMMAIRE

1^{IERE} PARTIE - PRESENTATION DE LA SOCIETE

1-1 Répartition du capital social et Composition du Conseil d'Administration

2^{IEME} PARTIE - BILAN D'ACTIVITE

2-1 Situation et activité de la Société au cours de l'exercice

2-2 Activité 2018

2-3 Perspectives 2019

1^{ère} PARTIE – PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

La SEM Patrimoniale Sud Bourgogne a été créée le 12 Décembre 2011. Il s'agit d'une Société Anonyme d'Économie Mixte.

La Société a été créée afin de répondre à des demandes identifiées d'entreprises désireuses de trouver des locaux sur le territoire départemental sans pour autant supporter elles-mêmes l'investissement immobilier. Sa création permet de renforcer l'accompagnement des créateurs d'entreprises et des porteurs de projets, en mettant à leur disposition un patrimoine immobilier adapté. Sa création permet également de contribuer à l'attractivité du territoire en répondant à la volonté de dynamiser le marché locatif d'activités et de maintenir ou de créer de l'emploi.

La société a pour objet :

- l'acquisition d'immeubles et ensembles immobiliers à usage de bureaux, commerces, activités de production et stockage, neufs, restructurés ou à restructurer,
- l'administration ou l'exploitation par bail, location ou autrement, la mise en valeur par tous moyens par la réalisation de tous travaux de construction, d'amélioration ou de rénovation, des locaux susvisés et de tous les immeubles bâtis ou non bâtis dont la Société pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, d'échange, d'apports en société ou autrement,
- la propriété/détention d'actions ou de parts de sociétés détenant des actifs immobiliers de même nature,
- toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens et droits mobiliers et immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale,
- toutes opérations permettant la réalisation de cet objet et notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'échange et la cession de tous immeubles, droits immobiliers ou titres de toutes sociétés de forme commerciale et civile, le cas échéant, ayant pour objet l'acquisition et/ou la gestion locative d'immeubles aux usages précités.

Elle pourra en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

S'agissant de l'ensemble de ses missions, la Société entend fonctionner dans des conditions normales de marché.

1-1 Répartition du capital social et composition du Conseil d'Administration

Le capital social lors de la création de la Société s'élevait à 6 100 000 €. Des modifications de capital ont eu lieu en 2017, notamment afin de mettre en conformité la Société avec les obligations de la Loi NOTRe, ainsi celui-ci s'élève dorénavant à 5 092 000 € et est réparti de la façon suivante :

voir tableau ci-après

Sem Patrimoniale Sud Bourgogne

FORME JURIDIQUE : Société Anonyme d'Economie Mixte

SIERGE SOCIAL: Hôtel du Département , rue de Lingendes 71060 MACON

CAPITAL SOCIAL : 5 092 000 €

CONSTITUTION : 12.12.2011 DUREE: 99 ans R.C.S : 539 090 696 DE MACON

MODIFICATIONS STATUTS : - AGE 7.11.2013 augmentation capital de 600 actions nouvelles de valeur nominale de 1 000 euros soit 600 000 euros
-AGE 07.07.2017 augmentation capital de 1410 actions 1 410 000 euros et une réduction de capital de 2 418 actions soit 2 418 000 euros

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	% CAPITAL	NB postes ADMINIST.	REPRESENTANS PERMANENTS AU CA	REPRESENTANTS PERMANENTS AU A.G
COLLECTIVITES LOCALES		58,76%			
Conseil Départemental de Saône et Loire	900	17,67%	4	MME. CORNELOUP MME CHENUET MME GILLET M. GUIGUE	MME. CORNELOUP
Communauté d'agglomération Le Grand Chalon	700	13,75 %	3	M. MARTIN M. MICHOUX M. ROUSSEAU	M. MICHOUX
Communauté de Communes Du Grand Autunois Morvan	82	1,61%		M. CHAUVET CENSEUR	M. CHAUVET
Communauté Urbaine Creusot Montceau	420	8,25%	2	M. LAGRANGE M. SOUVIGNY	M. LAGRANGE
Communauté de Communes Le Grand Charolais	200	3,93%	1	M. GENET	M. GENET
Région de Bourgogne Franche-Comté	600	11,78%	3	MME. LEBLANC M. DURAIN M. GORDAT	M. DURAIN
Communauté de Communes La Clayette Chauffailles en Brionnais	90	1,77%		M. LAROCHE censeur	M. LAROCHE
PRIVES		41,24 %			
C.D.C	850	16,69%	1	MME MALFETTES M. AYMONIER CENSEUR	MME MALFETTES
Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche-Comté	200	3,93%	1	M. MARLY	M. MARLY
BATIFRANC	100	1,96%		M. CHAVELET Censeur	M. CHAVELET
SAFIDI	200	3,93%	1	M. COMBERNOUX	M. COMBERNOUX
CCI de Saône et Loire	750	14,73%	2	M. SUCHAUT M. ECHALIER	M. SUCHAUT
	5 092	100	18		

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL : Monsieur Michel SUCHAUT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

titulaire: CORGECO 4,rue de Nolay 71200 LE CREUSOT
suppléant: M. Vincent OLIVIERI 6,rue de Nolay 71200 LE CREUSOT

L'activité économique de la SEM Patrimoniale Sud Bourgogne peut être évaluée avec les indicateurs ci-dessous.

2-1 Situation et activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2018, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net hors taxes de 1 246 518,75 €.

Le total des produits d'exploitation de l'exercice s'élève à 1 251 672,45 €, celui des charges d'exploitation à 1 249 147,17 €, de la sorte l'exploitation s'est traduite par un résultat positif de 2 525,28 €.

Le résultat financier se monte à - 66 147,44 €.

Ainsi, le résultat courant avant impôt, qui est le fruit de l'activité normale et habituelle de l'Entreprise, est négatif à hauteur de 63 622,16 €.

Compte tenu du résultat exceptionnel de - 70 454,13 € et de l'absence d'impôt sur les bénéfices, l'exercice se traduit finalement par une perte de 134 076,29 €.

2-2 Activité 2018

L'année 2018 a vu la réalisation des études techniques détaillées et des démarches administratives nécessaires à la mise en place d'un générateur photovoltaïque sur le toit du Bâtiment Espace Entreprises, destiné à produire de l'électricité qui sera entièrement autoconsommée, devant de fait diminuer les charges énergétiques.

La mise en service de ce générateur sera effective à l'Été 2019. Cette opération est issue d'un appel à projet remporté par la SEM.

Toujours concernant le Bâtiment Espace Entreprises, il a été lancé, à la demande des administrateurs, une étude marketing et stratégique avec pour but :

- d'appréhender le marché local,
- d'analyser, au sein de ce marché, l'offre et la demande foncière et immobilière existante et de positionner le site et le bâtiment au sein de ce marché,
- de réaliser un benchmark portant sur des sites et bâtiments similaires.

Cette analyse qui doit se traduire, in fine, par une déclinaison des forces et faiblesses du bâtiment et des cibles potentielles de location (secteurs d'attractivités notamment) a été confiée à la Société HANK. Une première restitution a eu lieu fin 2018.

L'année 2018 a également vu la poursuite des études pour le projet de construction d'un bâtiment à vocation tertiaire sur le site Coriolis. Ce projet a malheureusement été abandonné en fin d'année, notamment du fait des difficultés financières du Groupe NOX qui devait intervenir à la fois en tant que constructeur du bâtiment, dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière - CPI - mais aussi en tant que locataire d'un niveau entier de celui-ci. L'impact de cet abandon de projet pèse à hauteur de 59 714,17 € sur le résultat 2018 de la Société

Il a également été étudié la construction d'un bâtiment de stockage de 4 000 m² pour AREVA. Ce projet n'a pas abouti non plus, les objectifs budgétaires d'AREVA en termes de loyer s'étant avérés incompatibles avec la construction d'un bâtiment neuf.

La SEM a enfin été sollicitée par l'Entreprise GERBE, fabricant de collants, située actuellement à Saint-Vallier et dont le bâtiment ne répond plus à leurs besoins. Une étude a donc été lancée, fin 2018, afin de définir au mieux les besoins qui s'élèvent à 6 000 m² environ dont 5 500 m² d'ateliers et 500 m² de bureaux pour un coût estimé à 4 000 K€ HT et un investissement total de l'ordre de 4 650 K€ HT.

2-3 Perspectives 2019

L'activité sera marquée par la mise en service du générateur photovoltaïque sur le toit du Bâtiment Espace Entreprises. De même l'étude marketing et stratégique sera approfondie au vu des conclusions de la première restitution de fin 2018. D'une façon générale, ce bâtiment continuera à faire l'objet d'attentions toutes particulières compte tenu des charges d'exploitation qu'il génère et de leurs impacts sur le compte de résultat de l'entreprise.

Les études pour la construction du bâtiment pour l'Entreprise GERBE se poursuivront au cours du 1^{er} semestre 2019 à l'issue duquel une proposition locative pourra être élaborée et discutée avec cette Société.

Enfin, le niveau de fonds propres de la SEM fera l'objet d'un suivi particulier, ceux-ci devant rester à un niveau suffisant afin de conserver sa capacité à intervenir sur de nouveaux projets.