

OBJET : VILLAGE D'ENTREPRISES DU ROZIER COREN - APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE EXERCICE 2023 ET DE L'AVENANT N°6 AU CONTRAT DE CONCESSION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SEBA 15

RAPPORTEUR : Monsieur Philippe MATHIEU

Vu la Convention Publique d'Aménagement en date du 3 août 2001 signée avec la SEBA 15 concernant le village d'entreprises du Pays de Saint-Flour et ses avenants ;

Considérant l'article 22 du cahier des charges de ladite convention stipulant l'obligation pour le concessionnaire d'établir chaque année un bilan financier global et actualisé des activités ;

Considérant que la CCI n'assurant plus les missions d'accueil et de gestion physique du Village d'entreprises, et afin de maintenir certains services proposés, il convient de confier leur gestion à la SEBA 15 par avenant à ladite convention publique d'aménagement avec la SEBA 15 ;

Vu le projet d'avenant N°6 à la convention publique d'aménagement en date du 3 août 2001 annexé à la délibération ;

Vu l'avis de la commission des finances en date du 28 novembre 2024 ;

Le Conseil Communautaire, après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

APPROUVE le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité – Exercice 2023 du village d'entreprises du Pays de Saint-Flour annexé à la délibération ;

APPROUVE l'avenant n°6 au contrat de concession publique d'aménagement avec la SEBA 15, annexé à la délibération ;

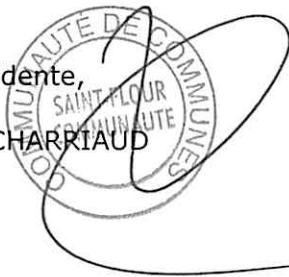
AUTORISE Madame le Président à signer tout acte administratif et comptable nécessaire à la mise en œuvre de ce Compte-Rendu Annuel à la Collectivité et de l'avenant n°6 dudit contrat de concession.

POUR : 60 VOIX

Ainsi délibéré en séance les jours, mois et an susdits, et les membres présents ont signé au registre,

La Présidente,

Céline CHARRIAUD



Le secrétaire de séance,

Loïc POUDEROUX

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Loïc POUDEUX', written over a long horizontal line.

SAINT-FLOUR COMMUNAUTE

**OP. 623 – GESTION DU VILLAGE
D'ENTREPRISES**

COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES

A LA COLLECTIVITE AU 31.12.2023

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20241218-DELIB2024-264-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

**Note de conjoncture sur les conditions physiques et financières
de réalisation de l'opération au cours de l'exercice 2023**



COMMERCIALISATION :

Au cours de l'année 2023, il n'y a eu aucun mouvement de locataires.

Le taux d'occupation de l'ensemble du village d'entreprises, au 31/12/2023, était de 100 %.
A cette date, il y avait sur site 10 locataires pour environ 75 salariés + 1 locataire sur les studios (habitat jeunes Cantal).

RECETTES :

Recettes locatives en augmentation par rapport à 2022 : + 14 k€ (190 k€ en 2023 contre 176 k€ en 2022) :

- Occupation pleine des deux bâtiments du village d'entreprises sur toute l'année/indexation des loyers ;
- Augmentation des recettes de charges locatives (58 k€ en 2023 contre 51 k€ en 2022) ;
- **Nouvelle recette en 2023 : Produits financiers : +8 k€** (liés à la trésorerie positive de l'opération et à l'augmentation des taux d'intérêts).

Loyers impayés sur l'année : 0%.

DEPENSES COURANTES :

Les dépenses ont légèrement augmenté par rapport à 2022 (+9 K€), mais restent similaires aux années précédentes :

- Augmentation des matières premières (gaz, électricité) : 42k€ en 2022 et 48,5 k€ en 2023
- Légère évolution en 2023 des charges non récupérées et de la rémunération de la SEBA 15.

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT 2023 :

- Réalisation de travaux dans la salle de repos : démolition de cloison, mise en place d'un évier.
- Finalisation du décret tertiaire : déclaration OPERAT et validation de l'année de référence à l'aide d'un prestataire extérieur.
- Audit énergétique des 2 bâtiments qui a permis de définir un cahier des charges de travaux de rénovation énergétique.
- Relamping avec des luminaires LED avec double éclairage dans le bâtiment 1 (Tertiaire) dans un premier temps.

ORIENTATIONS 2024 DE L'OPERATION :

Commercialisation :

Départ d'ESBRAT ROCHE au 1er Avril 2024 : 2 bureaux soit 34 m².

Départ du Conseil Départemental potentiellement en Septembre 2024 : 8 bureaux soit près de 165m².

Fin de la mise à disposition à la CCI en contrepartie de la gestion de l'accueil du village repris par St Flour Co et la SEBA 15 : Janvier 2024

Location d'un bureau à la CCI en attente de leur départ au centre de formation La Vigière prévue en Juin 2024.

Remplacement du bureau animateur mis à disposition de la CCI par un bureau louable à la journée et réservé tous les mercredis à la CMA pour ses permanences.

NB : provision de 16k€ pour le risque locatif.

Réflexion en cours de Saint-Flour Communauté sur l'organisation du village suite au départ du conseil départemental et de la récupération de l'accueil du village.

Travaux :

Demande de Saint-Flour Communauté :

- Poursuite de la mise en œuvre du plan d'actions en lien avec les objectifs du décret tertiaire et plus globalement avec les objectifs de réduction d'énergie (cf sobriété environnementale) : modifications des pratiques (chauffage, climatisation, etc) ; suivi des consommations d'énergie avec nouveaux point de comptage (cf studios) ; mise en place d'éclairage LED sur le bâtiment A (Activités) ; reprise des menuiseries extérieures ; remplacement de la chaudière du bâtiment 1 (Tertiaire), remplacement des VMC, mis en place de Brises Soleil Orientables sur le bâtiment 1 etc Consultation d'une maîtrise d'œuvre adaptée à ce type de mission et lancement des études avant travaux en 2024.
- Création d'un espace de convivialité au RDC : au niveau du puits de lumière : à étudier après le départ du CD15.

Participation de la collectivité :

La contribution 2024 de ST FLOUR COMMUNAUTE est estimée à 45 000,00 €.

Le montant global de participation de la collectivité de 818 000 € reste inchangé.

CECACT. 2025 - BILAN D'EXPLOITATION PROVISIONNEL DU VILLAGE D'ENTREPRISE DU PAYS DE SAINT FLOUR (1ère TRANCHE)

EMPRUNTS 1ère TRANCHE	1 117 000 (y.c. 202 000 F. Augmentation de capital de l'emprunt)																	TOTAL				
	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018		2 019	2 020	2 021	2 022
Montant prêt																						
Taux																						
date souscription																						
différé																						
prélude																						
Autres montants																						
Augmentation du capital de l'emprunt déduits CA 22/02/07																						
130																						
17																						
0																						
268																						
1 116																						
1 384																						

AMORTISSEMENT LINEAIRE 1ère tranche	130 Augmentation du capital de l'emprunt déduits CA 22/02/07																	TOTAL			
	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018		2 019	2 020	2 021
Composant 1 - VPD (10%)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
Composant 2 - Gros œuvre (45%)	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789	789
Composant 3 - Second œuvre (30%)	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801
Composant 4 - Lots techniques (15%)	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473
TOTAL	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247	2 247
AMORTISSEMENT 1ère tranche	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195
Composant 1 - VPD (10%)	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
Composant 2 - Gros œuvre (45%)	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419
Composant 3 - Second œuvre (30%)	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543
Composant 4 - Lots techniques (15%)	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
TOTAL	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195
AMORTISSEMENT RISQUES LOCATIFS	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Composant 1 - VPD (10%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Composant 2 - Gros œuvre (45%)	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
Composant 3 - Second œuvre (30%)	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
Composant 4 - Lots techniques (15%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115

EN K€ HT	Années																	TOTAL										
	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024		2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034
PRODUITS ENCAISSES	449	146	213	238	221	223	268	249	240	200	288	271	269	275	274	299	296	279	270	262	256	258	245	244	208	210	208	6 955
CHARGES D'EXPLOITATION DECAISSEES	-707	-122	-112	-122	-122	-127	-139	-133	-136	-143	-135	-140	-136	-137	-133	-141	-142	-144	-146	-148	-150	-152	-154	-157	-158	-161	-164	-4 341
FLUX D'EXPLOITATION	-258	25	102	115	99	96	130	115	112	112	147	154	133	139	140	157	154	135	124	115	106	106	91	87	49	64	2 674	
INVESTISSEMENT	-2 243																											0
TERRAIN	-134																											0
CESSION FIN DE CONCESSION (VNC)																												0
FLUX D'INVESTISSEMENT	-2 377																											0
EMPRUNT	1 117																											0
REMBOURSEMENT EMPRUNT																												0
DEPOT DE GARANTIE																												0
SUBVENTION D'INVESTISSEMENT																												0
LIGNE DE TRÉSorerIE COURT TERME																												0
FLUX DE FINANCEMENT	2 312																											0
TRESORERIE COURANTE	-421	-27	47	56	38	338	62	44	37	-97	70	-208	40	41	140	122	54	-115	124	115	106	106	91	87	49	64	1 012	
TRESORERIE BRUTEE	-421	-448	-401	-343	-306	33	95	138	175	78	148	-60	-20	21	161	283	336	222	346	460	566	672	762	850	899	948	1 012	

de l'exploitation en préfecture
06/06/2024-20241218-DELIB2024-264-DE
télémission : 20/12/2024
réception préfecture : 20/12/2024

**S.E.M. D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION
DU BASSIN D'AURILLAC**



SAINT FLOUR COMMUNAUTE

SAINT FLOUR COMMUNAUTE

VILLAGE D'ENTREPRISES
CONCESSION D'AMENAGEMENT
AVENANT N°6

Mai 2024

ENTRE :

SAINT FLOUR COMMUNAUTE représentée par Mme Céline CHARRIAUD, sa Présidente, dûment habilitée en vertu d'une délibération du Conseil communautaire du 18 décembre 2024 ;

ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **le concédant** »

ET :

La SEM D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DU BASSIN D'AURILLAC, SEBA 15, Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 767.580 Euros, dont le siège social est AURILLAC Cantal, en l'Hôtel de Ville BP 509, et les bureaux, Village d'Entreprises, 14 avenue du Garric, CS 60005, 15013 AURILLAC Cedex, inscrite au registre du Commerce d'AURILLAC, sous le numéro B 382 678 738 (3087/1991B00090), représentée par M. Jean-Noël VIDAL, son Directeur Technique, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Christophe PESTRINAUX, Président Directeur Général, par délégation en date du 8 Septembre 2020.

Et désignée ci-après par « la SEBA 15 », « la SEM » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

EXPOSE

SAINT FLOUR COMMUNAUTE a confié à la SEBA 15, la construction et l'exploitation du Village d'Entreprises de la zone d'activités de Rozier-Coren, dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, signée le 20 août 2001 et notifiée le 11 septembre 2001.

Le contrat a été établi en conformité avec les articles L1523-1, L1523-2, L1523-3 et L1523-4 du Code Général des Collectivités locales et l'article L300-4 du code de l'urbanisme, la SEBA 15 intervenant avec l'aide financière et le contrôle étroit de la collectivité.

Suite au désengagement de la C.C.I. sur les missions d'accueil et de gestion des contrats de domiciliation au sein de la pépinière du village entreprise de Saint-Flour, la SEBA 15 assure ses missions depuis le 1^{er} janvier 2024.

Le présent avenant n° 6 a pour objet de définir la rémunération de la SEBA 15 sur la gestion des domiciliations au sein de la pépinière du village d'entreprise de Saint-Flour.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20241218-DELIB2024-264-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Article 1
Objet de l'opération :

L'article 1 – Objet de l'opération – est amendé de la clause suivante

SAINT-FLOUR COMMUNAUTE concède à la SEBA 15 la gestion, l'administration des domiciliations des entreprises au sein de la pépinière du village d'entreprise de Saint-Flour.

Les autres missions de la SEBA 15 restent inchangées.

Article 2
Rémunération du concessionnaire :

L'article 25 – Rémunération du concessionnaire – est amendé de la clause suivante

Pour la phase de gestion des domiciliations, le concessionnaire percevra une rémunération forfaitaire de 150.00 € par contrat de domiciliation et par année.

Ce forfait de rémunération pourra être revu à la baisse au cas où la domiciliation ne comprenne pas une année complète (ajustement au prorata temporis).

Article 3

Les autres clauses de la convention de concession en date du 11 septembre 2001 demeurent inchangées.

Fait à Saint-Flour, le

Pour la SEBA 15
Le Président Directeur Général

Pour SAINT FLOUR COMMUNAUTE
Le Président

M. Christophe Pestrinaux

Mme Céline CHARRIAUD

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20241218-DELIB2024-264-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024