

Société Anonyme au capital de 556 442 €  
Siège social *Hôtel de ville de SISTERON*

R.C.S. Manosque, SIRET N° 378 829 485 000 10.

# RAPPORT D'ACTIVITÉS

**Exercice 2023**

Etabli par le Conseil d'Administration et présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du **27 MAI 2024**.

Chers Actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre société durant l'exercice clos le **31 décembre 2023** et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et les documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Au présent rapport est annexé, conformément à l'article 148 du décret du 23 mars 1967, un tableau faisant apparaître les résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices.

## 1. Situation de la société durant l'exercice 2023

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2023, les activités de la société ont été les suivantes :

### 1.1. Gestion de la Maison de l'Entreprise « EVAD AFFAIRES »

#### Tableau des mouvements de locataires

Les bureaux sont occupés à 88% et les ateliers à 89%.

Il n'y a qu'un seul atelier de disponible,

Nous pouvons constater 16 mouvements de locataires en 2023 :

Date d'entrée/sortie	Date sortie	MOUVEMENT LOCATAIRES	EN +	EN -	RESULTAT
15/02/2023	15/02/2023	ASA SALIGNAC		- 275,00 €	- 2 750,00 €
15/02/2023		MOURGHE ANAIS	290,00 €		2 755,00 €
15/03/2023	15/03/2023	SIVU BT17 B15		- 306,67 €	- 2 606,70 €
15/03/2023		SIVU BT17 B7	390,00 €		3 315,00 €
15/04/2023		FREDON BT17B6	200,00 €		1 200,00 €
30/04/2023	30/04/2023	CHARPENTES CONCEPT RENOVATION		- 377,50 €	- 3 020,00 €
15/05/2023		GARCIA EMILIE	200,00 €		1 500,00 €
30/06/2023	30/06/2023	CGAD		- 188,33 €	- 1 129,98 €
01/07/2023		CLAQ04	188,33 €		1 129,98 €
10/07/2023	10/07/2023	AZIMUT		- 220,83 €	- 1 214,57 €
11/07/2023	11/07/2023	BETON ARMEE		- 593,33 €	- 3 263,32 €
01/08/2023		SAS 1004	466,00 €		2 330,00 €
30/09/2023	30/09/2023	IDEA EXPERTISE		- 773,33 €	- 2 319,99 €
06/10/2023	06/10/2023	EPHISENS BT 25 B6		- 391,67 €	- 1 175,01 €
31/10/2023	31/10/2023	PHOENIX		- 165,83 €	- 331,66 €
01/11/2023		ECOWOOD	190,00 €		380,00 €
					- 5 201,24 €

16 c'est le nombre de mouvement des locataires : entrée/sortie/changement de bureau.

La capacité d'accueil est presque saturée au niveau des ateliers. La demande reste soutenue. Devant cette problématique récurrente depuis environ 4 ans, la Sem de Sisteron continue à travailler sur le projet de construction de l'atelier en veillant à être sûr d'avoir un équilibre financier, car la précédente étude comme indiqué au conseil de novembre 2023 n'était pas satisfaisante car le projet n'était pas viable en l'état.

## **1.2. Travaux effectués**

En 2023, des bureaux ont été repeints au bâtiment 11 et 17, ils ont tous été aussi équipés d'éclairage led pour le confort des occupants.

Une borne de recharge pour véhicule électrique a été installée devant HEERSIS avec un système de carte d'abonnement, des conditions générales d'utilisation ont été établies.

## **1.3. Gestion du patrimoine de la SEM**

### **○ Vente de terrains**

L'acte de vente au profit de la SCI Acam Immo a été effectué le 31/01/2023. Un terrain de 1528m<sup>2</sup> pour un montant de 95 974.70€HT a été vendu pour l'implantation d'une deuxième micro-crèche (les Pt'i babadins).

### **○ Achat de terrain le 21/12/2023**

Comme décidé préalablement lors de conseil d'administration il a été signé l'acte de vente des parcelles ci-dessous le 21/12/2023.

#### **IDENTIFICATION DU BIEN**

##### **DESIGNATION**

A SISTERON (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE) 04200 Le Plan Roman,  
Une parcelle de terrain sur laquelle se trouve une ruine.

Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

AD 10 Le Plan Roman 00 ha 17 a 85 ca

AD 11 Le Plan Roman 00 ha 02 a 35 ca

AD 54 Le Plan Roman 00 ha 01 a 91 ca

AD 57 Le Plan Roman 00 ha 27 a 54 ca

Total surface : 00 ha 49 a 65 ca

Une parcelle de terrain sur laquelle se trouve une ruine.

Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

AD 207 Le Plan Roman 00 ha 22 a 93 ca

Total surface : 00 ha 72 a 58 ca

Pour un montant de 200 000€HT.

## **2. Point des actions prévues et menées :**

### **2.1. Café SEM : 9 et 10ème café SEM en 2023**

En 2023, deux cafés SEM ont été organisés soit un spécial financement des entreprises avec la présentation de France finance et les dispositifs de la région Sud en juin 2023. Et un en novembre 2023 qui a permis à 8 structures de se présenter :

CAILLY	FRANCK	ABATTOIR MUNICIPAL DE SISTERON
RICHAUD-ANDREUCCI	ELIE	SAS1004
CHIAPPERO	Justine	HUB CONSEIL
ALPHONSE	JEAN-NOEL	ALPES SUD AUTO
DONATELLI	MARIE-ANGE	BOYAUDERIE SISTERONAISE
MENDES	DELAINE	MAGIC DESTOCK
AUBERT	CHRISTIAN	TECHNOPOLIS
CHAROT	AMELIE	CCI AHP



## 2.2. Fiche action 18 : L'emploi Sisteron Recrute

### SisterOn Recrute: 3ème édition du Sisteron Recrute le 30 mars 2023 :

70% des entreprises présentes ont recrutés et 93% souhaitent participer au prochain événement.

8% des candidats ont signé une offre sur la matinée et 94% sont satisfaits de cette matinée.

SisterOn Recrute: 3ème édition c'est :

- 47 sociétés représentées
- + de 200 partages de l'affiche sur facebook
- + de 300 partages des offres d'emploi via facebook
- Vitrine du dynamisme économique Sisteronais
- + 30 recrutements en direct sur la matinée
- Une offre visible et appréciée par les entreprises et la population locale.



L'événement sera reconduit l'année prochaine.

## 3. L'actualité 2023 sur les Parcs d'Activités

**Parc d'activités Sisteron Val-Durance :** 19 nouvelles structures se sont installées sur le Parc d'activités Sisteron- Val de Durance en 2023 et 10 structures sont parties :

ALPES SUD AUTO / TOYOTA ; AUTOMOBILE CENTER Carrosserie ; CASH PISCINE

CMP / CENTRE MEDICO PSYCHOLOGIQUE ; CLAQ 04

GARCIA Emilie ; LA HALLE AU SOMMEIL ; LA BON'ADRESSE ; Maisons ECOWOOD ; MAGIC DESTOCK 04 ; MAXI ZOO ; MOURGUES Anaïs ; QUADRO. SAS1004. ENSO Patrimoine. HUB CONSEIL. NG ELEC.

Et les départs d'entreprises ou commerces en 2023 :

ASA D'IRRIGATION ; ATELIER AZIMUTS ; AYMES PNEUS Côté Route ; CGAD PACA ; CHARPENTE CONCEPT RENOVATION ; EPHISENS ; FREDON PACA ; IDEA BME 05 ; L'HACIENDA ; PHOENIX R&D.

6 projets sont en cours de construction sur le parc d'activités Sisteron Val Durance : la 2ème micro-crèche, CEDREA, La ferme, les ambulances VOLPE, Bière de la Durance, Dafi Moto.

Durant l'année 2023, 6 ventes ont été réalisées par la SPL Sisteronais-Buëch dont 2 sur l'écopôle de Laragne.

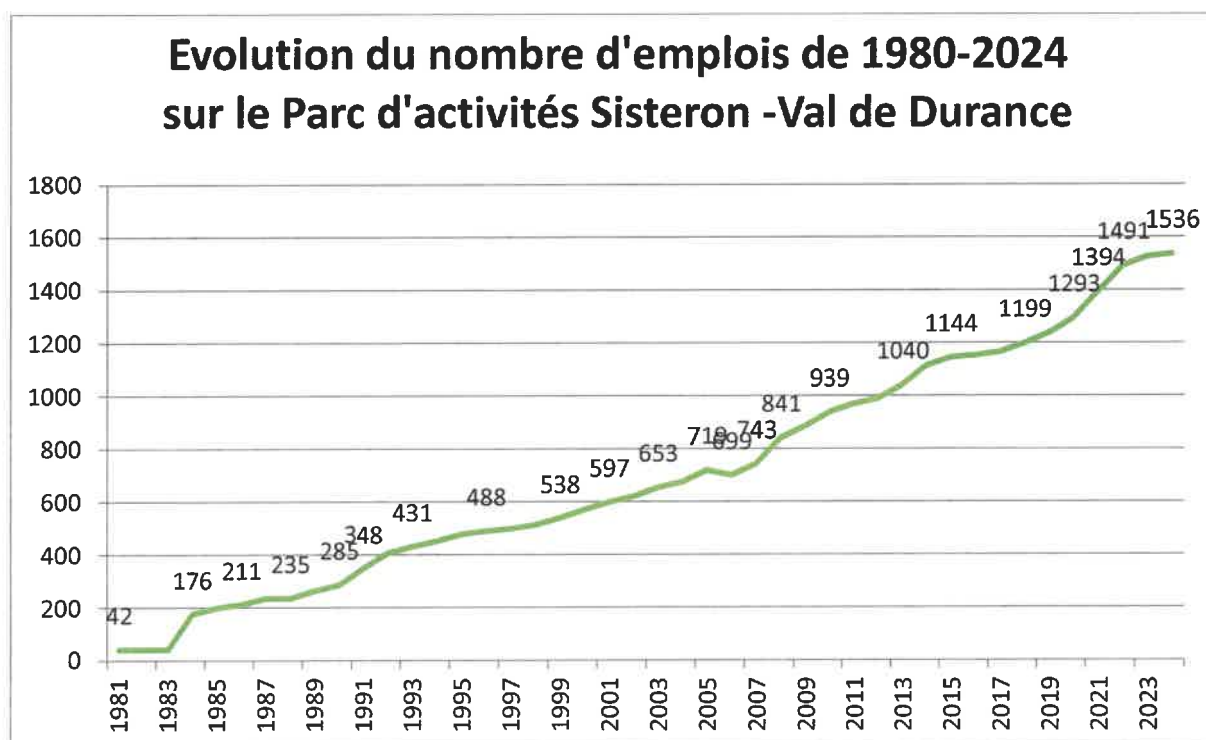
Pour rappel, le conseil communautaire a décidé de confier à la SPL Sisteronais-Buech la mission de commercialisation des parcelles libres de toute occupation faisant partie intégrante des zones d'activités à vocation communautaire en juillet 2017.

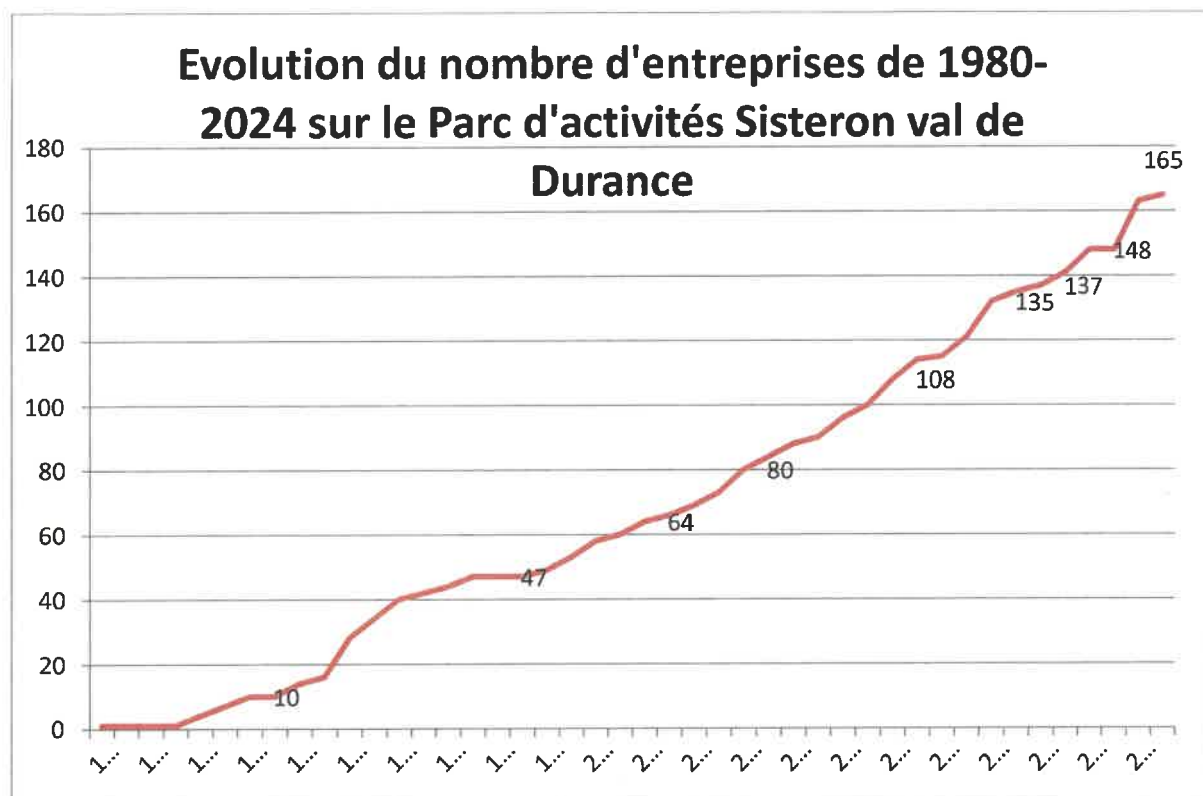
#### 4. Bilan 2008-2023 Economie Emploi Energie sur le Parc d'Activités

Le Parc d'Activités de Sisteron-Val de Durance regroupe à ce jour 165 entreprises diverses qui génèrent 1 595 salariés.

Depuis 2012, c'est environ 55 emplois en moyenne par an qui sont créés sur le parc d'activités.

En 2008	840 emplois	84 Entreprises
En 2012	990 emplois	100 Entreprises
En 2023	1 595 emplois	165 Entreprises



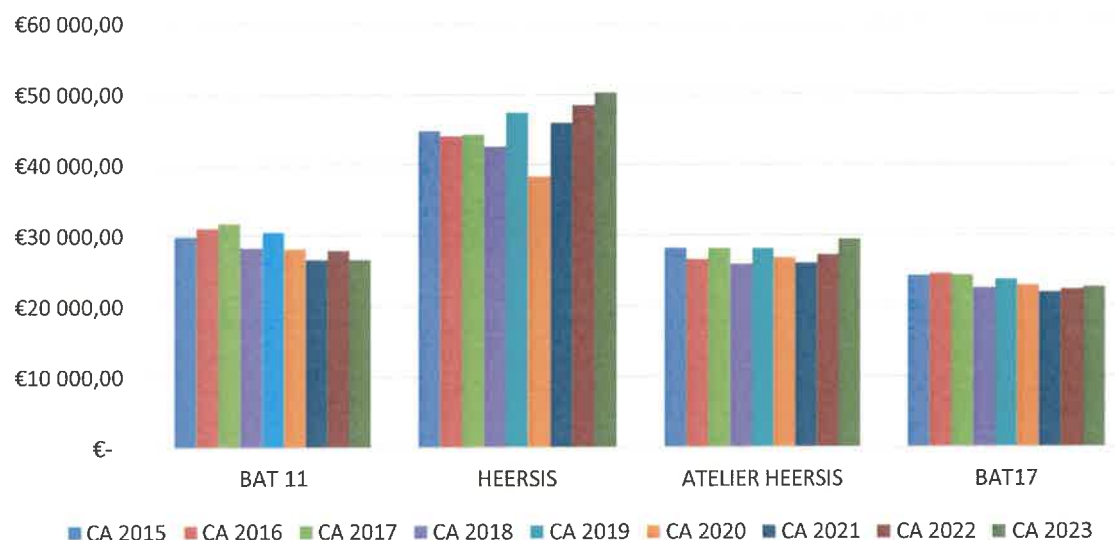


## 5. ACTIVITES PHOTOVOLTAÏQUES

	BAT 11	HEERSIS	ATELIER HEERSIS	BAT17	TOTAL
CA 2015	29 854,14 €	44 800,29 €	28 231,48 €	24 318,64 €	127 204,55 €
CA 2016	31 073,15 €	44 097,28 €	26 641,06 €	24 605,54 €	126 417,03 €
CA 2017	31 748,38 €	44 305,51 €	28 180,67 €	24 352,27 €	127 549,90 €
CA 2018	28 278,02 €	42 598,07 €	25 930,39 €	22 547,35 €	118 637,64 €
CA 2019	30 550,12 €	47 393,95 €	28 175,68 €	23 778,18 €	128 996,52 €
CA 2020	28 172,37 €	38 369,94 €	26 868,03 €	22 908,22 €	116 318,56 €
CA 2021	26 610,48 €	45 939,45 €	26 104,51 €	21 964,33 €	120 618,77 €
CA 2022	27 878,99 €	48 449,72 €	27 264,01 €	22 389,85 €	125 982,58 €
CA 2023	26 638,03 €	50 197,23 €	29 462,92 €	22 665,78 €	127 599,60 €

Le chiffre d'affaires 2023 est légèrement plus important que celui de 2022.

## Chiffre d'affaire des toitures photovoltaïque



## 6. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS

Les états financiers qui vous sont présentés ne comportent aucune modification, tant au niveau de la présentation des comptes qu'à celui des méthodes d'évaluation, par rapport à ceux de l'exercice précédent.

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes les charges et de tous les amortissements, les comptes 2023 font apparaître un solde positif de 53 343€.



Principaux indicateurs financiers SEM DE SISTERON 2021 et prévisionnel

	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Prévisionnel	Prévisionnel
UNITÉ DE PRODUCTION / PRESTATIONS	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
PHOTOVOLTAIQUE	117 591 €	128 997 €	120 621 €	120 619 €	125 453 €	128 964 €	122 000 €	122 000 €	125 000 €	
COMMISSIONS S/VENTES TERRAINS	30 477 €	10 205 €	4 017 €	4 017 €	0 €					
LOCATIONS LOCAUX	347 463 €	370 738 €	383 317 €	393 663 €	398 621 €	425 329 €	450 000 €	450 000 €	450 000 €	
LOCATIONS SALLES REUNION	7 367 €	13 917 €	14 521 €	26 292 €	40 298 €	26 953 €	27 000 €	27 000 €	27 000 €	
DOMICILIATIONS	5 040 €	5 760 €	5 400 €	5 380 €	3 332 €	1 680 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	
PHOTOCOPIES + AFFRANCHISSEMENTS + ABONTS INTERNET	7 057 €	6 417 €	7 738 €	7 679 €	6 274 €	6 491 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	
MISE A DISPOSITION DE MOYENS	28 998 €	26 240 €	16 119 €	24 178 €	41 025 €	41 845 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	
PRESTATIONS CAFES			0 €	1 350 €	1 845 €	2 021 €	800 €	800 €	800 €	
Chiffre d'affaires Exceptionnel	5 000 €	63 745 €	0 €	302 499 €	0 €					
Sous-total activité de production/prestations	543 993 €	626 019 €	551 733 €	885 677 €	616 848 €	633 283 €	628 800 €	628 800 €	631 800 €	
Charges externes détail										
Fournitures consommables	28 219 €	26 678 €	30 099 €	29 876 €	30 221 €	58 549 €	64 404 €	64 404 €	70 844 €	
Locations, Charges locatives	9 248 €	9 367 €	9 674 €	9 580 €	8 767 €	8 637 €	9 501 €	9 501 €	10 451 €	
Entretien, Réparations	38 718 €	42 468 €	43 978 €	45 585 €	45 775 €	46 144 €	50 758 €	50 758 €	55 834 €	
Primes d'assurance	15 220 €	15 885 €	16 793 €	17 763 €	18 341 €	20 917 €	23 009 €	23 009 €	25 310 €	
Etudes et recherches	473 €	0 €	0 €		0 €	- €	- €	- €	- €	
Intermédiaires et honoraires	13 339 €	13 055 €	17 730 €	32 259 €	20 824 €	41 073 €	45 180 €	45 180 €	49 698 €	
Publicité	2 362 €	4 086 €	4 855 €	31 308 €	6 459 €	8 910 €	9 801 €	9 801 €	10 781 €	
Transports	555 €	1 043 €	442 €	408 €	492 €	229 €	252 €	252 €	277 €	
Déplacements, Réception	21 533 €	21 944 €	12 548 €	12 024 €	21 706 €	21 279 €	23 407 €	23 407 €	25 748 €	
Frais postaux, Télécom.	11 781 €	10 802 €	12 556 €	12 377 €	12 386 €	9 104 €	10 014 €	10 014 €	11 016 €	
Frais bancaires	3 890 €	1 538 €	1 796 €	1 745 €	1 693 €	1 487 €	1 636 €	1 636 €	1 799 €	

Mis en ligne le 19/07/2024 à 18h10

REÇU EN PREFECTURE  
le 19/07/2024

Application agréée E-legalite.com



Autres services extérieurs	4 349 €	4 696 €	4 965 €	5 027 €	4 705 €	4 959 €	5 455 €	5 455 €	6 000 €
total CHARGES DE FONCTIONNEMENT	149 687 €	151 562 €	155 436 €	197 952 €	171 369 €	221 288 €	243 417 €	243 417 €	267 758 €
IMPÔTS ET TAXES	70 660 €	68 773 €	66 198 €	67 152 €	67 634 €	70 069 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €
SYNTHÈSE DES CHARGES DE PERSONNEL									
Salaires bruts	78 659 €	88 416 €	88 844 €	101 061 €	116 234 €	112 675 €	116 055 €	116 055 €	119 537 €
Charges sociales	36 655 €	40 313 €	42 855 €	48 355 €	54 031 €	52 987 €	54 577 €	54 577 €	56 214 €
Taux de charges sociales	46,6%	45,6%	48,2%	47,9%	46,5%				
Autres charges du personnel	-685 €	519 €	624 €	2 746 €	936 €	870 €	896 €	896 €	923 €
						- €			
SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ									
Chiffre d'affaires	553 993 €	626 019 €	551 732 €	885 677 €	616 847 €	729 258 €	628 800 €	628 800 €	631 800 €
Ventes + Production réelle	553 993 €	626 019 €	551 732 €	885 677 €	616 847 €	729 258 €	628 800 €	628 800 €	631 800 €
Marge globale	553 673 €	599 404 €	551 583 €	777 940 €	616 665 €	702 067 €	628 800 €	628 800 €	631 800 €
Charges de fonctionnement	149 688 €	151 563 €	155 435 €	197 952 €	171 369 €	221 288 €	220 000 €	220 000 €	223 000 €
Impôts et taxes	70 660 €	68 773 €	66 198 €	67 152 €	67 634 €	70 069 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €
Charges de personnel	114 628 €	129 249 €	132 323 €	152 162 €	171 201 €	166 532 €	171 528 €	171 528 €	176 674 €
Dotations aux amortissements	215 224 €	229 669 €	259 044 €	261 171 €	273 382 €	281 161 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
Dotations aux provisions	988 €	14 530 €	3 077 €	84 208 €	5 019 €	3 920 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €
Résultat d'exploitation	5 061 €	6 812 €	-55 592 €	20 162 €	-34 220 €	15 276 €	-24 728 €	-44 728 €	-49 874 €
Résultat financier	-49 043 €	-30 729 €	-22 686 €	-27 324 €	-21 010 €	-19 117 €	-30 000 €	-30 000 €	-30 000 €
Résultat courant	-43 981 €	-23 918 €	-78 278 €	-7 161 €	-55 230 €	-3 841 €	-54 728 €	-74 728 €	-79 874 €
Résultat exceptionnel	78 838 €	80 400 €	83 114 €	79 454 €	79 493 €	74 966 €	78 775 €	78 775 €	78 775 €
Impôt société	9 339 €	15 815 €	1 356 €	19 160 €	6 066 €	17 781 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Résultat de l'exercice	25 517 €	40 667 €	3 480 €	53 132 €	18 197 €	53 343 €	29 047 €	9 047 €	3 901 €

La SEM de Sisteron a été impacté par la forte hausse du coût de l'électricité passant de 30 221€ à 58 549 € sur le poste « Fournitures consommables ».

## 7. LE CLUB EVAD AFFAIRES

### Les premières actions du club d'entreprises :

#### - **Sécurité des entreprises**

Une enquête a été menée auprès des entreprises sur la question de la sécurité et il en est ressorti :

- 32.7% des entreprises qui ont répondu ont déjà été victime d'un vol dans leurs entreprises ;
- Circonstance du vol : 61.1% c'est produit la nuit et 44.4% le week-end ;
- 60% avec effraction...

Cette enquête a permis d'établir le contexte pour une réunion constructive avec la gendarmerie nationale, la commune de Sisteron et les entreprises.

#### - **Carte privilège APACS-CLUB EVAD AFFAIRES**

La carte privilège pour les adhérents du club et leurs salariés a été créé qui permet de bénéficier de réduction dans des commerces locaux.

## 8. EVENEMENTS importants survenus depuis la clôture de l'exercice le 31/12/2023

### 8.1. Café SEM

Le premier café SEM 2024, a été réalisé en février présentant ainsi 8 structures.

### 8.2. 4ème édition du Sisteron Recrute le 09 avril 2024 :

La 4ème édition du Sisteron Recrute est marqué par de nouveaux horaires de 14h-17h, 70% des entreprises présentes ont recrutés ou sont en cours de recrutement et 93% souhaitent participer au prochain événement.

8% des candidats ont signé une offre sur la matinée et 94% sont satisfait de cette matinée.

SisterOn Recrute: 4ème édition c'est :

- +50 sociétés représentées
- + de 200 offres d'emploi
- Vitrine du dynamisme économique Sisteronais
- + 30 recrutements en direct sur la matinée
- Une offre visible et appréciée par les entreprises et la population locale.



L'événement sera reconduit l'année prochaine.

### 8.3. Label Parc +,

Nous avons déposé à nouveau un dossier pour le renouvellement du label Parc+, pour cela nous avons été auditionnés le 28 mars 2024 après-midi. Les résultats sont attendus pour octobre 2024.

#### **8.4. Club EVAD Affaires :**

Le club EVAD Affaires a tenu sa première assemblée générale ordinaire le 14 /05/2024. Il a été décidé de se réunir une fois par mois pour lancer le club, la rencontre a lieu généralement le 3<sup>ème</sup> mardi du mois dans les locaux de la SEM de Sisteron.

Il a été lancé la carte privilège pour les adhérents du club et leurs salariés ainsi qu'un groupe sécurité pour trouver des solutions pour la sécurité des entreprises.

#### **8.5. Subventions**

La SEM de Sisteron a répondu à un appel à projet « Plan de transformation des zones commerciales », la sem de Sisteron a été retenue sur cet appel à projet les modalités reste à venir.

#### **8.6. Stratégie d'évolution de la SEM de Sisteron**

##### **Conseil administration SEM du 13/11/2023**

Nicolas LAUGIER présente les projets d'immobilier d'entreprises de la SEM sur l'emprise des baux existant et estime les différents projets à un investissement d'environ 6 millions d'euros d'investissement sur 25 ans. Pour réaliser ces projets, la SEM de Sisteron devra solliciter la commune de Sisteron pour proroger les différents baux.

##### **Conseil administration SEM du 04/04/2024**

Il a été présenté un projet de délibération pour solliciter la commune sur ces prorogations de baux.

Conformément aux précédentes présentations la SEM continue à œuvrer pour sa stratégie à horizon 2050. Pour cela Nicolas LAUGIER fait lecture du projet de délibération et représente de manière formelle l'ensemble des engagements et projets qui ont déjà été présentés plusieurs fois lors des conseils précédents afin de valider ensemble le courrier et le dossier de présentation pour le maire de Sisteron qui en fera part à son conseil municipal.

#### **○ Prorogation des baux**

**OBJET :** SEM SISTERON - HORIZON 2050  
MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT  
BAUX A CONSTRUCTION ET EMPHYTEOTIQUES

Conformément à l'objet social déterminé par ses statuts, notre société d'économie mixte est compétente en matière de :

- Opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés, de mettre en œuvre une politique de l'habitat ;
- Maintien, extension ou accueil des activités économiques, développement des loisirs et du tourisme ;
- Construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location ;
- Construction ou aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation ou saisonnière ou à usage mixte d'habitation, commercial et professionnel et des équipements d'accompagnement ;
- Location ou vente des immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur d'immeubles construits ;
- Construction ou l'aménagement d'équipements publics ou privés complémentaires des activités ci-dessus visées ;
- Exploitation, gestion, entretien et mise en valeur des ouvrages et équipements réalisés ;
- Terrains ou bâtiments liés à l'exercice de l'activité commerciale ou hôtelière ;

Mis en ligne le 19/07/2024 à 18h10

**REÇU EN PREFECTURE**

**Le 19/07/2024**

Application agréée E-legalite.com

- Agir en qualité de maître d'ouvrage délégué pour tous programmes, y compris ceux qui peuvent concerner le secteur privé et plus généralement d'intervenir comme conseil pour tout ce qui concerne l'ingénierie ;
- Domiciliation d'entreprises et tous services administratifs combinés de bureaux quotidiens pour le compte de tiers ;
- Filialiser, s'il y a lieu, certaines activités relevant de l'objet social.

Suite à l'approbation d'un plan stratégique de développement par le Conseil d'administration de la SEM de Sisteron 29 novembre 2021, et la présentation de la stratégie d'action de la société d'économie mixte, dénommée SEM SISTERON - HORIZON 2050, lors des séances successives du Conseil municipal en dates des 20 juillet 2022 et 19 octobre 2023, les services de la SEM DE SISTERON ont poursuivi la réflexion entreprise.

Cette stratégie renforce et développe les axes d'actions déterminés par le Conseil d'administration de la SEM DE SISTERON dès à compter de 2019 date à laquelle la SEM DE SISTERON a déposé la marque Evad Affaires pour Espace Val de Durance Affaires avec la volonté :

- De consolider, rénover, rationaliser le patrimoine actuel dont elle a la gestion ;
- De mener à bien de nouveaux projets de construction d'immobilier d'entreprises ;
- De se positionner comme un acteur majeur de la transition écologique du territoire par la valorisation des énergies renouvelables avec comme cible le photovoltaïque ;
- De promouvoir sur le territoire l'économie traditionnelle, locale, les circuits courts et l'économie sociale et solidaire, celle de la main et du cœur ;
- De faire lien et être facilitateur entre les porteurs de projet et le territoire, entre les employeurs locaux, leurs offres d'emplois et les potentiels candidats locaux ;
- D'inscrire le territoire dans la transition numérique pour répondre à l'explosion des besoins en digital avec le déploiement de la 5G et de la FTTH, tant en termes de capacité des flux des données numérique, qu'en termes de stockage sécurisé de ces données.

Ce renforcement stratégique se développe autour de 5 axes majeurs de l'action de la SEM DE SISTERON :

#### **1er AXE DE TRANSFORMATION : PRIVILEGIER LA MISE EN PLACE D'UNE ECONOMIE LOCALE, RESILIENTE, DURABLE ET SOLIDAIRE**

A ce titre, la SEM DE SISTERON participe à la relance économique en privilégiant :

- Une économie de la résilience en promouvant notamment les approches locales ainsi que des approches « low tech » permettant de fonctionner en mode dégradé ;
- Une économie durable et bas carbone qui s'appuie sur des activités sobres en ressources ;
- Une économie solidaire dans laquelle le développement de l'utilité sociale et la qualité des rapports entre les différentes parties prenantes feront partie intégrante de l'analyse de la performance des entreprises.

#### **2ème AXE DE TRANSFORMATION : ETRE PRECURSEUR ET SOUTENIR DES MODELES D'ENTREPRISES COMPATIBLES AVEC UNE POLITIQUE ECONOMIQUE UTILE ET AMBITIEUSE**

La SEM de Sisteron se positionne déjà comme une « entreprise de mission », titulaire du label PARC+ et inscrite dans une démarche de labellisation RSE. Elle entend aussi montrer la voie sur le territoire.

#### **3ème AXE DE TRANSFORMATION : BATIR UN TERRITOIRE D'INNOVATION POUR ACCELERER ET RENFORCER SA TRANSFORMATION**

La SEM de Sisteron se doit ainsi de conforter son rôle « pilote » dans le développement durable et les énergies renouvelables : en effet aujourd'hui, grâce à des investissements tant publics, que privés, le Parc d'activités est équipé de 30 000m<sup>2</sup> de toitures intégrées en photovoltaïque et 2 centrales au sol (13 ha), qui produisent l'équivalent de la consommation annuelle d'une ville de 15 000 habitants.

La SEM de Sisteron se doit d'amplifier certaines initiatives locales et collaboratives – tiers-lieux, incubateurs, circuits courts, recycleries – mettent en lumière la vitalité et la pertinence des approches locales.

#### **4ème AXE DE TRANSFORMATION : PARTICIPER A LA REORIENTATION DE LA CROISSANCE**

L'économie des années à venir devrait se caractériser par :

- une exigence renforcée de décarbonation ;
- un accent sur la souveraineté économique ;
- une intensification de la numérisation de la société ;
- un effort accru en faveur de la santé et des services qui contribuent au bien-être collectif.

La Sem de Sisteron participe déjà directement de ces enjeux notamment au travers d'un projet de Datacenter et de celui de la valorisation de toitures photovoltaïques des collectivités, amis également en étant elle-même productrice d'énergies renouvelables, en accueillant des entreprises leaders dans leur secteur (microcentrales hydroélectriques et branchements centrales éoliennes) mais aussi en privilégiant ou orientant les porteurs de projet en faveur du déploiement de solutions photovoltaïques et innovantes sur le territoire.

#### **5ème AXE DE TRANSFORMATION : LA SEM DE SISTERON COMME ACTEUR PRIVILEGE DE LA NOUVELLE ATTRACTIVITE ET DE L'EFFICACITE DU TERRITOIRE**

La SEM de Sisteron se doit d'agir en se positionnant dans l'accueil des télétravailleurs, l'ouverture éventuel de tiers lieux, la relocalisation d'entreprises en quête de qualité de vie et d'espaces naturels, l'habitat, le commerce et l'offre de santé.

« DEVENIR ET AGIR COMME UNE « START UP » D'UTILITE PUBLIQUE (DELIVERY UNIT) » :

Le concept de la delivery unit est simple : mettre en place une petite équipe en charge de vérifier et d'accompagner la réalisation d'un certain nombre d'objectifs considérés comme prioritaires.

Une petite structure d'une dizaine de personnes directement rattachée au centre décisionnaire et chargée de mettre en œuvre les objectifs.

Un ensemble de compétences sectorielles et fonctionnelles spécifiques répondant aux enjeux prioritaires du moment.

Cette dimension permet ainsi la sollicitation temporaire de compétences pour un objectif précis sans contrainte de long terme pour les budgets publics.

Ces orientations ont été approuvées dans leur principe par notre Assemblée.

Pour réaliser ce projet stratégique, la SEM DE SISTERON est en mesure de s'appuyer sur les tènements pour lesquelles elle est titrée, y compris au travers de droits réels, au moyen des baux à construction et emphytéotique qui lui ont été consentis par la Commune en sa qualité d'actionnaire de référence.

La SEM de Sisteron peut naturellement agir en nom propre et entend poursuivre pour l'avenir, tout en souhaitant continuer à valoriser, rénover et requalifier, le patrimoine qu'elle détient à bail et s'inscrire dans le temps et dans une stratégie partagée avec la Commune.

Le PARC D'ACTIVITES DE SISTERON – VAL DE DURANCE constitue à cet égard un vecteur historique du développement économique du territoire.

La gestion du centre d'affaires développé par la SEM DE SISTERON comprend :

- la Maison de l'Entreprise,
- Une pépinière d'entreprises,
- Des bureaux et ateliers.

Elle constitue ainsi une véritable structure d'accueil dans le but de favoriser l'implantation d'activités nouvelles sur le site.

Créée en 1991, la MAISON DE L'ENTREPRISE est le centre névralgique du parc d'activités de Sisteron. Cette pépinière d'entreprises héberge 55 sociétés réparties sur 12 bâtiments pour 144 emplois.

Il est aujourd'hui proposé d'exprimer ce projet stratégique au moyen d'un renforcement significatif du centre d'affaires, en renforçant la dynamique initiée par la SEM DE SISTERON, tout en accroissant le potentiel et la valorisation du patrimoine communal dont notre société est la gardienne au travers des baux à constructions et emphytéotique conclus avec la Commune.

A cette fin, plusieurs projets ont été identifiés sur les différents tènements dont dispose aujourd'hui la SEM DE SISTERON.

Le Conseil d'administration de la SEM DE SISTERON a approuvé par délibération du 4 avril 2024 ces projets et déterminé leurs conditions de réalisation et sur la base de cette délibération saisi la Commune d'une demande d'approbation assortie d'une proposition de prolongation des baux supports.

Les projets retenus sont détaillés comme suit et leurs modalités potentielles détaillées ci-après.

#### **A- Le lot 1A et 1B**

Le lot 1 A est constitué des parcelles AD 222, 223, 226, 229, 232 et 235 (ces parcelles ont été fusionnées pour constituer la parcelle AD 666) pour une contenance de 9.180 m<sup>2</sup>. Il supporte à titre principal notre Maison de l'entreprise.

Le lot 1 B est constitué des parcelles AD 224 et 236 (ces parcelles ont été fusionnées pour constituer la parcelle AD 665) pour une contenance de 1202 m<sup>2</sup>. Il supporte à titre principal le bâtiment 17 (nommé aussi dans les baux Atelier en blanc ou Atelier C)

Soit le lot 1 A est constitué de la parcelle AD 666 pour une contenance de 9.180 m<sup>2</sup>.

Le lot 1B est constitué de la parcelle AD665 pour une contenance de 1202 m<sup>2</sup>.

La SEM DE SISTERON dispose de droits réels sur ce lot au bénéfice d'un bail emphytéotique non administratif conclu le 28 septembre 2012, entre la Commune de Sisteron et la SEM DE SISTERON, suivant acte notarié dressé par maître François BAYLE, Notaire à de Sisteron, pour une durée initiale de 20 ans. En l'état, la SEM DE SISTERON est titrée jusqu'au 31 décembre 2031.

L'opportunité se présente de réaliser un projet complémentaire sur ce tènement.

Le Projet de valorisation consisterait en la construction d'un bâtiment de 500m2 novateur sur la commune de Sisteron, à côté de la maison d'entreprise. Les deux bâtiments seraient reliés entre eux par un passage couvert afin de mutualiser ces deux bâtiments et offrir un espace dédié au bien-être des locataires.

L'objectif est de créer un espace moderne et écologique qui répond aux normes les plus élevées en matière d'efficacité énergétique.

Sisteron est une ville dynamique en pleine expansion, et il est essentiel d'intégrer des infrastructures durables pour accompagner cette croissance. Notre projet s'inscrit dans cette vision en proposant des bâtiments respectueux de l'environnement et économiquement viable.

#### **Caractéristiques du Bâtiment :**

1. **Passif** : Le bâtiment sera conçu selon les principes de la construction passive, minimisant ainsi sa consommation énergétique pour le chauffage et la climatisation.
2. **Énergie Positive** : Nous visons à faire du bâtiment un générateur net d'énergie, grâce à l'intégration de sources d'énergie renouvelable telles que des panneaux solaires photovoltaïques et des systèmes de récupération de chaleur.
3. **Surface** : Le bâtiment aura une superficie totale de 500m2, offrant amplement d'espace pour des activités tertiaires (bureaux et salles de réunion).
4. **Architecture Moderne** : L'esthétique du bâtiment sera soigneusement conçue pour refléter son engagement envers l'innovation et la durabilité, tout en s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain de Sisteron.

#### **Avantages :**

1. **Économies d'Énergie** : En utilisant des techniques de construction passive et des sources d'énergie renouvelable, le bâtiment permettra de réaliser d'importantes économies sur les coûts énergétiques à long terme.
2. **Impact Environnemental Réduit** : En réduisant sa dépendance aux énergies fossiles et en minimisant son empreinte carbone, le bâtiment contribuera à la lutte contre le changement climatique et à la préservation de l'environnement.
3. **Image Positive** : En tant que pionnier dans le domaine de la construction durable, ce projet renforcera la réputation de Sisteron en tant que ville progressiste et soucieuse de l'environnement, attirant ainsi de nouveaux investisseurs et résidents.

Le montant de cette opération s'élèverait à 1.606.090 € HT.



Il apparaît par ailleurs opportun d'améliorer les conditions d'accueil des bâtiments existants, et dans cette optique, une rénovation lourde (ITE et rénovation intérieure) est à engager sur le bâtiment 17 pour un investissement de 455.000 € HT.

Les valeurs de travaux à réaliser ont été appréciées par un Maître d'œuvre, économiste de la construction et comme tel apparaissent fiables en l'état des renchérissements constatés depuis les crises COVID et énergétiques. Ces évaluations sont reprises ci-après en annexe.

Pour autant, ce projet n'est pas réalisable dans le cadre de la durée restant à courir pour ce bail emphytéotique. En effet, les services de la SEM DE SISTERON ont envisagé l'équilibre économique de ce projet et associé à l'étude de faisabilité le cabinet d'Expertise-comptable et sollicité l'avis du Commissaire aux Comptes de la société. Ces travaux sont repris ci-après en annexe.

Il en résulte que sur la durée restant à courir d'ici au 31 décembre 2031, le projet serait structurellement déficitaire de 128k€ et à ce titre insusceptible d'être porté par la SEM DE SISTERON.

Le montant des restes à amortir s'établirait en outre pour la Commune à hauteur de 1.166k€ en fin de bail, ce qui apparaît difficilement supportable pour notre collectivité qui n'est pas à l'initiative de ce projet de valorisation.

Les études de faisabilité financières ont en conséquence été entreprises sur les durées de prorogation des baux supports. Les durées de prorogation ont été déterminées en considération des durées d'amortissement des biens et travaux nouveaux réalisés, encore que s'agissant de baux privés, l'alignement de la durée des baux avec la durée des amortissements ne soit pas prescrit d'un point de vue réglementaire.

Cette approche apparaît toutefois économiquement pertinente, permet à la SEM DE SISTERON d'envisager des opérations viables et financièrement sécurisées, privilégie la valorisation des tenements confiés, renforce leur valeur patrimoniale au profit de la Commune de Sisteron, sans pour autant que cette dernière n'ait à souffrir d'un montant de restes à amortir conséquent en fin de contrat.

Les prorogations de durées ainsi éventuellement consenties ne constituent également pas un avantage économique injustifié entre la SEM DE SISTERON et son actionnaire de référence.

En l'état, des projections financières opérées, les hypothèses 17 et 20 ans apparaissent favorables en tant qu'une prorogation de 17 ans limiterait à 269k€ le montant des restes à amortir supportés par la Commune, montant ramené à 0 pour une prorogation envisagée à 20 ans.

## **B- Le lot 2A**

Ce lot est constitué des parcelles AD 228, 231, 328, 329, 331, 333, 334, 335, 337, 338, 340, 341, 343, et 344 pour une contenance de 6.337 m<sup>2</sup>. (Aujourd'hui les parcelles AD 228, 231, 328, 331, 334, 337, 340 et 343 sont fusionnées pour constituer la parcelle AD 667 d'une contenance de 5401m<sup>2</sup>).

Ce lot est donc constitué des parcelles AD 667, 329, 333, 335, 338, 341 et 344 pour une contenance de 6.337 m<sup>2</sup>.

La SEM DE SISTERON dispose de droits réels sur ce lot au bénéfice d'un bail à construction non administratif conclu le 8 août 2003, entre la Commune de Sisteron et la SEM DE SISTERON, suivant acte notarié dressé par maître François BAYLE, Notaire à Sisteron, pour une durée initiale de 18 ans, prolongée par avenant du 28 novembre 2016 suivant acte notarié dressé par maître François BAYLE, Notaire à Sisteron. En l'état, la SEM DE SISTERON est titrée jusqu'au 31 décembre 2031.

L'opportunité se présente de réaliser un projet complémentaire sur ce tenement.

Le Projet de valorisation consisterait en un 2<sup>ème</sup> Projet de construction d'un bâtiment de 2000m<sup>2</sup> novateur sur la commune de Sisteron en remplacement des 5 petits bâtiments existants dégradés, hétérogènes et extrêmement énergivores.

Le projet s'inscrirait dans la continuité et à l'image des réalisations entreprises sur le lot 1A.

L'objectif est d'offrir des espaces plus en adéquation avec notre image à nos locataires. Ce nouveau bâtiment offrirait un espace moderne et écologique qui répond aux normes les plus élevées en matière d'efficacité énergétique avec les mêmes caractéristiques et avantages du bâtiment précédent.

#### Caractéristiques du Bâtiment :

1. **Passif** : Le bâtiment sera conçu selon les principes de la construction passive, minimisant ainsi sa consommation énergétique pour le chauffage et la climatisation.
2. **Énergie Positive** : Nous visons à faire du bâtiment un générateur net d'énergie, grâce à l'intégration de sources d'énergie renouvelable telles que des panneaux solaires photovoltaïques et des systèmes de récupération de chaleur.
3. **Surface** : Le bâtiment aura une superficie totale de 2000m<sup>2</sup>, offrant amplement d'espace pour des activités tertiaires (bureaux et salles de réunion).
4. **Architecture Moderne** : L'esthétique du bâtiment sera soigneusement conçue pour refléter son engagement envers l'innovation et la durabilité, tout en s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain de Sisteron.

#### Avantages :

1. **Économies d'Énergie** : En utilisant des techniques de construction passive et des sources d'énergie renouvelable, le bâtiment permettra de réaliser d'importantes économies sur les coûts énergétiques à long terme.
2. **Impact Environnemental Réduit** : En réduisant sa dépendance aux énergies fossiles et en minimisant son empreinte carbone, le bâtiment contribuera à la lutte contre le changement climatique et à la préservation de l'environnement.
3. **Image Positive** : En tant que pionnier dans le domaine de la construction durable, ce projet renforcera la réputation de Sisteron en tant que ville progressiste et soucieuse de l'environnement, attirant ainsi de nouveaux investisseurs et résidents.

Le montant de cette opération s'élèverait à 5.080.000 € HT.

Les coûts liés au déplacement des occupants existants et la reprise des VRD est estimée pour un investissement de 380.000 € HT.

Les valeurs de travaux à réaliser ont été appréciée par un Maître d'œuvre, économiste de la construction et comme tel apparaissent fiables en l'état des renchérissements constatés depuis les crises COVID et énergétiques. Ces évaluations sont reprises ci-après en annexe.

Pour autant, ce projet n'est pas réalisable dans le cadre de la durée restant à courir pour ce bail à construction.

En effet, les services de la SEM DE SISTERON ont envisagé l'équilibre économique de ce projet et associé à l'étude de faisabilité le cabinet d'Expertise-comptable et sollicité l'avis du Commissaire aux Comptes de la société. Ces travaux sont repris ci-après en annexe.

Il en résulte que sur la durée restant à courir d'ici au 31 décembre 2031, le projet serait structurellement déficitaire de 446k€ et à ce titre insusceptible d'être porté par la SEM DE SISTERON.

Le montant des restes à amortir s'établirait en outre pour la Commune à hauteur de 2.998k€ en fin de bail, ce qui apparaît totalement insupportable pour notre collectivité qui n'est pas à l'initiative de ce projet de valorisation.

Les études de faisabilité financières ont en conséquence été entreprises sur les durées de prorogation des baux supports. Les durées de prorogation ont été déterminées en considération des durées d'amortissement des biens et travaux nouveaux réalisés, encore que s'agissant de baux privés, l'alignement de la durée des baux avec la durée des amortissements ne soit pas prescrit d'un point de vue réglementaire.

Cette approche apparaît toutefois économiquement pertinente, permet à la SEM DE SISTERON d'envisager des opérations viables et financièrement sécurisées, privilégie la valorisation des tenements confiés, renforce leur valeur patrimoniale au profit de la Commune de Sisteron, sans pour autant que cette dernière n'ait à souffrir d'un montant de restes à amortir conséquent en fin de contrat.

Les prorogations de durées ainsi éventuellement consenties ne constituent également pas un avantage économique injustifié entre la SEM DE SISTERON et son actionnaire de référence.

En l'état, des projections financières opérées, les hypothèses 17 et 20 ans apparaissent favorables en tant qu'une prorogation de 17 ans limiterait à 692k€ le montant des restes à amortir supportés par la Commune, ce qui reste conséquent, montant ramené à 0 pour une prorogation envisagée à 20 ans.

### C- Le lot 2B

Ce lot est constitué initialement des parcelles AD 216 et 332 pour une contenance de 9.754 m<sup>2</sup>, dont a été retranché la parcelle détachée AD 618 pour une contenance de 4.731 m<sup>2</sup>. Sa contenance révisée s'établit donc à 5.023 m<sup>2</sup>.

La SEM DE SISTERON dispose de droits réels sur ce lot au bénéfice d'un bail à construction non administratif conclu le 28 septembre 2012, entre la Commune de Sisteron et la SEM DE SISTERON, suivant acte notarié dressé par maître François BAYLE, Notaire à de Sisteron, pour une durée initiale de 22 ans. Ce bail à construction a fait l'objet d'une résiliation partielle par convention entre les parties en vue du détachement de la parcelle AD 618 susmentionnée suivant acte notarié dressé par maître François BAYLE, Notaire à de Sisteron, le 26 novembre 2016.

En l'état, la SEM DE SISTERON est également titrée jusqu'au 31 décembre 2031.

L'opportunité se présente de réaliser un projet complémentaire sur ce tènement.

Le Projet de valorisation consisterait en la création d'espaces de stockage modernisés pour répondre aux besoins de ses entreprises locataires. Il est envisagé de créer des box à destination des entreprises ; l'emplacement de ce nouveau service permet de répondre aussi à optimiser le foncier économique local.

Le montant de cette opération s'élèverait à 410.000 € HT.

Les valeurs de travaux à réaliser ont été appréciées par un Maître d'œuvre, économiste de la construction et comme tel apparaissent fiables en l'état des renchérissements constatés depuis les crises COVID et énergétiques. Ces évaluations sont reprises ci-après en annexe.

Pour autant, ce projet est réalisable dans le cadre de la durée restant à courir pour ce bail à construction.

En effet, les services de la SEM DE SISTERON ont envisagé l'équilibre économique de ce projet et associé à l'étude de faisabilité le cabinet d'Expertise-comptable et sollicité l'avis du Commissaire aux Comptes de la société. Ces travaux sont repris ci-après en annexe.

Il en résulte que sur la durée restant à courir d'ici au 31 décembre 2031, l'opération présentant un résultat net positif d'exploitation de 10k€ sur la période considérée.

Pour autant, le montant des restes à amortir s'établirait en outre pour la Commune à hauteur de 222k€ en fin de bail, ce qui apparaît moyennement supportable pour notre collectivité qui n'est pas à l'initiative de ce projet de valorisation.

Dans ce contexte, il a été envisagé de retenir également ce projet dans le cadre des études de faisabilité financières entreprises sur les durées de prorogation des baux supports. Les durées de prorogation ont été déterminées en considération des durées d'amortissement des biens et travaux nouveaux réalisés, encore que s'agissant de baux privés, l'alignement de la durée des baux avec la durée des amortissements ne soit pas prescrit d'un point de vue réglementaire.

Cette approche apparaît toutefois économiquement pertinente, permet à la SEM DE SISTERON d'envisager des opérations viables et financièrement sécurisées, privilégie la valorisation des tènements confiés, renforce leur valeur patrimoniale au profit de la Commune de Sisteron, sans pour autant que cette dernière n'ait à souffrir d'un montant de restes à amortir conséquent en fin de contrat.

Les prorogations de durées ainsi éventuellement consenties ne constituent également pas un avantage économique injustifié entre la SEM DE SISTERON et son actionnaire de référence.

Dans le cadre spécifique de ce projet, l'attention s'est également portée sur la cohérence des échéances du terme de chaque bail avec la commune intention d'aligner les issues contractuelles.

En l'état, des projections financières opérées, les hypothèses 17 et 20 ans apparaissent favorables en tant qu'une prorogation de 17 ans limiterait à 51k€ le montant des restes à amortir supportés par la Commune, montant ramené à 0 pour une prorogation envisagée à 20 ans.

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît que la réalisation de ces projets revêt un caractère manifeste d'intérêt communal en termes de dynamisation des actions de la SEM DE SISTERON dont la Commune reste l'actionnaire de référence. Leur réalisation présente également un avantage patrimonial manifeste dans la mesure où les biens améliorés ou réalisés dans le cadre des baux sont destinés à revenir dans le patrimoine de la Commune à l'échéance de leurs termes respectifs.

En conséquence, de la sortie desdits biens du patrimoine de la SEM DE SISTERON et de leur incorporation au patrimoine de la Commune, la Commune restera redevable de la fraction non amortie desdits travaux et ouvrages, tels qu'elle résulte des VNC figurant au bilan de la société.

En l'état des projections opérées, la Commune se voit confrontée à l'alternative suivante :

- Renoncer à voir la SEM DE SISTERON réaliser ces opérations ;
- Autoriser la réalisation de ces opérations et consentir en considération de leur réalisation une prorogation des baux afférents aux tenements supports de ces opérations.

Dans cette seconde hypothèse, la Commune est confrontée à l'alternative suivante :

- Consentir une prorogation de baux de 17 ans et projeter ainsi une indemnisation de transfert des biens à l'issue de la prorogation d'un montant de 1.012k€ ;
- Consentir une prorogation de baux de 20 ans et projeter ainsi une indemnisation de transfert des biens à l'issue de la prorogation d'un montant nul.

L'écart de prorogation de durée ne présentant pas d'inconvénient significatif, il apparaît manifeste que l'intérêt communal porte sur une prorogation de 20 ans étant précisé qu'en l'état de baux de pur droit privé leur prorogation n'est soumise à aucune contrainte réglementaire spécifique.

Il vous est donc proposé :

S'agissant du lot n°1A et B :

- d'approuver le projet de réalisation par la SEM DE SISTERON d'un bâtiment nouveau sur le lot n°1A pour une superficie totale de 500m<sup>2</sup>, pour un montant d'opération estimé à 1.606.090 € HT ;
- d'approuver la réalisation par la SEM DE SISTERON du projet de rénovation lourde (ITE et rénovation intérieure) sur le bâtiment 17 supporté par le lot n°1A un montant d'opération estimé à 455.000 € HT ;
- d'approuver le principe d'un avenant au bail emphytéotique non administratif conclu le 28 septembre 2012, portant prorogation de durée de 20 ans en considération des intérêts propres de la Commune ;

S'agissant du lot n°2A :

- d'approuver le projet de réalisation par la SEM DE SISTERON d'un bâtiment nouveau sur le lot n°2A pour une superficie totale de 2000m<sup>2</sup>, pour un montant d'opération estimé à 5.080.000 € HT, montant auquel s'ajoutent les coûts liés au déplacement des occupants existants et la reprise des VRD estimés pour un montant de 380.000 € HT ;
- d'approuver le principe d'un avenant au bail à construction non administratif conclu le 8 août 2003, modifié par avenant du 28 novembre 2016, portant prorogation de durée de 20 ans en considération des intérêts propres de la Commune ;

S'agissant du lot n°2B :

- d'approuver le projet de réalisation par la SEM DE SISTERON d'un espace de stockage sur le lot n°2B un montant d'opération estimé à 410.000 € HT ;
- d'approuver le principe d'un avenant au bail à construction non administratif conclu le 28 novembre 2012, portant prorogation de durée de 20 ans en considération des intérêts propres de la Commune ;

Pour l'ensemble des lots et opérations ci-dessus décrites :

- dire que la réalisation de ces projets s'inscrit dans le cadre du plan stratégique de la SEM DE SISTERON à l'Horizon 2050 et prendre acte de l'intérêt communal à voir ces projets se réaliser ;
- dire qu'il y a lieu de réaliser ces opérations dans le cadre d'avenants de prorogation des baux à construction et emphytéotiques non administratifs et suivant les modalités précédemment décrites ;
- dire que la réalisation de ces investissements concourt à la valorisation à terme du patrimoine appelé à revenir à la Commune à l'issue des baux et que la Commune a intérêt à consentir à une gestion homogène des échéances du terme de chaque bail ;
- dire que chaque avenant fera l'objet d'une délibération spécifique du Conseil municipal en approuvant les termes et habilitant le Maire à les signer.

### **Conseil municipal de Sisteron 23/05/2024**

Suite à la présentation de cette délibération, le conseil municipal de Sisteron s'est prononcé favorablement pour la prorogation des baux sur 20 ans.

## **9. Projets et évolution prévisionnelle de la Société SEM**

### **9.1. Présentation officielle de la stratégie de la SEM de Sisteron**

La SEM de Sisteron a présenté sa stratégie SEM de Sisteron/SPL Sisteronais-Buëch à « Horizon 2050 », l'ensemble des projets ont été présenté et validé par le conseil d'administration de la sem et le conseil municipale de Sisteron en prorogant les baux de 20 ans.

### **9.2. Evolution prévisionnelle de la Société SEM de SISTERON**

La SEM de Sisteron va hiérarchiser son plan d'action pour continuer à déployer sa stratégie.

#### **9.2.1. Contexte économique**

Au niveau national, malgré les indicateurs positifs, (création d'emplois dans le privé, baisse du chômage), la croissance est perturbée par l'inflation générale :

- La guerre en Ukraine et les conflits mondiaux perturbe les accords commerciaux et renchérissement des matières premières et de l'énergie ;
- Les politiques des banques centrales entretiennent une reprise économique fragile par la forte augmentation des taux d'emprunt qui par ricochet diminue l'investissement des entreprises.

Au niveau local, la demande reste soutenue grâce à l'attractivité renforcée de nos parcs d'activités par la notoriété construite depuis plus de trente ans avec la SEM de Sisteron. La raréfaction du foncier va probablement perturber les installations par une augmentation du coût de celui-ci.

Plusieurs indicateurs le démontrent :

- les taux d'occupation de nos bâtiments d'accueil d'entreprises
- les demandes d'implantation d'entreprises
- les ventes potentielles de foncier
- la fréquentation journalière du parc qui est devenu un véritable bassin d'emplois, et un parc commercial de destination.

### **9.2.2. Consolidation et Développement de la SEM**

**La SEM de Sisteron doit rester performante sur ses activités de base qui participent à l'image dynamique et encrée qui sont :**

- La gestion de l'immobilier d'entreprises
- La gestion du centre d'affaires « Evad affaires »
- La production d'énergies renouvelables : photovoltaïque en revente à EDF, et en autoconsommation
- L'accueil et accompagnement des entreprises des parcs d'activités de la CCSB
- L'animation du parc

**Elle doit maîtriser ses coûts de fonctionnement :**

- par une grande rigueur budgétaire sur toutes ses charges
- par mutualisation de ses ressources avec la SPL
- en valorisant ses prestations pour le territoire, en les diversifiant et en les facturant à ses collectivités actionnaires, maître d'ouvrage et donneur d'ordre.

**Elle doit augmenter son registre d'activités et étendre son domaine d'intervention historique limité au parc d'activités Sisteron Val de Durance :**

- En poursuivant l'investissement dans les énergies renouvelables et innovantes : Photovoltaïque en autoconsommation, smart- grid
- En répondant à des appels à projets de valorisation et de développement du territoire, en prestataire de la CCSB ou des Communes membres tel que le renouvellement du label Parc+,
- En conduisant auprès des entreprises des opérations de mutualisation,
- En développant ses réseaux à travers un plan de communication ambitieux.

## **10. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE 101 DE LA LOI SUR LES SOCIETES COMMERCIALES**

Pas de convention. Nous vous précisons qu'aucune convention entrant dans le champ d'application de l'article 101 de la loi du 24 juillet 1966 n'a été conclue au cours de l'exercice.

## **11. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

### **11.1. Membres du conseil d'administration**

Monsieur Nicolas LAUGIER, Président Directeur Général

Madame Nicole PELOUX, Adjointe à l'Attractivité du territoire et de l'Emploi

Monsieur Michel BRUNET, Conseiller Municipal

Monsieur Jean-Pierre TEMPLIER, 1<sup>er</sup> adjoint de la ville de Sisteron

Madame Sylvia ODDOU, Conseiller Municipal.

Monsieur Jean-Louis CLEMENT, Conseiller Municipal

Monsieur Jean-Pierre BOY, Conseiller Municipal

Représentent la commune de Sisteron

Monsieur Jean-Marc DUPRAT représente la Communauté de communes du Sisteronais-Buëch

Madame Alexandra ESPANET, Représentant le Crédit Agricole

Monsieur Didier LONG, Président représente UDE04

Madame Myriam LIEFRENNI, Représentant la Caisse d'Epargne Provence Alpes-Corse.

Monsieur Bruno BESSUEILLE, représente la CCI 04.



## 11.2. Composition de l'actionnariat

Les actionnaires sont :

**Commune de Sisteron**

**Communauté de communes du Sisteronais**

Place de l'Hôtel de Ville BP 100 04200 SISTERON

**CAISSE D'EPARGNE Provence Alpes Corse**

Place Estrangin-Pastré BP 108 13254 MARSEILLE Cedex 6

**CCI 04**

60 Bd Gassendi 04000 DIGNE

**CREDIT AGRICOLE Provence Côte d'Azur**

BP 78 83002 DRAGUIGNAN Cedex

**S.E.C.I.P.E (SANOFI AVENTIS)**

174 Avenue de France 75013 PARIS

**ICADE Promotion 6 Allée Turcat Méry 13008 MARSEILLE**

**UDE04 27, Allée des Genêts Parc d'Activités 04200 SISTERON**

Répartition du capital 556 442.50 €

<b>CAPITAL SEM DE SISTERON</b>	Nombre d'actions	Montant en euros	Répartition
EUROS			
Commune de Sisteron	1764	268 921,80 €	48,33%
Communauté de communes Sisteronais	471	71 803,95 €	12,90%
Caisse d'Epargne PAC	520	79 274,00 €	14,25%
CCI 04	500	76 225,00 €	13,70%
Crédit Agricole Provence Côte d'Azur	215	32 776,75 €	5,89%
SECIPE (SANOFI AVENTIS)	100	15 245,00 €	2,74%
ICADE G3A	50	7 622,50 €	1,37%
UDE 04	15	2 286,75 €	0,41%
ASD	15	2 286,75 €	0,41%

3650 actions

Nominal 152.45 €

556 442.50 €

## 11.3. Exercice de la direction générale

### 11.3.1. Affaires courantes :

La gestion de l'immobilier d'entreprises est assurée par la Direction SEM, au quotidien, en particulier le contrôle des paiements de loyers en début de mois, ainsi que la maintenance et la gestion des départs de locataires.

Pour l'accueil des nouveaux locataires, un entretien-échange est fait avec la Direction et la Direction Générale avant finalisation du contrat de bail précaire, signé par le PDG.

La gestion des productions photovoltaïques est assurée par la Direction SEM, un point précis étant fait avec la D.G. lors de l'établissement des factures à EDF, aux échéances semestrielles. Ces 2 activités font l'objet d'indicateurs de suivi de performances, intégrés dans le rapport de gestion présenté et validé lors des Conseils d'Administration.

### **11.3.2. Gestion de projets et travaux importants :**

Lors de la présentation du projet en CA, et après accord du CA de poursuivre le projet (études complémentaires) et d'aller vers la réalisation, un Groupe de Travail (GT) est constitué (administrateurs Direction SEM + AMO+ M.O.) ainsi qu'un Comité de Pilotage (COPIL) avec en plus la Direction Générale :

Pour la réalisation des travaux, la Commission d'Appel d'Offres est réunie pour gérer les MAPA et attribuer les marchés :

Le président signe les documents inhérents au marché.

Chaque étape importante du projet et des travaux est soumise au CA pour validation.

### **En Conclusion exercice 2023**

Un exercice apparemment solide avec des performances dans les 3 activités de base, et des principes rigoureux de maîtrise des coûts, et une vente exceptionnelle de terrain en propre qui conduisent à un résultat de 53 343€ mais qu'il faut pondérer.

### **Le conseil d'administration**

**Nicolas LAUGIER**  
**Président Directeur Général**

