

## Conseil de la métropole du 4 octobre 2019

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Date de convocation  
18 septembre 2019

Conseillers en exercice  
70

**Président : M. François CUILLANDRE**

**Secrétaire de séance : M. Robert JESTIN**

Le Conseil de Brest métropole s'est réuni le vendredi 4 octobre 2019 à 17 heures, sous la Présidence de M. François CUILLANDRE , Président.

#### ETAIENT PRESENTS :

M. F. CUILLANDRE , Président, Mme B. ABIVEN, M. Y. NEDELEC, M. M. GOURTAY, M. T. FAYRET, Mme T. QUIGUER, M. P. OGOR, M. F. GROSJEAN, M. E. GUELLEC, Mme F. BONNARD-LE FLOC'H, M Y. GUEVEL, Mme R. FAGOT OUKKACHE, Mme R. FILIPE, M. F. JACOB, Mme P. SALAUN-KERHORNOU, Mme I. MONTANARI, M. R. PICHON, Mme S. JESTIN, M. S. ROUDAUT , Vice-Présidents.

M. P. APPERE, Mme A. ARZUR, Mme C. BELLEC, Mme N. BERROU-GALLAUD, M. M. BERTHELOT, Mme C. BOTHUAN, Mme C. BRUBAN, Mme N. CHALINE, M. M. COATANEA, Mme N. COLLOVATI, M. D. FERELLOC, Mme M-L. GARNIER, Mme I. GUERIN, Mme P. HENAFF, M. R. HERVE, M. R. JESTIN, M P. KERBERENES, M. C. KERMAREC, M. Y-F. KERNEIS, Mme A. LAGADEC, M. R-J. LAURET, Mme D. LE CALVEZ , Mme J. LE GOIC-AUFFRET, Mme G. LE GUENNEC, Mme M. LE LEZ, Mme B. MALGORN, Mme C. MARGOGNE, Mme I. MAZELIN, Mme I. MELSCOET, M. E. MORUCCI, M. B. NICOLAS, M. F. PELLICANO, M C. PETITFRERE, M M. QUERE, Mme M-A. RIOT, M. B. RIOUAL, M. R. SALAMI, M. R. SARRABEZOLLES, M. B. SIFANTUS, M H. TRABELSI, Conseillers.

#### ABSENT(S) EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. D. CAP, M. A. GOURVIL, Vice-Présidents.

Mme G. ABILY, Mme S. BASTARD, Mme N. BATHANY, Mme K. BERNOLLIN-APPERE, M. Y. DU BUIT, M. P. GUEZENNEC, Mme B. HU, M. L. PERON, M. G. ROUE, Conseillers.

#### C 2019-10-189 CONSEIL EN ORGANISATION ET GESTION

**SEMPI - Rapport annuel des représentants au conseil d'administration - Exercice 2018**

Le rapporteur, M. Michel GOURTAY  
donne lecture du rapport suivant

**CONSEIL EN ORGANISATION ET GESTION – SEMPI - Rapport annuel des  
représentants au conseil d'administration - Exercice 2018**

**EXPOSE DES MOTIFS**

L'article L 1524-5 alinéa 14 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit 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 ou au conseil de surveillance, et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportés à la société d'économie mixte. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci assure la communication immédiate aux mêmes fins aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres* ».

Le rapport porte sur la période d'activité correspondante au dernier exercice comptable clos (2018). Il a fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale ordinaire de la SEMPI avant sa communication au Conseil de la métropole.

Une présentation synthétique des principales informations qu'il contient est fournie dans le corps de la présente délibération. Le rapport complet est tenu à la disposition du Conseil de la métropole par le secrétariat des Assemblées.

**Société d'économie mixte SEMPI – Exercice 2018**

La société d'économie mixte de portage immobilier de l'agglomération brestoise (SEMPI) est l'opérateur issu de la transformation en 2003 de la SAIEM (société anonyme immobilière d'économie mixte). L'activité de la SEMPI s'organise autour de quatre domaines principaux :

- Le portage de l'immobilier d'entreprise notamment en cas d'absence de promotion privée (gestion locative et opérations nouvelles de bâtiments économiques) ;
- La gestion patrimoniale et locative de foyers et résidences destinés aux étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées et handicapées ;
- L'accompagnement des copropriétés dans leurs projets de rénovation thermique en vue d'améliorer la performance énergétique de l'habitat privé ;
- Les opérations de renouvellement urbain sous la forme de concession d'aménagement (OPAH-RU).

La SEMPI dispose d'un capital social de 6 095 670 € détenu à 61,4 % par Brest métropole et à 12,2 % par la ville de Brest.

La SEMPI détient des participations dans les sociétés suivantes :

- La SCI du Portzic (52,2%),
- La SCI du Cap Vert (59%) constituée en juin 2016 en association avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

## 1. Faits marquants de l'exercice

- **Perspectives liées à la mise en œuvre du Programme d'Évolution Stratégique (PES)**

Le PES a confirmé le positionnement de la SEMPI comme un outil au service du développement économique du territoire à rayonnement métropolitain. Afin de répondre à cet enjeu, la SEMPI a déterminé deux axes principaux, l'un passant par le soutien aux grands projets industriels, l'autre s'attachant à accompagner les créateurs d'entreprises. Plusieurs actions concrètes ont été engagées en 2018 :

- Acquisition des hôtels d'entreprises de Brest métropole : la recherche de solutions optimales d'acquisition avec Brest métropole se poursuit
- Développement économique par portage de projets immobiliers : partenariat avec Breizh Immo sur les sociétés FURIC et KEHRIS. Le soutien à ces entreprises s'effectue par une prise de participation de la SEMPI, à hauteur de 10%, dans des SCI aux côtés de Breizh Immo. L'opération Kerhis représente un investissement de 66 200 € pour la SEMPI et a été validée à l'unanimité par le conseil d'administration le 24 mai 2018. L'opération Furic représente pour sa part un investissement de 198 500 €, approuvé à l'unanimité par le conseil d'administration, le 26 septembre 2018.
- Augmentation de capital pour accompagner les acteurs économiques, à ce titre le plan stratégique a identifié un besoin d'apport en fonds propres de l'ordre de 6 M€. Cette augmentation de capital a été approuvée par le conseil d'administration du 10 janvier 2019 et par l'assemblée générale du 14 mai 2019.

- **Activité de gestion patrimoniale et locative**

L'activité de gestion locative représente 80 % des produits d'exploitation de la SEMPI soit 5,01 M€ (incluant la récupération de charges locatives). Les loyers perçus proviennent pour 61 % des résidences et foyers (secteur conventionné) et pour 39 % de l'immobilier d'entreprise (secteur non conventionné).

De façon consolidée sur les deux secteurs, les loyers encaissés sont en légère hausse (+105 000 €), en particulier dans le secteur immobilier d'entreprise.

- **Foyers et résidences (secteur conventionné)**

La SEMPI propose une offre de 1 111 places de foyers-logements et résidences au profit de publics spécifiques : jeunes travailleurs, personnes âgées et handicapés, étudiants. Avec un chiffre d'affaires de 2,80 M€, stable par rapport à 2017 (2,83 M€), cette activité confirme sa place première dans la composition du chiffre d'affaires global de la société.

S'agissant de la gestion patrimoniale, une nouvelle tranche du programme de travaux de renouvellement des salles d'eau a été réalisée : 407 194 € y ont été consacrés. 62 salles de bains ont été renouvelées. La SEMPI a maintenu son effort sur le secteur agréé en 2018, avec un budget approuvé à 660 410 €, pour faire face aux

dépenses liées aux normes réglementaires, à l'amélioration de la performance énergétique, et au maintien de l'attractivité du parc de résidences.

- **Immobilier d'entreprise (secteur non conventionné)**

La SEMPI met à la disposition des entreprises un total de 19 769 m<sup>2</sup> de locaux (dont les locaux de l'immeuble Grand Large géré pour le compte de Brest métropole). La SEM a poursuivi en 2018 son action de promotion immobilière : une deuxième tranche de travaux a été lancée dans le bâtiment Cap Océan afin d'accueillir France Energies Marines.

En 2018, les produits correspondants aux loyers quittancés se sont élevés à 2,69 M€, contre 2,40 M€ en 2017. L'augmentation provient essentiellement des quittancements de Cap océan et des Pavillons Liberté.

Les impayés comptabilisés s'établissent à 60 123 € (soit 2% des produits locatifs), montant stable par rapport à l'année passée.

- **Activité dans le champ du renouvellement urbain**

La SEMPI s'est vue confiée en 2016 la conduite de la concession d'aménagement d'OPAH-RU multi-sites métropolitaine pour une durée de 7 ans. Cette OPAH-RU concerne les secteurs de Recouvrance, du Haut de Jaurès et de Kérinou.

Des scénarios de restructuration ambitieux font suite à plusieurs études sur des ilots prioritaires tels que Maria Chapdelaine au Pillier rouge et Commandant Drogou à Bellevue.

## **2. Comptes annuels de la SEMPI en 2018**

Les comptes de l'exercice 2018 ont fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale ordinaire du 20 juin 2019.

Le bilan comptable de la SEMPI au 31 décembre 2018 présente la situation suivante:

- Le haut de bilan fait apparaître un excédent de ressources durables par rapport aux actifs stables de la SEM. Le fonds de roulement net global de la SEMPI s'établit ainsi à 5,20 M€ contre 3,93M€ en 2017, du fait de l'affectation en réserves de résultats nets fortement excédentaires.
- Le bas de bilan se caractérise par l'existence d'un excédent en fonds de roulement de 0,43 M€ (1,41 M€ en 2017).
- À la clôture de l'exercice, la trésorerie s'établit à 5,58 M€ (5,35 M€ en 2017).
- La dette de la SEMPI auprès d'établissements financiers s'établit à 26,43 M€ (hors concessions d'aménagement de renouvellement urbain). La maturité moyenne des contrats de prêts se situe entre 10 et 20 ans. Au 31 décembre 2018, l'encours de dettes garanties s'établit à 22,49 M€, respectivement à hauteur de 9,81 M€ pour Brest métropole et de 12,68 M€ pour la ville de Brest. Le taux d'endettement (ratio entre l'annuité d'emprunt et les loyers) de la SEMPI ressort à 57%.

Le compte de résultat de la SEMPI pour l'exercice 2018 présente un résultat net positif de 892 162 € (773 482 € en 2017). La formation de ce résultat net s'explique par les éléments suivants :

- La SEMPI a réalisé un chiffre d'affaires de 6 956 253 €, en forte hausse par rapport à l'exercice 2017 (6 272 769 €), notamment du fait de la hausse des recettes liées à l'activité Immobilier d'entreprise. Les produits nets des concessions (Recouvrance et multisites) représentent 1 165 000 €.
- L'excédent brut d'exploitation s'établit à 3,29 M€, en hausse de 0,26 M€, essentiellement en raison de la progression des revenus locatifs sur l'immobilier d'entreprise. Les contributions des secteurs conventionné et non conventionné à cet équilibre d'exploitation sont respectivement de 2,00 M€ et 1,29 M€.
- Après dotations aux amortissements et aux provisions, le résultat d'exploitation atteint 1,17 M€ (1,07 M€ en 2017).
- Le résultat financier est négatif (-474 000 €) car correspondant principalement aux intérêts sur les emprunts en cours.
- Le résultat net de la SEMPI en 2018 est de 892 000 € se répartissant entre le secteur conventionné pour 552 000 € et le secteur non conventionné pour 340 000 €.

En complément de ces informations, il convient de porter à la connaissance du Conseil de la métropole les éléments suivants :

- La capacité d'autofinancement (CAF) atteint 2,71 M€ (2,45 M€ en 2017). Ce niveau couvre l'annuité de remboursement du capital des emprunts contractés (2,13 M€). Le solde de 581 000 €, correspondant à la CAF nette, est disponible pour le financement des objectifs patrimoniaux de la société (consolidation des fonds propres, engagement de nouveaux programmes, rénovation et entretien courants, gros entretien et renouvellement).
- La SEMPI a recours à une convention d'administration générale avec la SCET, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, pour sa gestion administrative et financière. La prestation de la SCET est valorisée à hauteur de 464 000 € en 2018, cette convention est arrivée à échéance et n'a pas été renouvelée.

Le résultat net comptable de l'exercice 2018 a fait l'objet de l'affectation suivante après approbation de l'assemblée générale ordinaire de la SEMPI :

- 553 534,00 € ont été affecté aux réserves du secteur agréé (conformément à l'application de la loi ALUR) ;
- 338 628,00 € ont été affectés en report à nouveau.

## **DELIBERATION**

En conséquence, il est proposé au Conseil de la métropole, après avis des commissions compétentes, d'approuver le rapport annuel des représentants de Brest métropole au conseil d'administration de la SEMPI.

### Avis commissions :

Avis de la COMMISSION GRANDS SERVICES URBAINS-ENVIRONNEMENT-AFFAIRES  
 GENERALES-RESSOURCES : FAVORABLE A L'UNANIMITE

Décision du Conseil de la métropole :

ADOPTE A LA MAJORITE

Contre : J. LE GOIC-AUFFRET

Abstentions : le groupe "Rassemblement pour Brest" et N. BERROU-GALLAUD