



# RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA RÉPONSE

Société d'économie mixte  
de portage immobilier (SEMPI)  
(Département du Finistère)

Exercices 2014 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,  
a été délibéré par la chambre le 10 novembre 2021.

## TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE .....	3
RECOMMANDATIONS.....	5
INTRODUCTION.....	6
<b>1 PRÉSENTATION DE LA SEMPI ET DE SON CONTEXTE TERRITORIAL ET LÉGISLATIF .....</b>	<b>7</b>
1.1 Présentation de la SEMPI .....	7
1.2 Le contexte territorial.....	8
1.2.1 La stratégie métropolitaine de développement économique .....	8
1.2.2 Les autres cadres généraux dans lesquels s'inscrit l'action de la SEMPI.....	8
1.2.3 La démarche « Maison commune ».....	8
1.3 Le contexte législatif.....	9
1.3.1 La loi ALUR.....	9
1.3.2 La loi ELAN .....	10
1.3.3 Les conséquences pour la SEMPI .....	10
<b>2 LA GOUVERNANCE .....</b>	<b>12</b>
2.1 La stratégie.....	12
2.1.1 La feuille de route « Maison commune ».....	12
2.1.2 Le plan d'évolution stratégique (PES) de la SEMPI.....	13
2.2 Les statuts.....	14
2.3 L'évolution du capital social et de l'actionnariat.....	15
2.4 L'exécutif de la SEMPI .....	16
2.4.1 Les élections de 2014 et 2020 .....	16
2.4.2 Les délégations de signature.....	16
2.4.3 Les vice-présidents .....	16
<b>3 LES ACTIVITÉS .....</b>	<b>18</b>
3.1 Le secteur conventionné .....	18
3.1.1 Les évaluations conduites par l'État.....	18
3.1.2 Consistance physique et financière et évolution du parc.....	19
3.2 Le secteur de l'immobilier d'entreprise .....	20
3.2.1 Le parc SEMPI .....	20
3.2.2 Présentation synthétique du parc d'immobilier d'entreprises .....	20
3.2.3 Le bâtiment « Le Grand Large » .....	21
3.2.4 Le bâtiment « Cap océan », ex « Océliance ».....	22
3.2.5 Les hôtels d'entreprises de Brest Métropole .....	22
3.3 La rénovation urbaine et énergétique.....	25
3.3.1 L'enjeu.....	25
3.3.2 Les outils .....	26
3.3.3 La rénovation urbaine à Brest.....	27

3.3.4	L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de rénovation urbaine (RU) Saint-Martin (2005-2013)	28
3.3.5	L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de rénovation urbaine (RU) Recouvrance, devenue multi-sites	29
3.3.6	Le dispositif Tinergie	31
3.4	Les relations avec les autres opérateurs métropolitains : BMA et BMH	32
3.4.1	Brest Métropole aménagement (BMA)	32
3.4.2	Brest Métropole habitat (BMH)	34
3.5	La participation à des sociétés civiles immobilières (SCI)	34
3.6	Les projets	35
3.6.1	La foncière commerciale	35
3.6.2	Le Polder et l'éco-pôle de Lanvian	35
4	LES RESSOURCES HUMAINES	37
4.1	La situation antérieure à juin 2018	37
4.2	La situation à compter de juin 2018	38
4.2.1	Le dispositif conventionnel et l'organisation des fonctions	39
4.2.2	Les effectifs et la formation	40
4.2.3	La rémunération et la masse salariale	41
4.2.4	Les conditions de travail	42
5	LA POLITIQUE D'ACHAT	44
5.1	L'organisation des services et des procédures	44
5.2	L'analyse des procédures de passation et d'exécution	44
5.2.1	Deux marchés passés sans publicité, ni mise en concurrence	45
5.2.2	Les conséquences juridiques	46
6	LA GESTION COMPTABLE ET FINANCIÈRE	47
6.1	Le compte de résultat	47
6.1.1	Les produits d'exploitation	47
6.1.2	Les charges d'exploitation	49
6.1.3	La capacité d'autofinancement (CAF)	50
6.2	Le bilan	52
6.2.1	Le fonds de roulement	52
6.2.2	Le besoin en fonds de roulement	55
6.2.3	La dette	57
6.2.4	La trésorerie	58

## SYNTHÈSE

***Créée en 1973 par la commune et l'intercommunalité brestoises pour conduire des opérations de logement social, la SAIEM est devenue la SEMPI en 2003, quand elle s'est diversifiée vers l'immobilier économique, puis le renouvellement urbain en 2005 et enfin la rénovation énergétique.***

La SEMPI est un outil de mise en œuvre de la stratégie métropolitaine de développement économique formalisée en 2016, et définie depuis 2017 dans la feuille de route délivrée par la métropole à chacun de ses opérateurs, dans le cadre du dispositif de coordination et de mutualisation de la « Maison commune ».

Prise en compte par la société lorsqu'elle définit sa stratégie, cette feuille de route a conduit en 2019 à augmenter le capital social de la SEM, de façon à lui assurer les fonds propres nécessaires au renforcement de son rôle d'opérateur du développement économique.

La SEMPI possède un patrimoine social historique de 15 résidences pour étudiants et foyers pour personnes âgées, personnes handicapées ou jeunes travailleurs, soit un total de 1 081 équivalents logements et un patrimoine économique évolutif d'une vingtaine de bâtiments représentant 17 000 m<sup>2</sup> en moyenne annuelle entre 2014 et 2019. La volonté de conserver son patrimoine social historique a conduit la SEMPI à envisager la création d'une société anonyme de coordination (SAC) avec Brest Métropole habitat.

Elle gère également une concession d'aménagement multi-sites en renouvellement urbain, et anime une plateforme de dynamisation des copropriétés privées dans leurs projets de rénovation énergétique, secteurs d'activités proches de ceux de la SEM et de la SPL Brest Métropole aménagement.

***La gouvernance de la SEMPI au cours de la période est marquée par l'unité et la stabilité de la direction générale, le bon fonctionnement des organes délibérants et la ré-internalisation de ses moyens de fonctionnement.***

Le président est également directeur général. Vice-président de Brest Métropole en charge du développement économique après avoir longtemps dirigé la chambre de commerce et d'industrie de Brest, le PDG dispose d'une bonne connaissance du territoire et de ses acteurs, qui favorise le pilotage de la SEMPI.

L'internalisation des moyens de son fonctionnement par la SEMPI est intervenue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, au terme du contrat de mandat de société signé en décembre 2002 avec la SCET. Cette décision a résulté du constat opéré par la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) selon lequel la société ne disposait pas du degré d'autonomie et des moyens propres nécessaires à son activité, et que cela contrevenait au principe de spécialité applicable aux opérateurs investis d'une mission de service public. Depuis 2020, l'effectif de la SEMPI s'élève à huit salariés dont sept cadres et une apprentie. Ce mouvement de ré-internalisation devrait se poursuivre.

***La situation financière de la SEMPI est saine tout au long de la période, la recapitalisation de 2019 ayant renforcé ses fonds propres pour dynamiser son activité.***

Cela a permis de conforter la SEMPI comme opérateur du développement économique, au travers notamment de l'acquisition auprès de Brest Métropole des quatre hôtels d'entreprises situés sur le technopôle Brest Iroise, en vue de leur rénovation et restructuration. S'inscrivent également dans ce cadre les projets d'une cinquième société civile immobilière (SCI), et d'une foncière commerciale. Le Polder du port de commerce de Brest, et l'éco-pôle de Lanvian représentent les prochaines opportunités de développement de la SEMPI.

Sur la période 2014-2020, les produits d'exploitation<sup>1</sup> de la SEMPI s'élèvent en moyenne annuelle à 5,2 M€ ; 87 % sont constitués des loyers, dont les deux tiers proviennent du secteur conventionné. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, en application de la loi ALUR, les résultats du secteur agréé alimentent une ligne spécifique de réserves, disponibles uniquement pour ce secteur, ce qui devrait conduire la SEMPI à interroger son modèle économique.

Il ressort de l'analyse de la situation financière que la SEMPI dispose des moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre de ses missions.

---

<sup>1</sup> Hors produits des concessions, qui s'inscrivent dans la longue durée et qui sont pris en compte au terme des opérations.

## RECOMMANDATIONS

*Sur le fondement des observations du rapport, la chambre formule les recommandations et rappels au respect des lois et règlements suivants :*

- Recommandation n° 1 Informer chaque année les membres du conseil  
d'administration de la politique de rémunération..... 42
- Recommandation n° 2 Respecter les principes fondamentaux de l'achat public  
conformément aux dispositions de l'article L. 3 du code de la commande publique..... 46

*Les recommandations et rappels au respect des lois et règlements formulés ci-dessus ne sont fondés que sur une partie des observations émises par la chambre. Les destinataires du présent rapport sont donc invités à tenir compte des recommandations, mais aussi de l'ensemble des observations détaillées par ailleurs dans le corps du rapport et dans son résumé.*

## INTRODUCTION

La chambre régionale des comptes Bretagne a procédé au contrôle des comptes et à l'examen de la gestion de la société d'économie mixte de portage immobilier (SEMPI) à compter de l'exercice 2014. Ce contrôle a été ouvert par lettre du 22 octobre 2020.

L'entretien prévu par l'article L. 243-1 du code des juridictions financières a eu lieu le 31 mai 2021 avec le président directeur général (PDG) M. Gourtay.

La chambre, lors de sa séance du 17 juin 2021, a arrêté ses observations provisoires, qui ont été adressées le 30 juillet 2021 à M. Gourtay. Des extraits ont été également adressés aux tiers mis en cause.

Le PDG de la SEMPI a répondu par courrier reçu à la chambre le 28 septembre 2021. Le président de Brest Métropole a présenté des observations par un courrier reçu à la chambre le 28 septembre 2021.

Après avoir examiné les réponses reçues, la chambre, lors de sa séance du 10 novembre 2021, a arrêté ses observations définitives.

# 1 PRÉSENTATION DE LA SEMPI ET DE SON CONTEXTE TERRITORIAL ET LÉGISLATIF

## 1.1 Présentation de la SEMPI

Créée en 1973 pour mener des opérations de logement social (gestion et construction de logements familiaux et étudiants dans le quartier brestois de Bellevue), la société d'économie mixte a cédé en 1999 l'ensemble des logements familiaux à l'office HLM de la communauté urbaine de Brest et a diversifié ses activités.

Elle a pris son nom actuel de SEMPI en 2003, année à partir de laquelle elle a développé un nouveau métier, le portage d'immobilier économique.

À partir de 2005, elle opère une nouvelle diversification vers le renouvellement urbain de la métropole de Brest. Puis en 2016, elle met en place un dispositif d'accompagnement des copropriétés en matière de rénovation énergétique dans le cadre des mesures d'accompagnement à la transition écologique.

Aujourd'hui, la SEMPI possède un patrimoine social historique comprenant 15 résidences pour étudiants et foyers pour personnes âgées, personnes handicapées ou jeunes travailleurs (soit 1 081 équivalents logements), et un patrimoine économique évolutif d'une vingtaine de bâtiments représentant près de 17 000 m<sup>2</sup> en moyenne annuelle sur la période allant de 2014 à 2019. Elle gère également une concession d'aménagement en renouvellement urbain, et anime la plateforme visant à dynamiser la rénovation énergétique des copropriétés privées.

Une augmentation du capital social est intervenue en 2019, qui a conforté la position prédominante de Brest Métropole par rapport à la commune de Brest :

**Tableau n° 1 : Évolution de la part de Brest Métropole et Brest dans le capital social**

	Capital social	Part de Brest Métropole	Part de Brest
<i>De 2014 à 2018</i>	6 095 000 €	61,4 %	12,2 %
<i>Depuis 2019</i>	7 702 800 €	61,36 %	9,65 %

Source : SEMPI.

Les autres actionnaires sont la Caisse des dépôts et consignations, la chambre de commerce et d'industrie, le Crédit mutuel, le Crédit agricole et la Caisse d'épargne.

## 1.2 Le contexte territorial

### 1.2.1 La stratégie métropolitaine de développement économique

La loi NOTRe du 7 août 2015 a attribué la responsabilité de la stratégie économique aux régions. La région Bretagne a élaboré en 2017 un schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII), qui constitue un document de programmation à valeur prescriptive. Ce schéma inclut la stratégie métropolitaine de développement économique (SMDE) de Brest Métropole. Initiée en septembre 2015, en collaboration avec la région, cette stratégie définit la plateforme de travail collectif des acteurs publics et privés afin d'amplifier la dynamique économique de l'aire métropolitaine brestoise.

La SMDE est structurée autour de cinq défis, d'où découlent des lignes de conduite à chacune desquelles sont associés des projets prioritaires.

Ces cinq défis sont ainsi formulés : « attirer, promouvoir accueillir », « encourager l'initiative, l'innovation et développer les compétences », « conquérir les marchés nationaux et internationaux », « réussir les transitions », « faire grandir les pôles d'excellence et les dimensions économiques métropolitaines ».

La SEMPI participe à la mise en œuvre de plusieurs des objectifs identifiés, notamment l'accueil de publics en difficulté et d'entreprises (n°1), la rénovation énergétique (n°4) et le portage des hôtels d'entreprises de la métropole (n°5).

### 1.2.2 Les autres cadres généraux dans lesquels s'inscrit l'action de la SEMPI

Outre la stratégie métropolitaine de développement économique, l'action de la SEMPI s'inscrit dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) facteur 4<sup>2</sup>, le plan local de l'habitat (PLH), le plan de déplacements urbains (PDU), et le plan climat air énergie territorial (PCAET).

### 1.2.3 La démarche « Maison commune »

Le conseil communautaire a approuvé en 2014 une « charte Maison commune », cadre du pilotage de l'ensemble formé par Brest/Brest Métropole et leurs opérateurs. La charte a été approuvée par la SEMPI lors de son conseil d'administration du 18 mars 2014.

Cette démarche rassemble les opérateurs qui contribuent aux politiques publiques de la métropole et de la commune de Brest, dans le but de renforcer le dialogue stratégique et de bâtir ensemble une vision partagée du développement du territoire. Il s'agit des sociétés d'économie mixte (SEM) et sociétés publiques locales (SPL) dont les deux collectivités sont actionnaires de référence, ainsi que l'office public de l'habitat.

---

<sup>2</sup> Cette expression se référant à l'objectif de diminution par quatre des émissions de gaz à effet de serre.

Trois instances de gouvernance ont été mises sur pied :

- le comité de pilotage, composé du président de la métropole, de l' élu métropolitain en charge de la démarche « Maison commune », et du directeur général des services de Brest Métropole. Il définit, après concertation avec les directeurs de structure, le programme annuel thématique de la « Maison commune » ;
- l' atelier stratégique, lieu du dialogue entre l' élu en charge de la démarche « Maison commune », la direction générale des services et les directeurs des opérateurs. Il se réunit au moins deux fois par an et veille à la mise en œuvre du programme d' activité élaboré par le comité de pilotage ;
- la conférence annuelle qui réunit l' ensemble des acteurs et contributeurs de la démarche.

Ce dispositif a facilité l' extension aux opérateurs du périmètre des groupements de commandes pour l' achat public. À la mi-novembre 2021, une nouvelle convention est en cours d' élaboration afin d' actualiser les feuilles de route des opérateurs pour la période courant jusqu' en 2026.

La SEMPI intervient sur le champ de l' aménagement du territoire et de l' attractivité économique, aux côtés de Brest Métropole aménagement (BMA) et de Brest Métropole habitat (BMH).

## 1.3 Le contexte législatif

### 1.3.1 La loi ALUR

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l' accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Duflo II », dispose en son article 111, codifié à l' article L. 481-8 du code de la construction et de l' habitat (CCH), que *« les sociétés d' économie mixte agréées en application de l' article L. 481-1 (...) enregistrent les résultats de l' activité relevant de l' agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu' au financement de cette activité ou à la distribution d' un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d' intérêt servi au détenteur d' un livret A au 31 décembre de l' année précédente, majoré de 1,5 point »*.

Cette loi ne prévoit aucune sanction en cas de non-respect des nouvelles règles applicables aux SEM. Elles sont cependant soumises au contrôle du commissaire aux comptes et à ceux de l' agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

Dès 2014, la mission interministérielle d' inspection du logement social (MILOS)<sup>3</sup> relevait que *« (...) la SEMPI n' est pas aujourd' hui en situation de garantir une pleine séparation financière entre sa mission relevant du service d' intérêt général et ses activités qui la conduisent à intervenir dans le champ concurrentiel. Il est donc impératif que la société clarifie son mode de répartition des charges et sa stratégie d' investissement. »*

---

<sup>3</sup> La MILOS a fusionné avec l' Agence nationale pour la participation des employeurs à l' effort de construction (ANPEEC) pour créer l' Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), établissement public administratif de l' État. Cette opération a été effectuée par l' article 102 de la loi ALUR du 24 mars 2014.

### 1.3.2 La loi ELAN

En vue de dynamiser l'offre de logements, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) visait, notamment, à obliger les bailleurs sociaux gestionnaires d'un parc de moins de 15 000 logements à se regrouper. Gérant 19 500 logements, Brest Métropole Habitat (BMH) n'était pas concerné, à la différence des quatre autres bailleurs sociaux ayant leur siège dans le département.

L'hypothèse d'une reprise du parc social de la SEMPI par BMH a été envisagée, mais n'a pas prospéré, compte tenu de ce que la rédaction finalement retenue par le législateur<sup>4</sup> a exempté de l'obligation de regroupement les organismes dont l'activité conventionnée ne représente pas l'activité principale.

### 1.3.3 Les conséquences pour la SEMPI

À sa création en 1973, la société était centrée sur l'immobilier conventionné, et s'est spécialisée sur les catégories spécifiques de publics que sont les jeunes travailleurs, les personnes handicapées et les personnes âgées. Depuis 2003, en lien avec les objectifs de développement économique de la métropole brestoise, la société a développé le portage de l'immobilier économique.

La conséquence de la loi ALUR pour la SEMPI a été l'impossibilité de continuer à mutualiser ses fonds propres, et d'investir ainsi une partie du résultat de son secteur conventionné, soit 81 % du résultat en 2015, sur des opérations de portage d'immobilier économique. La contrainte posée par loi ALUR devait donc conduire la SEMPI à réinterroger son modèle économique, au-delà de l'augmentation en capital.

Avec la loi ELAN et le choix de conserver son patrimoine historique conventionné, la SEMPI a été conduite à envisager de créer une société anonyme de coordination (SAC) avec Brest Métropole Habitat. À la fin du premier semestre 2020, le travail d'élaboration des projets de statuts et de pacte d'actionnaires était toujours en cours, la préoccupation de cette entreprise de petite taille qu'est la SEMPI étant de négocier un accord équilibré avec l'importante structure qu'est Brest Métropole Habitat<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> L'article 81 de la loi a été codifié de la façon suivante dans le code de l'urbanisme : « (...) Art. L. 481-1-2.-I.- Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 12 000 logements sociaux appartient à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1./« Cette obligation ne s'applique pas :/« 1° Aux sociétés d'économie mixte dont l'activité relevant de leur agrément en application de l'article L. 481-1 ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ; (...) ».

<sup>5</sup> Office public de l'habitat de Brest Métropole, BMH gère 19 500 logements, compte 321 agents et dispose d'un budget annuel de 182 M €.

---

### **CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*La communauté urbaine de Brest, devenue métropole à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, a défini en 2015 sa stratégie de développement économique. La SEMPI participe à la mise en œuvre de plusieurs des nombreux objectifs identifiés, notamment l'accueil de publics en difficulté et d'entreprises (n°1), la rénovation énergétique (n°4), et le portage des hôtels d'entreprises de la métropole (n°5).*

*La SEMPI participe à sa mise en œuvre et contribue à l'attractivité du territoire, non seulement en tant qu'outil de portage immobilier, tant dans le secteur conventionné que celui de l'immobilier d'entreprise, mais aussi en tant qu'opérateur du renouvellement urbain et acteur de l'amélioration de la qualité thermique de nombreuses copropriétés privées. À ce dernier titre, elle suit les règles du plan climat air énergie territorial (PCAET), partie intégrante du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI).*

*La SEMPI participe au dispositif « Maison commune », regroupant les opérateurs de la métropole et de la commune dans le but de renforcer le dialogue stratégique et de bâtir une vision partagée du développement du territoire. Il s'agit des SEM et SPL dont les deux collectivités sont actionnaires de référence, auxquelles il convient d'ajouter l'office public HLM (OPHLM). La SEMPI intervient en proximité de la SEM et de la SPL Brest Métropole Aménagement (BMA) et de BMH.*

*La SEMPI a été particulièrement concernée par la loi pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018. La première a rendu obligatoire de réserver au secteur conventionné les résultats qu'il génère, ce qui est de nature à réinterroger son modèle économique. Suite au choix de conserver son patrimoine conventionné, la seconde a conduit la SEMPI à envisager la création d'une société anonyme de coordination (SAC) avec Brest Métropole habitat.*

---

## 2 LA GOUVERNANCE

### 2.1 La stratégie

Deux échelons sont à considérer. Le premier est celui de la feuille de route « Maison commune », que Brest Métropole conçoit comme une modalité d'articulation, un support d'expression, lui permettant d'exercer son rôle d'actionnaire majoritaire en favorisant le dialogue stratégique avec ses opérateurs. Le second est celui de la société qui, de façon autonome et dans le respect des actionnaires minoritaires, définit sa stratégie dans un plan d'affaires dénommé plan d'évolution stratégique.

#### 2.1.1 La feuille de route « Maison commune »

Finalisée début 2016 par Brest Métropole, la feuille de route a été présentée au conseil d'administration du 25 mai 2016. Elle se décline en deux chapitres définissant respectivement les grandes orientations et le « reporting ».

##### 2.1.1.1 Les grandes orientations

###### Les principes directeurs de l'actionnaire majoritaire

Brest Métropole s'est fixé les principes directeurs suivants en tant qu'actionnaire majoritaire :

- consolider la place de la SEMPI comme opérateur spécialisé dans le portage d'immobilier d'entreprise et de structures concourant au développement économique ;
- veiller à l'adéquation entre les fonds propres, les prises de risque et les objectifs de développement de la société ;
- s'assurer des capacités d'investissement et de renouvellement patrimonial de la société ;
- renforcer la lecture des risques et des opportunités touchant à l'activité et aux conditions économique-financières d'intervention de la société.

###### Les objectifs assignés à l'opérateur

Brest Métropole fixe ensuite à la SEMPI quatre objectifs :

- apporter une réponse immobilière adaptée à l'implantation d'entreprises et à l'attractivité du territoire ;
- contribuer au renouvellement urbain et à la rénovation énergétique de la métropole ;
- consolider l'assise de la SEMPI en matière de portage immobilier ;
- en lien avec d'autres opérateurs de la Maison commune, développer les synergies d'action sur des opérations complexes.

#### 2.1.1.2 Le « reporting » stratégique

Le « reporting » a pour objectif de permettre à la métropole et à la commune de porter une appréciation sur la performance globale de la société, tant au moyen d'indicateurs stratégiques quantitatifs qu'au regard d'actions structurantes qualitatives proposées par la société. Il s'agit également de renseigner l'actionnaire majoritaire sur la capacité de l'opérateur à maintenir ses grands équilibres financiers.

#### 2.1.1.3 La mise en œuvre

##### Par l'actionnaire majoritaire

Les SEM telles que la SEMPI doivent obtenir l'approbation de leurs comptes de l'exercice  $n-1$  par leur assemblée générale avant la fin du premier semestre de  $n$ , ce qui explique que l'organe délibérant des collectivités concernées soit à son tour saisi au cours du second semestre, souvent lors du dernier trimestre.

Brest Métropole s'est dûment acquittée de cette obligation au cours de la période sous revue.

##### Par l'opérateur

Les objectifs et indicateurs ont été présentés au conseil d'administration. Depuis 2017, la SEMPI produit chaque année un état de mise en œuvre de sa feuille de route « Maison commune ».

### 2.1.2 Le plan d'évolution stratégique (PES) de la SEMPI

Datant de 2012, le plan d'affaires de la SEMPI a donné lieu à une décision de principe d'actualisation lors du conseil d'administration du 16 décembre 2015, en lien avec sa feuille de route élaborée en 2015 dans le cadre de la démarche « Maison commune ».

Le comité de pilotage constitué ad hoc par le PDG de la société a lancé la démarche d'élaboration du PES le 12 juillet 2016 à partir d'un diagnostic présenté à l'automne.

Une synthèse du plan d'évolution stratégique a été présentée lors du conseil d'administration du 10 mai 2017. Un consensus s'est dégagé pour considérer que la SEMPI devait continuer à se positionner :

- comme un outil au service du développement économique métropolitain, notamment par son implication dans la modernisation du parcours résidentiel et entrepreneurial des créateurs d'entreprises (reprise des hôtels d'entreprises de Brest Métropole) et par la participation à des projets industriels (Le Polder, Lanvian) ;
- comme un acteur de la rénovation urbaine, énergétique, et commerciale dans les secteurs déterminés par Brest Métropole.

Le portage immobilier conventionné n'apparaît plus comme un axe de développement.

Au premier semestre 2017, le chiffre de ses axes de développement par la SEMPI était le suivant : développement et acquisition de nouveaux programmes industriels (3 M €) ; reprise du patrimoine économique de Brest Métropole (1,3 M €) ; développement de nouveaux programmes immobiliers tertiaires (1 M €) ; participation au financement de nouveaux programmes d'envergure liés à la production industrielle (1,9 M €) ; foncière commerciale (0,4 M €).

Le conseil d'administration du 22 septembre 2017 a décidé du lancement de la transformation du plan d'évolution stratégique en plan d'affaires, et a mis en œuvre les mesures préalables à l'augmentation du capital.

En 2019, le plan d'évolution stratégique a donné lieu à une actualisation du plan d'affaires et à la mise en œuvre de la recapitalisation.

## 2.2 Les statuts

Les statuts en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014, début de la période sous revue, ont été adoptés par l'assemblée générale ordinaire du 7 novembre 2003.

Une première modification a été votée par l'assemblée générale extraordinaire du 3 décembre 2014 sur deux points principaux : l'ajout dans l'objet social de la possibilité d'intervenir auprès des copropriétés en matière de tiers financement et de mobiliser des certificats d'économie d'énergie ; le changement d'adresse du siège social.

Les statuts ont ensuite été modifiés le 10 octobre 2016 pour étendre l'objet de la société, « (...) *prioritairement sur le territoire de la communauté urbaine de Brest, à la réalisation de prestations de services destinés à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, de leurs équipements et dépendances, qu'ils soient à usage d'habitation, de bureaux, industriel, commercial ou artisanal* (...) ».

Une mise à jour est intervenue le 19 décembre 2019 pour acter l'augmentation du capital social à 7 702 800 €, divisé en 513 520 actions d'une valeur nominale de 15 €.

La dernière modification des statuts, en date du 11 septembre 2020, a eu pour objet de modifier l'article 20 relatif à la limite d'âge du président du conseil d'administration, et d'acter un nouveau transfert du siège de la société<sup>6</sup> sur le plateau des Capucins, au cœur de l'opération d'aménagement sans doute la plus emblématique de la mandature 2014-2020.

---

<sup>6</sup> La modification induite des statuts en leur article 4 a été opérée par délibération votée à l'unanimité par le conseil d'administration en sa réunion du 23 juillet 2020.

## 2.3 L'évolution du capital social et de l'actionariat

L'augmentation du capital de la SEMPI résulte de la décision des actionnaires de confirmer et développer l'axe stratégique de portage immobilier dans le domaine du développement économique, en intégrant la contrainte introduite par la loi ALUR de réserver au secteur agréé le résultat qu'il génère.

Brest Métropole a décidé de participer à l'augmentation de capital à hauteur de sa participation<sup>7</sup>, alors que la commune de Brest n'a pas souhaité y participer.

Cette augmentation de capital, préparée à partir de 2017, a été approuvée par le conseil d'administration du 10 janvier 2019 et soumise à décision de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2019.

Cette dernière a décidé d'une augmentation du capital social de 1 607 130 € par la création de 107 142 actions nouvelles, émises au prix unitaire de 56 € dont 15 € de valeur nominale et 41 € de prime<sup>8</sup>.

Tableau n° 2 : Évolution de la répartition du capital entre 2014 et 2019

Actionnaires	Nombre d'actions		Répartition en euros		Pourcentage détenu	
	2014	2019	2014	2019	2014	2019
<b>Brest Métropole</b>	249 360	315 104	3 740 400	4 726 575	61,36	61,36
<b>Brest</b>	49 550	49 550	743 250	743 250	12,19	9,65
<b>Caisse des dépôts</b>	56 670	78 502	850 050	1 177 530	13,95	15,29
<b>Chambre de commerce</b>	36 966	46 712	554 490	700 680	9,1	9,1
<b>Crédit Mutuel</b>	6 666	11 130	99 990	166 950	1,64	2,17
<b>Crédit Agricole</b>	6 666	11 130	99 990	166 950	1,64	2,17
<b>Caisse d'Epargne</b>	500	1 392	7 500	20 895	0,12	0,27
<b>TOTAL</b>	406 378	513 520	6 095 670	7 702 830	100	100

Source : SEMPI.

<sup>7</sup> Délibération métropolitaine C 2019-04-049 du 26 avril 2019.

<sup>8</sup> La valeur nominale correspond à la valeur initiale des titres, c'est-à-dire au moment de la création de la société, et la prime à la valeur réelle prise par ces titres depuis lors. Ce mécanisme permet de limiter le nombre d'actions nouvelles émises, et donc le risque de dilution du capital, de respecter les intérêts des actionnaires d'origine, et de bénéficier de ressources supplémentaires puisque le montant de la prime peut directement être utilisé pour les investissements.

## **2.4 L'exécutif de la SEMPI**

### **2.4.1 Les élections de 2014 et 2020**

Les élections municipales et intercommunales de 2014 ont donné lieu à un renouvellement des représentants de la commune et de l'intercommunalité dans les organes de leurs différents satellites.

Concernant la SEMPI, c'est par délibération du 11 avril 2014 que le conseil communautaire a désigné cinq administrateurs représentant la métropole au conseil d'administration, l'un d'eux étant également désigné représentant aux assemblées générales ; et c'est par délibération du 19 mai 2014 que le conseil municipal a désigné son représentant.

Ce renouvellement devait donner lieu à l'élection du président directeur général. Seul candidat, M. Michel Gourtay, représentant de Brest Métropole, a été élu à l'unanimité, de même que ses deux vice-présidents, lors de la séance du conseil d'administration du 5 juin 2014.

À l'issue des élections de 2020, M. Gourtay a été reconduit comme vice-président chargé de l'économie et comme président de la SEMPI.

### **2.4.2 Les délégations de signature**

Le conseil d'administration du 5 juin 2014 a voté à l'unanimité la proposition du PDG de déléguer sa signature pour faire fonctionner les comptes bancaires de la SEMPI.

Il en a été de même lors du conseil d'administration du 11 septembre 2020, le nombre de comptes bancaires ayant entretemps été réduit de sept à quatre, et le nombre de personnes habilitées à les faire fonctionner de sept à deux, le PDG et le représentant de la commune de Brest.

### **2.4.3 Les vice-présidents**

Avant 2014, le PDG était assisté de deux vice-présidents, l'un représentant l'actionnaire majoritaire, l'autre représentant la chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne Occidentale (CCI MBO). L'élection de M. Gourtay n'a pas modifié ce dispositif. En 2020, un troisième poste a été créé.

---

**CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*Actionnaire majoritaire de la SEMPI, Brest Métropole a défini des principes directeurs, ensuite déclinés en objectifs.*

*Les principes directeurs sont : consolider la place de la SEMPI comme opérateur spécialisé dans le portage d'immobilier d'entreprise et de structures concourant au développement économique ; veiller à l'adéquation entre les fonds propres, les prises de risque et les objectifs de développement de la société ; s'assurer des capacités d'investissement et de renouvellement patrimonial de la société ; renforcer la lecture des risques et des opportunités touchant à l'activité et aux conditions économique-financières d'intervention de la société.*

*Les objectifs sont au nombre de quatre : apporter une réponse immobilière adaptée à l'implantation d'entreprises et à l'attractivité du territoire ; contribuer au renouvellement urbain et à la rénovation énergétique de la métropole ; consolider l'assise de la SEMPI en matière de portage immobilier ; en lien avec d'autres opérateurs de la Maison commune, développer les synergies d'action sur des opérations complexes. Ce dispositif a effectivement été mis en œuvre, tant par l'actionnaire majoritaire que par l'opérateur.*

*Dotée d'une présidence direction générale d'une grande stabilité, la SEM a actualisé ses statuts à quatre reprises, et procédé à une augmentation de capital de 6 M €, qui a conforté la place de Brest Métropole comme principal actionnaire, et donné à la société les moyens d'assurer la mise en œuvre de son axe stratégique consistant à développer le portage de l'immobilier d'entreprise.*

---

## 3 LES ACTIVITÉS

### 3.1 Le secteur conventionné

#### 3.1.1 Les évaluations conduites par l'État

##### 3.1.1.1 L'évaluation au titre de la convention d'utilité sociale (CUS)

Dans le cadre de son activité relevant du secteur agréé, la SEMPI est soumise aux obligations relevant de la convention d'utilité sociale (CUS)<sup>9</sup>. En date du 11 mars 2015, signée avec les services de l'État, elle prévoit une évaluation partagée avec la préfecture/direction des territoires et de la mer (DDTM) du Finistère.

Par lettre du 6 avril 2016, le préfet de région a notifié le rapport d'évaluation<sup>10</sup> au PDG de la SEMPI et souligné qu'une analyse et un diagnostic approfondis avaient permis à la société de s'engager dans un programme de valorisation globale des résidences<sup>11</sup>.

La mise en exergue de ce point fort était suivie d'un point de vigilance : les conditions sociales d'accès au parc et la satisfaction des usagers.

Le projet d'une nouvelle CUS 2019-2024 a été initié dès le printemps 2017, et transmis à l'État en décembre 2019. À cette occasion, la SEMPI a sollicité du préfet la possibilité d'allonger au-delà de dix ans les baux des résidences étudiantes mises à disposition du CROUS, pour permettre à la SEM d'y prévoir des travaux sur le clos et le couvert qu'elle puisse ensuite amortir. La nouvelle convention a été signée le 7 juin 2021, sans se prononcer sur le sujet de l'allongement des baux au profit du CROUS, qui reste donc à régler.

##### 3.1.1.2 Le rapport de la mission interministérielle du logement social (MILOS)

La MILOS a effectué un contrôle de la SEMPI du 7 juillet au 2 octobre 2014 dont il ressort que la SEMPI exerce de façon satisfaisante sa mission relevant du logement social, que son patrimoine apparaît globalement attractif et bien entretenu, et que les relations avec les gestionnaires se sont améliorées.

---

<sup>9</sup> La convention d'utilité sociale a pour objectif de définir, pour chaque bailleur social : la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme ; la politique sociale de l'organisme, développée dans un cahier des charges de gestion sociale ; la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires. Sur chaque aspect de la politique de l'organisme HLM, la CUS comporte : un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service ; les orientations stratégiques ; le programme d'action.

<sup>10</sup> Présenté sous forme de communication au conseil d'administration du 25 mai 2016 (cf. PV).

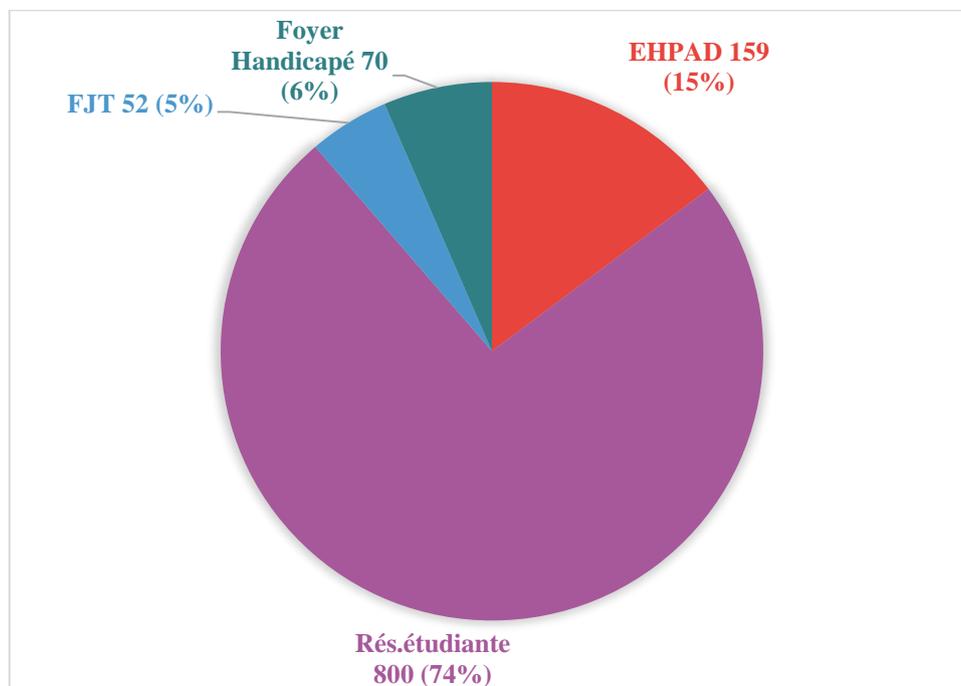
<sup>11</sup> « (...) Le patrimoine locatif conventionné de la SEMPI représentant 802 logements étudiants et 170 équivalents logements foyers, a bénéficié d'une analyse et d'un diagnostic approfondis ayant permis à votre organisme de s'engager dans un programme de valorisation globale de vos résidences. (...) »

### 3.1.2 Consistance physique et financière et évolution du parc

Le patrimoine de foyers et résidences de la SEMPI compte désormais 15 bâtiments soit au total 1 081 équivalents logements. Les éventuels lits non conventionnés ne sont pas mentionnés<sup>12</sup>. Sur 15 bâtiments, 8 sont des logements pour étudiants.

La SEMPI loue ces ensembles immobiliers en clos/couvert à des organismes gestionnaires, établissement public administratif tel que le centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS), ou associations telles que l'association pour la réalisation d'activités éducatives, sociales et de loisirs pour l'enfance et la jeunesse (ARPEJ), ou les Papillons blancs. Ces derniers se chargent ensuite de louer les logements à des publics cibles, en assumant les risques d'impayés et les éventuels problèmes de gestion courante. La SEMPI n'a donc pas de relation directe avec l'utilisateur final.

**Graphique n° 1 : La répartition des logements du secteur agréé (en nombre et %)**



Source : chambre régionale des comptes à partir des données de la SEMPI.

La SEMPI prévoit de maintenir son offre et de donner la priorité à l'amélioration qualitative de son parc, et notamment le confort général des logements.

<sup>12</sup> L'EHPAD Saint-Exupéry Louise Leroux compte ainsi 77 logements conventionnés et 24 places d'hébergement temporaire non conventionnées.

## 3.2 Le secteur de l'immobilier d'entreprise

### 3.2.1 Le parc SEMPI

Depuis 2003, la SEMPI s'est engagée dans le portage immobilier de bâtiments à vocation économique via la concession d'exploitation du bâtiment Grand Large, construction emblématique du port de commerce de Brest, qui était jusqu'alors destinée aux activités maritimes.

Ces bâtiments abritent des bureaux, des locaux d'activité, ou bien des ateliers. Il peut s'agir de bâtiments entiers ou d'un ou plusieurs lots, de même que la location peut être consentie à une ou plusieurs entreprises.

La SEMPI loue ce patrimoine à des entreprises, en essayant de faciliter leur accueil, leur développement et leur maintien sur le territoire, notamment en adaptant les bâtiments à leurs besoins.

### 3.2.2 Présentation synthétique du parc d'immobilier d'entreprises

Tableau n° 3 : Parc d'immobilier d'entreprises, présentation synthétique

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Superficie totale</i>	13 350 m <sup>2</sup>	14 077 m <sup>2</sup>	13 792 m <sup>2</sup>	20 334 m <sup>2</sup>	19 769 m <sup>2</sup>	20 425 m <sup>2</sup>	ND
<i>Taux d'occupation global</i>	89,6 %	87,5 %	90,5 %	89,2 %	91,4 %	90 %	ND
<i>Loyers entreprises en % du total des loyers</i>	29 %	36 %	37 %	37 %	39 %	38 %	ND
<i>Loyers quittancés</i>	1 489 k €	1 656 k €	1 680 k €	1 633 k €	1 767 k €	1 719 k €	ND
<i>Taux d'impayés</i>	4 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	ND

Source : SEMPI et BM.

Entre 2014 et 2019, la SEMPI a porté une vingtaine de bâtiments représentant une superficie annuelle moyenne de 14 000 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation en est de façon constante de près de 90 %, les départs et arrivées de nouvelles entreprises et les nécessités de l'entretien et de l'adaptation des locaux aux demandes des clients expliquant les 10 % résiduels d'inoccupation. Un taux constant de 2 % d'impayés est constaté de 2015 à 2019.

### 3.2.3 Le bâtiment « Le Grand Large »

Emblématique de l'identité historique, fonctionnelle et visuelle du port de commerce de Brest, « Le Grand Large » est le premier bâtiment par lequel la communauté urbaine et la commune de Brest ont décidé d'engager la SEMPI dans la voie du portage immobilier économique. Il est celui dont la surface locative reste, jusqu'à présent, la plus importante.

#### 3.2.3.1 Le dispositif juridique

Par concession trentenaire en date du 1<sup>er</sup> octobre 1986, la commune de Brest puis Brest Métropole Océane, ont confié à la SAIEM devenue la SEMPI, l'exploitation de l'immeuble « Le Grand Large ».

Le transfert de la convention de la commune à l'intercommunalité a été opéré par avenant du 13 décembre 2002. Sa durée a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2028 en contrepartie de l'engagement de la SEMPI de réaliser un programme de réhabilitation. Un deuxième avenant, signé le 19 janvier 2004, a modifié le contenu du programme de travaux de réhabilitation. Un troisième, signé le 14 décembre 2005, a étendu le périmètre d'exploitation à la totalité du bâtiment. Un quatrième avenant a été signé le 11 décembre 2017 pour prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2035, en raison des amortissements à effectuer.

La concession trentenaire initiale s'est donc appliquée durant seize ans, l'avenant de décembre 2002 ayant fixé une nouvelle durée de seize ans également, appliquée durant quatorze ans, et celui de 2017 ayant décalé l'échéance à 2035, soit une période de dix-huit ans. Toutes ces évolutions ont porté la durée totale de cette concession à trente-huit ans.

#### 3.2.3.2 La rénovation de 2014

Situé sur le port de commerce, l'équipement a été très exposé aux intempéries, notamment sur la façade ouest.

Commencé en avril et terminé en décembre, conduit en milieu occupé, le chantier de réhabilitation a notamment consisté en un changement du bardage, des ouvrants, en travaux d'étanchéité nécessaires en toiture, en réaménagement du hall d'entrée, réfection complète des toilettes, renforcement de l'isolation, mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite (PMR), changement complet de la signalétique et sécurisation des accès.

Le calendrier a été respecté en dépit de la complexité du volet désamiantage et des travaux d'enrobé en pied d'immeuble.

## 3.2.3.3 Le bilan financier

Tableau n° 4 : Concession d'exploitation « Le Grand Large », données financières

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Taux d'occupation</i>	82 %	84,8 %	89,3 %	91 %	92,8 %	82 %	ND
<i>Loyers prévisionnels</i>	475 686 €	464 532 €	457 000 €	489 000 €	508 000 €	485 000 €	450 000 €
<i>Loyers réels</i>	459 628 €	482 944 €	464 000 €	487 000 €	493 000 €	482 000 €	444 000
<i>Résultat net</i>	87 411 €	0 €	-24 000 €	26 000 €	9 764 €	-9 000 €	1 900
<i>Capital restant dû</i>	2 278 676 €		2 323 720 €	2 113 758 €	2 113 758 €	1 898 608 €	1 509 296 €
<i>Trésorerie disponible</i>	520 928 €	133 713 €	231 187 €	175 558 €	122 301 €	326 625 €	ND

Source : SEMPI.

Le compte rendu d'activité du concessionnaire 2019 (CRAC) prévoyait un résultat déficitaire de 0,39 M€ pour 2020, compte tenu des retards entraînés par la crise sanitaire sur divers travaux et l'emménagement de nouveaux locataires.

## 3.2.4 Le bâtiment « Cap océan », ex « Océliance »

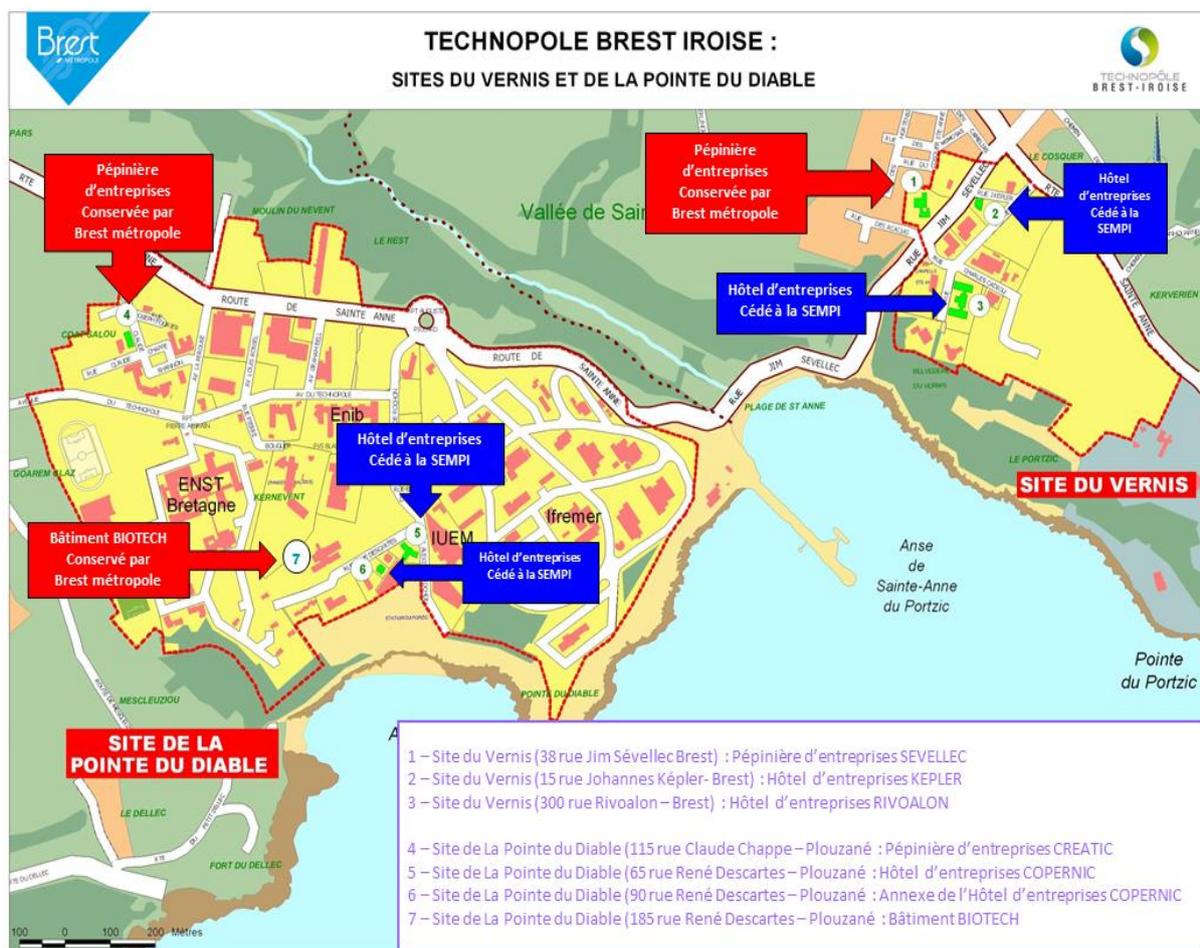
Dès 2012, la SEMPI s'était engagée à racheter à BMA le bâtiment « Océliance », situé à la pointe du Diable, au technopôle Brest Iroise, dans le cadre d'un rachat groupé avec les bâtiments « BLV », « Arago » et « Cabasse ». La métropole brestoise entendait que cette opération devienne la vitrine de la filière d'excellence des sciences et techniques de la mer.

Brest Métropole, BMA en tant que vendeur et la SEMPI en tant qu'acquéreur ont arrêté le montage financier et juridique suivant : prix de vente (bâti et foncier) arrêté à 1 M€, réalisation d'un parc de stationnement extérieur de 35 places par et aux frais de la concession d'aménagement du technopôle, mobilisation d'une subvention d'investissement de 2,2 M € HT au titre du contrat de plan État/Région, gratuité des loyers pour les deux associations technopôle Brest Iroise et pôle Mer-Bretagne-Atlantique, bilan prévisionnel d'investissement travaux arrêté à 2,2 M € HT.

## 3.2.5 Les hôtels d'entreprises de Brest Métropole

Les différents bâtiments métropolitains dédiés à l'activité économique et l'accueil des entreprises se répartissent en deux pépinières, ceux dont Brest Métropole a souhaité conserver la gestion en régie directe, et quatre hôtels d'entreprises cédés à la SEMPI pour qu'elle en devienne propriétaire.

**Plan n°1 : Localisation des hôtels d'entreprises cédés par Brest Métropole à la SEMPI**



Source : Brest Métropole.

La zone d'aménagement concerté du technopôle Brest Iroise<sup>13</sup>, située sur les communes de Brest et de Plouzané, concentre une part significative du pôle d'excellence de recherche de Brest Métropole, dans les secteurs des sciences et technologies marines et des technologies du numérique, et accueille des entreprises technologiques de pointe. Des entreprises y naissent et s'y développent, le plus souvent en lien avec les acteurs académiques présents sur le site.

Le caractère spécialisé de la ZAC et sa localisation un peu excentrée détournent les professionnels de l'immobilier traditionnels, ce qui a conduit Brest Métropole à investir dans les années 80 et 90 dans des hôtels d'entreprises à vocation tertiaire.

Ces locaux vieillissants ne sont plus aux standards actuels du marché et peuvent décourager des entreprises désireuses de se développer sur le technopôle, les conduisant parfois à quitter le territoire de la métropole. Cette dernière a souhaité redynamiser cette offre et la porter au niveau de qualité demandé, notamment en matière de diminution des consommations énergétiques en application des directives du plan climat air énergie territorial (PCAET).

<sup>13</sup> La ZAC du technopôle Brest Iroise, créée en février 1991, a été aménagée par Brest Métropole Aménagement (BMA).

Brest Métropole a considéré que la SEMPI était plus à même qu'elle-même d'assurer une gestion immobilière souple et réactive, ainsi qu'une veille efficace et attentive à la qualité de ce patrimoine. La décision a donc été prise de céder ces bâtiments en vue de leur réhabilitation technique et thermique.

Lors de sa réunion du 25 septembre 2019, le comité d'engagement de la société, après avoir rappelé que le projet d'acquisition des hôtels d'entreprises s'inscrivait dans le plan d'évolution stratégique et son axe « modernisation du parcours résidentiel des entreprises », a décliné la méthode suivie : expertise technique approfondie identifiant les propositions de remise à niveau et leur chiffrage ; caractérisation de l'occupation avant cession, niveaux de vacance, de loyers, de charges et propositions d'évolution ; propositions de stratégie de transfert.

**Tableau n° 5 : Les hôtels d'entreprises cédés par Brest Métropole à la SEMPI**

	Rivoalon	Kepler	Annexe au hameau Copernic	Hameau Copernic
<i>Délibérations du bureau de la métropole</i>	5 juillet 2019	1 <sup>er</sup> octobre 2020	1 <sup>er</sup> octobre 2020	9 avril 2021
<i>Date de l'acte notarié de cession</i>	19 décembre 2019	8 décembre 2020	23 avril 2021	23 avril 2021
<i>Prix HT proposé par l'acquéreur</i>	500 000 €	150 000 €	180 000 €	360 000 €
<i>Montant HT des travaux estimés par l'acquéreur ou les Domaines</i>	3,1 M €	220 000 €	102 000 €	457 000 €
<i>Prix HT proposé par les Domaines</i>	800 000 €	250 000 €	240 000 €	600 000 €
<i>Marge proposée par les Domaines</i>	10 %, soit 720 000 €	10 %, soit 225 000 €	10 %, soit 216 000 €	10 %, soit 540 000 €
<i>Prix de cession retenu par le vendeur</i>	600 000 €	150 000 €	180 000 €	360 000 €
<i>Superficie locative</i>	1900 m <sup>2</sup>	404,6 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>
<i>Montant des travaux réalisés au 30 avril 2021</i>	0 €	323 592 €	0 €	0 €
<i>Prix prévisionnel de location au m<sup>2</sup></i>	125 €/m <sup>2</sup>	140 € hors refacturation taux privés	104 €	130 €

Source : SEMPI.

Le prix retenu dans les quatre cas est inférieur à celui du service des Domaines.

### 3.3 La rénovation urbaine et énergétique

Selon ses statuts, la SEMPI est compétente pour « *la réalisation de prestations de services destinées à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, de leurs équipements et dépendances, qu'ils soient d'usage d'habitation, de bureaux, industriel, commercial ou artisanal et en particulier :*

- *la réalisation directe ou indirecte d'études, d'audits et de diagnostics ;*
- *la réalisation directe ou indirecte, de prestations de conseils, de campagnes d'information et de sensibilisation à la réalisation de travaux destinés à améliorer l'efficacité énergétique, à destination des occupants desdits bâtiments ;*
- *la contribution au financement des travaux destinés à améliorer la performance énergétique des bâtiments, de leurs équipements et dépendances ;*
- *la conduite de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage relatives à des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, de leurs équipements et dépendances ;*
- *l'exercice de mandats pour le compte de propriétaires et syndicats de copropriétaires ou de prestataires, déléguant à la société tout ou partie des actes et prérogatives utiles, y compris de gestion financière, pour permettre la réalisation des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments visés ci-avant ».*

#### 3.3.1 L'enjeu

Les deux domaines de la rénovation urbaine et de l'amélioration de la qualité thermique des immeubles<sup>14</sup> sont étroitement liés puisque la rénovation a pour objectif la requalification des immeubles, et que cette dernière est inséparable de l'amélioration de leur performance énergétique.

L'enjeu est important sur le territoire : les 3 375 copropriétés de l'agglomération représentent un peu plus de 42 000 logements. La ville-centre concentre 15 000 logements conventionnés, soit près de 90 % de l'offre locative sociale de l'agglomération<sup>15</sup>.

Ces ensembles immobiliers privés construits après-guerre entre 1949 et 1975 font face, depuis quelques années, à une fin de cycle impliquant une dégradation notable des éléments de gros œuvre, des réseaux et des équipements collectifs. De plus, ils nécessitent de nombreuses mises aux normes techniques (ascenseurs, plomb, amiante, etc.). Enfin, l'augmentation du prix de l'énergie pèse directement sur les charges de copropriété et rend nécessaires des travaux d'amélioration pour lutter notamment contre le phénomène de précarité énergétique.

<sup>14</sup> Cette action a été ajoutée à l'objet de la société lors de la révision des statuts (article 3) intervenue en 2016.

<sup>15</sup> Rapport de présentation du PLUI, page 41 sur 594.

### 3.3.2 Les outils

#### 3.3.2.1 L'OPAH-RU

Défini par le code de la construction et de l'habitation (CCH)<sup>16</sup>, l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un outil à la disposition des collectivités locales pour développer l'attractivité de leur territoire par la requalification de l'habitat privé dans un périmètre plus ou moins étendu.

Une convention est signée entre la collectivité, l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah) et l'État, qui précise les engagements de chacun et permet la mobilisation de l'ingénierie et des aides financières prévues.

L'OPAH peut être thématique pour s'adapter à des problèmes d'habitat spécifique. C'est le cas de l'OPAH renouvellement urbain (RU), qui a pour objectif de résoudre en priorité les situations urbaines et sociales les plus difficiles, les problèmes liés à l'habitat insalubre et aux logements vacants. Elle donne lieu à des aides majorées de l'Anah et de l'État.

#### 3.3.2.2 L'opération de restauration immobilière (ORI)

L'ORI<sup>17</sup> consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Les immeubles concernés doivent être dans un état de dégradation avancé. Une déclaration d'utilité publique (DUP), qui permet notamment de faciliter les mesures coercitives telles que l'expropriation, est souvent mise en œuvre dans les périmètres concernés.

L'ORI mise en œuvre dans l'OPAH-RU multi-sites a pour objectif la réhabilitation complète de sept immeubles dont la SEMPI est propriétaire (cinq) ou copropriétaire (deux).

#### 3.3.2.3 Le droit de préemption urbain (DPU)

Le DPU est le droit donné à une personne publique, commune ou intercommunalité notamment, de se porter acquéreur et de bénéficier d'une priorité, d'un bien ayant donné lieu à une déclaration d'intention d'aliéner (DIA)<sup>18</sup>.

Brest Métropole a délégué, sur le périmètre et pour la durée de l'opération d'aménagement de Recouvrance, ce DPU à la SEMPI, et le conseil d'administration de cette dernière a, lors de sa réunion du 5 février 2015, autorisé le directeur à signer tous les documents afférents à sa mise en œuvre.

---

<sup>16</sup> Les OPAH sont définies législativement par l'article L. 303-1 du CCH, modifié par ordonnance n° 2014-1543 du 19 décembre 2014 - art. 14, et les programmes d'intérêt généraux par l'article R. 327-du CCH modifié par décret n°2009-1625 du 24 décembre 2009 - art. 2.

<sup>17</sup> Article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

<sup>18</sup> Les principaux articles du code de l'urbanisme concernés : Articles L. 210-1 et L. 210-2, L. 211-1 à L. 211-7, L. 213-1 à L. 213-18, R. 211-1 à R. 211-8, R. 213-1 à R. 213-3 ; Articles L. 240-1 à L. 240-3 (sur le droit de priorité en faveur des titulaires du DPU).

### 3.3.3 La rénovation urbaine à Brest

#### 3.3.3.1 Rénovation urbaine et développement social urbain

La politique de rénovation urbaine doit être distinguée de la politique de développement social urbain qui, comme son intitulé l'indique, est axée sur les problématiques sociales posées par les quartiers les moins favorisés.

Rattachée au pôle solidarités, intervenant au titre de la métropole et de la commune, la mission développement social urbain (DSU) intervient sur les quartiers de Bellevue, Europe, 4 Moulins, Saint-Pierre, Lambézellec, ainsi que sur les secteurs de l'OPAH-RU multi-sites (Recouvrance, Haut de Jaurès et Kérinou). Les quartiers Saint-Marc et le centre-ville sont territoires non d'intervention, mais de veille.

Les thématiques retenues sont : la laïcité, l'égalité femmes-hommes, les discriminations, le numérique et l'accès aux droits, la participation des habitants, l'éducation, l'habitat, l'insertion, le développement économique, l'économie sociale et solidaire.

#### 3.3.3.2 Les cadres d'intervention

L'intercommunalité brestoise a adopté fin 2011 un projet métropolitain<sup>19</sup> pour la période 2012-2025. L'un des trois enjeux stratégiques du projet métropolitain est ainsi libellé : « promouvoir une métropole attractive, durable et solidaire ».

Les deux politiques de rénovation urbaine et de développement social urbain s'y rattachent, mais sont adossées à des cadres d'intervention distincts.

Ainsi que présenté *supra*, pour la rénovation urbaine, il s'agit notamment du plan d'urbanisme intercommunal (PLUI facteur 4), du plan local de l'habitat (PLH), du plan climat air énergie territorial (PCAET).

Pour le développement social urbain, il s'agit notamment du contrat de ville 2015-2020, dont l'objectif n°6 a retenu le quartier brestois de Bellevue comme l'un des quatre quartiers prioritaires d'intérêt national en Bretagne.

À la croisée des deux politiques, se situe le projet national de renouvellement urbain (PNRU) 2004-2021<sup>20</sup>, prolongé par le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), qui couvre la période 2014-2024 en conservant les deux mêmes objectifs généraux de mixité sociale et de développement durable.

<sup>19</sup> Ce projet métropolitain est la référence du contrat métropolitain, volet territorialisé du contrat de plan. Ce dernier a le caractère d'un contrat cadre qui consolide l'ensemble des soutiens apportés par l'État, la région, le conseil départemental, les programmes européens, et le programme d'investissements d'avenir aux stratégies métropolitaines. Il a été signé le 12 novembre 2015 entre l'État, la Région, le Département et la Métropole.

<sup>20</sup> Le projet de renouvellement urbain repose sur une convention signée le 16 décembre 2015 par le préfet de région, le président du conseil régional, le délégué général de l'agence de rénovation urbaine (ANRU) et le directeur général de la caisse des dépôts et consignations.

### **3.3.4 L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de rénovation urbaine (RU) Saint-Martin (2005-2013)**

#### 3.3.4.1 Le site

Le quartier de Saint-Martin est situé au nord-est de l'hyper-centre de Brest. Globalement épargné par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale, au contraire du reste du centre-ville, son patrimoine architectural, essentiellement de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle, prend une valeur particulière dans une ville largement reconstruite.

Pourtant, le défaut d'entretien des immeubles du quartier ou la réalisation de travaux de rénovation effectués au fil du temps, sans respect de leurs caractéristiques d'origine et en général dans un souci de rentabilité locative à court terme, pour répondre notamment à la forte demande d'étudiants, avaient conduit à une dégradation importante de leurs parties communes. En effet, un nombre très important de ces immeubles ont vu leurs structures dégradées par des attaques parasitaires et en particulier par la prolifération de la mэрule<sup>21</sup>.

Brest Métropole a alors mobilisé l'Anah pour engager une opération importante de restauration du patrimoine bâti en quartier. Elle a été engagée au travers notamment d'une OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain), comprenant la mise en place pour la première fois d'un dispositif spécifique de traitement de copropriétés très dégradées, permettant le financement sans plafond, de travaux dont le coût dans un autre contexte aurait pu conduire à privilégier leur démolition.

#### 3.3.4.2 L'action de la SEMPI

La SEMPI, concessionnaire de l'OPAH-RU conduite sur le quartier Saint-Martin entre 2005 et 2013, a traité près de 80 immeubles représentant environ 600 logements. 12 immeubles, dont certains acquis par la SEMPI, ont fait l'objet d'une ORI, et 4 immeubles insalubres ont été démolis, dans le cadre d'une résorption de l'habitat insalubre (RHI), laissant place à un foyer de jeunes travailleurs d'une trentaine de logements et à 7 logements familiaux.

Outre ces quatre immeubles démolis, cinq autres immeubles ont été acquis en intégralité par la SEMPI avant réhabilitation, et 16 logements en copropriété ont également fait l'objet d'une action de portage avant remise sur le marché.

#### 3.3.4.3 Le bilan financier

Le coût global de ces opérations a été de 7,7 M €, auxquels s'ajoutent 2,2 M € au titre du traitement des espaces publics.

---

<sup>21</sup> La mэрule est un champignon lignivore, c'est-à-dire qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

### **3.3.5 L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de rénovation urbaine (RU) Recouvrance, devenue multi-sites**

#### 3.3.5.1 L'OPAH-RU Recouvrance

Brest Métropole a d'abord lancé en 2010 sur le quartier de Recouvrance une action globale axée d'une part sur une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) conduite dans le cadre du plan national de rénovation urbaine (PNRU), et d'autre part un programme de rénovation des espaces publics.

La conduite de ce projet urbain global a été confiée à la SEMPI par délibération du conseil communautaire du 22 octobre 2010, dans le cadre d'une concession d'aménagement. La convention de concession a été prorogée par avenants successifs, le cinquième, approuvé par délibération métropolitaine du 24 juin 2016, expirant le 31 décembre 2019.

L'année 2016 combine la fin du dispositif OPAH-RU Recouvrance et l'engagement de l'OPAH-RU multi-sites, dont l'un des trois secteurs prioritaires est de nouveau situé à Recouvrance.

Le bilan financier de clôture, arrêté au 31 décembre 2018, des opérations conduites depuis 2011 fait apparaître un total de dépenses de 6,9 M € HT et un total de recettes de 7,3 € HT, dégagant un solde excédentaire de 363 322 € HT.

#### 3.3.5.2 La convention de concession et ses avenants

Afin de poursuivre l'action menée sur le quartier de Recouvrance depuis 2010, et l'étendre aux secteurs du Haut de Jaurès et de Kérinou, Brest Métropole a conventionné avec l'Anah une nouvelle OPAH-RU multi-sites métropolitaine pour la période 2016 à 2021.

Brest Métropole a décidé de confier la conduite de cette OPAH-RU multi-sites à la SEMPI dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 31 août 2016<sup>22</sup>, pour l'OPAH-RU multi-sites métropolitaine à Brest.

Un premier avenant a été signé le 18 août 2017 afin de préciser la prise en compte du contrat de management de société liant la SEMPI et la SCET pour la facturation des prestations liées à la concession.

Un deuxième avenant a été signé le 4 décembre 2018 ayant pour objectif l'intégration à l'inventaire foncier de la concession et à son bilan financier des biens initialement acquis par la SEMPI dans le cadre de la concession d'aménagement du projet urbain de Recouvrance, l'intégration de la subvention accordée par la Caisse des dépôts pour renforcer l'ingénierie de projets d'OPAH-RU, et l'actualisation du bilan prévisionnel d'opération.

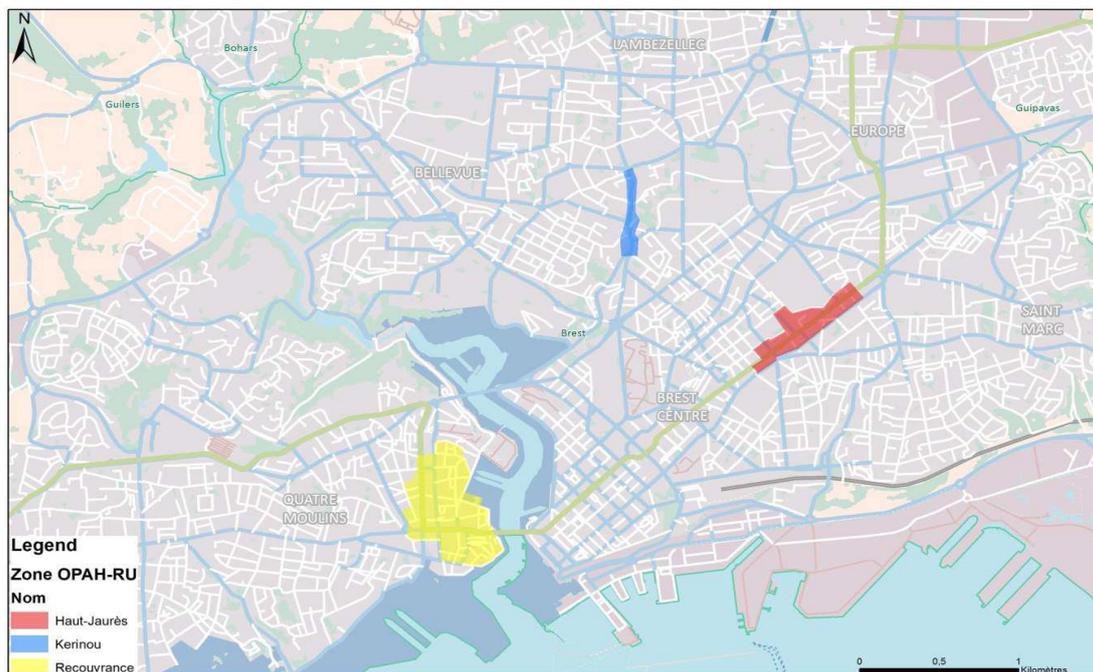
Le bilan de clôture de la concession d'origine du projet urbain Recouvrance et le quitus donné à la SEMPI ont été approuvés par délibération du conseil métropolitain du 28 juin 2019.

Un troisième avenant a été signé le 12 septembre 2019 afin d'autoriser la SEMPI à affecter directement le reliquat de participation en fonctionnement de la concession du projet urbain de Recouvrance au bilan de la présente concession et à actualiser le bilan prévisionnel d'opération en conséquence.

---

<sup>22</sup> La convention de concession datée et signée est jointe au PV du CA du 19 octobre 2016.

**Plan n° 2 : Les sites de l'OPAH-RU multi sites**



Source : SEMPI.

### 3.3.5.3 Les prestataires

La SEMPI a confié, après consultation, le suivi et l'animation de l'opération à SOLIHA, puis l'étude de faisabilité et de calibrage pour la restructuration des îlots prioritaires à URBANIS Aménagement appuyé par un cabinet d'avocats.

Le prestataire SOLIHA est notamment chargé du suivi individualisé, contacts et gestion administrative, des propriétaires concernés, qu'il s'agisse de personnes physiques ou de syndicats de copropriétés.

Le prestataire URBANIS Aménagement est un bureau d'études qui établit un diagnostic de faisabilité et de calibrage des interventions prioritaires, assisté d'un avocat en cas de procédure contentieuse liée au non-respect des obligations s'imposant aux propriétaires comme aux locataires.

### 3.3.5.4 Les réalisations de l'année 2019

Conformément aux articles L. 1523-2 et suivants du code général des collectivités territoriales et L. 300-4, L. 300-5 et suivants du code l'urbanisme, la SEMPI soumet chaque année à l'approbation du conseil de la métropole le compte rendu annuel du concessionnaire (CRAC). Le dernier en date, rendant compte de l'activité en 2019, a été approuvé en octobre 2020. Les interventions de la SEMPI relèvent des quatre catégories suivantes :

- le soutien à la réhabilitation du parc privé : 21 visites techniques, 3 projets de travaux, 3 M€ de travaux pour les entreprises du bâtiment, dont 2 M€ de subventions Anah et Brest Métropole ;

- le projet de restructuration d'îlots : lutte contre l'habitat insalubre dans les secteurs « Maria Chapdelaine » (Haut de Jaurès) et « Commandant Drogou » (Kérinou), deux des trois secteurs prioritaires de la convention OPAH-RU ;
- les actions de portage immobilier, en complément des actions incitatives de l'OPAH-RU pour favoriser le redressement de copropriétés dégradées ou le traitement de l'habitat insalubre ou en péril (substitution aux propriétaires défaillants, regroupement de petits logements, sécurisation des sorties opérationnelles : fiscalité Malraux accession à la propriété, mise en place d'actions de recyclage immobilier). Au total, ce sont 14 lots de copropriétés qui ont été acquis en 2019 pour un montant de 527 909 € (640 €/m<sup>2</sup> en moyenne) ;
- l'aménagement de l'espace public, principalement l'îlot Maria Chapdelaine sur le secteur du Haut de Jaurès.

#### 3.3.5.5 Le bilan financier

Le bilan financier s'équilibre en dépenses et recettes à 10 021 270 € HT.

### 3.3.6 Le dispositif Tinergie

#### 3.3.6.1 L'origine

Les copropriétés de l'agglomération brestoise représentent environ 3 600 immeubles et plus de 42 000 logements sur un total de 102 000.

Dans le cadre du plan local d'urbanisme et notamment de sa composante plan climat air énergie territorial (PCAET), Brest Métropole a créé en 2012, en partenariat avec l'ADEME, l'Anah et la région Bretagne, le dispositif Tinergie afin d'engager un processus de dynamisation de la rénovation énergétique de l'habitat sur le territoire métropolitain.

La création de cette plateforme locale de rénovation thermique a constitué une première étape de l'action publique de mobilisation de la maîtrise d'ouvrage privée ciblant spécifiquement l'habitat individuel, le dispositif ayant généré plus de 600 projets de rénovation de maisons en 3 ans.

Parallèlement, Brest Métropole a engagé une réflexion de fond sur l'efficacité énergétique du parc en copropriété, parc peu mobilisé sur l'enjeu de sa requalification et qui, par ailleurs, doit faire face à de sérieuses difficultés de prise de décision inhérentes à son organisation juridique, à sa gouvernance et à la capacité de financement des copropriétaires.

C'est ainsi qu'en s'appuyant sur le programme d'investissement d'avenir (PIA) « ville de demain » piloté par la Caisse des dépôts et consignations, Brest Métropole, titulaire du label « Éco cité », a créé, au sein de cette plateforme, « Tinergie copropriétés », une filière spécifique orientée vers les copropriétés.

### 3.3.6.2 Le dispositif

Après mise en concurrence, le marché a été attribué par Brest Métropole à la SEMPI, en cotraitance avec le PACT-HD 29, pour un an, du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 juin 2016. La rémunération forfaitaire de la SEM a été fixée à 41 000 € HT<sup>23</sup>.

La poursuite de cette mission de mobilisation et d'accompagnement des copropriétés devait initialement s'effectuer dans le cadre d'un groupement d'intérêt public (GIP) dénommé « Efficacité énergétique », dont la définition des missions et des partenaires n'a pas abouti, ce qui a conduit la métropole, pour assurer la continuité du dispositif, à lancer une deuxième consultation.

La SEMPI y a répondu en cotraitance avec SOLIHA 29<sup>24</sup> et a de nouveau été retenue, cette fois pour une durée de deux ans. La rémunération forfaitaire de la SEM a été fixée à 82 000 € HT en 2017 et 41 000 € HT en 2018.

Ce dispositif a permis d'accompagner plus de 50 ensembles immobiliers à la réalisation de diagnostics techniques globaux détaillant des scénarios de rénovation énergétique. Grâce à ce travail, certaines copropriétés ont engagé des travaux de rénovation énergétique, certaines atteignant le niveau BBC Rénovation.

Le PIA « ville de demain » s'est achevé le 15 septembre 2019, mais, compte tenu des résultats obtenus et du vivier de projets arrivant à maturation, Brest Métropole a souhaité pérenniser cette action<sup>25</sup>, formalisée par une convention de programme d'intérêt général cosignée par l'Anah pour la période 2020-2023. Cette convention n'avait pas encore été signée à la fin du premier semestre 2021.

L'objectif prévu par la convention d'opération est d'accompagner et de financer sur trois ans la rénovation thermique de 10 ensembles immobiliers en copropriétés correspondant à environ 450 logements sur le territoire de la métropole.

## 3.4 Les relations avec les autres opérateurs métropolitains : BMA et BMH

### 3.4.1 Brest Métropole aménagement (BMA)

#### 3.4.1.1 Une mission d'assistance générale à maîtrise d'ouvrage : la restructuration de Cap Océan

Par contrat du 12 juin 2015, la SEMPI a confié à BMA une mission d'assistance générale au maître d'ouvrage, de nature administrative, technique et financière, devant lui permettre la restructuration du bâtiment dénommé Cap Océan, sur le technopôle Brest Iroise, à la Pointe du diable.

---

<sup>23</sup> Pour confier la réalisation et la gestion de la mission Tinergie à la SCET, un avenant (n° 21) au mandat de management de société a été signé après approbation du conseil d'administration du 19 octobre 2016.

<sup>24</sup> SOLIHA 29, Solidaires pour l'habitat 29, s'est substitué au PACT-HD 29.

<sup>25</sup> Délibération du conseil de la métropole du 6 décembre 2019.

La prestation était rémunérée à 3,5 % d'une enveloppe prévisionnelle de 2 671 000 € TTC, soit 93 495 € HT, versée selon un calendrier prévisionnel.

La mission s'est achevée en 2018.

#### 3.4.1.2 Un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du Grand Large

Un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de conduite partielle d'opération pour la réhabilitation lourde du « Grand Large » à Brest a été signé le 25 juin 2013 entre la SEMPI et BMA. La rémunération de la société était fixée forfaitairement à 31 791 € TTC. Le contrat s'est achevé en 2014.

#### 3.4.1.3 Le programme « cité internationale », futur immeuble « Cap Vert »

Cette opération prend place sur le site des Capucins, aménagé par BMA sous forme de ZAC, et désormais géré par la SPL éponyme.

La SEMPI s'est engagée auprès de la SEM BMA dans la réalisation d'un programme dénommé « cité internationale » et qui deviendra « le Cap Vert ». Cette co-maîtrise d'ouvrage d'une durée d'un an s'est organisée en deux parties :

- BMA maître d'ouvrage sur la réalisation d'un bâtiment de 1 200 m<sup>2</sup> constitué de 33 studios de type para-hôtelier, à destination d'un public de chercheurs, livré en décembre 2015 et remis à l'université de Bretagne occidentale (UBO) ;

- la SEMPI a réalisé au droit de ce bâtiment un immeuble mixte à usage de commerces et de bureaux<sup>26</sup>, pour une surface totale de plancher de 2 002 m<sup>2</sup>, soit 1 215 m<sup>2</sup> de bureaux et 535 m<sup>2</sup> de commerces, dont l'un situé au rez-de-chaussée de la Cité internationale.

Dans le cadre de ce projet, il a été proposé au conseil d'administration du 3 décembre 2014 d'autoriser son président directeur général ou à défaut le directeur de la SEMPI, agissant sur délégation du président du conseil d'administration, à signer l'acte d'acquisition de la charge foncière pour un montant de 362 405 € HT. Cette acquisition a été signée le 18 décembre 2014 pour un montant de 433 684 € TTC.

La SEMPI a donc été promoteur jusqu'à la livraison du bâtiment au premier semestre 2016, puis s'est positionnée en tant qu'investisseur en partenariat avec la Caisse des dépôts au travers d'un montage en SCI (59 % SEMPI et 41 % CDC) pour porter les commerces et les bureaux.

La SCI du Cap Vert a donc pour principal objet la gestion, l'administration et l'exploitation de l'immeuble notamment par sa mise en location aux termes de baux ou de conventions de sous-location.

#### 3.4.1.4 Un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un immeuble de bureaux sur la ZAC des Capucins a été conclu le 28 mars 2012.

La rémunération de BMA a été fixée forfaitairement à 106 557 € HT.

---

<sup>26</sup> Les bureaux sont notamment destinés à accueillir un Centre de Mobilité Internationale (CMI) pour informer et favoriser les échanges avec les universités et écoles étrangères (400 m<sup>2</sup>) et une Maison de l'International regroupant les associations tournées vers la coopération internationale (400 m<sup>2</sup>).

En termes de perspectives, des réflexions sont en cours autour de la construction d'un nouvel ensemble tertiaire aux Capucins.

### 3.4.2 Brest Métropole habitat (BMH)

Depuis 2014, deux dossiers ont donné lieu à des échanges entre BMH et la SEMPI. D'ordre opérationnel, l'un concerne des réflexions relatives à la restructuration de l'îlot Chapdelaine dans le cadre de l'OPAH RU multi-sites. L'autre, plus institutionnel, est le projet de création d'une société anonyme de coopération (SAC) dans le domaine du logement social, évoqué *supra*.

## 3.5 La participation à des sociétés civiles immobilières (SCI)

Le développement et l'acquisition de nouveaux programmes immobiliers d'entreprises sont également mis en œuvre par la SEMPI au travers d'investissements ciblés réalisés via la constitution, avec les porteurs des projets, de sociétés de projets ad hoc auxquelles la SEMPI prend une part, majoritaire pour les deux plus anciennes, minoritaire pour les deux plus récentes.

Depuis les deux premières opérations de ce type réalisées en 2014 et 2015, l'on peut constater une extension de la zone géographique, correspondant à l'aire d'influence de la métropole.

La constitution de la SCI concernant le projet de la société Novatech est, à la fin du premier semestre 2021, en attente d'un engagement ferme de cette dernière.

Tableau n° 6 : Les SCI auxquelles participe la SEMPI

Nom de la SCI	Portzic	Cap Vert	Penn Ar Roz Kastellin	Prat Gouzien	
Année de constitution	2008	2016	2018	2018	En projet
% des parts	52,17 %	59 %	10 %	10 %	30 %
Valeur des titres détenus	313 000 €	370 963 €	66 200 €	198 400 €	1,2 M €
Associés	Caisse des dépôts	Caisse des dépôts	Breizh Immo	Breizh Immo	
Localisation	Brest	Brest	Châteaulin	Penmarch	Pont-de-Buis-lès-Quimerch
Nature du projet	Acquisition, administration et gestion d'un immeuble de bureaux <sup>27</sup>	Portage de surfaces de bureaux et de commerces	Réalisation d'un bâtiment tertiaire pour la sté Kerhis	Réalisation d'un atelier de conserverie pour la sté JF Furic	Réalisation d'un bâtiment industriel pour la sté Novatech

Source : SEMPI.

<sup>27</sup> L'adresse est le 225 rue de Rivoalon à Brest, à ne pas confondre avec le bâtiment éponyme du Technopôle Brest Iroise, l'un des quatre hôtels d'entreprises cédés par BM à la SEMPI.

## 3.6 Les projets

### 3.6.1 La foncière commerciale

#### 3.6.1.1 Le rôle de Brest Métropole

Brest Métropole a établi un schéma directeur commercial en vue d'assurer le maintien et le développement des commerces. L'une des spécificités brestoises en ce domaine est une surreprésentation des petites surfaces commerciales, notamment sur cet axe très long formé par les rues de Siam et Jaurès. Or, le commerce urbain s'organise en pôles.

Cette problématique locale est en lien avec le programme « Action cœur de ville » engagé par l'État en mars 2018.

Selon les études réalisées, la propriété du foncier de 10 à 15 % des cellules d'un pôle commercial permet de maîtriser la nature des activités, la qualité des locaux, le niveau des loyers, et d'exercer un effet de levier sur l'initiative privée et de créer de la valeur.

#### 3.6.1.2 Le rôle de la SEMPI

La SEMPI intervient dans les zones « en creux » en tant qu'opérateur du renouvellement urbain via l'aide à la transformation des pieds d'immeubles en locaux tertiaires, artisanaux ou de service. Elle a en portefeuille le centre commercial du Pilier Rouge, objet d'une reconversion partielle en locaux tertiaires.

La SEMPI intervient également dans les zones « en bosses » tel que les Pavillons Liberté, du nom de la place éponyme. Les premières cellules commerciales y ont été acquises par la SEMPI en 2015, puis en 2017.

Un appel à projets de l'agence nationale de cohésion des territoires (ANCT) est prévu au second semestre 2021, et un engagement de la Caisse des dépôts et consignations en septembre, en vue de la création d'une telle foncière commerciale avant la fin de l'année 2021.

### 3.6.2 Le Polder et l'éco-pôle de Lanvian

#### 3.6.2.1 Le Polder

Il s'agit de l'extension du port de commerce de Brest, opération stratégique de développement industriel dans le domaine des énergies marines renouvelables.

Sous le pilotage de la région en étroite association avec la métropole et la commune de Brest, il s'agit notamment, pour les projets de parcs éolien, d'assembler les éoliennes et de fabriquer leurs fondations.

La SEMPI est concernée par le portage des très grands bâtiments industriels à édifier, les entreprises concernées n'ayant pas vocation à se maintenir plus de quelques années, et donc à privilégier une demande de nature locative.

### 3.6.2.2 Lanvian

D'une superficie de 215 hectares située au nord-est de la métropole sur les communes de Guipavas et Saint-Divy, la zone de Lanvian est portée depuis 2016 par le syndicat mixte « Brest Iroise »<sup>28</sup>, et a pour vocation le développement d'activités de production industrielle, de stockage et de logistique.

Proche de l'aéroport et de la RN 12, l'éco-pôle de Lanvian n'a pas d'équivalent en Bretagne et présente une importance stratégique comme base arrière du développement industriel de Brest. La SEMPI a vocation à y être candidate à la fourniture de sites industriels clefs en main à horizon 2023/2024.

---

#### **CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*La SEMPI possède un patrimoine social historique de 15 résidences pour étudiants et foyers pour personnes âgées, personnes handicapées ou jeunes travailleurs, soit 1 081 équivalents logements, et un patrimoine économique évolutif d'une vingtaine de bâtiments représentant 17 000 m<sup>2</sup> en moyenne annuelle entre 2014 et 2019.*

*Elle assure le portage du patrimoine conventionné, dont la gestion, et notamment les relations avec les usagers, est assurée par des associations du secteur social (personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs) ou établissement public (résidences pour étudiants).*

*Concernant l'immobilier destiné aux entreprises, la SEMPI assure le portage et la location auprès des entreprises, en répondant également aux demandes de l'actionnaire majoritaire Brest Métropole, par exemple pour les surfaces commerciales de l'hyper centre et très récemment, les hôtels d'entreprises du technopôle Brest Iroise.*

*Elle gère de plus une concession d'aménagement multi-sites en renouvellement urbain, ce qui a conduit Brest Métropole à lui confier également l'animation d'une plateforme de dynamisation des copropriétés privées dans leurs projets de rénovation énergétique.*

---

---

<sup>28</sup> Les membres en sont Brest Métropole, la chambre de commerce et d'industrie, et les CC du Pays des Abers et du Pays de Landerneau-Daoulas.

## 4 LES RESSOURCES HUMAINES

Entre 2014 et 2018, la SEMPI ne disposait d'aucun salarié. Le premier recrutement a eu lieu en juin 2018.

### 4.1 La situation antérieure à juin 2018

La SEMPI a signé un contrat de management le 16 décembre 2002 avec la société CD CITES, devenue la SCET<sup>29</sup>. Ce contrat a donné lieu à 24 avenants. Son terme initial était fixé au 31 décembre 2020, mais les parties ont souhaité anticipé cette échéance, qui a été avancée au 31 décembre 2018.

Jusqu'à cette date, la SEMPI ne disposait pas de personnel propre. Le contrat prévoyait que « *Pour lui permettre de redéployer son activité dans les meilleures conditions, la SAIEM<sup>30</sup> décide de s'adjoindre les compétences d'un prestataire spécialisé, qui mettra sur place une équipe dédiée.*

*Cette équipe dédiée assurera les missions de direction opérationnelle déléguée. Elle sera composée d'un Directeur opérationnel et d'une assistante de direction, mis à disposition à plein temps et ce, dès le janvier 2003. Ces missions sont réalisées sous la responsabilité et l'autorité du Président de la SAIEM. »*

Ce choix organisationnel impliquait la mise en place d'une équipe dédiée et la mise à disposition de personnels. Pour autant, il ne s'agissait pas de mise à disposition de personnels telle que définie par le code du travail<sup>31</sup>. Ainsi, il n'y avait pas de convention de mise à disposition entre la SCET et la SEMPI, en définissant la durée et mentionnant l'identité des salariés concernés, ainsi que le mode de détermination des salaires, charges sociales et frais professionnels facturés à la SEMPI.

Les modalités de rémunération de la SCET étaient uniquement liées aux missions qui lui étaient confiées (direction opérationnelle déléguée, direction d'investissement, etc.). Les effectifs dédiés par la SCET aux activités de la SEMPI ont peu évolué au cours de la période.

**Tableau n° 7 : Évolution des effectifs dédiés à la SEMPI par la SCET**

<i>En ETP</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Personnels mis à disposition de la SEMPI par la SCET et rémunérés par la SCET</i>	4,5	4,5	4,5	5,5	5,5	0	0

Source : SEMPI.

<sup>29</sup> La société Services conseils expertises territoires (SCET), filiale de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) est un acteur majeur du conseil stratégique et du développement territorial. Elle compte 300 collaborateurs et est au centre d'un réseau de 350 sociétés adhérentes. Elle accompagne la mise en œuvre des politiques publiques et assiste les acteurs publics et privés dans leurs initiatives locales, leurs stratégies territoriales, patrimoniales, d'organisation ou la gestion de leurs actifs immobiliers.

<sup>30</sup> Ancien nom de la SEMPI.

<sup>31</sup> Article L. 8141-2 du code du travail.

À compter de 2017, un ETP supplémentaire a été affecté au suivi du dispositif Tinergie (accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, suite à la résiliation du contrat entre la SEMPI et la SCET au 31 décembre 2018, il n'y a plus d'effectif dédié.

## 4.2 La situation à compter de juin 2018.

Plusieurs raisons ont conduit la SEMPI à résilier son contrat avec la SCET le 31 décembre 2018.

En premier lieu, l'absence de personnel en propre avait été qualifiée d'irrégularité par la MIILOS<sup>32</sup> lors de son dernier contrôle<sup>33</sup>. La MIILOS avait considéré que la SEMPI ne disposait pas du degré d'autonomie et des moyens en propre nécessaires au plein exercice de son activité, contrevenant au principe de spécialité applicable aux opérateurs investis d'une mission de service public<sup>34</sup>.

En second lieu, à l'annonce par la SCET d'un plan de réduction de ses effectifs qui devait toucher toutes ses équipes, la SEMPI a proposé à la SCET d'accélérer le processus de transfert de ses activités vers la SEMPI afin d'éviter le transfert des activités vers de nouvelles équipes SCET pour une durée d'un an seulement. En effet, l'article 13 du mandat de société stipulait que la reconduction du contrat ne pouvait excéder le 31 décembre 2020<sup>35</sup>.

Afin d'encadrer la résiliation du mandat de management de société, la SCET et la SEMPI ont adopté une convention le 16 janvier 2019. Elle organise la nouvelle répartition des missions au sein de la SEMPI : transfert vers la SEMPI des salariés de l'agence SCET de Brest le 1<sup>er</sup> mars 2019, puis lancement de deux consultations dans les domaines comptable et informatique pour trouver des prestataires pour ces fonctions<sup>36</sup>.

En 2018, anticipant la fin du contrat avec la SCET, la SEMPI avait recruté directement trois agents : un nouveau directeur, une chargée d'opération Tinergie, précédemment salariée de la SCET et une apprentie sur les fonctions de gestion immobilière.

En 2019, la SEMPI a recruté cinq agents supplémentaires dont deux ex-salariés de la SCET.

---

<sup>32</sup> Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social.

<sup>33</sup> Rapport n°2014-086 de décembre 2014.

<sup>34</sup> Rapport MIILOS : « (...) Cette situation ne permet pas à la société d'élaborer en toute autonomie une stratégie et d'en garantir la mise en œuvre. Elle est ainsi dans l'incapacité de contrôler les prestations réalisées par son prestataire, la SCET. La position particulière du directeur est de nature à amplifier ce problème. En effet, ce dernier assure la direction opérationnelle de la SEMPI, tout en conservant son contrat salarié à la SCET. Il se retrouve ainsi en situation de risque de conflit d'intérêt pour toute action relevant du contrôle du prestataire, compte-tenu de l'existence du lien de subordination qu'il entretient avec ce dernier. (...) ».

<sup>35</sup> Mandat de société : Article 13 Durée du mandat « Le présent mandat est conclu pour une durée de 6 ans prenant effet à compter du 1 janvier 2003. Il sera ensuite renouvelé par tacite reconduction pour des périodes de 6 ans dans la limite de 2 renouvellements et sans pouvoir excéder le 31 décembre 2020. »

<sup>36</sup> En janvier 2019, le marché relatif à la comptabilité a été confié à la société Blecon et celui relatif à l'informatique à la société ATSEN.

Tableau n° 8 : Évolution de l'effectif total de la SEMPI

En ETP	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Personnels rémunérés par la SEMPI	0	0	0	0	3	8	8
Personnels dédiés par la SCET	4,5	4,5	4,5	5,5	5,5		
Effectifs total de la SEMPI	0	0	0	0	3	8	8

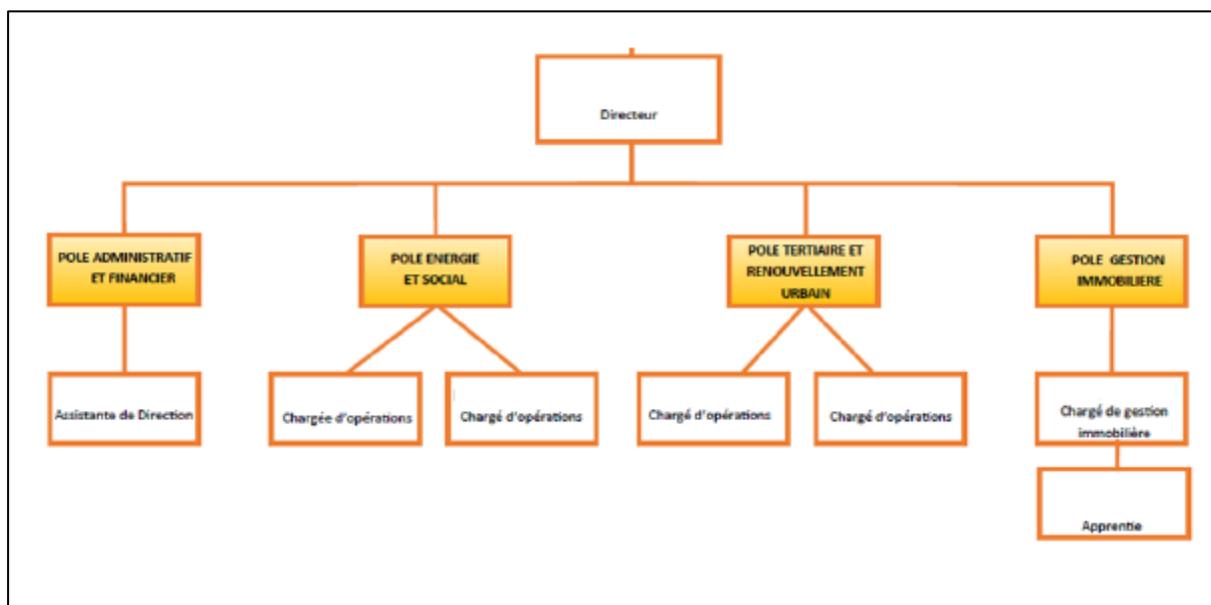
Source : SEMPI.

#### 4.2.1 Le dispositif conventionnel et l'organisation des fonctions

La gestion des ressources humaines repose sur la convention collective de l'immobilier<sup>37</sup> et sur le règlement intérieur adopté le 11 juillet 2019 par le président directeur général de la SEM. En effet, l'entreprise est dépourvue de représentant du personnel car elle salarie moins de 11 personnes.

En 2020, l'effectif de la SEMPI est composé de huit salariés qui occupent les fonctions suivantes.

Organigramme n° 1 : Organigramme des salariés de la SEMPI en 2020



Source : SEMPI.

<sup>37</sup> Convention collective nationale de l'immobilier, administrateurs de biens, sociétés immobilières, agents immobiliers, etc. (anciennement cabinets d'administrateurs de biens et des sociétés immobilières), du 9 septembre 1988. Étendue par arrêté du 24 février 1989 JORF 3 mars 1989. Mise à jour par avenant n° 47 du 23 novembre 2010, JORF 18 juillet 2012.

#### 4.2.1.1 Le directeur

Ingénieur de formation, chargé de mission à la communauté urbaine de Brest de 2008 à 2011, puis directeur de la société publique locale (SPL) Eau du Ponant, il dispose d'une bonne connaissance du groupe territorial brestois et d'une expérience de direction à la tête de l'un des autres opérateurs de la « Maison commune ».

#### 4.2.1.2 Les autres salariés

Les salariés gèrent quatre missions principales : la gestion d'un parc locatif social, celle d'un parc locatif d'immobilier d'entreprises, les opérations de renouvellement urbain et celles relatives à la rénovation énergétique.

Les chargés d'opérations et de gestion exercent chacun des fonctions qui relèvent de deux grands secteurs d'activité de la SEMPI.

Ainsi, le chargé de gestion immobilière suit les baux du secteur social et de l'immobilier d'entreprise. Les chargés d'opération du pôle énergie et social suivent à la fois le dispositif Tinergie et les travaux du parc social. Les chargés d'opérations du pôle tertiaire et renouvellement urbain suivent les opérations de renouvellement urbain et les opérations relatives à l'immobilier d'entreprise.

### 4.2.2 Les effectifs et la formation

#### 4.2.2.1 Les effectifs

L'équipe est actuellement composée de huit salariés.

Un recrutement est envisagé en 2021 dans le cadre de l'internalisation des fonctions finances et comptabilité, actuellement confiées à un expert-comptable<sup>38</sup>. Les membres du conseil d'administration sont informés de l'évolution des effectifs de la SEMPI.

#### 4.2.2.2 La formation

Chaque année, dans le cadre des entretiens professionnels, le directeur fait un point avec chaque agent sur les formations effectuées et envisagées. Toutefois, un plan de développement des compétences pourrait utilement être mis en place<sup>39</sup>.

Depuis juin 2018, plusieurs actions de formation ont été instaurées.

---

<sup>38</sup> PV du CA du 10 décembre 2020 p.18.

<sup>39</sup> Ce document remplace le plan de formation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

En premier lieu, le directeur suit le cycle de formation de l'association progrès du management (APM). Cette association est composée de clubs territoriaux (le plus souvent à l'échelle d'une ville). Elle propose à ces membres (tous dirigeants d'entreprises) huit rencontres annuelles, qui associent échanges et conférences sur des thèmes variés (ressources humaines, stratégie, commerce, droit, économie). L'objectif est de constituer un réseau et de perfectionner le management des dirigeants d'entreprises. Les frais d'adhésion sont réglés par la SEMPI.<sup>40</sup>

Ensuite, diverses formations aux outils informatiques ont été réalisées entre 2019 et 2020 dans le cadre de la mise en place du nouveau système d'information.

Enfin, une formation de l'ensemble de l'équipe aux marchés publics a été réalisée en 2020 sur 2 jours par la SCET.

### 4.2.3 La rémunération et la masse salariale

#### 4.2.3.1 La rémunération

À l'exception de la salariée en contrat d'apprentissage, les agents de la SEMPI disposent d'un contrat à durée indéterminée.

Le montant de la rémunération de base dépend de la classification du poste. En effet, l'annexe I de la convention collective de l'immobilier classe les postes en trois catégories : cadre, agent de maîtrise et employé. Ces catégories sont subdivisées en niveau en fonction de la formation requise et des fonctions occupées.

De même à l'exception de l'apprentie, tous les agents de la SEMPI sont des cadres. On constate que les salaires attribués aux agents sont tous supérieurs aux minimum conventionnels. En moyenne, le dépassement s'élève à 39 %.

Depuis 2018, quatre salariés ont bénéficié d'une augmentation. Les augmentations de salaires sont proposées par le directeur délégué au président directeur général. Elles sont formalisées par un courrier signé du PDG qui mentionne le nouveau montant du salaire annuel brut et la date d'entrée en vigueur de la décision.

Le salaire de base constitue la part principale du salaire des agents. Depuis 2018, certains d'entre eux ont bénéficié de compléments de rémunération, tels que prime d'ancienneté, prime exceptionnelle de pouvoir d'achat (dite prime « Macron »), prime exceptionnelle. Un accord d'intéressement<sup>41</sup> a été signé le 14 février 2020. Le versement devait être effectif en 2021 après l'approbation des comptes avant la fin du premier semestre 2021.

Les primes accordées sont régulières (convention collective, ordonnances, décision du PDG) et représentent en moyenne 13 % du salaire de base.

Toutefois, les membres du conseil d'administration ne sont pas informés des décisions prises en matière de rémunération (montant initial et augmentation du salaire de base, attributions et montant des primes). La chambre considère qu'il y a lieu de remédier à cette situation.

---

<sup>40</sup> Selon la liste internet de l'association, le montant de la cotisation annuelle est de 3 850 € HT à 4 550 € HT selon le pays de résidence.

<sup>41</sup> Ordonnance n° 2020-322 du 25 mars 2020.

<b>Recommandation n° 1 Informer chaque année les membres du conseil d'administration de la politique de rémunération.</b>
---

En réponse aux observations provisoires de la chambre, le PDG de la SEMPI a indiqué que « *l'information du conseil d'administration sur la politique de rémunération peut être réétudiée dans la limite du secret des rémunérations individuelles des salariés* ».

#### 4.2.3.2 Évolution de la masse salariale

**Tableau n° 9 : Évolution de la masse salariale**

<i>En €</i>	2018	2019	2020
<i>Masse salariale</i>	121 000	387 000	608 757
<i>Total des charges d'exploitation hors charges des concessions</i>	1 815 000	2 445 000	2 074 000

Source : chambre régionale des comptes.

La masse salariale progresse fortement entre 2018 et 2020 en lien avec le recrutement des personnels de la SEMPI lié à l'internalisation progressive des missions et la fin des contrats avec la SCET et la société PEGASE (respectivement le 31 décembre 2018 et le 31 janvier 2020). L'exercice 2020 est le premier au cours duquel les huit salariés de la SEMPI ont été rémunérés pendant 12 mois.

La masse salariale qui résulte de cette nouvelle organisation représente 29 % des charges d'exploitation 2020 (hors charges des concessions).

#### 4.2.4 Les conditions de travail

##### 4.2.4.1 L'organisation du travail

L'article 19.3.2 de la convention collective de l'immobilier<sup>42</sup> prévoit la possibilité de calculer la durée du travail des cadres en nombre de jours. Ce dispositif est appelé forfait jour. L'article 19.9 de la convention collective précise que le nombre maximal de jours travaillés s'élève à 218 jours.

Les forfaits jours des cadres de la SEMPI sont tous mentionnés dans les contrats de travail et s'échelonnent entre 207 et 218 jours. Le directeur délégué dispose d'un forfait de 207 jours afin d'exercer une activité de conseil en dehors de ses fonctions pour la SEMPI.

<sup>42</sup> Article 19.3.2.1 : « Conformément à l'article L. 3121-43 du code du travail, la durée du travail des cadres peut être calculée dans le cadre d'une convention individuelle annuelle en jours telle que définie à l'article 19.9 ci-dessous. »

Les ex-salariés de la SCET ont conservé le forfait de 208 jours dont ils bénéficiaient auparavant. Les autres salariés de la SEMPI se sont vu appliquer le forfait jour mentionné par la convention collective soit 218 jours.

Selon l'article 19.3.1 de la convention collective, la charge annuelle de travail d'un salarié est de 1 607 heures pour une durée hebdomadaire moyenne de travail de 35 heures. L'article 2.1 du règlement intérieur de la SEMPI dispose que les salariés sont tenus à un horaire précis et collectif : 9h00-12h00/13h00-17h30. Il s'agit des horaires d'ouverture des bureaux. L'absence de contraintes particulières explique l'absence d'astreintes.

Pour autant, ces horaires ne s'appliquent pas aux agents de la SEMPI. En effet, l'article 19.9 de la convention collective précise que les salariés au forfait ne sont pas soumis à l'horaire collectif du service.

#### 4.2.4.2 L'hygiène et la sécurité

Depuis juin 2018, l'effectif maximal de la SEMPI s'est élevé à 8 agents. Dans ce cadre, elle n'a pas eu l'obligation d'instituer un comité social et économique, un comité d'entreprise<sup>43</sup> et un comité d'hygiène<sup>44</sup> de sécurité et de conditions de travail<sup>45</sup>.

Elle s'est par contre dotée d'un document unique de prévention de l'évaluation des risques (DUER) qui est obligatoire dès le premier salarié<sup>46</sup>.

---

### **CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*Avant juin 2018, la SEMPI ne disposait d'aucun personnel propre. Le personnel était rémunéré par la SCET qui avait constitué une équipe dédiée afin de mettre en œuvre les missions confiées par le mandat de société. Le contrat entre la SEMPI et la SCET a pris fin le 31 décembre 2018 et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la SEMPI salarie l'ensemble de ses personnels.*

*L'effectif actuel est composé de huit salariés et un recrutement supplémentaire est envisagé en 2021 dans le cadre de l'internalisation des fonctions finances et comptabilité. La gestion des ressources humaines repose sur la convention collective de l'immobilier et sur le règlement intérieur de la SEM. Les salaires de base sont supérieurs aux minima prescrits par la convention collective de l'immobilier (40 % en moyenne). La chambre recommande qu'il soit procédé à une information annuelle du conseil d'administration sur ces évolutions.*

*La masse salariale progresse entre 2018 et 2020 en lien avec l'internalisation des missions. En 2020, la masse salariale représente 29 % des charges d'exploitation (hors charges des concessions).*

*En matière de temps travail, la convention collective de l'immobilier prévoit la possibilité de calculer la durée du travail des cadres en nombre de jours. Les salariés de la SEMPI relèvent de ce dispositif. Selon les agents, le nombre de jours travaillés varie de 207 à 218 jours.*

---

<sup>43</sup> Obligatoire pour un effectif supérieur à 11 agents (article L. 2311-2 du code du travail).

<sup>44</sup> Obligatoire pour un effectif supérieur à 50 agents (article L. 431-1 du code du travail).

<sup>45</sup> Obligatoire pour un effectif supérieur à 50 agents (article L. 236-1 du code du travail).

<sup>46</sup> Article R. 4121-1 du code du travail.

## **5 LA POLITIQUE D'ACHAT**

### **5.1 L'organisation des services et des procédures**

Le régime juridique applicable aux marchés des sociétés d'économie mixte locales évolue au cours de la période sous revue.

Jusqu'au 31 mars 2016, la SEMPI est soumise à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés publics passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. À partir du 1<sup>er</sup> avril 2016, la SEMPI est soumise au code de la commande publique (décret n° 2016-360 du 25 mars 2016).

Jusqu'au 31 décembre 2018, dans le cadre du mandat de société passé avec la SCET, la SEMPI bénéficiait de documents types et de conseils juridiques. Elle dispose désormais d'un règlement interne des achats mis à jour régulièrement (juin 2014, octobre 2016, décembre 2019) et dont la dernière version a été adoptée le 11 septembre 2020 par le conseil d'administration. Ce document décrit les modalités de préparation et de passation à suivre dans le cadre d'une procédure formalisée ou adaptée pour laquelle la SEMPI a défini des règles dans le respect des grands principes de l'achat public. Il est accompagné d'un tableau de synthèse qui rappelle les procédures à suivre selon les seuils et les étapes de la procédure.

Depuis le 7 décembre 2020, la SEMPI a adhéré au groupement de commandes permanent pour les besoins récurrents institué par Brest Métropole avec les opérateurs de la « Maison commune », les communes membres de la métropole, le CCAS de Brest, et l'ADEUPa (agence d'urbanisme Brest-Bretagne).

Ce groupement de commandes a pour objet de mutualiser la passation et l'exécution de marchés relatifs à des besoins récurrents. Une annexe à la convention dresse la liste des achats concernés par catégorie des marchés (services, fournitures et travaux). Le coordonnateur des procédures est, sauf exception, Brest Métropole.

### **5.2 L'analyse des procédures de passation et d'exécution**

Au cours de l'instruction, la SEMPI n'a pas été en mesure de transmettre plusieurs pièces de marchés. Cette situation résulterait de la cessation du contrat de management de société et au renouvellement important du personnel à cette occasion. La chambre rappelle que la SEMPI aurait dû exiger de la SCET la restitution de ses archives à l'issue du contrat.

L'analyse de la chambre a porté sur les modalités de passation et d'exécution de dix marchés dont la liste est jointe en annexe. Aucune observation n'est formulée au titre de l'exécution des marchés examinés.

### 5.2.1 Deux marchés passés sans publicité, ni mise en concurrence

#### 5.2.1.1 Le marché de travaux du 30 juillet 2015

Les modalités de passation de ce marché ne sont pas conformes à la réglementation alors applicable. L'acte d'engagement a été signé par la SEMPI le 30 juillet 2015 et le montant du marché s'élevait à 179 575 € HT. Ce marché avait pour objet la restructuration d'un bâtiment de production en bâtiment de bureau.

À cette date, la SEMPI était soumise à l'ordonnance du 6 juin 2005. Le montant étant inférieur au seuil des procédures formalisées (207 000 € HT), ce marché relevait de l'article 10 du décret du 30 décembre 2005 selon lequel le pouvoir adjudicateur fixe les modalités de passation de ces marchés. Le conseil d'administration avait bien adopté un règlement de la commande publique. Lors de la passation de ce marché, la version en vigueur était celle adoptée le 5 juin 2014.

Dans ce règlement, les règles prévues pour les marchés de services compris entre 90 000 € HT et 207 000 € HT prévoyaient au titre de la mise en concurrence, une publicité dans une revue spécialisée et/ou dans un journal d'annonces légales, un délai minimum entre l'envoi de l'avis à la publication et la réception des plis des candidats et la rédaction d'un rapport d'analyse des offres.

En l'espèce, la SEMPI n'a procédé à aucune publicité, ni mise en concurrence. Elle a contracté directement avec le cabinet d'architecte qui avait été chargé de la construction du bâtiment, dans le but affiché d'optimiser les délais et les budgets, et d'éviter un éventuel recours de l'architecte au titre de son droit de propriété intellectuelle.

#### 5.2.1.2 Le marché de travaux du 24 juin 2016

Il s'agit d'un marché de travaux relatif à la rénovation de cinq appartements situés dans un immeuble sis au 22 boulevard d'Armorique à Brest<sup>47</sup>.

La SEMPI n'a pas été en mesure de transmettre l'acte d'engagement de ce marché ou un document attestant l'acceptation d'un devis. Elle a transmis les factures finales des travaux dont le montant total s'élève à 137 399 € HT.

Le marché, passé après le 1<sup>er</sup> avril 2016 était soumis aux dispositions du code des marchés publics (décret n° 2016-360 du 25 mars 2016).

Le montant du marché de travaux étant inférieur au seuil des procédures formalisée (soit 5 225 000 € HT), il s'agissait d'un marché relevant de la procédure adaptée<sup>48</sup>.

La SEMPI disposait d'un règlement interne des achats. Lors de la passation de ce marché, la version en vigueur était celle adoptée le 5 juin 2014. Ce règlement prévoyait une mise en concurrence pour les marchés de travaux compris entre 90 000 € HT et 500 000 € HT, une publicité dans une revue spécialisée et/ou dans un journal d'annonces légales, un délai minimum entre l'envoi de l'avis à la publication et la réception des plis des candidats et la rédaction d'un rapport d'analyse des offres.

<sup>47</sup> Cette opération relève de la concession OPAH-RU Recouvrance.

<sup>48</sup> Article 27 du code des marchés publics.

En l'espèce la SEMPI a choisi de faire appel à l'entreprise retenue par la copropriété pour effectuer les travaux des parties communes<sup>49</sup>, sans publicité, ni mise en concurrence. Elle a indiqué avoir fait ce choix dans un souci d'optimisation des délais et des budgets.

### 5.2.2 Les conséquences juridiques

La procédure mise en œuvre dans ces deux cas n'entre pas dans les dispositifs relatifs à l'urgence dans les contrats de la commande publique et présente de ce fait un caractère irrégulier au regard des principes d'égalité de traitement des candidats à l'attribution d'un contrat de la commande publique, de liberté d'accès et de transparence des procédures. Ce qui expose la SEMPI et son représentant légal à un risque juridique.

La chambre rappelle l'obligation de respecter les principes fondamentaux du code de la commande publique : égalité de traitement, liberté d'accès et transparence des procédures.

<b>Recommandation n° 2    Respecter les principes fondamentaux de l'achat public conformément aux dispositions de l'article L. 3 du code de la commande publique.</b>
---

---

### *CONCLUSION INTERMÉDIAIRE*

---

*Au cours de la période sous revue, le régime juridique applicable aux marchés de la SEMPI a évolué passant de l'ordonnance du 6 juin 2005 au code de la commande publique.*

*Sur un échantillon analysé de 10 marchés, deux ont été passés sans publicité, ni mise en concurrence. La chambre rappelle l'obligation de respecter les principes fondamentaux du code de la commande publique.*

---

---

<sup>49</sup> Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 12 juin 2015.

## 6 LA GESTION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les commissaires aux comptes ont certifié sans réserve les comptes de la SEMPI sur l'ensemble de la période examinée par la chambre.

Les règles d'amortissement sont respectées. Des provisions pour risques et charges sont constituées.

**Tableau n° 10 : Évolution des amortissements et des provisions**

<i>En €</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Cumul des amortissements en fin d'exercice</i>	21 498 264	23 149 703	24 561 264	25 766 122	26 966 843	28 884 886	30 868 108
<i>Montant des provisions pour risques et charges à la fin de l'exercice</i>	675 932	194 213	242 891	209 001	382 512	351 335	401 898

Source : SEMPI.

L'analyse financière peut donc être conduite sur la base des comptes produits.

### 6.1 Le compte de résultat

Les produits et charges des concessions d'aménagement gérées par la SEMPI (Recouvrance et multi-sites) sont intégrés dans l'analyse du compte de résultat, même s'ils n'ont pas d'incidence sur le résultat net de la société.

En effet, le résultat d'une concession n'est constaté qu'à l'échéance du contrat, très souvent prorogé une ou plusieurs fois. Tout au long du contrat, les charges et produits de la concession sont neutralisés en fin d'exercice pour arriver à un résultat à 0 avec comme contrepartie le stock de la concession.

C'est pourquoi, seuls les produits et les charges ayant un impact sur le compte de résultat sont ici analysés.

#### 6.1.1 Les produits d'exploitation

Entre 2014 et 2020, l'évolution des produits d'exploitation hors produits des concessions n'est pas linéaire. Ils augmentent en 2019 en lien avec l'affectation d'un local vacant au siège de la société, et l'augmentation des rémunérations des concessions (autres produits).

**Tableau n° 11 : Évolution des produits d'exploitation ayant un impact sur le résultat**

<i>En euros</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Part de chaque catégorie en moyenne sur la période
<i>Loyers</i>	4 432 000	4 572 000	4 544 000	4 462 000	4 567 000	4 526 000	4 519 000	87%
<i>Ventes immobilier d'entreprises (hors concessions)</i>	43 000	0	91 000	0	0	0	0	0%
<i>Récupération charges locatives et activités annexes</i>	327 000	364 000	545 000	362 000	440 000	432 000	438 000	8%
<i>Assistance maîtrise d'ouvrage</i>	0	0	0	0	0	104 000	196 000	1%
<i>Production stockée</i>	0	0	0	0	0	370 000	49 000	1%
<i>Subvention d'exploitation</i>	0	148 000	47 000	-59 000	0	2 000	4 000	0%
<i>Autres produits</i>	0		55 000	58 000	98 000	258 000	291 000	2%
<i>Total produits d'exploitation</i>	4 802 000	5 084 000	5 282 000	4 823 000	5 105 000	5 692 000	5 497 000	100%

Source : chambre régionale des comptes.

Les loyers du parc conventionné et d'immobilier d'entreprises représentent plus de 87 % de ces produits.

**Tableau n° 12 : Répartition des loyers par nature entre 2014 et 2020**

<i>En €</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Part de chaque catégorie en moyenne sur la période
<i>Loyers activité agréée</i>	2 943 000	2 916 000	2 864 000	2 829 000	2 800 000	2 814 000	2 795 000	63 %
<i>Loyers immobilier d'entreprise</i>	1 489 000	1 656 000	1 680 000	1 633 000	1 767 000	1 712 000	1 724 000	37 %
<i>Total des loyers</i>	4 432 000	4 572 000	4 544 000	4 462 000	4 567 000	4 526 000	4 519 000	100 %

Source : chambre régionale des comptes.

Les loyers des activités agréées représentent près des deux tiers des loyers. La part des loyers liés à l'immobilier d'entreprise augmente légèrement au cours de la période.

## 6.1.2 Les charges d'exploitation

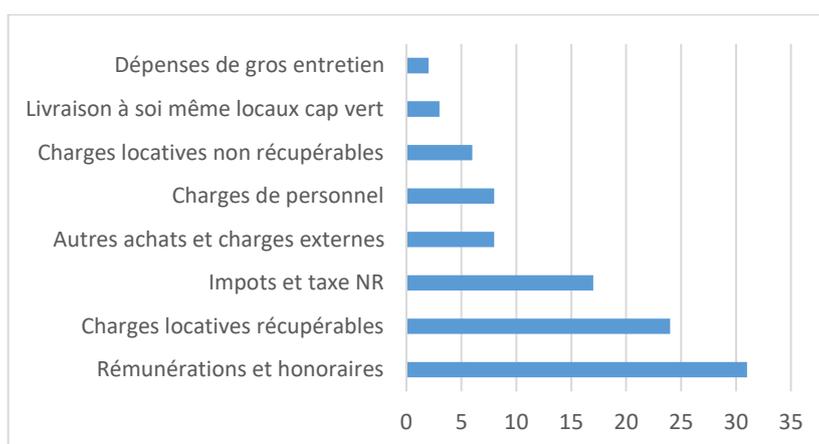
Tableau n° 13 : Évolution des charges d'exploitation hors charges des concessions

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Part de chaque catégorie en moyenne sur la période
Livraison à soi-même locaux cap vert <sup>50</sup>	0	0	0	0	0	361 000	0	3 %
Charges locatives récupérables	370 000	394 000	579 000	377 000	448 000	459 000	531 000	24 %
Dépenses de gros entretien	136 000	82 000	13 000	23 000	20 000	12 000	6 000	2 %
Rémunérations et honoraires	623 000	643 000	829 000	784 000	679 000	351 000	236 000	31 %
Charges locatives non récupérables	53 000	92 000	197 000	154 000	95 000	160 000	70 000	6 %
Autres achats et charges externes	61 000	152 000	92 000	101 000	124 000	298 000	301 000	8 %
Impôts et taxe NR	270 000	286 000	358 000	351 000	326 000	360 000	369 000	17 %
Charges de personnel	0	0	0	0	121 000	387 000	558 000	8 %
Autres charges	1 000	3 000	2 000	0	2 000	57 000	3 000	1 %
Total charges sans charges des concessions	1 514 000	1 652 000	2 070 000	1 790 000	1 815 000	2 445 000	2 074 000	100 %

Source : chambre régionale des comptes.

Les charges d'exploitation nettes des charges des concessions évoluent de manière non linéaire sur la période.

Graphique n° 2 : Répartition en % des charges d'exploitation nettes des charges des concessions



Source : chambre régionale des comptes.

<sup>50</sup> Achat de son siège social par la SEMPI.

Sur la période 2014-2020, les rémunérations et honoraires représentent 31 % des charges d'exploitation. Cette situation est amenée à évoluer avec l'internalisation depuis 2019 de plusieurs missions auparavant déléguées.

Ainsi, dans le cadre d'un mandat de société, la SCET était chargée de la direction opération déléguée, de la gestion financière, comptable, juridique et sociale comprenant la gestion locative du parc agréé, et de la direction d'investissement.

De plus, un mandat de gestion de patrimoine avait été confié à la société Pégase qui exerçait les missions suivantes : gestion du patrimoine économique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003 ; assistance générale sur l'entretien technique du patrimoine social depuis le 25 janvier 2017 ; et enfin gestion des redevances du patrimoine social depuis le 8 janvier 2019.

Ces contrats ayant pris fin respectivement le 31 décembre 2018 et le 31 janvier 2020, la SEMPI gère elle-même ces activités, deux missions restant externalisées : la comptabilité<sup>51</sup> et l'informatique.

Depuis 2018<sup>52</sup>, ces évolutions ont eu pour effet une hausse des dépenses de personnel contrebalancée par une baisse des rémunérations et honoraires. Cette tendance devrait se renforcer en 2020 avec la disparition du mandat attribué à la société Pégase et en 2021 avec l'internalisation de la fonction comptable.

En 2020, on constate que l'internalisation se fait à moyens constants pour la SEMPI<sup>53</sup>.

**Tableau n° 14 : Évolution des charges des honoraires et de personnel**

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rémunérations et honoraires	623 000	643 000	829 000	784 000	679 000	351 000	236 000
Charges de personnel	0	0	0	0	121 000	387 000	558 000
Total	623 000	643 000	829 000	784 000	800 000	738 000	794 000

Source : chambre régionale des comptes.

### 6.1.3 La capacité d'autofinancement (CAF)

**Tableau n° 15 : Évolution de la CAF**

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 14-20
CAF brute *	2 482 000	2 747 000	2 564 000	2 448 000	2 701 000	2 663 000	2 949 000	19%

<sup>51</sup> L'internalisation de cette mission est envisagée en 2021 (PV du CA du 12 avril 2020 p.18).

<sup>52</sup> En 2018, seul le directeur général est salarié de la SEM.

<sup>53</sup> Le cumul des dépenses d'honoraires et de charges de personnel s'élève à 800 000 euros en 2018 et à 794 000 € en 2020.

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 14-20
Annuités d'emprunts	1 688 000	1 953 000	1 993 000	2 043 000	2 098 000	2 125 000	2 048 000	21 %
CAF nette**	794 000	794 000	571 000	405 000	603 000	538 000	901 000	13%

Source : chambre régionale des comptes.

\* Produits d'exploitation-charges d'exploitation + résultat financier – impôts sur les sociétés

\*\*CAF brute-remboursement des annuités des emprunts

Au cours de la période, la CAF courante est relativement stable et permet chaque année à la SEMPI de rembourser ses annuités d'emprunts malgré leur augmentation de plus 21 %.

La CAF nette est comprise entre 900 000 € et 400 000 € selon les années.

Les rapports de gestion<sup>54</sup> présentent également l'autofinancement net disponible. Ce dernier est calculé à partir de la CAF nette, des remboursements anticipés d'emprunts et des cessions de patrimoine non stockés (il s'agit des ventes d'immeubles immobilisés dans l'actif de la SEMPI). Elles se distinguent des ventes des immeubles construits par la SEMPI (activité de promotion immobilière) gardées en stock en vue d'être vendues.

Entre 2014 et 2018, grâce aux cessions de patrimoine non stocké, la SEMPI augmente sa capacité à financer de nouveaux projets ou des travaux d'amélioration. En 2019, son autofinancement net disponible est négatif car elle a procédé à un remboursement anticipé d'emprunt et n'a pas procédé à la cession d'immeuble.

En 2020, il redevient positif et s'élève à plus de 900 000 €.

**Tableau n° 16 : Évolution de l'autofinancement net disponible**

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Montant moyen 14-20
CAF nette	794 000	794 000	571 000	405 000	603 000	538 000	901 000	658 000
Remboursement anticipé des emprunts						562 000	0	
Cession patrimoine non stocké	260 000	317 000	248 000	695 000	967 000	0	0	
<b>Autofinancement net disponible</b>	<b>1 054 000</b>	<b>1 111 000</b>	<b>819 000</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 547 000</b>	<b>-22 000</b>	<b>901 000</b>	<b>933 000</b>

Source : chambre régionale des comptes.

\*CAF brute-remboursement du capital des emprunts

\*\*CAF nette + cession patrimoine non stocké - remboursement anticipé des emprunts

<sup>54</sup> Dans les rapports de gestion, les termes utilisés diffèrent de ceux utilisés par les juridictions financières. Ainsi, la CAF brute est appelée CAF courante et l'autofinancement brut désigne l'autofinancement net disponible.

## 6.2 Le bilan

### 6.2.1 Le fonds de roulement

#### 6.2.1.1 Les ressources stables

**Tableau n° 17 : Évolution des ressources stables**

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 2014-2020
Capital social	6 096 000	6 096 000	6 096 000	6 096 000	6 096 000	7 703 000	7 703 000	26 %
Primes, Réserves, Report à nouveau	2 720 000	3 505 000	5 156 000	5 958 000	6 731 000	12 017 000	13 129 000	X 4,8
dont réserves secteur agréé			1 301 000	1 992 000	2 609 000	3 163 000	3 800 000	
Résultat de l'exercice	785 000	1 545 000	802 000	773 000	894 000	1 113 000	1 201 000	
Subventions d'investissement nettes	4 797 000	4 638 000	5 559 000	6 672 000	7 072 000	6 917 000	7 058 000	
Provisions pour risques et charges	635 000	164 000	229 000	154 000	285 000	305 000	378 000	
Dettes à moyen et long terme (hors CPA)	30 038 000	28 965 000	27 931 000	26 768 000	24 827 000	24 245 000	21 965 000	-27 %
Dettes financières diverses	212 000	228 000	231 000	254 000	254 000	260 000	260 000	
Total des ressources stables	45 282 000	45 141 000	46 004 000	46 674 000	46 159 000	52 560 000	51 964 000	14 %

Source : chambre régionale des comptes.

Entre 2014 et 2018, les ressources stables évoluent peu et s'établissent en moyenne à 45,8 M €. La forte augmentation constatée en 2019 est consécutive à l'augmentation de capital de 6 M €. De plus, les réserves du secteur agréé sont individualisées depuis 2016.

#### 6.2.1.2 La séparation des réserves

En application de la loi ALUR du 24 mars 2014<sup>55</sup> et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les résultats du secteur agréé (résidences et foyers conventionnés) alimentent une ligne de réserves spécifique, disponibles uniquement pour ce secteur.

<sup>55</sup> « Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 [du code de la construction et de l'habitation] sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement (...) Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point ».

En revanche, les résultats du secteur non agréé (immobilier d'entreprises) alimentent une réserve fongible qui peut être utilisée à la fois pour le secteur agréé et non agréé. Les fonds disponibles au 31 décembre 2014 (2 084 000 €) sont également fongibles.

Cette mesure n'est pas rétroactive mais elle contraint pour l'avenir la SEMPI dans l'utilisation d'une partie de ces réserves qui proviennent majoritairement du secteur agréé. Ainsi sur la période 2015-2020, 71 % du résultat de la SEMPI provient du secteur agréé. En effet, ces activités sont caractérisées par leur maturité : le chiffre d'affaires est stable et le résultat net est en hausse grâce à la baisse des amortissements<sup>56</sup>.

**Tableau n° 18 : Part de chaque secteur dans le résultat**

En €	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Part de chaque secteur en %
Résultat secteur agréé	1 301 142	690 702	617 636	553 534	636 832	666 624	71
Résultat secteur non agréé	244 254	111 260	155 846	338 628	335 204	534 532	29
Résultat total	1 545 396	801 962	773 482	892 161	1 113 604	1 201 156	100

Source : chambre régionale des comptes.

Cette mesure a conduit la SEMPI à procéder à une augmentation de capital car ses projets concernent le secteur non agréé : l'immobilier d'entreprise, le renouvellement urbain et la rénovation énergétique.

### 6.2.1.3 L'augmentation de capital

Suite à l'adoption de la loi ALUR, la SEMPI a actualisé son plan d'évolution stratégique afin d'envisager les modalités de financement de ses projets. Ces réflexions ont conduit à valider le principe de la recapitalisation de 6 M € précédemment évoquée.

L'assemblée générale des actionnaires du 19 mai 2019 a validé la proposition du conseil d'administration : augmentation de capital de 1 607 130 € par la création de 107 142 actions assorties d'une prime d'émission de 4 392 822 €.

La prime d'émission permet de préserver les intérêts des actionnaires lors d'une augmentation de capital. En effet, la valeur nominale d'une action est uniquement déterminée par le montant du capital social<sup>57</sup>, la prime d'émission permettant de prendre en compte la valeur de l'ensemble des fonds propres (valeur comptable des actions)<sup>58</sup>.

<sup>56</sup> Actualisation PES d'avril 2019 p.6.

<sup>57</sup> Valeur nominale de l'action : capital de la société / nombre d'actions.

<sup>58</sup> Montant de la prime d'émission = valeur comptable des actions - valeur nominale des actions.

Les actions ont été libérées d'un quart de leur montant nominal (soit 3,75 € par action) et de la totalité de la prime d'émission dès leur souscription<sup>59</sup>.

#### 6.2.1.4 Les immobilisations nettes

**Tableau n° 19 : Évolution des immobilisations nettes**

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 2014-2020
<i>Immobilisations corporelles et incorporelles nettes</i>	41 225 000	40 828 000	41 190 000	41 912 000	39 826 000	39 280 000	38 243 000	-7 %
<i>Titres de participation</i>	337 000	345 000	733 000	833 000	1 178 000	1 451 000	1 494 000	X 4,4
<i>Autres immobilisations financières</i>	12 000	0	0	0	0	5 000	5 000	
<i>Total des immobilisations nettes</i>	41 575 000	41 173 000	41 923 000	42 745 000	41 004 000	40 736 000	39 742 000	-4%

Source : chambre régionale des comptes.

Les immobilisations nettes évoluent peu au cours de la période.

La valeur des immobilisations corporelles et incorporelles nettes diminue de 7 %.

Le montant des titres et participation a plus que quadruplé entre 2014 et 2020 du fait de la création de 3 SCI<sup>60</sup> et de l'achat de parts sociales du crédit coopératif en 2019.

#### 6.2.1.5 Évolution du fonds de roulement

**Tableau n° 20 : Évolution du fonds de roulement**

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 2014-2020
<i>Total des ressources stables (A)</i>	45 282 000	45 141 000	46 004 000	46 674 000	46 159 000	52 560 000	51 694 000	
<i>Total des immobilisations nettes (B)</i>	41 575 000	41 173 000	41 923 000	42 745 000	41 004 000	40 736 000	39 742 000	
<i>Fonds de roulement (A-B)</i>	3 707 000	3 968 000	4 081 000	3 929 000	5 155 000	11 824 000	11 952 000	X3

Source : chambre régionale des comptes.

<sup>59</sup> Le solde sera versé en une ou plusieurs fois sur appel du conseil d'administration dans un délai maximum de 5 ans.

<sup>60</sup> 2016 : création de la SCI Cap Vert ; 2018 : création des SCI Penn ar Roz Castellin et Prat ar gouzien.

On constate une forte augmentation du fonds de roulement en 2019, en lien avec l'évolution de ses composantes : hausse des ressources stables, liée à l'augmentation de capital de 6 M € et stabilité des immobilisations nettes.

En avril 2017, la SEMPI a arrêté son plan stratégique qui fixe ses axes de développement : développement et acquisition de nouveaux programmes industriels (3 M€) ; reprise du patrimoine économique de Brest Métropole (1,3 M€) ; développement de nouveaux programmes immobiliers tertiaires (1 M€) ; participation au financement de nouveaux programmes d'envergure liés à la production industrielle (1,9 M€) ; foncière commerciale (0,4 M€).

Ces projets, essentiellement relatifs au secteur immobilier, nécessitent des fonds propres importants permettant l'acquisition des immeubles supports des activités. En 2017, le besoin de financement a été arrêté à 7,6 M€ avec une recapitalisation de 6 M€. En 2019, la SEMPI a procédé à cette recapitalisation afin de disposer des moyens financiers nécessaires au financement de ses projets.

## 6.2.2 Le besoin en fonds de roulement

### 6.2.2.1 L'actif circulant

Tableau n° 21 : Évolution de l'actif circulant

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Créances d'exploitation et hors exploitation	1 240 000	1 503 000	2 573 000	1 737 000	1 166 000	5 585 000	1 464 000
Stocks et encours	1 660 000	4 389 000	2 322 000	2 094 000	1 394 000	1 804 000	3 206 000
Charges à répartir	121 000	67 000	27 000	12 000	4 000	1 000	0
Charges constatées d'avance	0	0	56 000	19 000	20 000	43 000	31 000
Actif circulant	3 021 000	5 959 000	4 978 000	3 862 000	2 584 000	7 433 000	4 701 000

Source : chambre régionale des comptes.

Au cours de la période, le montant de l'actif circulant varie fortement en lien avec les évolutions de ses deux principales composantes : les créances d'exploitation et hors exploitation, et les stocks et encours.

Les créances d'exploitation et hors exploitation sont principalement constituées des loyers non réglés du secteur agréé et non agréé. La forte augmentation constatée en 2019 est liée à l'augmentation de capital : 4 794 6054 € étaient dus par les actionnaires à ce titre et n'avaient pas été versés au 31 décembre 2019. Cette somme a bien été versée en janvier 2020<sup>61</sup>.

<sup>61</sup> PV du CA du 28 mai 2021 p.24.

Les stocks et encours sont constitués des biens produits par la SEMPI dans le cadre de ses activités de promotion immobilière. Les stocks évoluent au gré de la livraison des programmes et de leurs ventes.

### 6.2.2.2 Le passif circulant

**Tableau n° 22 : Évolution du passif circulant**

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Dettes d'exploitation et hors exploitation</i>	1 386 000	1 099 000	1 903 000	917 000	1 183 000	785 000	853 000
<i>Financement externe/ stock CPA<sup>62</sup></i>	1 600 000	3 707 000	4 560 000	3 200 000	1 600 000	1 006 000	1 224 000
<i>Produits constatés d'avance</i>	624 000	1 010 000	1 018 000	1 164 000	229 000	769 000	1 030 000
<i>Passif circulant (B)</i>	3 610 000	5 816 000	7 481 000	5 281 000	3 012 000	2 560 000	3 107 000

Source : chambre régionale des comptes.

Le passif circulant évolue fortement au cours de la période en lien notamment avec les variations des financements externes/stock CPA. Il s'agit de la part à moins d'un an des échéances d'emprunt (moins l'augmentation de capital souscrit et non appelé en 2019).

### 6.2.2.3 L'évolution du besoin en fonds de roulement

**Tableau n° 23 : Évolution du besoin en fonds de roulement**

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Actif circulant (A)</i>	3 021 000	5 959 000	4 978 000	3 862 000	2 584 000	7 433 000	4 701 000
<i>Passif circulant (B)</i>	3 610 000	5 816 000	7 481 000	5 281 000	3 012 000	2 560 000	3 107 000
<i>Besoin en fonds de roulement (A-B)</i>	-589 000	143 000	-2 503 000	-1 419 000	-428 000	4 873 000	1 594 000

Source : chambre régionale des comptes.

Entre 2014 et 2020, le besoin de fonds de roulement est négatif au cours de 4 exercices sur 7 : les dettes sont plus importantes que les créances.

Pour la SEMPI, cette situation est liée aux modalités de quittancement des loyers. En effet, la majorité des loyers est due à terme à échoir (soit en début de mois). C'est pourquoi, il reste peu de créances en attente le 31 décembre.

<sup>62</sup> Il s'agit de la part à moins d'un an des échéances d'emprunt (moins l'augmentation de capital souscrit et non appelé en 2019).

En 2019, l'augmentation de capital explique le caractère largement positif du besoin en fonds de roulement. En effet, 4 794 605 € étaient dus par les actionnaires au titre de cette augmentation et n'avaient pas été versés au 31 décembre 2019. Cette somme a été versée en janvier 2020.

### 6.2.3 La dette

**Tableau n° 24 : Évolution de l'encours de dette par activité**

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Secteur agréé</i>	23 491 745	23 668 097	20 844 647	19 044 750	18 011 857	16 586 490	15 149 611
<i>Secteur économique</i>	3 762 451	3 747 020	7 722 992	5 226 519	4 916 614	3 875 504	3 442 647
<i>Concession Grand large</i>	2 728 677	1 048 685	2 323 720	2 113 759	1 898 609	1 678 114	1 509 296
<i>OPAH RU</i>	1 600 000	1 952 539	1 600 000	3 200 000	1 600 000	4 100 000	4 100 000
<b>TOTAL</b>	<b>31 582 873</b>	<b>30 416 341</b>	<b>32 491 359</b>	<b>29 585 028</b>	<b>26 427 080</b>	<b>26 240 108</b>	<b>24 201 554</b>

Source : SEMPI.

L'encours de dette diminue de 7,4 M € entre 2016 et 2020. Cette situation n'a pas vocation à perdurer. En effet, l'augmentation de capital a pour finalité de réaliser de nouveaux projets qui seront financés partiellement par l'emprunt.

Le secteur agréé constitue l'activité qui génère le plus d'encours de dette. Pour autant, sa part dans le total diminue entre 2014 et 2020, passant de 74 % à 63 %.

En 2019, la SEMPI a missionné le cabinet d'experts afin de disposer d'une analyse de son encours de dette et de l'opportunité de renégocier certains emprunts. Suite à cet audit, la SEMPI a décidé de fixer les taux d'intérêts de deux emprunts réalisés auprès du Crédit coopératif. L'opération consiste à rembourser par anticipation les deux emprunts à taux variable souscrits au Crédit coopératif et à y substituer deux emprunts à taux fixe concédés par la Caisse d'épargne. Cette mesure a pour objectifs de permettre à la SEMPI de sécuriser une partie de son encours et de réaliser une économie de 12 000 €.

**Tableau n° 25 : Évolution du ratio dette/CAF brute**

En €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Encours de dette</i>	31 582 873	30 416 341	32 491 359	29 585 028	26 427 080	26 240 108	24 201 554
<i>CAF brute</i>	2 482 000	2 747 000	2 564 000	2 448 000	2 705 000	2 665 000	2 949 000
<i>Encours de dette/CAF brute</i>	12,7	11,1	12,7	12,1	9,8	9,8	8,2

Source : chambre régionale des comptes.

L'évolution du ratio encours de dette/CAF brute traduit le désendettement de la SEMPI qui représentait, en 2020, 8,2 années de capacité d'autofinancement brute.

## 6.2.4 La trésorerie

**Tableau n° 26 : Évolution de la trésorerie**

<i>En €</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Fonds de roulement net global</i>	3 707 000	3 968 000	4 081 000	3 929 000	5 155 000	11 824 000	11 952 000
<i>Besoin en fonds de roulement</i>	-589 000	144 000	-2 503 000	-1 418 000	-427 000	4 873 000	1 594 000
<i>Trésorerie</i>	4 296 000	3 824 000	6 584 000	5 347 000	5 582 000	6 951 000	10 358 000

Source : chambre régionale des comptes.

Au cours de la période sous revue, la trésorerie disponible présente un niveau élevé.

Ce niveau de trésorerie résulte des soldes disponibles sur l'ensemble des comptes bancaires y compris ceux des concessions. Or, les concessions sont financées par un prêt *in fine*. Les fonds sont ainsi disponibles en début de contrat alors que leur consommation s'étale sur la durée des concessions.

**Tableau n° 27 : Évolution de la trésorerie nette des concessions**

<i>En €</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Trésorerie</i>	4 296 000	3 824 000	6 584 000	5 347 000	5 582 000	6 951 000	10 358 000
<i>Solde des comptes des concessions</i>	1 002 985	406 950	730 689	1 032 029	111 400	2 986 225	2 015 160
<i>Trésorerie nette des soldes des concessions</i>	3 293 015	3 417 050	5 853 311	4 314 971	5 470 600	3 964 775	8 342 840

Source : SEMPI.

Fin 2020, la trésorerie des concessions présente un solde créditeur de 2 015 160 €, pour une trésorerie nette de ceux-ci de 8 342 840 €.

La SEMPI dispose des moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre de ses missions.

---

**CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*Entre 2014 et 2020, la capacité d'autofinancement nette de la SEMPI varie entre 400 000 et 900 000 €, soit un montant moyen de 660 000 €.*

*Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, en application de la loi ALUR, les résultats du secteur agréé alimentent une ligne de réserves spécifique, disponibles uniquement pour ce secteur. Entre 2015-2020, 71% du résultat provenait du secteur agréé. Dans ce cadre, la SEMPI a procédé en 2019 à une augmentation de capital de 6 M € pour financer ses projets relatifs au secteur non agréé.*

*Concernant le bilan, le fonds de roulement est stable entre 2014 et 2018 et il s'accroît en 2019 en lien avec l'augmentation de capital. Entre 2014 et 2018, le besoin en fonds de roulement est le plus souvent négatif : les dettes sont supérieures aux créances. Pour autant, la situation évolue en 2019 avec l'augmentation de capital : 4 794 605 € étaient dus par les actionnaires au titre de cette augmentation et n'avaient pas été versés au 31 décembre 2019. Cette somme a bien été versée en janvier 2020.*

*En matière de dette, l'encours diminue de 7,4 M € entre 2016 et 2020 mais cette situation n'a pas vocation à perdurer. En effet, l'augmentation de capital a pour finalité de réaliser de nouveaux projets qui seront financés partiellement par l'emprunt.*

*Enfin, le montant de la trésorerie est élevé en raison de sa structure bilancielle et du profil de la dette.*

*La SEMPI dispose des moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre de ses missions.*

---



Les publications de la chambre régionale des comptes Bretagne  
sont disponibles sur le site :  
<https://www.ccomptes.fr/fr/crc-bretagne>