

---

## PROJET DE RAPPORT AUX ASSEMBLEES DELIBERANTES DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ACTIONNAIRES

---

*Société d'Équipement des Pays de l'Adour  
Exercice 2023*

Conformément à l'article L.1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T), le présent rapport a pour objet de présenter la situation générale de la société au terme de l'exercice 2023.



# SOMMAIRE

---

<b>1. PRÉSENTATION DE LA SEPA.....</b>	<b>5</b>
1.1 Historique – objet social – siège social – domaines d’activité.....	5
1.2 Actionnariat.....	7
1.3 Gouvernance et personnel de la société.....	9
1.3.1 Président et directeur général.....	9
1.3.2 Conseil d’administration.....	9
1.3.3 Personnel.....	10
<b>2 ACTIVITES DE LA SEPA – SITUATION FINANCIERE .....</b>	<b>12</b>
2.1 Activités et opérations de l’année.....	12
2.1.1 Activités.....	12
2.1.2 Opérations de l’année.....	14
2.2 Les comptes de l’exercice.....	14
2.3 La structure financière de la société .....	14
2.4 Orientations stratégiques.....	15
<b>3 PARTICIPATIONS.....</b>	<b>15</b>
<b>4 EVOLUTIONS STATUTAIRE ET DE L’ACTIONNARIAT .....</b>	<b>16</b>
4.1 Evolutions statutaires .....	16
4.2 Evolutions de l’actionnariat.....	16
<b>5 BILAN DE GOUVERNANCE.....</b>	<b>16</b>
5.1 Conseil d’Administration.....	16
5.2 Assemblées Générales.....	18
5.3 Contrôle externe.....	18
<b>6 PRINCIPAUX RISQUES ET CONTRÔLES DONT FAIT L’OBJET LA SEPA.....</b>	<b>19</b>
6.1 Principaux risques et incertitudes.....	19
6.1.1 Risques financiers.....	19
6.1.2 Risques juridiques.....	19
6.1.3 Risques conjoncturels .....	21
6.2 Contrôle .....	21
<b>7 ÉTAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITÉ ET LA SOCIÉTÉ .....</b>	<b>21</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>22</b>
Annexe 1 : Bilan .....	22
Annexe 2 : Compte de résultat.....	24
Annexe 3 : Compte de résultat analytique.....	26
Annexe 4 : Résultats des cinq derniers exercices .....	27



## 1. PRÉSENTATION DE LA SEPA

### 1.1 Historique - objet social - siège social - domaines d'activité

La SEPA est une société anonyme d'économie mixte locale créée le 23 juillet 1957, et dont l'objet est prévu à l'article 2 des statuts :

*« d'étudier et de réaliser en vue du développement économique des Régions Aquitaine et Midi-Pyrénées ainsi que leurs régions limitrophes, tant en France qu'à l'Etranger, des opérations d'équipement foncier, économique, touristique, industriel et notamment :*

- *de procéder à l'étude d'opérations d'aménagement et d'équipement à entreprendre dans la région,*
- *de procéder à tous les actes nécessaires à la réalisation des opérations dont elle aura obtenu la concession ou le mandat en application des dispositions du Code de l'Urbanisme,*
- *de procéder à l'étude d'opérations de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés,*
- *de procéder, en conformité des conventions passées à cet effet, avec les Collectivités Territoriales intéressées à tous actes nécessaires à la réalisation des opérations de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés dont elle aura été chargée en application des textes en vigueur,*
- *de procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux, de commerces ou de locaux industriels et artisanaux destinés à la vente ou à la location,*
- *de procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tous terrains, d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les 3/4 au moins de leur superficie totale et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement, la location ou la vente de ces immeubles,*
- *de procéder à des études et à la réalisation d'opérations liées à l'environnement et au développement durable.*

*La société pourra procéder à l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles, ouvrages et équipements réalisés au titre des différentes interventions définies ci-dessus.*

*La société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son compte que pour le compte d'autrui ; elle pourra, en particulier, exercer ces activités dans le cadre de conventions passées définies par l'article 5 de la loi n° 83-597 précitée (Articles L.1523-2 et L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales).*

*D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation. »*

Son siège social est fixé 238 boulevard de la Paix - 64000 PAU.

#### - Historique :

En 1957, les villes d'Anglet, Bayonne, Biarritz, Hendaye et Saint-Jean-de-Luz créent une Société d'Economie Mixte intercommunale : la Société d'Equipement de la Côte Basque, la SECB. Les autres actionnaires sont la SEBADOUD, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne et la Société Centrale pour l'Equipement du Territoire (la SCET).

En 1963, à la demande du Préfet en vue de l'aménagement de stations de ski, la SECB étend son action et devient une SEM départementale : la Société d'Équipement des Basses- Pyrénées, la SEBP. Deux nouveaux actionnaires rejoignent la SEM : le département des Basses-Pyrénées et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Pau. C'est à cette période que le siège de la société est transféré à Pau.

En 1970, à l'occasion du changement de nom du département, la SEM devient la Société d'Équipement des Pyrénées-Atlantiques, la SEPA.

A cette époque, le Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques décide de participer activement au développement économique du territoire, notamment en développant les « usines relais ». La SEPA devient le bras exécutif en tant qu'opérateur tant dans les montages financiers que dans la réalisation opérationnelle de près de 200 bâtiments industriels.

La SEPA s'engage également dans l'aménagement de zones d'activités économiques et de quartiers résidentiels. Dès 1970, l'aménagement de la première ZAC en Aquitaine est confié à la SEPA.

En 1981, la SEPA se réinstalle physiquement à Bayonne au Pays Basque. Suite aux nouvelles règles de fonctionnement des SEM et des collectivités (loi de juillet 1983), le capital de la SEPA passe, en 1986, de 250 000 francs à 4 125 000 francs.

En 2000, la Caisse d'Épargne et les deux communautés d'agglomérations Basque et Béarnaise nouvellement créées, la Communauté d'Agglomération de Bayonne-Anglet-Biarritz et la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées, rejoignent la SEPA, dont le capital social passe à 1 586 000 euros.

En 2004-2005 : Le cadre juridique d'intervention de la SEPA a été profondément modifié au milieu des années 2000 : sous l'effet de la jurisprudence communautaire, la législation a fait entrer dans le champ concurrentiel les mandats et les concessions d'aménagement. Les missions réalisées par la SEPA pour le compte des collectivités territoriales (prestations de service, mandats et concessions) sont donc depuis lors soumises aux règles de la commande publique. La fragilisation de la société par une concurrence tarifaire importante sur les missions d'assistances à maîtrise d'ouvrage et les mandats, sera lente à se faire sentir mais certaine avec d'une part, une baisse importante des taux de rémunération (de l'ordre de 50% à 75% en 15 ans) et une réduction des parts de marché de la société d'autre part.

En 2005, la SEPA devient la Société d'Équipement des Pays de l'Adour et crée la délégation de Tarbes.

En 2019-2020, après plusieurs années de résultats négatifs, partant de la fragilisation de l'activité de mandats suite à l'ouverture à la concurrence, du non renouvellement des opérations d'aménagement public, du manque de visibilité de son offre, mais aussi de ses compétences et expériences uniques en maîtrise d'ouvrage, la SEPA lance une réflexion sur son modèle économique, sur son offre de services dans les territoires, sur son utilité à son premier actionnaire, le Département des Pyrénées-Atlantiques, et sur sa gouvernance. Le conseil d'administration de la SEPA adopte fin 2019, la première version de son plan stratégique 2020-2024.

Le Département des Pyrénées-Atlantiques se réapproprie son outil opérationnel tant en termes de projet que de gouvernance. Sous la présidence de Philippe ECHEVERRIA, conseiller départemental et maire d'Arcangues, la société engage une évolution majeure de son positionnement autour de trois orientations:

- Rendre plus accessible son offre historique de prestataire de service, de mandataire et de concessionnaire auprès des collectivités avec la création de la SPL des Pyrénées- Atlantiques, SPL de mandat et d'aménagement attachée à la SEPA via un Groupement d'Employeurs commun.
- Développer une capacité d'action sur l'habitat en accession, accession abordable et accession sociale en complément des offres existantes sur le territoire et en partenariat avec les opérateurs existants.
- Développer l'offre historique d'opérateur d'immobilier d'entreprise de la SEPA en particulier à travers l'investissement immobilier en propre et à travers la création de la Foncière des Pyrénées-Atlantiques.

Les années 2022 et 2023 sont consacrées à la mise en œuvre opérationnelle des ambitions de la nouvelle gouvernance à savoir :

- La création de la SPL des Pyrénées-Atlantiques, effective en avril 2022 avec comme chef de file le Département des Pyrénées-Atlantiques. Fin 2023, la SPL réunit 60 collectivités dont la Région Nouvelle Aquitaine qui intègre son conseil d'administration.

- La mobilisation des actionnaires de la SEPA pour augmenter ses capacités de développement et d'investissement dans l'immobilier résidentiel et l'immobilier d'entreprise.

Enfin l'année 2022 a été consacrée à la création de l'outil permettant l'optimisation des ressources humaines dédiées à la SEPA, à ses filiales et à la SPL des Pyrénées-Atlantiques, le Groupement d'Employeurs EPL des Pyrénées-Atlantiques et au transfert des contrats des collaborateurs de la SEPA au sein de ce groupement.

La SEPA a engagé parallèlement en 2022, un plan stratégique (cf. orientations stratégiques 2.4) et un projet d'augmentation de capital destiné à financer la mise en œuvre de ce plan.

Le conseil d'administration du 22 décembre 2023 a acté l'aboutissement de ce projet d'augmentation de capital. Le capital social a été augmenté de 1 586 000 euros à 3 647 678 euros ; à cela s'ajoute une prime d'émission de 3 379 800 euros à verser par les souscripteurs. Ces éléments augmentent significativement les capacités d'investissement de la SEPA.

A l'occasion de cette augmentation de capital à laquelle ont souscrit des actionnaires existants (le Département, l'Agglomération Pau-Béarn-Pyrénées, et la Caisse des Dépôts et consignations), de nouveaux actionnaires sont entrés : 3 actionnaires du collège public (communauté de communes Nord Est Béarn, communauté de communes Vallée d'Ossau, communauté de communes Haut Béarn), ainsi que 3 actionnaires du collège privé (PG INVEST, Crédit Mutuel ARKEA, et Crédit coopératif).

- Domaines d'activité :

- ✓ Aménagement
- ✓ Equipements publics
- ✓ Immobilier résidentiel
- ✓ Immobilier d'entreprise

Cf. rubrique 2.1 pour les détails.

## 1.2 Actionnariat

La répartition du capital est au 31/12/2023 :

# COMPOSITION DU CAPITAL DE LA SEPA

capital : 3.647.678,00 €  
valeur de l'action : 122,00 €

	Nombre d'actions	Montants en euros	% détenu	% détenu dans la catégorie	Postes administrateurs
<b>ACTIONNAIRES PUBLICS (23)</b>					
DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES	11 543	1 408 246,00 €	38,61%	62,49%	6
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE PAU-BEARN-PYRENEES	1 669	203 618,00 €	5,58%	9,04%	1
<b>ASSEMBLEE SPECIALE DES COMMUNES &amp; CC (21) :</b>					
ASSEMBLEE SPECIALE DES COMMUNES & CC (21) :	5 260	641 720,00 €	17,59%	28,48%	5
REGION NOUVELLE AQUITAINE	800	97 600,00 €	2,68%	4,33%	
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE	799	97 478,00 €	2,67%	4,33%	
COMMUNE DE BAYONNE	490	59 780,00 €	1,64%	2,65%	
COMMUNE DE BILLERE	490	59 780,00 €	1,64%	2,65%	
COMMUNE DE LESCAR	490	59 780,00 €	1,64%	2,65%	
COMMUNE DE LONS	490	59 780,00 €	1,64%	2,65%	
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ	490	59 780,00 €	1,64%	2,65%	
COMMUNE D'ANGLET	300	36 600,00 €	1,00%	1,62%	
COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ	164	20 008,00 €	0,55%	0,89%	
COMMUNE DE JURANCON	132	16 104,00 €	0,44%	0,71%	
COMMUNE DE MAULEON	132	16 104,00 €	0,44%	0,71%	
COMMUNE D'ORTHEZ	132	16 104,00 €	0,44%	0,71%	
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LUYS-EN-BEARN	132	16 104,00 €	0,44%	0,71%	
COMMUNAUTE DE COMMUNES NORD EST BÉARN	57	6 954,00 €	0,19%	0,31%	
COMMUNE DE BIARRITZ	50	6 100,00 €	0,17%	0,27%	
COMMUNE D'HENDAYE	50	6 100,00 €	0,17%	0,27%	
COMMUNE DE SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT	24	2 928,00 €	0,08%	0,13%	
COMMUNE DE SERRES-CASTET	24	2 928,00 €	0,08%	0,13%	
COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLÉE D'OSSAU	10	1 220,00 €	0,03%	0,05%	
COMMUNAUTE DE COMMUNES HAUT BÉARN	3	366,00 €	0,01%	0,02%	
COMMUNE D'URRUGNE	1	122,00 €	0,00%	0,01%	
<b>SOUS TOTAL ACTIONNAIRES PUBLICS</b>	<b>18 472</b>	<b>2 253 584,00 €</b>	<b>61,78%</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>
<b>ACTIONNAIRES PRIVES (9)</b>					
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	8 508	1 037 976,00 €	28,46%	74,46%	1
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES	1 247	152 134,00 €	4,17%	10,91%	1
CCI PAU BEARN	528	64 416,00 €	1,77%	4,62%	1
PG INVEST	370	45 140,00 €	1,24%	3,24%	1
CRÉDIT MUTUEL ARKEA	311	37 942,00 €	1,04%	2,72%	1
CCI BAYONNE PAYS BASQUE	175	21 350,00 €	0,59%	1,53%	1
CRÉDIT COOPÉRATIF	155	18 910,00 €	0,52%	1,36%	
CHAMBRE DES METIERS	132	16 104,00 €	0,44%	1,16%	
AUTRE	1	122,00 €	0,00%	0,01%	
<b>SOUS TOTAL ACTIONNAIRES PRIVES</b>	<b>11 427</b>	<b>1 394 094,00 €</b>	<b>38,22%</b>	<b>100%</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>29 899</b>	<b>3 647 678,00 €</b>	<b>100%</b>		<b>18</b>

## 1.3 Gouvernance et personnel de la société

### 1.3.1 Président et directeur général

La dissociation des fonctions de Président et Directeur Général a été décidée par le conseil d'administration du 15 octobre 2020.

Le mandat de Directeur Général confié à M. Nicolas FREIDA a été renouvelé par décision du conseil d'administration du 8 juin 2023, jusqu'au 31 décembre 2027.

Sa rémunération a été fixée à 15.000 € bruts par an versés en 12 mensualités.

Le mandat de Président a été confié à M. Philippe ECHEVERRIA par décision du conseil d'administration du 14 septembre 2021, pour la durée de son mandat de représentant du département des Pyrénées-Atlantiques.

Sa rémunération a été fixée à 13.552 € bruts par an versés en 12 mensualités.

### 1.3.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration du 22 février a acté le remplacement de Madame Geneviève PUYAU par Madame Delphine BELLEGARDE-RIEU en qualité de représentante de la Caisse des Dépôts et Consignations.

En outre, les changements suivants de la composition du conseil d'administration ont été constatés lors de la séance du 22 décembre 2023:

- Le représentant permanent de la Ville de Bayonne (Assemblée Spéciale des Collectivités) a changé par décision de la collectivité : Monsieur Jean-Marc SALANNE a été nommé en remplacement de Madame Sylvie DURRUTY
- Du fait de l'augmentation de capital et des changements de proportion de capital détenus par les actionnaires :
  - la Région Nouvelle-Aquitaine (représentée par Mme Emilie ALONSO) et de la communauté d'agglomération Pays Basque (représentée par M. Roland HIRIGOYEN) ont quitté le conseil d'administration au motif qu'ils ne possédaient plus 1/18<sup>e</sup> du capital, et ont intégré l'assemblée spéciale des collectivités
  - les mandats des administrateurs privés PG INVEST (représentée par Mme Alix PELLETIER) et Crédit Mutuel ARKEA (représenté par M. Cyril CURY) ont pris effet .

En conséquence, le Conseil d'administration au 31/12/2023 était composé de la manière suivante :

Administrateur	Représentant
DEPARTEMENT DES PYRENNES ATLANTIQUES	Monsieur Patrick CHASSERIAUD
	Monsieur Philippe ECHEVERRIA
	Madame Isabelle LAHORE
	Monsieur Jean-François MAISON
	Monsieur Marc SAINT ESTEVEN
	Monsieur Yves SALANAVE-PEHE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAU-BEARN-PYRENEES	Monsieur Nicolas PATRIARCHE
ASSEMBLEE SPECIALE DES COLLECTIVITÉS	Monsieur Jean-Marie BERGERET-TERCQ

	Monsieur Jean-Marc SALANNE
	Monsieur Jean-Yves LALANNE
	Madame Valérie REVEL
	Madame Karine RODRIGUEZ
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	Madame Delphine BELLEGARDE-RIEU
PG INVEST	Madame Alix PELLETIER
CREDIT MUTUEL ARKEA	Monsieur Cyril CURY
CCI PAU BEARN	Monsieur Valérie DUBOUÉ
CAISSE EPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES	Monsieur Sébastien RAMI
CCI BAYONNE PAYS BASQUE	Monsieur Jon ARIZMENDI

Il est précisé que la répartition des cinq sièges attribués à l'assemblée spéciale des collectivités a été soumise au vote en assemblée spéciale du 12 février 2024.

Les cinq nouveaux représentants de l'assemblée spéciale élus à compter du 12 février 2024 sont :

- Mme ALONSO, représentant la Région Nouvelle-Aquitaine,
- M. BERGERET-TERCQ représentant la Communauté de Communes de Lacq-Orthez,
- M. LALANNE représentant la Commune de Billère,
- Mme REVEL représentant la Commune de Lescar,
- Mme RODRIGUEZ représentant la Commune de Lons.

### 1.3.3 Personnel

Au 1<sup>er</sup> juillet 2022, tous les contrats de travail des salariés de la SEPA ont été transférés au sein du Groupement d'Employeurs EPL des Pyrénées-Atlantiques auquel la SEPA a adhéré, via la signature de conventions tripartites de transfert.

Il n'y a donc plus aucun salarié à la SEPA.

Les salariés sont ainsi désormais mis à disposition par le GE à la SEPA en application d'un contrat de mise à disposition conclu le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Courant décembre 2023, la liste des salariés mis à disposition de la SEPA était la suivante :

Prénom	NOM	Emploi occupé
Ophélie	ANTONY	Assistante accueil et intendance
Marie-Pierre	ARPOURET	Assistante de chargés d'opérations
Pierre	AVY	Chargé d'opérations
Karine	BAYLE	Directrice Juridique
Antony	BEC	Apprentie Comptable
Stéphanie	BOUFETTOUSSE	Assistante de chargés d'opérations
Cédric	CAHUZACQ	Chargé d'opérations
Matthieu	CARITEAU	Chargé d'opérations
Jérôme	CARRIER	Chargé d'opérations
Nadège	CARRUESCO	Assistante de chargés d'opérations
Marc	CHAMBON	Chargé de mission R&D
Gilbert	DAVID	Directeur Opérationnel Construction, Immobilier et Gestion patrimoniale
Eric	DI SANTO	Chargé d'opérations
Elodie	DUCLOS	Chef comptable
Nathalie	ESCOBAR	Assistante de chargés d'opérations
Michel	ETCHEPARE	Chargé d'opérations
Stéphanie	FERNANDEZ	Chargée d'opérations
Cathy	GARRABOS	Assistante de chargés d'opérations
Martine	GAUBE	Responsable RH
Sandra	GUILLAUME	Comptable
Rebecca	GUINLE	Assistante juridique
Bébillia	IMBERT	Assistante de chargés d'opérations
Damien	JAFFARD	Chargé d'opérations
Elisabeth	JANY	Assistante de chargés d'opérations
Cédric	JUAN	Chargé d'opérations
Fabienne	LABRUCHERIE-MAGNAN	Juriste
Sophie	LACLAU	Chargée d'opérations
Jean-Charles	LADESBIE	Chargé d'opérations
Laëtitia	LENAIN	Chargée d'opérations
Mikaël	LESQUIBE	Conducteur de travaux
Sophie	MALEMANCHE	Assistante de chargés d'opérations
Julien	MARQUE	Apprenti Conducteur de travaux
Martin	MIRAT	Chargé d'opérations junior
Delphine	PONT	Assistante de chargés d'opérations
Stéphanie	POTIE	Directrice Administrative et Financière
Aurélie	PRINCE	Assistante de chargés d'opérations / Chargée de commercialisation
Théo	SAINT-MARC	Chargé d'opérations junior
Marie-Odile	SCHMITT	Chargée d'opérations
Abigaël	SOULES	Chargée d'études
Cécile	TINTET	Assistante de chargés d'opérations
Céline	VACHER	Directrice opérationnelle Aménagement et renouvellement urbain

Depuis lors, les mouvements de personnel suivants ont eu lieu en 2023 :

- Madame Martine GAUBE, responsable ressources humaines, ayant fait valoir ses droits à la retraite à compter du 31 décembre 2023, a quitté le GE à cette date.
- Madame Stéphanie POTIÉ, directrice administrative et financière, a démissionné à effet du 31 décembre 2023 pour cause de déménagement.
- Madame Maud SCHICKELE a effectué une mission d'intérim du 11 octobre au 22 décembre 2023, puis le GE l'a recrutée en contrat à durée indéterminée à compter du 1er janvier 2024, en qualité d'aide-comptable junior.  
Son recrutement a eu vocation à pallier l'absence de Monsieur Anthony BEC, apprenti au service comptabilité, en arrêt maladie depuis le 13 septembre 2023.

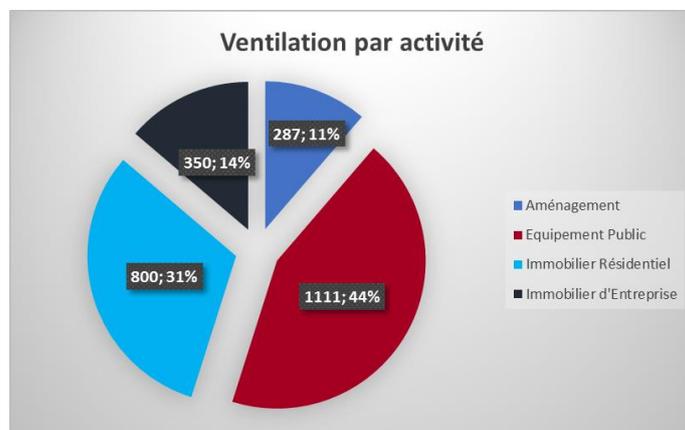
Début 2024, deux recrutements sont intervenus :

- Celui de Madame Béatrice BLIDON à compter du 15 mars, en qualité de chargée de communication et RSE, dans le cadre d'une création de poste, afin d'élaborer et piloter les stratégies de communication et RSE des sociétés adhérentes au GE,
- Celui de Madame Alix ARAMENDI à compter du 4 avril, en qualité de directrice administrative et financière.

### 2.1 Activités et opérations de l'année

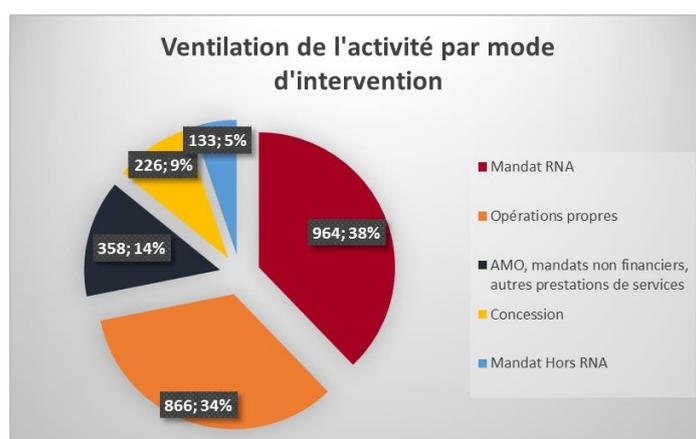
#### 2.1.1 Activités

La SEPA se positionne sur quatre segments d'activité, dont l'importance est disparate :



- **AMENAGEMENT** : 287 k€ (segment sur lequel on observe une diminution de l'activité par rapport à l'an dernier : 11 % de l'activité en 2023 vs 15% en 2022)
- **EQUIPEMENTS PUBLICS** : 1111 k€ (dont 964 k€, soit 87% de la rémunération « Equipements publics », issu du contrat signé historiquement avec la Région Nouvelle Aquitaine) (segment sur lequel on observe une diminution de l'activité par rapport à l'an dernier : 44 % de l'activité en 2023 vs 47% en 2022)
- **IMMOBILIER RESIDENTIEL** : 800 k€ (segment sur lequel on observe une augmentation de l'activité par rapport à l'an dernier : 31 % de l'activité en 2023 vs 17% en 2022)
- **IMMOBILIER D'ENTREPRISE** : 350 k€ (segment sur lequel on observe une augmentation de l'activité par rapport à l'an dernier : 14 % de l'activité en 2023 vs 21% en 2022)

Ces mêmes opérations se répartissent selon différents modes juridiques d'intervention détaillés ci-après :



Au final, ces opérations auront généré un montant total de rémunération de **2 549k€ HT** vs **2 651k€ HT** en 2022 (soit une diminution de de l'ordre de 3 % par rapport à 2022).

Soit au total **64 contrats** dont le mandat pluriannuel avec la Région Nouvelle-Aquitaine, renouvelé en début d'année 2020 pour une durée 4 ans, qui concerne **105 missions** sur les Lycées du département (35 établissements concernés).

- 11 concessions d'aménagement, dont celle de renouvellement urbain pour le centre-ville de Pau,

- 13 mandats de réalisation dont celui de la région Nouvelle Aquitaine,
- 28 AMO, conduites d'opération, mandats non financiers et prestations de services
- 12 opérations propres dont nos filiales développées en co-promotion avec Ville et Territoires d'une part et EISO d'autre part.

Outre le chiffre d'affaires ou production opérationnelle ou rémunération, l'activité de la SEPA s'analyse aussi en termes de chiffre d'opérations (soit les investissements réalisés) qui reste un indicateur clé de l'activité de la société.

Le tableau ci-dessus présente les chiffres d'opérations des 3 derniers exercices comptables mode juridique d'intervention, comparé avec les données 2022 et 2021.

Montant TTC	2021	2022	2023
Concessions	1 161 k€	993 k€	1 526 K€
Mandats Financiers	35 632 k€	33 665 k€	30 613 k€
Opérations propres	5 585 k€	6 027 k€	6 206 k€
<b>TOTAL</b>	<b>42 378 k€</b>	<b>40 685 k€</b>	<b>38 345 K€</b>

En parallèle et à titre indicatif, le chiffre d'opérations sur les activités d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage, de Conduites d'Opérations et Mandats non Financiers est estimé à 14,7 M€ en 2023 :

Montant TTC	2021	2022	2023
AMO / CO / MNF	17 004 k€	23 940 k€	14 625 k€

Cette activité opérationnelle peut être également appréciée en nombre de marchés et lettres de commande passés en 2023, par comparaison avec 2022 et 2021 :

	2021		2022		2023	
	L.C.	Marchés	L.C.	Marchés	L.C.	Marchés
Concessions	35	1	26	2	53	10
Opérations propres	11	19	10	12	20	21
Mandats	23	16	26	44	22	21
Mandats RNA	371	326	267	214	265	236
Mandats non financiers	23	64	20	63	11	66
<b>TOTAL</b>	<b>463</b>	<b>426</b>	<b>349</b>	<b>335</b>	<b>371</b>	<b>354</b>
	<b>889</b>		<b>684</b>		<b>725</b>	

- Répartition du chiffre d'affaires économique et non comptable distinguant la part d'activité exercée pour le compte des collectivités ou pour le compte de personnes privées :
  - o Part des collectivités : 1 467 k€ soit 58% du Chiffre d'Affaires « économique »
  - o Part de la clientèle privée : 1 082 k€ (dont 856 k€ pour les opérations pour compte propres) soit 42% du Chiffre d'Affaires « économique »

## 2.1.2 Opérations de l'année

Ci-dessous, la liste des nouveaux contrats signés au cours de l'exercice 2023 :

Activité	Territoire	Opération - Donneur d'ordre	Rémunération forfaitaire (k€)
<b>Aménagement</b>			<b>7</b>
	Communauté de Communes du Haut-Béarn	Lotissement - Arette	7
<b>Equipement Public</b>			<b>593</b>
	Communauté d'Agglomération Pays Basque		274
	Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées		135
	Communauté de Communes des Luys en Béarn		19
	Communauté de Communes du Haut-Béarn	Entretien des Lycées - Contrat RNA	80
	Communauté de Communes du Nord Est Béarn		15
	Communauté de Communes Lacq-Orthez		56
	Communauté de Communes Pays de Nay		13
<b>Immobilier d'Entreprise</b>			<b>183</b>
	Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées	SEM Helioparc	144
	Communauté de Communes Lacq-Orthez	Laboratoire Pyrennes des Landes	40
<b>TOTAL NOUVEAUX CONTRATS SIGNES EN 2023</b>			<b>783</b>

## 2.2 Les comptes de l'exercice

Le résultat 2023 de la SEPA s'établit à +19 k€ et se décompose comme suit (cf. Annexe 3 - compte de résultat analytique qui permet de traduire économiquement l'activité) :

- ✓ Résultat d'exploitation : - 156 k€,
- ✓ Résultat financier : + 174 k€,
- ✓ Résultat exceptionnel : +3 k€.

Les salaires et charges sociales (yc refacturation du groupement employeur créé mi 2022) en 2023 s'élèvent à 2 225 k€, vs 2 392 k€ en 2022, cette variation se justifiant principalement par le transfert des activités Equipements Publics vers la SPL.

## 2.3 La structure financière de la société

Compte-tenu du résultat de l'exercice et de l'augmentation de capital présentée ci-avant, les capitaux propres s'élèvent à 8 105k€ (vs 2 385k€ en 2022).

Les dettes auprès des établissements de crédit s'élèvent à 12 132 k€ dont 5 290 K€ sont garantis par les collectivités concédantes de nos opérations d'aménagement et 5 519 k€ garantis par une hypothèque conventionnelle. Ce poste intègre en sus 79 k€ d'intérêts courus non échus sur emprunts.

Les autres dettes financières s'établissent à 125 k€ (vs 919 k€ en 2022) dont 91 k€ correspondent au dépôt de garantie versé par Chronopost dans le cadre du bail signé. La réduction de ce poste se justifie

par l'incorporation en capital de l'avance en compte courant d'associés de 800 k€ octroyée par le Département des Pyrénées Atlantiques à la SEPA en avril 2020.

## 2.4 Orientations stratégiques

Dans le cadre des nouvelles orientations mises en œuvre pour améliorer son activité et ses résultats, la SEPA s'insère désormais dans le groupement d'EPL mis en place suite à la création courant 2022 de la SPL des Pyrénées-Atlantiques permettant une synergie d'actions, et du GE permettant de mutualiser les ressources humaines.

Dans ces mêmes objectifs, le conseil d'administration du 22 février 2023 a approuvé les orientations du plan stratégique à moyen terme de la SEPA déclinées pour mémoire ci-après.

Ce plan prévoit pour mémoire de développer les activités :

- D'immobilier résidentiel,
  - o En mandat, VEFA et CPI pour les bailleurs sociaux
  - o En promotion immobilière en accession sociale, maîtrisée ou libre
- D'immobilier d'entreprise
  - o En proposant l'ensemble des services de construction d'immobilier d'entreprise (programmation, assistance à maîtrise d'ouvrage, promotion)
  - o En proposant une offre d'investisseur pour le secteur de l'industrie et des services à l'industrie mais aussi pour l'ensemble des activités commerciales et de services utiles au territoire ; via la SEPA en propre ou par le biais de filiales projets soit via la future Foncière des Pyrénées-Atlantiques (création prévue fin 2024)

## 3 PARTICIPATIONS

- La SIAB est concessionnaire de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées et a pour objet l'aménagement de son cœur de ville. Son capital de 100.000 € est détenu à 50 % par la SEPA et 50 % par la Béarnaise Habitat devenue Pau Béarn Habitat. Son résultat pour l'exercice 2023 présente un résultat de + 234 379 €. Tenant compte de ce résultat, les capitaux propres s'élèvent à 676 279 €. La direction générale est assurée par la SEPA représentée par son Directeur Général Nicolas FREIDA.
- La SEPA détient aujourd'hui 49 % du capital de la **SCCV Paul Pras**, créée en 2014 avec VIAE Participations devenu Villes et Territoires détenteur de 51 % du capital. Cette SCCV a pour objet la réalisation et la commercialisation en VEFA d'un programme immobilier situé rue Paul Pras à Bayonne. La SEPA, représentée par son Directeur Général Nicolas Freida, est gérant associé.

Les travaux et la commercialisation sont achevés.

Au 31/12/2023, la SCCV a dégagé un déficit de - 33 857 €.

- La SEPA détient également 49% du capital de la **SCCV Duboscoa**, créée le 17/11/2020 avec Eiffage Immobilier Sud-ouest détenteur de 51% du capital. Cette SCCV a eu pour objet la réalisation d'un village artisans à Villefranque dont la livraison a eu lieu en août 2023. La SEPA, représentée par son Directeur Général Nicolas Freida est associée.

Au 31/12/2023, la SCCV a dégagé un bénéfice de + 185 815 €.

- Enfin, la SEPA est également propriétaire de 485 actions de la **Société Station Littorale Hendaye**.

## 4 EVOLUTIONS STATUTAIRE ET DE L'ACTIONNARIAT

---

### 4.1 Evolutions statutaires

Du fait de l'augmentation de capital, le conseil d'administration du 22 décembre 2023 a validé la modification des statuts pour :

- actualiser le montant du capital (passé de 1 586 000 euros à 3 647 678 euros) et le nombre d'actions composant le capital (passé de 13 000 à 29 899) ;
- actualiser le nombre de sièges au conseil d'administration attribués au collège public, passant de 14 à 12 en application du principe de proportionnalité entre le capital détenu et le nombre de sièges tel que fixé par l'article L1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les modifications statutaires antérieures (au cours des 5 derniers exercices) sont les suivantes : Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2019, une actualisation des statuts de la SEPA a été validée. Cette modification des statuts concernait essentiellement la prise en compte des nouvelles références légales suite aux diverses réformes, ou apportait des correctifs et précisions utiles. De rares modifications sur le fond ont également été faites, par exemple la diminution des quorums aux Assemblées Générales pour se conformer à ceux prévus par le Code de Commerce.

### 4.2 Evolutions de l'actionnariat

En 2022, le capital social de la SEPA était de 1 586 000 euros, divisé en 13 000 actions d'une valeur nominale de 122,00 euros.

En 2023, suite à l'augmentation de capital, le capital de la SEPA s'élève à 3 647 678 euros, divisé en 29 899 actions d'une valeur nominale de 122,00 euros.

Le tableau rubrique 1.2 détaille les évolutions de l'actionnariat suite à l'augmentation de capital.

## 5 BILAN DE GOUVERNANCE

---

### 5.1 Conseil d'Administration

Au cours de l'année 2023, cinq conseils d'administration se sont tenus :

- Le 22 février :

Ce conseil d'administration a :

- Acté le remplacement de Madame Geneviève PUYAU par Madame Delphine BELLEGARDE-RIEU en qualité de représentante de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- Pris acte du budget prévisionnel du GE EPL des Pyrénées-Atlantiques et validé le coefficient de facturation prévisionnel,
- Pris acte des mouvements de personnel du GE au cours de l'année précédente,
- Validé les principes de mutualisation des charges de fonctionnement et d'investissement,
- Autorisé la signature d'un avenant de prorogation ou d'une nouvelle promesse de vente du foncier entre la SIAB et la SEPA,
- Approuvé les orientations du plan moyen terme présenté et approuvé l'engagement des démarches de préparation de l'augmentation de capital présentées,

Le taux de participation à ce conseil est évalué à 55,55 % (10 administrateurs présents, 8 absents)

- Le 8 juin :

Ce conseil d'administration a :

- Décidé de renouveler le mandat de Directeur Général de Monsieur FREIDA à effet du 31 juillet 2023 jusqu'au 31 décembre 2027,
- Décidé de renouveler la rémunération de M. FREIDA telle que précédemment fixée à 15 000€ bruts par an, versés en 12 mensualités et confirme son affiliation, dans les mêmes conditions que précédemment, aux régimes suivants :
  - Affiliation automatique au régime général de sécurité sociale
  - Affiliation automatique au régime de retraite des cadres (AGIRC et ARCCO)
  - Affiliation au régime de prévoyance en vigueur à la SEPA (ou tout contrat de même nature qui viendrait s'y substituer)
  - Affiliation au régime de retraite supplémentaire en vigueur à la SEPA (ou tout contrat de même nature qui viendrait s'y substituer)
- Acté de la suppression de la limitation de pouvoir du DG à effet du 30 septembre 2022,
- Approuvé le coefficient définitif de facturation de 2.03 sur la base des comptes du GE arrêtés au 31/12/2022,
- Arrêté les comptes de l'exercice clôturé au 31 décembre 2022 et validé le rapport annuel à présenter à l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Validé l'ordre du jour et les projets de résolutions à soumettre à l'AGO,
- Donné son accord pour l'engagement des études du projet BORJA à Jurançon jusqu'au PRO/DCE,
- Donné son accord pour l'engagement des travaux de l'opération Navarrot sur la base du taux de pré-commercialisation de 60% au lieu de 70% initialement prévus.

Le taux de participation à ce conseil est évalué à 55,55 % (9 administrateurs présents, 1 pouvoir donné, 8 absents).

- Le 5 juillet :

Ce conseil d'administration a :

- Approuvé le principe de soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire, une augmentation de capital, et à l'Assemblée Générale Ordinaire la désignation des deux nouveaux mandats des administrateurs du collège privé,
- Constaté, compte-tenu de l'absence de salariés employés par la SEPA, qu'il n'y a pas lieu de statuer sur une augmentation de capital réservée aux salariés en application de l'article L225-129-6 du code de commerce,
- Décidé de convoquer l'Assemblée Générale mixte des actionnaires,
- Approuvé le projet de rapport du conseil d'administration à l'Assemblée Générale mixte, et les projets de résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire et à l'Assemblée Générale Ordinaire tels que contenus dans le rapport,
- Pris acte de la liste des clauses du pacte d'actionnaires de la SEPA en cours d'élaboration,
- Pris acte du pacte d'actionnaires de la foncière en cours d'élaboration, approuvé les démarches de préparation de création de la foncière, et décidé de solliciter l'accord des actionnaires publics en application de l'article L1524-5 du code des collectivités locales sur les bases énoncées ci-dessus,
- Ratifié l'acquisition du foncier par la SEPA à la SIAB au prix de 250K€.

Le taux de participation à ce conseil est évalué à 61,11 % (11 administrateurs présents, 7 absents).

- Le 27 octobre :

Ce conseil d'administration a :

- autorisé la signature de l'avenant n°2 à la convention d'avance en compte-courant du 11 mai 2020 entre la SEPA et le Département des Pyrénées-Atlantiques, pour avancer le terme (initialement prévu au 31 décembre 2024) à la date de souscription du Département à l'augmentation de capital, et transformer ainsi l'apport de 800 000 € en augmentation de capital par compensation de créances,

- délégué pouvoir au Directeur Général pour formaliser l'arrêt de compte courant d'actionnaire du Département à la date de souscription des actions en vue de la compensation de créances, et accomplir les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la compensation de créances,
- fait un point sur les opérations en propre et le contentieux.

Le taux de participation à ce conseil est évalué à 55,55 % (9 administrateurs présents, 1 pouvoir donné, 8 absents).

- Le 22 décembre :

Ce conseil d'administration a :

- acté la nomination de Monsieur SALANNE en qualité de représentant de la ville de Bayonne, en remplacement de Madame Sylvie DURRUTY ;
- constaté la réalisation de l'augmentation de capital de la SEPA, la modification des statuts de la Société et la nouvelle composition du conseil d'administration (perte de leur siège par la Région et la communauté d'agglomération Pays Basque au profit des administrateurs privés PG INVEST et Crédit Mutuel ARKEA) ;
- précisé la nomination de Madame Alix PELLETIER pour représenter PG INVEST et celle de Monsieur Cyril CURY pour représenter le Crédit Mutuel Arkea au conseil d'administration.

Le taux de participation à ce conseil est évalué à 66,67 % (12 administrateurs présents, 6 absents).

Les administrateurs ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat.

Rémunération du Président et du Directeur Général : voir point 1.3.1 supra

## 5.2 Assemblées Générales

Au cours de l'exercice 2023, il s'est tenu une assemblée générale ordinaire le 27 juin et une assemblée générale extraordinaire le 27 octobre.

A l'AGO du 27 juin avait pour objet d'approuver les comptes de l'exercice 2022. 6 actionnaires étaient présents et 2 actionnaires ont donné un pouvoir, de sorte que les actionnaires présents ou représentés détenaient ensemble un total de 7.827 actions, soit 60,21 % du capital social.

A l'AGE du 27 octobre avait pour objet d'approuver l'augmentation de capital. 8 actionnaires étaient présents et 6 actionnaires ont donné un pouvoir, de sorte que les actionnaires présents ou représentés détenaient ensemble un total de 9.476 actions, soit 72,89% du capital social.

Les représentants des collectivités à l'assemblée générale ne perçoivent aucune rémunération.

### BILAN DE LA GOUVERNANCE DE LA CAPBP POUR L'ANNEE 2023

	Assemblée générale (et AGE)	Conseil d'administration
Nombre Dates	1 (AGO) + 1(AGE)	5
	27/06/2023 (AGO)	22/02/2023 (Présent)
	27/06/2023 (AGE)	08/06/2023 (Excusé)
		05/07/2023 (Excusé)
		27/10/2023 (Présent)
		22/12/2023 (Excusé)
Taux de présence des représentants de la CAPBP	0%	40%

## 5.3 Contrôle externe

Au cours de l'exercice 2023, la SEPA n'a fait l'objet d'aucun contrôle externe.

## 6 PRINCIPAUX RISQUES ET CONTRÔLES DONT FAIT L'OBJET LA SEPA

---

### 6.1 Principaux risques et incertitudes

#### 6.1.1 Risques financiers

Plusieurs années successives de pertes financières ont impacté à la baisse les fonds propres mobilisables de la SEPA qui lui sont nécessaires au démarrage de ses projets notamment dans le cadre de financements des études pré-opérationnelles. L'augmentation de capital réalisée en décembre 2023 lui permettra de poursuivre son développement et de mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réalisation de son plan stratégique.

Les délais de paiement des clients de la SEM peuvent peser sur la trésorerie de la société et impacter négativement son fonds de roulement.

Un suivi des encaissements et des processus de relances clients est mis en place pour encadrer ce risque.

#### 6.1.2 Risques juridiques

Le tableau des contentieux en cours présenté au conseil d'administration du 8 juin 2023 est reproduit ci-dessous.

Les rubriques en bleu concernent des référés, celles en blanc concernent des contentieux au fond.

Compte-tenu de ces éléments il n'a pas été porté de provisions pour risques sur l'exercice, élément validé par la certification des comptes par le commissaire aux comptes.

CONTENTIEUX SEPA					
Nom contentieux	Qualité SEPA	Date d'ouverture	Requérants	Evaluation du risque ( 0 à 5)	Avancement du dossier
UPPA - La Halle La Floride à Bayonne - Contentieux au fond	Conducteur opération	02/05/2017	MAIF	2- Appel en garantie sur le fondement de la garantie décennale. Sepa peut s'exonérer si argumente qu'elle n'est pas constructeur, et cause étrangère à sa faute (à l'appui du rapport d'expertise). Pb : pas de CNR	Deuxième mémoire déposé par MAIF devant TA le 26.09.22. SEPA plaide absence responsabilité décennale et absence faute selon rapport expert.
Mendiko Borda (TA)	Mandat MOu	12/08/2016 (assignation référé)	SCI HARRI XOLAN	1-	Travaux de confortement avancés par l'agglo. Rapport déposé par expert mai 2020. Pas de responsabilité SEPA
Mendiko Borda II	Mandat MOu	23/10/2017	SCI AOTEAROA	1-	Expertise en cours -
Mendiko Borda III ( TA)	Mandat MOu	24/10/2018	Agglo Pays Basque et Commune Briscous	1-	Rapport d'expert rendu juillet 2019. Pas de responsabilité SEPA
Mendiko Borda IV ( TA)		11/12/2019	Agglo Pays Basque et Commune Briscous	1-	Rapport expert février 2022 - Aucune responsabilité de la SEPA, confirmant la position déjà retenue dans les rapports précédents
Médiathèque de Pau	Conducteur opération	23/12/2016	com agglo pau	1- Pas de responsabilité SEPA dans le rapport.	Rapport expert déposé 07/20. Pas de contentieux au fond contre SEPA;
Thermes Eaux Bonnes Commune	Mandataire	23/12/2016	Commune Eaux Bonnes	3- Rapport d'expert remis sur 1er sinistre; responsabilité sepa à titre limité pour défaut de conseil	Rapport sur 2ieme sinistre fissures déposé Argumentaire en cours de préparation pour défense au fond.
Thermes Eaux Bonnes Valvital	Mandataire	18/10/2017	Cie Fermière des Eaux Bonnes	2-	
Thermes des Eaux Bonnes Casadebaig (TCO)	Mandataire	16/07/2021	Eaux Bonnes Casadebaig	2- Assignation de l'entreprise de construction pour préserver ses recours- appel en garantie	en cours instruction- SEPA plaidera incompétence
Thermes des Eaux Bonnes SAS Pyrénées Charpente (TCO)	Mandataire	04/08/2021		2- Assignation de l'entreprise de construction pour préserver ses recours- appel en garantie	en cours instruction- SEPA plaidera incompétence
Thermes des Eaux Bonnes XL insurance	Mandataire	03/02/2023		1- Assignation de l'assurance d pour préserver ses recours- appel en garantie	en cours instruction- SEPA plaidera incompétence
Thermes des Eaux Bonnes Joël BASSI (OPC)	Mandataire	14/04/2023		1- Assignation de l'OPC pour préserver ses recours- appel en garantie	en cours instruction. SEPA plaidera incompétence
Thermes des Eaux Bonnes SEPA TA	Mandataire	09/08/2021		2- Assignation par SEPA pour préserver ses recours; risque dépens si action rejetée	demandes par SEPA
Complexe aquatique Pau	Mandataire	requête du 29/04/2019	Commune de Pau	3- pré-rapport expertise considère responsabilité principale maîtrise d'oeuvre et SEPA dans choix du dallage	Rapport expert déposé invoque responsabilité SEPA.
LPSM FRONT DE NEIGE	Mandataire CG64	22/01/2019		2- dégâts (défaut d'étanchéité et fissures) chez commerçants voisins des travaux de front de neige. Sepa mandataire uniquement jusqu'à attribution marchés	Compte rendu expert 20/04/2021 considère fautes de la SEPA - Dire argumenté déposé.
LARRAT CONTENTIEUX RH	Employeur	13/11/2017	Mme LARRAT	1- Demande indemnisation suite défaut de cotisation retraite sur indemnité de licenciement-28 K€. Prescription acquise en 1er et 2ème instance.	J Larrat déboutée en cassation. J.Larrat également déboutée par arrêt agen cour d'appel de renvoi - Mme Larrat a refait recours en cassation (en cours d'instruction)
JOURDAIN CONTENTIEUX RH	Employeur	03/09/2021	Mme JOURDAIN	2- Demande de résiliation judiciaire de contrat de travail et indemnisation 99K€	audience jugement 10/02/23. audience de délibéré le 28/04/23
JOURDAIN CONTENTIEUX RH II	Employeur	17/03/2022	Mme JOURDAIN	2- Demande indemnisation pour licenciement sans cause réelle et sérieuse. 55Ke	
CASAU PERTE ENSOLEILLEMENT	Maître d'Ouvrage	05/04/2023	Mme CASAU	1- Demande expertise pour chiffrage perte d'ensoleillement et perte d'intimité	ordonnance référé en attente

### 6.1.3 Risques conjoncturels

L'exercice 2023 des entreprises publiques locales s'est inscrit dans une tendance globalement positive, malgré les effets de facteurs exogènes, liés à la situation géopolitique et à la conjoncture économique nationale et internationale.

En 2023, la SEPA a bénéficié de notre nouvelle organisation entrepreneuriale avec la création de la SPL des Pyrénées-Atlantiques et du groupement d'employeur EPL des Pyrénées-Atlantiques pour clarifier et assainir son économie financière. Elle a également pu s'appuyer sur le savoir-faire de ses équipes sur les opérations immobilières dites « à risque » pour renouer avec l'équilibre financier après plusieurs années de déficit.

L'augmentation de capital finalisée fin 2023 oriente la SEPA vers les opérations de promotion immobilière et d'investissement dans l'immobilier résidentiel et l'immobilier d'entreprise. Plusieurs facteurs conjoncturels viennent impacter ces secteurs :

- Ceux d'ordre économique avec en particulier l'augmentation des taux d'emprunt et des coûts de construction (qui amorcent une baisse en 2024). Face à ces difficultés conjoncturelles, la SEPA a bénéficié de son ingénierie de maîtrise des coûts de construction et de sa politique de marge maîtrisée.
- Ceux dus aux transitions en cours avec en particulier le ZAN qui vient s'ajouter à la raréfaction du foncier constructible en Pyrénées-Atlantiques. La principale réponse de la SEPA à cette raréfaction foncière est sa compétence en renouvellement urbain et en résorption des friches économiques.

La SEPA est donc fortement armée et mobilisée pour répondre aux risques conjoncturels.

## 6.2 Contrôle

La SEPA n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 17 de la loi « Sapin 2 » n°2016-1691 du 9 décembre 2016 ; elle n'a en outre pas fait l'objet de contrôle au titre de l'article 3 de la même loi.

## 7 ÉTAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITÉ ET LA SOCIÉTÉ

---

Voir annexe jointe.

## Annexe 1 : Bilan

## ● Bilan Actif

		31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
	Capital souscrit non appelé ( I )	1 546 259		1 546 259	
ACTIF IMMOBILISE	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires	160 836	116 365	44 471	3 566
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
	Terrains	1 368 399	2 901	1 365 499	1 365 713
	Constructions	6 721 011	1 628 265	5 092 746	5 338 445
	Installations techniques, mat. et outillage indus.	35 857	35 857		
	Autres immobilisations corporelles	309 267	240 651	68 615	66 032
	Immobilisations en cours	50 000	50 000		50 000
	Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	55 390		55 390	55 390	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	9 222	823	8 399	8 240	
Prêts					
Autres immobilisations financières	20 896		20 896	20 896	
	<b>TOTAL ( II )</b>	<b>8 730 878</b>	<b>2 074 862</b>	<b>6 656 016</b>	<b>6 908 283</b>
ACTIF CIRCULANT	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens	5 897 388	70 000	5 827 388	14 727 935
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes	325 550		325 550	1 737 089
	<b>CREANCES (3)</b>				
	Créances clients et comptes rattachés	5 209 585		5 209 585	4 712 994
	Autres créances	7 042 474		7 042 474	6 338 009
Capital souscrit appelé, non versé					
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
<b>DISPONIBILITES</b>	11 435 430		11 435 430	10 728 433	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	271 281		271 281	701 312
	<b>TOTAL ( III )</b>	<b>30 181 708</b>	<b>70 000</b>	<b>30 111 708</b>	<b>38 945 771</b>
	Frais d'émission d'emprunt à étaler ( IV )				
Primes de remboursement des obligations ( V )					
Ecart de conversion actif ( VI )					
	<b>TOTAL ACTIF ( I à VI )</b>	<b>40 458 845</b>	<b>2 144 862</b>	<b>38 313 982</b>	<b>45 854 054</b>
	(1) dont droit au bail				
	(2) dont immobilisations financières à moins d'un an			10 755	10 755
	(3) dont créances à plus d'un an			253 496	581 332

## ● Bilan Passif

		31/12/2023	31/12/2022
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	3 647 678	1 586 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	3 379 800	
	Ecart de réévaluation		
	<b>RESERVES</b>		
	Réserve légale	146 021	146 021
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	2 001 773	2 001 773
	Report à nouveau	(1 089 163)	(1 188 544)
	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>19 629</b>	<b>(160 363)</b>
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>8 105 738</b>	<b>2 384 887</b>
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>Total des autres fonds propres</b>			
Provisions	Provisions pour risques	1 070 830	1 014 787
	Provisions pour charges	34 071	369 010
	<b>Total des provisions</b>		<b>1 104 901</b>
DETTES (1)	<b>DETTES FINANCIERES</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	12 211 544	11 355 306
	Emprunts et dettes financières divers	125 368	919 415
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	316 747	157 052
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 051 860	3 682 210
	Dettes fiscales et sociales	723 477	1 153 166
	<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	6 808 841	8 751 433	
Produits constatés d'avance (1)	5 865 506	16 066 788	
<b>Total des dettes</b>		<b>29 103 344</b>	<b>42 085 370</b>
Ecart de conversion passif			
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>38 313 982</b>	<b>45 854 054</b>
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		19 629,36	(160 362,61)
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		17 726 808	31 226 839
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			

## Annexe 2 : Compte de résultat

### ● Compte de résultat

				31/12/2023	31/12/2022
		France	Exportation	12 mois	12 mois
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)	7 360 472		7 360 472	1 819 940
	Production vendue (Services et Travaux)	2 326 779		2 326 779	2 515 131
	<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>9 687 250</b>		<b>9 687 250</b>	<b>4 335 072</b>
	Production stockée			(4 057 344)	3 268 333
	Production immobilisée				55 781
	Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			1 190 882	1 154 780	
Autres produits				2 270	
<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>				<b>6 820 788</b>	<b>8 816 235</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			5 296 354	6 409 334
	Impôts, taxes et versements assimilés			40 226	55 209
	Salaires et traitements			56 119	892 684
	Charges sociales du personnel			13 876	406 103
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			263 848	263 119
	- charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations :				
- sur immobilisations			50 000		
- sur actif circulant			70 000		
Dotations aux provisions			1 031 879	981 629	
Autres charges			94 966	2 584	
<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>				<b>6 917 267</b>	<b>9 010 662</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>				<b>(96 479)</b>	<b>(194 427)</b>

## ● Compte de résultat

		31/12/2023	31/12/2022
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>(96 479)</b>	<b>(194 427)</b>
<b>Opéra. comm.</b>	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	102 431 36 309 553 124	71 275 22 53 584 733
<b>Total des produits financiers</b>		<b>412 144</b>	<b>125 614</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	297 516	94 454
<b>Total des charges financières</b>		<b>297 516</b>	<b>94 454</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>114 628</b>	<b>31 159</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>18 149</b>	<b>(163 267)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	1 500 1 800	27 783 3 120
<b>Total des produits exceptionnels</b>		<b>3 300</b>	<b>30 903</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	20	23 078 2 100
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		<b>20</b>	<b>25 178</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>3 280</b>	<b>5 725</b>
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		1 800	2 820
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>7 236 232</b>	<b>8 972 752</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>7 216 603</b>	<b>9 133 114</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>19 629</b>	<b>(160 363)</b>
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées			
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées			

## Annexe 3 : Compte de résultat analytique

	Réalisé 2022	Réalisé 2023
<b>Chiffre d'Affaire global</b>	<b>2 763 k€</b>	<b>2 742 k€</b>
<b>Chiffre d'Affaire opérationnel</b>	<b>2 651 k€</b>	<b>2 548 k€</b>
Aménagement	388 k€	287 k€
Equipements publics	1 259 k€	1 111 k€
Immobilier résidentiel	451 k€	800 k€
Immobilier d'entreprise	554 k€	350 k€
<b>Produits activités annexes</b>	<b>111 k€</b>	<b>194 k€</b>
<b>Charges brutes d'exploitation</b>	<b>-2 930 k€</b>	<b>-2 739 k€</b>
Salaires & charges sociales	-2 392 k€	-2 225 k€
Charges externes	-506 k€	-492 k€
Impôts & taxes	-32 k€	-22 k€
<b>Résultat Brut d'exploitation</b>	<b>-167 k€</b>	<b>+3 k€</b>
Dotation aux amortissements exploitation	-116 k€	-118 k€
Dotation aux provisions exploitation		-61 k€
<b>Transfert de charges</b>	<b>+26 k€</b>	<b>+20 k€</b>
<b>RESULTAT d'EXPLOITATION</b>	<b>-257 k€</b>	<b>-156 k€</b>
Produits financiers	+126 k€	+412 k€
Charges financières	-32 k€	-238 k€
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>+93 k€</b>	<b>+174 k€</b>
Produits exceptionnels	+28 k€	+3 k€
Charges exceptionnelles	-25 k€	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>+3 k€</b>	<b>+3 k€</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>	<b>-161 k€</b>	<b>+21 k€</b>
Impôts société	+0 k€	-2 k€
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-160 k€</b>	<b>+19 k€</b>

## Annexe 4 : Résultats des cinq derniers exercices

### Résultats et autres éléments caractéristiques des 5 derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
<b>1 - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	1 586 000 €	1 586 000 €	1 586 000 €	1 586 000 €	3 647 678 €
Nombre des actions ordinaires existantes	13 000	13 000	13 000	13 000	29 899
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- par conversion d'obligations					
- par exercice de droits de souscription					
<b>2 - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	4 786 282 €	14 853 929 €	10 073 278 €	4 335 072 €	9 687 250 €
Résultat avant impôts, intéressement des salariés, dotations aux amortissements et provisions	-984 300 €	-2 444 069 €	-1 349 576 €	527 093 €	360 964 €
Impôts sur les bénéfices	1 200 €	3 000 €	1 200 €	2 820 €	1 800 €
Intéressement des salariés dus au titre de l'exercice	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	44 872 €	-251 225 €	-241 747 €	-160 363 €	19 629 €
Résultat distribué					
<b>3 - RESULTATS PAR ACTION</b>					
Résultat <b>après</b> impôts, intéressement des salariés, mais avant dotation aux amortissements et provisions	-76 €	-188 €	-104 €	40 €	12 €
Résultat <b>après</b> impôts, intéressement des salariés et dotation aux amortissements et provisions	3 €	-19 €	-19 €	-12 €	1 €
Dividende attribué à chaque action	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>4 - PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	38	38	39	16	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 718 467 €	1 635 482 €	1 714 455 €	892 684 €	56 119 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales)	844 061 €	793 075 €	817 512 €	406 103 €	13 876 €

## **Contacts :**

Nicolas FREIDA, Directeur Général  
[nicolas.freida@la-sepa.fr](mailto:nicolas.freida@la-sepa.fr)

Alix ARAMENDI, Directrice Administrative et Financière  
[alix.aramendi@la-sepa.fr](mailto:alix.aramendi@la-sepa.fr)