

la CREUSE
le Département

Seli
Le territoire, notre ambition.

RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE

Exercice 2022



CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA CREUSE

Exercice 2022

Contexte :

Conformément à l'article L. 1524-5¹ du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant l'Assemblée Délibérante par les membres du Conseil d'Administration de la société représentant la collectivité au sein de la société SOCIETE D'EQUIPEMENT DU LIMOUSIN (SELI)

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

¹ L'article L. 1524-5 alinéa 14 du CGCT rappelle : « les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres, en vue du débat mentionné au présent alinéa ».

SOMMAIRE

I. Présentation de l'Epl	5
I.1 - Informations générales	5
I.2 - Historique	5
I.3 - Objet social – Domaines d'activité	7
I.4 - Répartition du capital social	10
I.5 - La gouvernance	11
II. Principales activités, opérations de l'année écoulée et situation financière de l'Epl	13
II.1 - Principales activités et opérations de l'année	13
II.2 - Situation financière de l'Epl	14
II.3 - Présentation du chiffre d'affaires	17
<i>a - Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité</i>	<i>17</i>
<i>b - Répartition du chiffre d'affaires par catégorie de clients</i>	<i>17</i>
II.4 - Perspectives de développement	18
III. Etat des relations entre la collectivité ou le groupement actionnaire et l'Epl	21
III.1 - Contrats signés entre la collectivité ou le groupement actionnaire et l'Epl	21
III.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl	21
III.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl	21
III.4 - Aides octroyées au titre du développement économique	21
III.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité à l'Epl	21
IV. Etat des prises de participation - Situation du groupe	22
V. Evolutions statutaires et de l'actionnariat intervenues dans l'année	23
V.1 - Evolutions statutaires	23
<i>a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année</i>	<i>23</i>
<i>b - Historique des 5 dernières années</i>	<i>23</i>
V.2 - Evolutions de l'actionnariat	23
<i>a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année</i>	<i>24</i>
<i>b - Opérations ayant modifié l'actionnariat au cours de l'année</i>	<i>26</i>
<i>c - Historique des 5 dernières années</i>	<i>26</i>
VI. Bilan de gouvernance	27
VI.1 - Réunions du Conseil d'Administration	27
La représentante de l'Assemblée Spéciale des Collectivités a voté favorablement à l'ensemble des sujets et dossiers présentés en Conseil d'Administration	27
VI.2 - Réunions de l'Assemblée Générale	27
VI.3 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux	27
VI.4 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société	28
<i>a - Principaux risques et incertitudes</i>	<i>28</i>
<i>b - Contrôle interne</i>	<i>28</i>
<i>c - Contrôle externe</i>	<i>28</i>
VII. Annexe	29

Commentaires

L'article D.1524-7 du CGCT prévoit que les informations demandées au titre du présent rapport sont renseignées sans préjudice des informations protégées par l'article L. 151-1 du code de commerce ou présentant un caractère confidentiel et donné comme telles en application, selon le cas, de l'article L. 225-37 ou de l'article L. 225-92 de ce même code. Lorsque certaines informations sont concernées par l'un des cas mentionnés à l'alinéa précédent, le rapport le mentionne et renseigne le point concerné sous une forme adaptée.

Précision sur le secret des affaires :

Par application de l'article L.151-1 du code de commerce, est protégée au titre du secret des affaires toute information répondant aux critères suivants :

- Elle n'est pas, en elle-même ou dans la configuration et l'assemblage exacts de ses éléments, généralement connue ou aisément accessible pour les personnes familières de ce type d'informations en raison de leur secteur d'activité ;
- Elle revêt une valeur commerciale, effective ou potentielle, du fait de son caractère secret ;
- Elle fait l'objet de la part de son détenteur légitime de mesures de protection raisonnables, compte tenu des circonstances, pour en conserver le caractère secret.

Précision sur la notion d'informations confidentielles :

Conformément aux articles L.225-37 (conseil d'administration) et L.225-92 (conseil de surveillance/directoire) du code de commerce, les administrateurs ou les membres du conseil de surveillance et membres du directoire sont tenus à la discrétion concernant les informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance.

I. PRESENTATION DE L'EPL

I.1 - Informations générales

DENOMINATION	SOCIETE d'EQUIPEMENT DU LIMOUSIN (SELI)
DATE DE CREATION	1959
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL	31 avenue Baudin 87000 LIMOGES
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	Société d'Economie Mixte à Conseil d'Administration
NOM DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	Monsieur Guillaume GUERIN
NOM DE LA DIRECTRICE GENERALE	Madame Laurence NOYER
NOMBRE DE SALARIES	18

I.2 - Historique

- **Les grandes dates**

1959 : création de la Société d'Equipement des Départements de la Haute-Vienne et de la Creuse (S.E.D.H.V.C.)

1973 : la S.E.D.H.V.C. devient la Société d'Equipement du Limousin (SELI) et ouvre son capital au Conseil Général de la Corrèze

1978 : intégration dans l'objet social de la SEM de l'activité de restauration immobilière

1999 : augmentation du capital et élargissement de l'actionnariat en direction de diverses collectivités territoriales et d'organismes bancaires

- **Les faits marquants**

La SELI est intervenue pour le compte de plusieurs communes de la Haute-Vienne et de la Creuse, dans la construction de logements dans le cadre de conventions par lesquelles les collectivités ont concédé la réalisation et la gestion de logements sociaux.

En 2005, dans le cadre du recentrage de la SELI sur ces métiers de base, la Direction a réfléchi à la cession de son patrimoine de logements sociaux (250 individuels et 269 collectifs soit 519 logements au total).

Le Conseil d'Administration du 22 Janvier 2007 a acté de la vente du patrimoine social à Nouveau Logis et France Loire. Les actes de vente réitérant les protocoles d'accord ont été signés fin Octobre 2007.

La vente de ce patrimoine social a ainsi permis à la SELI de constituer la possibilité d'investir dans des opérations dans le cadre de l'intérêt général et du développement du territoire.

- **Les impacts positifs locaux, économiques et sociaux de l'EPL sur le territoire**

La SELI, en tant qu'Entreprise Publique Locale, est un véritable outil de politique publique qui contribue de manière active à répondre aux enjeux locaux en privilégiant les ressources locales et la création d'emplois de proximité dans un souci d'intérêt général.

A ce titre, la SELI a œuvré dans le domaine économique en aménageant des zones d'activités, qui ont permis le développement de nombreuses entreprises mais également en investissant dans le projet immobilier de nombre d'entre elles.

En terme d'habitat, la SELI a pu satisfaire en son temps les besoins en logements locatifs sociaux et est intervenue sur de nombreuses OPAH, ce qui a eu un impact sur la qualité de vie dans les centres-villes et les centres-bourgs.

Enfin, et sans être exhaustif, la SELI a mené des opérations de construction significatives permettant d'offrir des services à la population, que ce soit des équipements publics, tels que des médiathèques, musées ou des structures d'accueil dans le domaine de la santé, comme des EHPAD et des maisons de santé.

I.3 - Objet social – Domaines d'activité

OBJET SOCIAL :

La Société a pour objet :

- d'étudier et de réaliser, en vue du développement économique des départements de la Haute-Vienne, de la Creuse et de la Corrèze, des opérations d'équipements foncier et économique, et notamment :
- de procéder à l'étude d'opérations d'aménagement à entreprendre dans ces départements,
- de procéder à tous actes nécessaires à la réalisation des opérations qui lui ont été confiées par voie de convention d'aménagement en application de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme par les collectivités territoriales ou leurs groupements (EPCI),
- de procéder à l'étude d'opérations de renouvellement urbain et de restauration immobilière à entreprendre dans ces départements,
- de procéder à tous actes nécessaires à la réalisation des opérations de renouvellement urbain et de restauration immobilière qui lui auront été, le cas échéant, confiées par voie de convention par les collectivités territoriales ou leur groupement ou par des propriétaires immobiliers,
- de procéder à l'étude et à la réalisation ou l'aménagement :
 - .. d'immeubles d'habitation bénéficiant de financements aidés par l'Etat,
 - .. de toute construction d'immeubles d'habitation de bureaux et de locaux industriels ou commerciaux ou d'équipements qui constitueraient l'accessoire d'une opération d'aménagement confiée à la Société ou dont la réalisation serait exigée pour un motif d'intérêt général.
- de procéder à la construction et l'aménagement des équipements qui les accompagnent,
- de procéder à la location ou la vente, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits,
- de prendre une participation dans une ou plusieurs sociétés dont l'objet serait compatible avec son propre objet.

La Société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour le compte d'autrui; elle pourra, en particulier, exercer ces activités dans le cadre de conventions passées dans les conditions définies par les articles L 1523-2 à L 1523-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

DOMAINES D'ACTIVITE :

NOS MÉTIERS, NOTRE EXPERTISE

L'aménagement



La construction



La gestion immobilière



La réhabilitation



Les études



Les prestations de services



NOS MÉTIERS, NOTRE EXPERTISE, NOS ENGAGEMENTS

Au cœur des projets d'envergure et de gestion du quotidien, la SELI se consacre à **améliorer la qualité de vie à l'échelle d'un quartier, d'une ville ou d'un territoire** selon les principes suivants :

- L'intérêt général comme fondement.
- Le contrôle des élus comme garantie.
- La transparence comme mode de fonctionnement.
- La pérennité de l'action comme finalité.
- Une vision et de la motivation comme dynamique d'entreprise.



LES ÉTUDES

Les études menées par la SELI viennent précéder les phases opérationnelles d'une opération d'aménagement. Elles caractérisent et précisent les conditions de réalisation du programme d'aménagement par des analyses de sites, études de marché, études hydrauliques, études d'impact, etc. Cette étape est indispensable pour déterminer les particularités d'un site et proposer une programmation en cohérence avec les orientations sous-traitées par les collectivités. Elles permettent également d'approcher la faisabilité économique ainsi que les contours techniques et juridiques du projet.



L'AMÉNAGEMENT

La SELI aide les collectivités à la décision en matière d'aménagement et les accompagne sur le long terme, en toute transparence et en toute confiance dans la réalisation administrative, juridique, technique et financière de leur opération d'aménagement.



LA RÉHABILITATION ET LA CONSTRUCTION

De la réalisation d'équipements publics pour le compte de collectivités locales aux opérations d'immobilier d'entreprises dans le cadre du développement économique, la SELI participe à la définition de ces programmes et en assure les montages techniques, administratifs, juridiques et financiers.



LES PRESTATIONS DE SERVICES

La SELI pilote des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), des ORI, des missions d'amélioration énergétique des bâtiments... Elle est en capacité de préconiser des solutions à apporter aux dysfonctionnements soulevés par des diagnostics énergétiques, d'accessibilités... et d'accompagner les propriétaires dans la recherche de financements (aide à la constitution de dossiers) pour mener à bien leur projet.

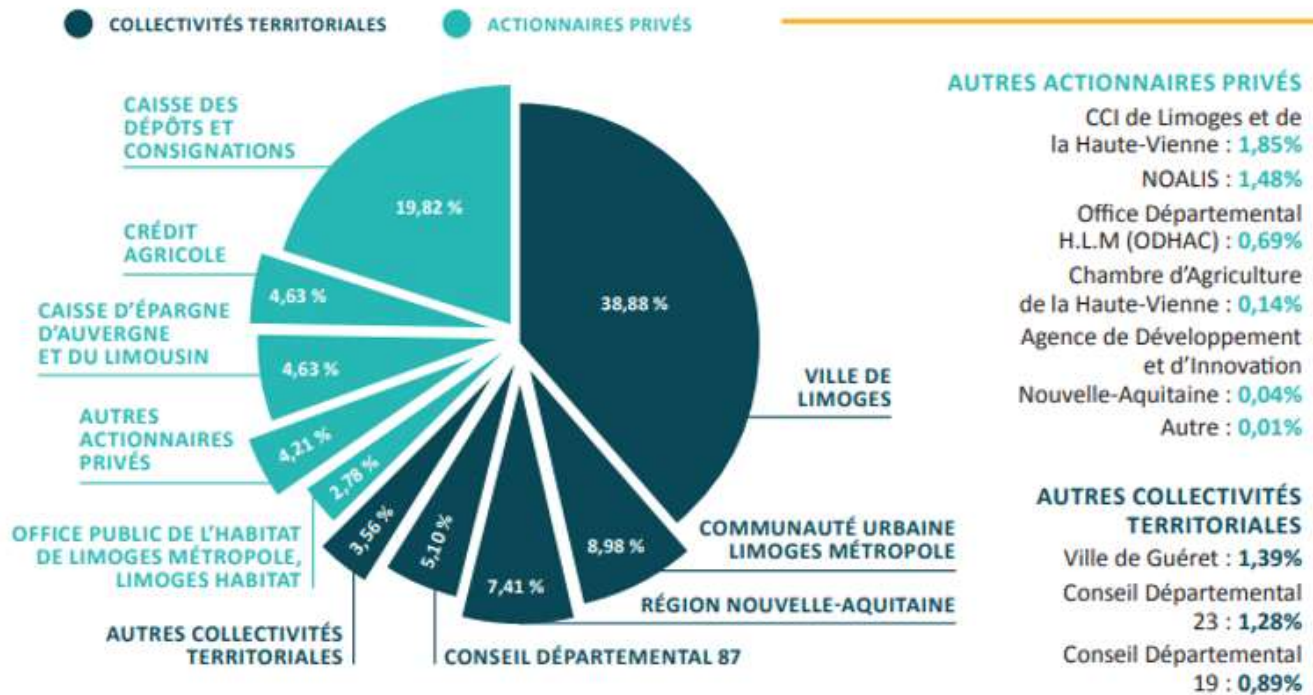


LA GESTION IMMOBILIÈRE

Parce qu'aménager l'espace et construire des équipements ne peut se concevoir sans la préoccupation au quotidien de leur exploitation, la SELI dispose de savoir-faire techniques et administratifs dans le domaine de la gestion locative des bâtiments industriels, tertiaires, médico-sociaux et de logements.

I.4 - Répartition du capital social

NOS ACTIONNAIRES



I.5 - La gouvernance

- Organisation de la gouvernance

La Conseil d'Administration du 17 Février 2003 a voté la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Le Président du Conseil d'Administration, Monsieur Guillaume GUERIN, a été désigné par délibération du Conseil d'Administration du 08/10/2020 pour la durée de son mandat d'administrateur.

La Directrice Générale, Madame Laurence NOYER, a été désignée par délibération du Conseil d'Administration du 08/10/2020.

- Composition du conseil d'administration et représentants à l'assemblée générale des actionnaires

	NOM DU REPRESENTANT AU CONSEIL	LE CAS ECHEANT, DATE DE NOMINATION
Ville de Limoges	M. Guillaume GUERIN M. Emile-Roger LOMBERTIE M. Jean-Marie BOST M. Vincent LEONIE	08/10/2020
Communauté Urbaine Limoges Métropole	M. Fabien DOUCET M. Ludovic GERAUDIE	15/06/2022
Région Nouvelle-Aquitaine	Madame Andréa BROUILLE	16/12/2021
Assemblée Spéciale des Collectivités	Madame Sylvie TUYERAS	09/06/2022
Caisse des Dépôts et Consignations	M. Amaury de BARBEYRAC	27/05/2021
Chambre de Commerce et d'Industrie de Limoges et de la Haute-Vienne	M. Hervé HIVERT	16/12/2021
Noalis	Madame Samantha ROLLAND	19/05/2022
Limoges Habitat	Madame Samia RIFFAUD	08/10/2020
	M. Nicolas JOYEUX	06/06/2014

- Les représentants à l'Assemblée Spéciale

	NOM DU REPRESENTANT A L'ASSEMBLEE SPECIALE	LE CAS ECHEANT, DATE DE NOMINATION
Assemblée Spéciale des Collectivités (Conseils Départementaux de la Haute-Vienne, de la Creuse, de la Corrèze et la Ville de Guéret)	Madame Sylvie TUYERAS	09/06/2022

- Les représentants à l'assemblée générale des actionnaires

	NOM DU REPRESENTANT A L'ASSEMBLEE GENERALE	LE CAS ECHEANT, DATE DE NOMINATION
Ville de Limoges	M. Emile-Roger LOMBERTIE	08/10/2020
Communauté Urbaine Limoges Métropole	M. Pascal THEILLET	15/06/2022
Région Nouvelle-Aquitaine	Madame Andréa BROUILLE	16/12/2021
Conseil Départemental de la Haute-Vienne	Madame Sylvie TUYERAS	16/12/2021
Conseil Départemental de la Creuse	M. Jérémie SAUTY	16/12/2021
Conseil Départemental de la Corrèze	M. Christophe ARFEUILLERE	16/12/2021
Ville de Guéret	Madame Christine MARRACHELLI	08/10/2020
Caisse des Dépôts et Consignations	M. Amaury de BARBEYRAC	27/05/2021
Chambre de Commerce et d'Industrie de Limoges et de la Haute-Vienne	M. Hervé HIVERT	16/12/2021
Noalis	Madame Samantha ROLLAND	19/05/2022
Limoges Habitat	Madame Samia RIFFAUD	08/10/2020
	M. Nicolas JOYEUX	06/06/2014
ODHAC 87	Madame Valérie PAULET	13/12/2022
Chambre d'Agriculture de la Haute-Vienne	M. Bertrand VENTEAU	27/06/2019
Agence de Développement et d'Innovation Nouvelle-Aquitaine (ADI NA)	Le Président	1995
Caisse d'Epargne d'Auvergne et du Limousin	M. Christian RABACHOU	25/05/2009
Crédit Agricole	Madame Nathalie MEROUR	06/01/2012

II. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE L'EPL

II.1 - Principales activités et opérations de l'année

- **Pour le Conseil Départemental de la Creuse**

Aucune opération en cours avec le Conseil Départemental de la Creuse.

- **Opérations diverses**

- **Les opérations par axe stratégique**

Axe 1 : favoriser le développement économique en maîtrisant l'ensemble de la chaîne de valeur

- Z.A NORD : cette Convention Publique d'Aménagement d'une durée de 20 ans est arrivée à échéance le 1^{er} octobre 2018. Le bilan de clôture qui s'élève à près de 20 millions d'euros présente un excédent de 1 427 312 € qui a été versé à la collectivité publique, Limoges Métropole, en 2022.

Axe 2 : contribuer à l'aménagement des grands projets urbains et à la transformation de friches

- ZAC de Montevert : cette Convention Publique d'Aménagement, arrivée à échéance en Décembre 2021, a permis de commercialiser 16 ha de terrain et de développer ce quartier de Landouge. Le bilan de clôture présente un excédent de 244 601 € qui a été versé à la collectivité publique, Ville de Limoges, en 2023.
- Aménagement du site de la gare des Charentes : obtention d'un permis d'aménager avec découpage de 3 emprises permettant la réalisation de programmes immobiliers en cours d'études par la SELI.

Axe 3 : participer aux actions de redynamisation de Centre Ville et de Centre Bourg

- Résidence Saint Martial : le Conseil d'Administration de la SELI a autorisé la vente de cette résidence à un promoteur immobilier pour la réalisation d'une résidence de nouvelle génération de logements principalement destinée aux étudiants.
- Immeuble Poulouzat : la consultation pour les travaux a été lancée à l'automne 2022. De plus, un BEFA a été signé avec les 4 professionnels de santé de la SCM Groupe Médical de Poulouzat et un contrat de réservation a également été signé avec NOALIS pour l'acquisition en VIR des 2 logements de l'étage.

Axe 4 : œuvrer au rayonnement et à l'attractivité du territoire (enseignement, santé, logement, culture, sports, loisirs, tourisme)

- Syndicat Mixte de la Cité de la Tapisserie et de l'Art tissé : les études d'Avant-Projet Définitif (APD) ont été validées en décembre 2022 pour cette seconde tranche du projet immobilier. En parallèle de ce projet d'extension, la Cité de la Tapisserie a initié un projet de « Pôle professionnel » pour lequel les études sont en cours.

II.2 - Situation financière de l'EpI

L'ACTIF

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	247 856	246 416	1 440	2 648
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 163 808	24 347	3 139 461	3 226 859
Constructions	60 128 958	24 609 551	35 519 407	37 627 003
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	595 162	506 793	88 368	119 683
Immobilisations corporelles en cours	2 261 007		2 261 007	1 789 060
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	35 000		35 000	35 000
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés	233 554		233 554	233 554
Prêts				
Autres immobilisations financières	331 900		331 900	331 900
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	66 997 245	25 387 108	41 610 137	43 365 707
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	9 863 442		9 863 442	11 339 192
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	45 512		45 512	52 122
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	1 405 217	147 976	1 257 241	1 137 768
Autres créances	2 429 211		2 429 211	2 939 342
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	281 261		281 261	713 588
Disponibilités	12 344 166		12 344 166	12 371 420
Charges constatées d'avance (3)	171 488		171 488	164 170
TOTAL ACTIF CIRCULANT	26 540 297	147 976	26 392 321	28 717 601
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	93 537 542	25 535 084	68 002 458	72 083 308
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Le PASSIF

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 975 812	1 975 812
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	22 623	22 623
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	197 581	197 581
Réserves statutaires ou contractuelles	14 663 051	14 663 051
Réserves réglementées		
Autres réserves	5 789 332	5 052 478
Report à nouveau	-2 223 351	-2 233 295
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	338 548	746 798
Subventions d'investissement	5 813 083	5 319 858
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	26 576 680	25 744 906
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	221 552	176 056
Provisions pour charges	287 669	361 002
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	509 221	537 057
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	28 327 496	29 662 242
Emprunts et dettes financières diverses (3)	315 325	300 007
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	65 240	52 671
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	430 760	622 910
Dettes fiscales et sociales	990 921	1 383 471
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	140 142	325 158
Autres dettes	2 709 634	1 888 581
Produits constatés d'avance	7 937 039	11 566 304
TOTAL DETTES	40 916 557	45 801 344
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	68 002 458	72 083 308
(1) Dont à plus d'un an (a)	24 656 547	25 258 810
(1) Dont à moins d'un an (a)	16 194 771	20 489 863
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	29 070	19 676
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

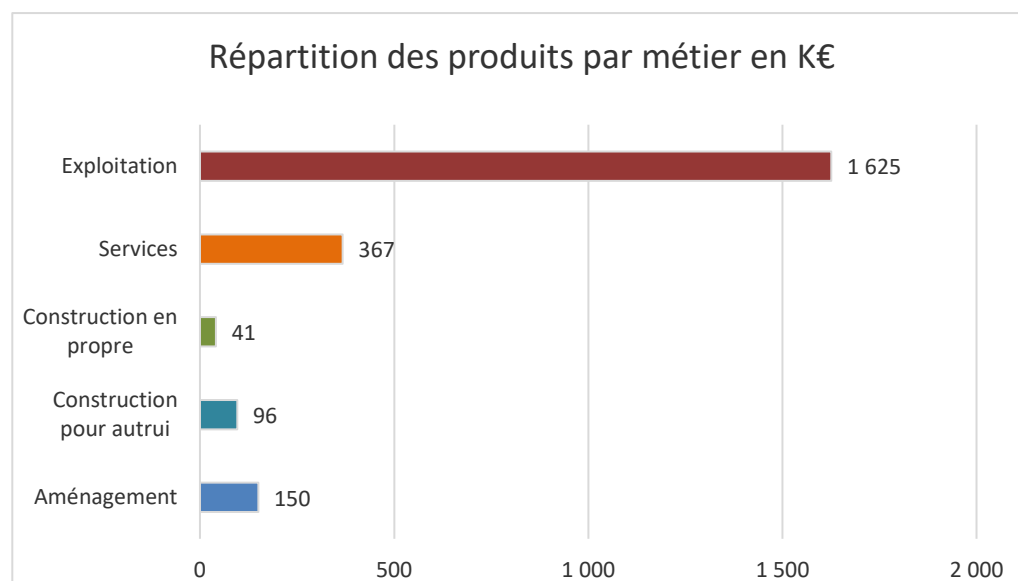
Compte de résultat simplifié

	COMPTES SOCIAUX		ACTIVITE AGREEE	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vente de marchandises				
de biens	2 974 556	786 482		
de services	5 409 076	5 399 063	1 838 658	1 977 298
Chiffre d'affaires net	8 383 631	6 185 546	1 838 658	1 977 298
Production stockée	1 607 587	38 567		
Production immobilisée	71 183	71 370	5 381	
Subvention d'exploitation	25 178	2 294		
Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges	396 604	903 405	18 876	48 051
Autres produits	197	-		
Total des produits d'exploitation	7 269 207	7 124 048	1 862 915	2 025 349
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements)	-	-		
Autres achats et charges externes	2 707 154	2 511 134	154 084	253 407
Impôts, taxes et versements assimilés	541 782	535 606	70 680	74 669
Salaires et traitements	765 411	769 431	43 935	39 241
Charges sociales	315 889	320 846	18 132	16 363
Dotations d'exploitation				
Sur immobilisation - dotation aux amortissements	2 024 470	1 970 568	871 063	863 532
- dotation aux provisions	-	-		
Sur actif circulant : dotation aux provisions	2 222	6 952		
Pour risques et charges : dotation aux provisions	179 374	210 505	26 096	21 209
Autres charges	253 590	454 465		
Total des charges d'exploitation	6 789 891	6 779 507	1 183 989	1 268 422
Résultat d'exploitation	479 315	344 542	678 926	756 928
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Opérations en commun	-	-	-	-
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés	55 905	26 886	8 572	
Reprises sur provisions et transferts de charges	619	13 557		
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers	56 523	40 443	8 572	-
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilés	555 610	484 851	277 707	210 181
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières	555 610	484 851	277 707	210 181
Résultat financier	499 087	444 407	269 135	210 181
Résultat courant avant impôt	19 771	99 866	409 791	546 746
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	52 015	19 304	24 500	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	425 376	721 311	190 376	190 376
Reprises sur provisions et transferts de charges	179 426	382 090		
Produits exceptionnels	656 817	1 122 705	214 876	190 376
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 443	14 809		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	239 937	147 415	7 013	268
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	53 118	113 818		
Charges exceptionnelles	298 497	276 042	7 013	268
Résultat exceptionnel	358 320	846 663	207 863	190 109
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices				
total des produits	7 982 547	8 287 197	2 086 363	2 215 726
total des charges	7 643 999	7 540 399	1 468 709	1 478 871
Résultat	338 548	746 797	617 654	736 855

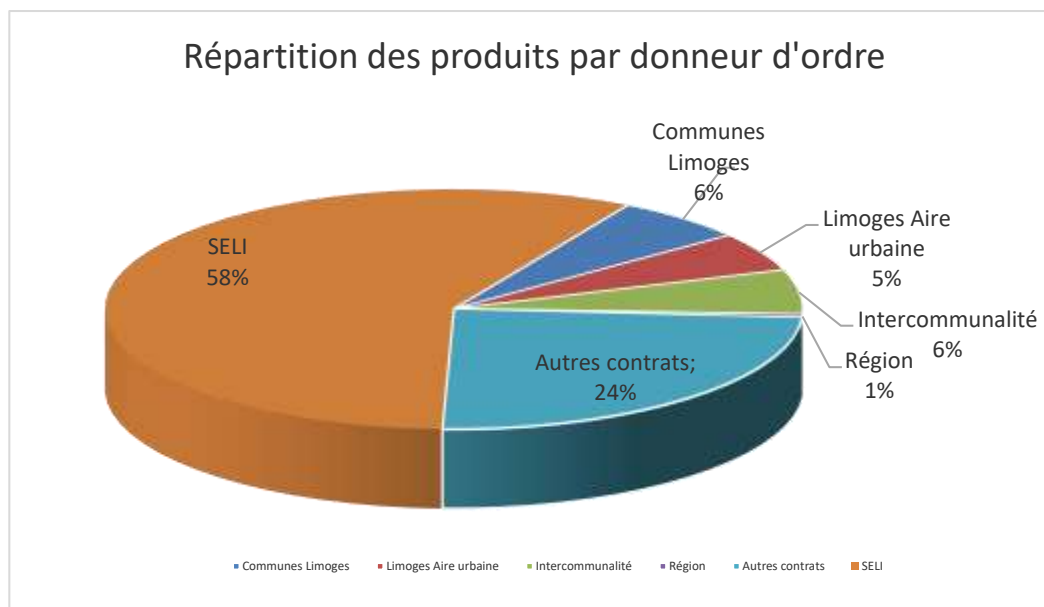
L'exercice 2022 fait apparaître un résultat positif de 338 548 €.

II.3 - Présentation du chiffre d'affaires

a - Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité



b - Répartition du chiffre d'affaires par catégorie de clients.



La société est considérée comme son propre donneur d'ordre dans les opérations patrimoniales. Elle reste majoritairement maître d'ouvrage.

II.4 - Perspectives de développement

La SELI s'est attachée à travailler à l'élaboration de son Plan d'Evolution Stratégique afin d'identifier ses axes de développement et établir les projections économiques sous-tendues.

Les orientations proposées ont permis de calibrer les mesures à mettre en œuvre pour cadrer les objectifs à atteindre.

Le travail opéré durant l'année 2021, avec l'appui du cabinet Sémaphores, a fait l'objet de réunions de concertation et d'un séminaire avec les principaux actionnaires aboutissant à un document de synthèse.

Il en est ressorti en particulier les éléments fondamentaux suivants :

- 4 axes stratégiques de développement sont retenus :
 - o Axe n°1 : favoriser le développement économique en maîtrisant l'ensemble de la chaîne de valeur.
 - o Axe n°2 : contribuer à l'aménagement des grands projets urbains et à la transformation de friches.
 - o Axe n°3 : participer aux actions de redynamisation de Centre-Ville et Centre-Bourg.
 - o Axe n°4 : œuvrer au rayonnement et à l'attractivité du territoire (enseignement, santé, logement, culture, sports, loisirs, tourisme).
- Le positionnement territorial porte sur 2 périmètres amenant à des prérequis distincts concernant les attendus en termes de rentabilité économique des opérations propres portées par la SELI-investisseur.
 - o Un périmètre d'intervention prioritaire constitué de la Métropole de Limoges et de ses communes historiquement actionnaires (pour leur périmètre de compétences)
 - o Un périmètre d'intervention « d'opportunités » constitué d'autres communes et EPCI du département de la Haute-Vienne (dont les communes de la Métropole non historiquement actionnaires) et des communes et EPCI des départements de la Creuse et de la Corrèze.

Concernant le volet financier

- Au regard du potentiel financier actuel de la SELI d'environ 7,1 millions d'euros et des besoins en fonds propres évalués pour assurer le modèle économique projeté de la SELI, il convient d'abonder la structure d'environ 1,9 à 3,6 millions d'euros. Cette estimation serait amenée à varier en fonction des contours de la foncière qui serait potentiellement créée. Les projections des résultats de la SELI, issues d'une analyse d'opérations susceptibles de soutenir son carnet de commandes laissent augurer un résultat critique en 2026. Dans ces conditions, il convient d'envisager d'une part, de conforter le chiffre d'affaires de la SELI en renforçant son activité par des opérations publiques significatives, venant assoir les capacités d'investissement dans des opérations propres et d'autre part, d'adapter les ressources de la société à cette activité.
- La création d'une structure, de type SPL, si elle peut trouver son intérêt ultérieurement, n'est pas à considérer, à ce jour, comme une priorité pour l'organisation en grappe de la SELI.

En revanche :

- La création d'une foncière peut s'envisager si elle ne vient pas déstabiliser l'équilibre économique de la SELI. C'est pourquoi, son objet serait de porter sur des actifs liés à la redynamisation des cœurs de ville ; les opérations à caractère économique restant dans le portefeuille de la SELI.

Ainsi, la foncière trouvant en outre son intérêt quant à la levée de fonds qu'elle peut générer pour enclencher la dynamique de revitalisation des centres-villes, son modèle économique serait bâti sur des opérations nouvelles de centre-ville / centre-bourg, quel que soit le domaine immobilier considéré (habitat, commerce, développement économique...) mais pourrait être complété, dans un souci de lisibilité et pour être en adéquation avec la stratégie envisagée, d'opérations existantes portées actuellement par la SELI en centre-ville (Pôle Emploi Tulle, Romanet et Pôle Santé Beaublanc). Ce scénario aurait pour conséquence de réduire les ressources prévisionnelles de la SELI d'environ 200 K€.

Le Conseil d'Administration, qui s'est tenu le 16 décembre 2021, a validé à l'unanimité le Plan d'Evolution Stratégique de la SELI en actant :

- du développement de la SELI selon 4 axes stratégiques,
- de la distinction de deux territoires d'intervention pour lesquels les projets sont adossés à des règles d'engagement différenciées,
- de la nécessité de compléter le carnet de commandes de la SELI dans des délais rapprochés afin d'assurer la pérennité de son modèle économique à échéance 2026,
- de l'engagement des études nécessaires à la création d'une foncière pour en calibrer ses contours et à l'issue desquelles seront déterminés plus précisément les besoins complémentaires en fonds propres pour la SELI.

Dans la continuité du Conseil d'Administration du 16 décembre 2021 validant le Plan d'Evolution Stratégique de la SELI, les études nécessaires pour appréhender l'opportunité de créer une foncière ont été engagées afin d'aller plus particulièrement sur l'axe n°3 du PES « participation aux actions de dynamisation de Centre-Ville et Centre-Bourg ».

Avec l'appui du cabinet SEMAPHORES et du cabinet SEBAN et Associés, la faisabilité du projet de foncière a été approché au regard des éléments opérationnels, techniques, juridiques, économiques et financiers connus et projetés sur la base d'actifs modélisés.

Plusieurs scénarii ont été produits avec et sans apports d'actifs de la SELI à la foncière présentant, d'une part, le compte de résultat sous-tendu de la foncière et d'autre part l'impact sur le compte de résultat de la SELI.

Cette analyse a par ailleurs mis en évidence le besoin en fonds propres nécessaire pour que cette foncière trouve son modèle économique.

Compte-tenu des éléments présentés, la création d'une foncière viendrait fragiliser la SELI. Le Conseil d'Administration a alors décidé de ne pas aller, pour le moment, sur ce projet de création de foncière mais de s'orienter vers une augmentation de capital de la SELI. Les études ont été poursuivies en ce sens.

Le Cabinet Sémaphores a produit un nouveau rapport présenté au Conseil d'Administration du 13 Décembre 2022 faisant état, sur la base d'une projection d'un portefeuille d'opérations retenues et assorties de coefficients de probabilité de réalisation et de probabilité de besoins en fonds propres, d'une augmentation de capital de la SELI d'environ 6 M€ nécessaire pour dérouler le plan d'affaires. Ces simulations ont pris également en considération le chiffre d'affaires prévisionnel de la SELI et les charges de structure.

Le Conseil d'Administration a validé le principe d'augmentation de capital de la société et a demandé que soit engagé le processus juridique et financier pour échanger avec les actionnaires préalablement à l'élaboration d'un rapport de présentation à une Assemblée Générale Extraordinaire.

III. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE ACTIONNAIRE ET L'EPL

III.1 - Contrats signés entre la collectivité ou le groupement actionnaire et l'Epl

SANS OBJET

III.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl

SANS OBJET

III.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à l'Epl

SANS OBJET

III.4 - Aides octroyées au titre du développement économique

SANS OBJET

III.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité à l'Epl

SANS OBJET

IV. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION

La SODELIM est une structure de portage immobilier dont la SELI détient 7% du capital social, établi à 500 000 €. Elle possède la même quotité de l'avance des actionnaires en compte courant, d'un montant global initial de 560 000 € soit 39 200 €.

Les autres actionnaires sont : Foncière de Lys (68%) et la Caisse des Dépôts et Consignations (25%).



V. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE

V.1 - Evolutions statutaires

a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

SANS OBJET

b - Historique des 5 dernières années

DATE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	30/10/2020 (+ Conseil d'Administration des 19/02/2020 et 8/10/2020)
OBJET DE LA MODIFICATION	Mise à jour des statuts liée à l'évolution de la réglementation en matière du droit des sociétés (modification des articles du code du commerce et du code générale des collectivités territoriales, évolution des modes de communication notamment)

V.2 - Evolutions de l'actionnariat

a - Composition de l'actionariat et évolution au cours de l'année

ACTIONNAIRES	01/01/2022			31/12/2022		
	NBRE ACTIONS	MONTANT EN CAPITAL	%	NBRE ACTIONS	MONTANT EN CAPITAL	%
Ville de Limoges	21 000	768 390€	38,89	21 000	768 390€	38,89
Communauté Urbaine Limoges Métropole				4 850	177 461,50€	8,99
Région Nouvelle-Aquitaine	4 000	146 360€	7,41	4 000	146 360€	7,41
Conseil Départemental de la Haute-Vienne	2 753	100 732,27€	5,10	2 753	100 732,27€	5,10
Conseil Départemental de la Creuse	690	25 247,10€	1,28	690	25 247,10€	1,28
Conseil Départemental de la Corrèze	483	17 672,97€	0,89	483	17 672,97€	0,89
Ville de Guéret	750	27 442,50€	1,39	750	27 442,50€	1,39
Ville de Feytiat	670	24 515,30€	1,24			
Ville de Panazol	670	24 515,30€	1,24			
Ville d'Isle	550	20 124,50€	1,02			
Ville de Couzeix	470	17 197,30€	0,87			
Ville du Palais sur Vienne	470	17 197,30€	0,87			
Ville de Condat sur Vienne	285	10 428,15€	0,53			
Ville de Rilhac-Rancon	235	8 598,65€	0,44			
Caisse des Dépôts et Consignations	10 704	391 659,36€	19,82	10 704	391 659,36	19,82

ACTIONNAIRES	01/01/2022			NBRE ACTIONS	MONTANT EN CAPITAL	%
	NBRE ACTIONS	MONTANT EN CAPITAL	%			
Chambre de Commerce et d'Industrie de Limoges et de la Haute-Vienne	1 000	36 590€	1,85	1 000	36 590€	1,85
Noalis	800	29 272€	1,48	800	29 272€	1,48
Limoges Habitat	1 500	54 885€	2,78	1 500	54 885€	2,78
M. JOYEUX	1	36,59€	0,01	1	36,59€	0,01
ODHAC 87	375	13 721,25€	0,69	375	13 721,25€	0,69
Chambre d'Agriculture de la Haute-Vienne	75	2 744,25€	0,14	75	2 744,25€	0,14
Agence de Développement et d'Innovation Nouvelle-Aquitaine (ADI NA)	21	768,39€	0,04	21	768,39€	0,04
Caisse d'Epargne d'Auvergne et du Limousin	2 500	91 475€	4,63	2 500	91 475€	4,63
Crédit Agricole	2 500	91 475€	4,63	2 500	91 475€	4,63
DEXIA-Crédit Local de France	1 500	54 885€	2,78			
TOTAL	54 002	1 975 812,44 €	100	54 002	1 975 812,44 €	100

b - Opérations ayant modifié l'actionnariat au cours de l'année

DATE DE L'OPERATION	NATURE DE L'OPERATION	MODALITES DE L'OPERATION
15/06/2022	Cession d'action	Cessions des actions des villes de Feytiat/Panazol/Isle/Couzeix/Le Palais sur Vienne/Condat sur Vienne et Rilhac-Rancon et de DEXIA CREDIT LOCAL au profit de la Communauté Urbaine Limoges Métropole

c - Historique des 5 dernières années

SANS OBJET – AUCUNE MODIFICATION DE L'ACTIONNARIAT

VI. BILAN DE GOUVERNANCE

VI.1 - Réunions du Conseil d'Administration

NOMBRE DE REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE
		Le Conseil Départemental 23 est représenté par Mme Sylvie TUYERAS (CD 87), Présidente de l'Assemblée Spéciale des Collectivités
3	19/05/2022	Présente
	15/06/2022	Présente
	13/12/2022	Présente

La représentante de l'Assemblée Spéciale des Collectivités a voté favorablement à l'ensemble des sujets et dossiers présentés en Conseil d'Administration.

VI.2 - Réunions de l'Assemblée Générale

NOMBRE DE REUNIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE	DATE DE L'ASSEMBLEE GENERALE	PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE
1	24/06/2022	Absent

VI.3 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux

L'indemnité de fonction de Madame Laurence NOYER, Directrice Générale de la SELI, dans le cadre de son mandat social s'établit à 13 525.20 € par an.

VI.4 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

a - Principaux risques et incertitudes

Il n'est pas noté de risques ou d'incertitudes au sein de la société. Cela est par ailleurs confirmé dans le rapport annuel du Commissaire aux Comptes, qui n'a fait aucune remarque à ce sujet.

b - Contrôle interne

La SELI n'est pas concernée directement par les dispositions de la loi « Sapin 2 », elle a cependant décidé de mettre en place des mécanismes et dispositifs permettant de lutter contre la corruption. A cet effet, elle engage pour la fin de l'année 2023, la rédaction d'une charte déontologique.

c - Contrôle externe

Le tableau récapitule les contrôles exercés au cours de l'exercice écoulé :

CONTROLE	DATE	REMARQUES FORMULEES
CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES	NEANT	
SERVICES FISCAUX	NEANT	
INSPECTION GENERALE DES FINANCES	NEANT	
MISSION INTERMINISTERIELLE D'INSPECTION DU LOGEMENT SOCIAL	NEANT	
URSSAF	NEANT	
AUTRES : ...	NEANT	

VII. ANNEXE**Chiffres clés de la société affiliée : SAS SODELIM**

FORME JURIDIQUE	SAS
DENOMINATION SOCIALE	SODELIM
METIERS	Structure de portage immobilier
OBJECTIFS ET STRATEGIE POUR LE TERRITOIRE	<p>La Société a pour objet de favoriser le développement économique local et d'amorcer un marché d'immobilier d'entreprises.</p> <p>Elle réalisera à ce titre les opérations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'acquisition en vue de leur location d'immeubles à usage industriel, artisanal, de bureaux, de service ou des locaux commerciaux, et le cas échéant leur vente dans le cadre de la gestion de son patrimoine ; - Accessoirement, la participation au capital de sociétés dont l'objet est identique à celui décrit au premier alinéa.
DATE DE CREATION	03/08/2006
MONTANT DE LA PARTICIPATION	MONTANT DU CAPITAL DETENU 35 000 €
	% DE DETENTION DU CAPITAL 7%
	NOM REPRESENTANT Laurence NOYER, Directrice Générale de la SELI
CHIFFRES CLES FINANCIERS	TOTAL BILAN 2022 3 255 688,53 €
	TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER 641 134 €
	RESULTAT NET 2022 160 178 €

	AVANCE EN C SEM 39 200 €
	AUGMENTATION DE CAPITAL SANS OBJET
NOM DES REPRESENTANTS DE L'EPL	Laurence NOYER, Directrice Générale de la SELI