SENS URBAIN RAPPORT DU MANDATAIRE 2022

Préambule

En application de l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, « 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 ».

Ainsi, l'article D. 1524-7 du Code Général des Collectivités Territoriales créé aux termes du Décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022 précise le contenu du rapport afin de donner une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Le présent rapport synthétise les éléments d'informations issus du rapport de gestion, du compte-rendu d'activités et de l'arrêté du bilan de l'exercice 2022, joints en annexe.

Ce rapport contribue au contrôle analogue de la société SENS URBAIN tel que défini par le Code de la commande publique et le Code général des collectivités territoriales ainsi que par les statuts et le règlement intérieur de la société.

Présentation générale

I. Présentation de la société :

SENS URBAIN est une Société publique locale (SPL) au capital de 850 000 euros entièrement public.

Elle a été créée le 14 décembre 2015 et, au 31 décembre 2022 la Métropole Aix Marseille Provence en était actionnaire à hauteur de 32,94 %, aux côtés des communes de Miramas 30,47%, Fos sur mer 18,94%, Berre l'étang 15,29% et Saint Chamas 2,35%.

La société, dont le siège social se situe : Domaine de la Méridette - Bâtiment 10 D, Route Nationale 56, - 13270 Fos-sur-Mer, comptait 5 salariés au 31 décembre 2022.

Objet social - Domaines d'activité :

Conformément à l'article 2 de ses statuts en vigueur en 2022 ; la société a pour objet, exclusivement pour le compte des collectivités territoriales et groupements de collectivités territoriales qui en sont actionnaires et sur le territoire de ces derniers (art. L1531-1 CGCT), et dans le cadre de leurs compétences :

- la réalisation de toutes opérations de construction, de réhabilitation, d'amélioration et de rénovation d'immeubles ;
- la réalisation de toutes actions et opérations d'aménagement et de développement économique et durable ;
- la réalisation de toutes opérations de requalification urbaine et immobilière ;
- la réalisation de toutes opérations d'aménagement de l'espace et de développement du territoire ;
- la vente, l'acquisition, la location et la gestion de tous biens immobiliers, fonds de commerces et fonds artisanaux ;
- exercer par délégation de leurs titulaires les droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'Urbanisme ;
- agir par voie d'expropriation dans les conditions fixées par les conventions conclues avec l'un de leurs membres ;
- l'exploitation et la gestion de tous services et de tous biens intéressant les domaines maritimes, nautiques et portuaires ;
- la réalisation de toutes études, la recherche de toutes innovations technologiques, et le développement de tous brevets d'invention et savoir-faire, en lien avec son objet ;
- l'exploitation de tous services publics à caractère industriel et commercial et de toutes autres activités d'intérêt général en lien avec son objet ;
- le cas échéant, la perception et la collecte des droits, taxes et redevances afférentes aux services fournis ;
- la création de réserves foncières pour mettre en œuvre les opérations qui lui sont confiées.

II. Activités, situation financière et évolution actionnariale

Faits marquant de l'exercices 2022

Evolution actionnariale et augmentation de capital

L'année 2022 a été marquée par la sortie du capital de la commune de Cornillon-Confoux, et l'entrée des communes de Berre l'étang et de Saint Chamas, pour lesquelles une augmentation de capital a été décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 04/11/2022.

Désignation d'un nouveau Commissaire aux comptes

Le mandat du Commissaire aux comptes titulaire et de son suppléant est arrivé à échéance au terme de l'arrêté

des comptes 2021. L'Assemblée Générale du 08/06/2022, a désigné le cabinet RSM Méditerranée pour un mandat de 6 exercices qui court de l'arrêté des comptes 2022 jusqu'à l'arrêté des comptes approuvant les comptes de l'exercice 2027.

Travaux d'aménagement des nouveaux bureaux

La société a signé un bail fin 2021 pour de nouveaux bureaux et réalisé des travaux d'aménagement en pour un montant total de 11 K€, contre franchise de loyer.

Activités et opérations en cours durant l'année 2022

SENS URBAIN intervient pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre de leurs compétences. Sur l'année 2022, les opérations menées dans le cadre de concessions, mandats ou prestations sont poursuivies ; elles font l'objet annuellement d'une présentation à l'assemblée délibérante d'un compte **rendu** annuel à la **collectivité qui détaille les évolutions opérationnelles et financières**.

Ce sont pour les opérations en cours :

Métropole Aix Marseille Provence :

- ZAC Lavalduc - Aménagement et requalification du parc d'activités

Au 31/12/2022, le montant opérationnel prévisionnel est de 11 950 000€ht dont 1 906 346€ht d'honoraires prévisionnels. La trésorerie de l'opération est constituée par un emprunt de 2 200 000€ garanti par la commune de Fos-sur-Mer et par une avance de trésorerie du concédant, versée en janvier 2021 pour 700 000€.

- ZAC - Secteur du lac de Saint Suspi – Etudier le devenir du secteur au sud du lac

Le contrat en 2022 a été prolongé jusqu'en décembre 2025. Le montant total des rémunérations des mandataires est de 123 500€ht pour un budget global de 300 550€ht.

Fos-sur-Mer :

- Cité du port et de l'industrie - Définir un outil au service du rayonnement de l'industrie

Un mandat d'études du projet de 165 000€ht et 72 000€ht de rémunération du mandataire et une prestation d'accompagnement, sont conduits pour un montant de 260 500€ht à fin 2022

- Les jardins de Bos - Aménagement d'une friche pour la création d'un quartier de logements

Le bilan financier prévisionnel d'un montant de 2 752 991€ht, dont 395 961€ht de rémunération du concessionnaire d'aménagement fait apparaître une participation de la ville à hauteur de 220 000€. La trésorerie est constituée d'une avance de 230 000€ du concédant et d'un emprunt de 2 100 000.00€, garanti par celui-ci. Le projet bénéficie du Fond Friche à hauteur de 218 289€ ; une aide financière de l'Agence de l'eau est également en cours d'attribution.

- La cuisine centrale sénior - Augmenter la capacité de restauration des séniors sur la ville

Le coût de l'opération est de 2 427 000€ht et 178 075€ht de rémunération du mandataire.

Le projet bénéficie d'un fond de concours de la Métropole Aix Marseille Provence de 1 213 771€ versé à la ville de Fos sur mer.

- Le foyer restaurant « Les amandiers » - Un nouvel espace d'accueil de restauration en centre-ville

Le cout de l'opération est de 2 360 000€ht et 182 325€ht d'honoraires du mandataire ; le projet bénéficie d'un fond de concours de la Métropole Aix Marseille Provence de 1 179 739€ versé à la ville.

- Le foyer-restaurant « Farigoule » - La rénovation de l'espace de restauration

Le cout de l'opération est de 1 005 000€ht et 99 025€ht d'honoraires du mandataire ; le projet bénéficie d'un fond de concours de la Métropole Aix Marseille Provence de 502 149€ versée à la ville.

- **Le Clos des Genets – Une œuvre architecturale au bénéfice d'une résidence adaptée**

Le coût de l'opération est de 3 410 000€ht et 150 340€ht d'honoraires du mandataire.

Miramas :

- **Production d'énergie renouvelable, photovoltaïque sur le patrimoine bâti pour réduire les coûts de consommation électrique des bâtiments communaux**

La réalisation de l'étude est conduite dans le cadre d'une prestation d'étude d'un montant de 29 550€ht confiée par la ville et remise en décembre 2022.

En suivant, les solutions de portage par un tiers (financières et juridiques) pour la mise en œuvre et l'exploitation des centrales photovoltaïques sera à conduire.

En 2022 de nouveaux contrats :

Etudes, assistances à maîtrise d'ouvrage :

- octobre 2022 : Etudes confiées pour définir les modalités de portage et d'exploitation de l'équipement d'une Unité de Préparation Culinaire (UPC à Miramas), le montant global des 2 études est de 160 275€HT,
- décembre 2022 : Etablissement du programme de réhabilitation de la maison de la cartonnerie ZAC « Portes de la mer » partie sud (Fos-sur-Mer) et permettre l'accueil de 100 logements mixtes. Le montant de l'opération est de 5 764 546€ht dont 540 754€ht de rémunération; le concédant a versé une avance sur la participation d'équilibre du montant contractuel de 1 129 700€.
- décembre 2022 : Contrat d'étude de faisabilité et de programmation de la réhabilitation de la « Maison des Salins » (Fos-sur-Mer). L'étude est évaluée à *environ 41 000€.

Mandat :

octobre 2022 : Contrat de mandat pour l'aménagement de la cour d'école Jean MACE afin de mettre en œuvre la désimperméabilisation des surfaces de jeux. Le projet bénéficie de financements de l'Agence de l'eau à hauteur de 185 157€ (Miramas).

Concession :

- juillet 2022 : Réalisation du parc d'activité de Molières Nord (ZAC des Molières) à Miramas (Métropole Aix-Marseille Provence). Le bilan opérationnel prévisionnel est de 9 943 600€ht, dont 619 879€ht de rémunération. La trésorerie de l'opération est en cours de contractualisation par un financement de 5 100 000€. L'opération bénéficie du Fond Friche d'un montant de 700 000€, et d'une participation financière de la Métropole de 1 850 000€.

La société a reçu quitus pour l'opération de mandat « Plateforme de compostage » qui a été résiliée à la demande du mandant la ville de Miramas. Le cout de l'opération a été arrêté à hauteur de 38 752€ht et les honoraires du mandataire à hauteur de 26 350€ht.

Perspectives de développement

Les perspectives de développement de SENS URBAIN s'envisagent selon différents axes :

- La concrétisation de projets de construction, d'aménagement et d'exploitation issus des études de préfiguration conduites sur l'exercice ; cela peut concerner :
 - les programmes économiques : l'immobilier de Lavalduc, le Village artisans à Molières Nord, la Cité de l'industrie et du Port... ;
 - les équipements publics : l'Unité de Préparation Culinaire, la Maison des salins... ;
- Des projets nouveaux à conduire pour le compte des nouveaux actionnaires : les communes de

Berre l'Etang et de Saint-Chamas ;

- Et répondre aux nouveaux besoins des actionnaires historiques (ZAN, renaturation, énergies renouvelables, réindustrialisation...).

Situation financière 2022

Situation financière consolidée de la société : bilan et compte de résultat simplifié :

ACTIF	2022	2021	2020
Immobilisations corporelles	10 601 €	3 611 €	755 €
Immobilisations incorporelles	0 €	0 €	0 €
Immobilisations financières	0 €	0 €	0 €
Autres participations	15 €	15 €	
Stocks nets	2 866 582 €	2 280 410 €	2 152 542 €
Actifs d'exploitation	6 304 320 €	2 719 825 €	969 699 €
<i>Dont trésorerie</i>	4 615 724 €	1 475 332 €	428 066 €
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	0 €	0 €	0 €
TOTAL ACTIF	9 181 518 €	5 003 861 €	3 122 996 €
PASSIF	2022	2021	2020
Ressources propres et quasi-fonds propres	736 451 €	603 080 €	589 956 €
Ressources d'emprunt	4 299 853 €	252 696 €	1 885 316 €
Total des capitaux permanents			
Dettes d'exploitation et divers	1 244 926 €	716 151 €	609 741 €
Produits constatés d'avance	2 900 287 €	1 162 934 €	37 984 €
TOTAL PASSIF	9 181 518 €	5 003 861 €	3 122 996 €

PRODUITS	2022	2021	2020
Produits d'exploitation	2 767 778 €	1 269 180 €	1 091 334 €
<i>Dont chiffre d'affaires</i>	1 896 349 €	950 748 €	1 158 331 €
Produits financiers	0 €	0 €	0 €
Produits exceptionnels	785 €	0 €	173 €
CHARGES	2022	2021	2020
Charges d'exploitation	2 784 374 €	1 256 056 €	1 157 988 €
<i>Dont charges salariales</i>	274 277 €	246 316 €	146 805 €
Charges financières	0 €	0 €	0 €
Charges exceptionnelles	33 €	0 €	2 340 €
Participation des salariés	0 €	0 €	0 €
Impôt sur les bénéfices	0 €	0 €	0 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	-16 629 €	13 124	-68 822 €

Répartition du chiffre d'affaires économique par typologie de contrats :

	Généré par les prestations	Généré par les mandats	Généré par les concessions
Chiffre d'affaires économique	163 788 € (9%)	128 489 € (7%)	1 604 072 € (84%)

Répartition des rémunérations perçues par la société par contrat et par actionnaire :

Actionnaire	% de capital détenu	Mandat	Prestation	Concession	Total
Métropole Aix Marseille Provence	32.94	0 €	0 €	228 000 €	228 000 €
Miramas	30.47	57 000 €	109 000 €	0 €	166 000 €
Fos-sur-Mer	18.94	71 000 €	55 000 €	0 €	179 000 €
Berre l'étang	15.29	0€	0€	0€	0€
Saint Chamas	2.35	0€	0€	0€	0€

Garantie d'emprunt et avances en compte courant

La ville de Fos sur mer garanti l'emprunt « Lavalduc & Jardins de Bos » pour un montant de 2 618 579€.

Etat des filialisations

La société ne détient aucune participation au capital d'autres sociétés.

Gouvernance :

SENS URBAIN est une société anonyme organisée avec un conseil d'administration, une direction générale et une assemblée générale.

Les fonctions de présidence et de direction générale sont réunies, et assurées par le président du conseil d'administration et directeur général, monsieur René RAIMONDI élu le 30/11/2020.

Madame Shirley MOREL assure la direction opérationnelle.

Au 31 décembre 2022, le conseil d'administration était composé de 11 membres représentants :

- la Métropole Aix Marseille Provence ; M. René RAIMONDI, M. Didier KHELFA, M. Frédéric VIGOUROUX ;
- la Ville de Miramas par Mme. Laetitia DEFFOBIS, M. Olivier JULIEN, M. Gérald GUILLEMONT ;
- la Ville de Fos sur Mer par Mme. Pascale BREMOND, Mme. Anne Caroline WALTER CIPREO ;
- la Ville de Berre l'étang par M. Loïc ALBALADEJO, M. Mario MARTINET ;
- la Ville de Saint Chamas par Mme. Marie-Line GUES.

En assemblée générale, la Métropole Aix Marseille Provence est représentée par M. Frédéric VIGOUROUX ; la Ville de Miramas par M. Olivier JULIEN ; la Ville de Fos sur mer par Mme. Pascale BREMOND ; la Ville de Saint Chamas par Mme. Marie-Line GUES ; la Ville de Berre l'étang par M. Mario MARTINET.

Historique des nominations à la présidence de la société :

A l'issue de la création de la société, le conseil d'administration du 14 décembre 2015 a désigné les administrateurs, et a opté pour l'unification des fonctions de président et de directeur général.

Monsieur Frédéric VIGOUROUX est alors désigné président directeur général de la société.

Le conseil d'administration du 26 octobre 2016, a acté la démission de monsieur Frédéric VIGOUROUX, monsieur René RAIMONDI est nommé président directeur général de la société.

En fin d'exercice 2018, monsieur René RAIMONDI a démissionné de ses fonctions de président directeur général et d'administrateur de la société.

Le conseil d'administration du 15 mai 2019, a nommé monsieur Jean HETSCH, représentant de la Métropole Aix Marseille Provence, président directeur général.

Le conseil d'administration du 30 novembre 2020, a désigné monsieur René RAIMONDI représentant la Ville de Fos sur mer, président directeur général.

La fonction de présidence est rémunérée à hauteur de 22 800 euros annuellement.

Evolution de la gouvernance sur l'exercice 2022 :

Changement d'administrateurs :

- **Métropole Aix Marseille Provence** : suite de la disparition de Monsieur Jean HETSCH représentant de la Métropole, le conseil métropolitain a nommé monsieur René RAIMONDI administrateur métropolitain par délibération du 20 octobre 2022 ;
- **Fos-sur-Mer** : suite au rachat de 70 actions, par cession de parts de la commune de Cornillon-Confoux, la commune de Fos-sur-Mer est désormais représentée par un administrateur de plus, portant à 2 le nombre de représentants. Le conseil municipal de Fos-sur-Mer a donc nommé une nouvelle administratrice, madame Pascale BREMOND le 16 mars 2022. La désignation de monsieur René RAIMONDI en qualité d'administrateur métropolitain, a conduit le conseil municipal de Fos-sur-Mer à nommer une autre administratrice madame Anne-Caroline WALTER-CIPREO le 14 novembre 2022 ;
- **Berre l'Etang** : à l'issue de son entrée dans la société, la commune de Berre l'Etang a désigné messieurs Mario MARTINET et Loïc ALBALADEJO administrateurs par délibération du conseil municipal le 07 juillet 2022 ;
- **Saint Chamas** : à l'issue de son entrée dans la société la commune de Saint Chamas a désigné madame Marie-Line GUES administratrice par délibération du conseil municipal le 06 octobre 2022.

Capital social et actionariat

Actionnaires	Au 01.01.2022			Mouvements 2022		Au 31.12.2022		
	Nbre. action	Capital €	% détenu	Nbre. action acquise	Nbre. action cédée	Nbre. actions	Capital €	% détenu
Métropole Aix Marseille Provence	2 800	280 000	40%			2 800	280 000	32.94%
Miramas	2 520	252 000	36%	70		2 590	259 000	30.47%
Fos sur mer	1 540	154 000	22%	70		1 610	161 000	18.94%
Cornillon-Confoux	140	14 000	2%		140			
Berre l'Etang				1 300		1 300	130 000	15.29%
Saint Chamas				200		200	20 000	2.35%
Total	7 000	70 0000	100%	1 640	140	8 500	850 000	100%

Evolution de l'actionariat et augmentation de capital sur l'exercice 2022 :

- Sortie de la commune de Cornillon Confoux

Le 21/03/2022, la Commune de Cornillon-Confoux a cédé ses 140 actions réparties comme suit :

- 70 actions à la Commune de Miramas ;
- 70 actions à la Commune de Fos-sur-mer ;

Le rachat d'actions par la commune de Fos-sur-mer lui a permis d'obtenir un poste supplémentaire au sein du conseil d'administration.

- Augmentation de capital réservée à deux nouveaux actionnaires

L'assemblée générale extraordinaire du 04/11/2022 a décidé une augmentation de capital au profit de deux nouvelles collectivités.

Les 1 500 nouvelles actions ont été souscrites le 07/11/2022 par les communes de Berre l'Etang et Saint Chamas. Le capital social est ainsi passé de 700 000€ à 850 000€.

Le certificat du dépositaire des fonds de 150 000 € a été établi 06/12/2022.

Pour précision, sur les exercices 2018, 2019, 2020, et 2021, aucun changement n'est intervenu en termes de cession d'actions, de modification du capital social, d'augmentation de capital en numéraire avec exercice du droit préférentiel de souscription.

Réunions des différentes assemblées de la société en 2022 :

Assemblée	Dates	Collectivité représentée	Nombre de représentant	Nombre de représentant présent	Taux de présence
Conseil d'administration	21/03/2022	Métropole Aix-Marseille-Provence	3	2	66,67%
		Miramas	3	3	100,00%
		Fos sur mer	2	2	100,00%
Conseil d'administration	30/05/2022	Métropole Aix-Marseille-Provence	3	2	66,67%
		Miramas	3	3	100,00%
		Fos sur mer	2	2	100,00%
Conseil d'administration	08/06/2022	Métropole Aix-Marseille-Provence	3	2	66,67%
		Miramas	3	3	100,00%
		Fos sur mer	2	2	100,00%
Assemblée générale ordinaire et extraordinaire	08/06/2022	Métropole Aix-Marseille-Provence	1	1	100,00%
		Miramas	1	1	100,00%
		Fos sur mer	1	1	100,00%
Conseil d'administration	03/10/2022	Métropole Aix-Marseille-Provence	3	2	66,67%
		Miramas	3	3	100,00%
		Fos sur mer	2	2	100,00%
Assemblée générale extraordinaire	04/11/2022	Métropole Aix-Marseille-Provence	1	1	100,00%
		Miramas	1	1	100,00%
		Fos sur mer	1	1	100,00%

Contrôle analogue et risques

Contrôle analogue

Afin de garantir le caractère « in house » de la relation entre la société et ses actionnaires, les différentes

dispositions suivantes sont d'ores et déjà mis en œuvre.

Plusieurs critères permettent d'apprécier le caractère « analogue » du contrôle exercé par les collectivités sur la société.

Son capital et sa gouvernance doivent être publics, la constitution de la SPL et sa gouvernance respectent strictement ce critère.

Les collectivités actionnaires doivent avoir la faculté d'influencer de manière déterminante tant les objectifs stratégiques que les décisions importantes de la société en désignant les organes dirigeants et en effectuant également un contrôle fonctionnel effectif.

Ainsi le contrôle analogue des actionnaires de la société s'exerce à l'occasion :

- de la présentation du rapport des actionnaires en assemblée délibérante des collectivités actionnaires—objet du présent rapport ;
- de la réunion du conseil d'administration de la société : conformément à l'article 18 de ses statuts, Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre—réuni 4 fois sur l'exercice ;
- de l'application des règles de la « Charte de fonctionnement interne » complétée en mai 2022, et notamment la réunion régulière d'un « Comité d'engagement » examinant le déroulement des activités de la société—réuni 1 fois sur l'exercice ;
- de la présentation régulière aux administrateurs d'une « revue des projets en cours » précisant l'avancement technique, contractuel et financier des projets—présenté 4 fois sur l'exercice ;
- de la tenue d'une réunion de suivi entre le Président Directeur Général et la direction de la société—tenue 31 fois sur l'exercice ;
- de la tenue régulière d'échanges avec les directions générales et/ou de cabinet des collectivités actionnaires.

Risques sur l'exercice 2022

Conséquences de la guerre en Ukraine et contexte inflationniste :

La société n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu un impact majeur sur l'ensemble des dépenses de l'exercice. Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet événement sur sa situation financière et son résultat.

Contrôles

Contrôles externes : Il n'y a pas eu de contrôles externes sur l'exercice.

Contrôles internes : Approuvé par le conseil d'administration du 30/05/2022, un audit interne a été conduit par la direction avec ses propres services afin d'analyser la gestion interne (organisation de la gouvernance, gestion des achats, traitement budgétaire et comptable, gestion ressources humaines, conduite des missions des opérations, contrôle analogue). A l'issue, le « Guide de passation des marchés » et la « Charte de fonctionnement interne » ont été modifiés et il a été décidé de rédiger la « Charte du télétravail ».

A noter qu'au regard de sa taille, la société n'est pas soumise aux mesures de contrôle interne précisées par la loi « Sapin 2 » n°2016-1691 du 9 décembre 2016, destinées à prévenir et à détecter des faits de corruption ou de trafic d'influence. Toutefois, pour répondre aux recommandations de l'Agence française anticorruption (Guide 2021), le conseil d'administration a mis en place des dispositifs de mesures applicables à l'ensemble des administrateurs et collaborateurs de la société, traduits dans un « Code de déontologie », approuvé sur l'exercice 2023.