



**Présentation de la  
SOCIETE D'EQUIPEMENT DU  
POITOU (La Sep)**

La **Société d'Équipement du Poitou** (La Sep) a été créée le 25 juin 1960.

La Sep est une **société anonyme d'économie mixte locale**. Les Sociétés d'Economie Mixte Locales (S.E.M.L) ont la particularité d'associer dans leur capital social des collectivités locales majoritaires (communes, départements, régions ...) et des partenaires économiques et financiers privés. Les collectivités locales et leurs groupements doivent détenir séparément ou à plusieurs, plus de la moitié du capital social, la participation des autres actionnaires ne devant pas être inférieure à 15% du capital (article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2002-1 du 2 Janvier 2002 repris dans l'article 1522-2 du C.G.C.T).

Les S.E.M sont régies par la loi du 7 Juillet 1983, qui permet de les définir comme des entreprises des collectivités locales et par la loi du 24 Juillet 1966 sur les sociétés commerciales qui les soumet aux règles de droit privé.

Les S.E.M. font partie de la gamme des **Entreprises Publiques Locales** (EPL), qui sont des entreprises au service des collectivités locales, des territoires et de leurs habitants. Elles interviennent dans une quarantaine de domaines d'activité au cœur de notre quotidien: aménagement, logement, transports, tourisme, énergie, déchets...

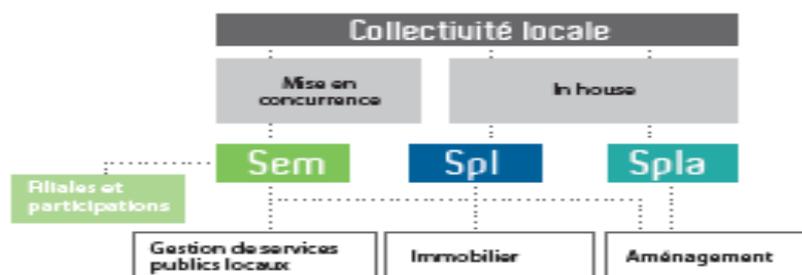
## Des valeurs communes

Les Epl regroupent 3 statuts sous une même bannière : les Sociétés d'économie mixte (Sem), les Sociétés publiques locales (Spl) et les Sociétés publiques locales d'aménagement (Spla).



## Une gamme élargie

La gamme des Epl comprend désormais 3 modes d'intervention pour répondre au mieux à la diversité de vos attentes.



Positionnées entre le tout public et le tout privé, les Entreprises Publiques Locales se caractérisent par leur nature d'entreprise commerciale, leur capital public majoritairement (Société d'Economie Mixte) ou exclusivement (Société Publique Locale et Société Publique Locale d'Aménagement) contrôlé par les collectivités locales, ainsi que par leur vocation à satisfaire l'intérêt général et à privilégier les ressources locales.

- Leur marché est un territoire,
- Leur métier : le développer,
- Leur valeur ajoutée : marier les atouts de l'entreprise aux valeurs du public



### Les Entreprises Publiques Locales sont liées par une communauté de valeurs qui repose sur 6 piliers :

- **l'intérêt général** comme finalité
- **la pérennité** de l'action comme horizon
- **la transparence** comme modalité de fonctionnement
- **le contrôle des élus** comme garantie
- **le territoire** comme champ d'intervention
- **l'esprit d'entreprise** comme mode d'action

## Rôle de La Sep : double légitimité

Celle de maître d'ouvrage pour qui La Sep réalise ou réhabilite de nombreux équipements publics et celle de concédant des parcs d'activités qu'elle aménage et commercialise et sur lesquels aussi, elle construit des locaux d'activités, bureaux, usines ou laboratoires pour une clientèle privée.

La Sep est une société biculturelle, qui a su puiser le meilleur de son savoir-faire d'aménageur pour faire parfaitement son métier de constructeur et inversement. Cette société qui appréhende les intérêts concordants entre l'aménagement, le développement harmonieux d'un territoire et l'implantation d'entreprises, sait apporter à ses clients publics ou privés, une réponse adaptée à leurs besoins sous forme de conseil, d'assistance ou de mission globale.

Construire dans toutes les règles de l'art un équipement public ou un bâtiment privé est aujourd'hui son métier, au même titre que l'aménagement.

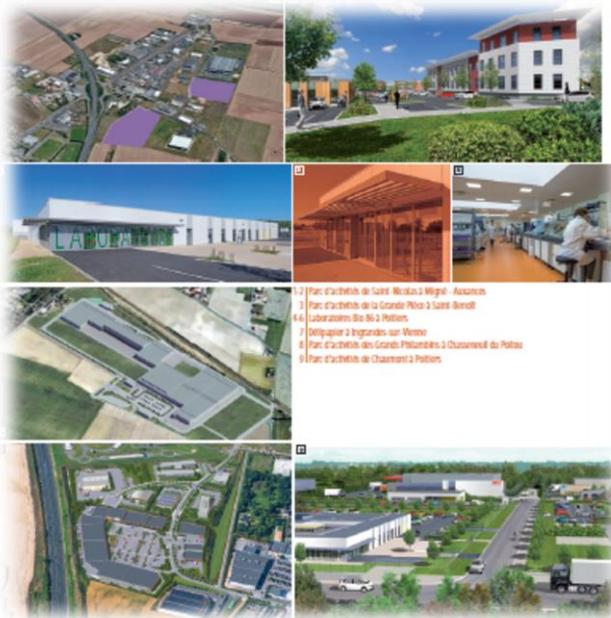




# Un terrain, un bâtiment

Aujourd'hui, l'espace devient un bien rare et précieux. Chaque terrain public ou privé doit donc être utilisé au mieux, c'est une évidence et une nécessité.

La Sep, aménageur de ZAC et constructeur d'équipements publics a appris **l'art de valoriser au mieux l'espace**.



En matière de consultation publique lors du choix de la maîtrise d'œuvre, l'intégration au site est un critère essentiel. Cette règle s'applique aussi à la construction privée. Pour celle-ci, le terrain doit être l'écrin qui donne à un bâtiment sa **lisibilité**.

**La Sep aménageur propose un vaste choix de terrains bien aménagés.** En effet, elle commercialise les principaux parcs d'activités du Grand Poitiers Communauté urbaine. Ces opérations, toutes bien situées, permettent à chaque client de choisir le terrain correspondant au mieux à ses besoins: emplacement, accès, superficie, programme...pour ce faire, La Sep va le conseiller et l'accompagner dans toutes ses démarches.

Au-delà de sa mission d'aménageur, La Sep est aussi un constructeur. Elle propose de réaliser clefs en mains, usines, bureaux, locaux d'activités et ce, dans le budget et les délais contractuellement arrêtés avec son client.

En s'appuyant sur **cinq certifications**, elle conçoit avec et pour lui, le programme qui va correspondre parfaitement à ses besoins. Elle va ensuite le concrétiser en un **projet sur mesure** en déclinant toutes les tâches d'un maître d'ouvrage délégué jusqu'à la garantie de bonnes fins.

Quel que soit le client public ou privé, quel que soit le type de construction, La Sep a toujours à cœur de mener sa mission en respectant sa devise : **un projet, un coût, un délai**.

# L'art de construire

**La Sep est une Société d'Economie mixte locale**, totalement intégrée au tissu économique poitevin. Sa proximité, sa connaissance du terrain sont des atouts considérables. Elle les a mis au service des collectivités territoriales et des entreprises pour réaliser une très grande diversité de bâtiments, constituant aujourd'hui ses références.

Il y eut tout d'abord la réalisation **d'équipements publics**, mais aussi la **réhabilitation de bâtiments anciens** et de plus en plus souvent **des opérations complexes de rénovation, mise aux normes et extension** en site occupé.

Toutes les catégories de bâtiments sont couvertes : superstructures, scolaires-universitaires, socio-médicales, sportives touristiques et de loisirs, commerciales... Ce savoir-faire public s'est naturellement diversifié vers la réalisation de constructions privées où le panel est tout aussi large : usines, locaux d'activités, bureaux, sièges sociaux et laboratoires.

Mais, qu'il soit public ou privé, chaque bâtiment est unique et forge une expérience. La Sep en a tiré une méthode parfaitement éprouvée.

Il n'y a pas de bonne réalisation sans une **excellente programmation**. La Sep forte de plusieurs certifications va aider le maître d'ouvrage (public ou privé) à définir ses besoins, puis les traduire en un cahier des charges précis permettant aux maîtres d'œuvres d'apporter ses réponses pertinentes.

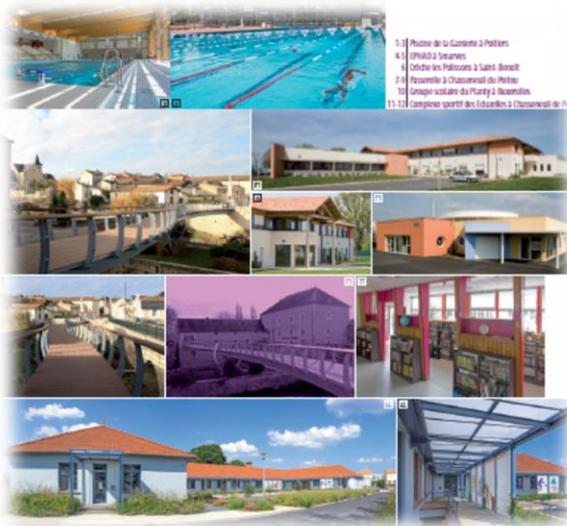
Il n'y a pas de bonne réalisation sans **dialogue et rigueur**, dialogue pour mettre au point un projet et l'optimiser en respectant coût et délais ; rigueur pour obtenir en temps et en heure les autorisations administratives, parfois aussi les financements et subventions.

Il n'y a pas de bonne réalisation sans **qualité architecturale respectueuse de l'environnement**. Bien avant les normes BBC et autres, La Sep a mis la construction HQE au cœur de ses compétences en proposant **une équipe d'experts** en la matière. Elle s'appuie aussi, si nécessaire, sur les compétences du réseau SCET, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Exigeante avec les architectes et maîtres d'œuvre généralement choisis sur concours ou consultation, elle est toujours respectueuse de leur conception et elle s'emploie à créer avec eux pour chaque projet **un esprit d'équipe** qui sera partagé par tous les acteurs du maître d'ouvrage aux entreprises.

Et enfin, il n'y a pas de bonne réalisation sans **qualité de vie**. La Sep est fière de contribuer à créer des lieux de vie et d'échanges où le plaisir à travailler se conjugue avec le bien-être.

Et c'est peut-être cela **l'art de construire**.



## Un interlocuteur unique, une équipe, une déontologie

**Construire un bâtiment demande organisation, technicité et rigueur...** Tous les « ensembleurs reconnus » ont su développer ce type de compétences.

La Sep n'y déroge pas. Pour chaque projet, elle met en place contractuellement, **une équipe pluridisciplinaire** (architecte, ingénieur, juriste, comptable, assistantes) capable d'apporter à chaque phase (de la programmation à la garantie de parfait achèvement), **la réponse adéquate.**



Cette équipe confirmée va donc prendre en charge globalement un projet public ou privé. Mais le client, maître d'ouvrage n'aura en face de lui qu'un **interlocuteur unique et responsable**, un référent opérationnel capable de maîtriser parfaitement tous les rouages administratifs, juridiques et techniques nécessaires à la réalisation d'une construction.

**Construire demande honnêteté et respect.** La Sep, en tant que SEM fait siens les objectifs de ses clients, la transparence des décisions et le respect rigoureux des procédures tant pour les commandes publiques que privées. Cela porte un nom, la déontologie.

**Construire demande aussi confiance, énergie, enthousiasme.** On ne parle plus alors de compétences mais de culture d'entreprise. Les fidèles clients de La Sep témoignent d'un engagement, d'une mission faite à 200 % et toujours d'une confiance totale. Cela ne s'écrit dans aucun contrat.

Mais construire, **c'est surtout faire sien un rêve.** Chaque projet porte en soi une part de rêve. Celui d'une collectivité qui veut améliorer le quotidien de ses habitants ou celui d'une entreprise qui veut optimiser son fonctionnement, permettre à ses collaborateurs de travailler dans un cadre agréable et donner d'elle une image valorisante.

### Un partenaire certifié

Ainsi, avec son expérience et un souci constant d'anticipation, elle est aujourd'hui, pour la Vienne, **LE PARTENAIRE reconnu** en matière d'aménagement, de renouvellement urbain, de développement durable et économique et de construction d'équipements publics.

Depuis 2009, cette reconnaissance lui a permis d'obtenir la qualification auprès de l'OPQIBI pour cinq domaines de compétences :

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en administratif et juridique
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage globale pré-opérationnelle
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en technique
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en conduite d'opérations
- Programmation générale.



## Une équipe pluridisciplinaire, des pôles de compétences

Pour répondre efficacement aux problématiques complexes du développement urbain, La Sep est implantée sur l'agglomération de **Poitiers**.

Autour de son Directeur Général, Olivier BROUSSOIS, une dizaine de collaborateurs, majoritairement cadres constituent une équipe pluridisciplinaire :

- Direction (assistante de direction)
- Pôle opérationnel (chargés d'opérations-assistantes)
- Activités support (juriste-conseil, gestion-comptabilité)

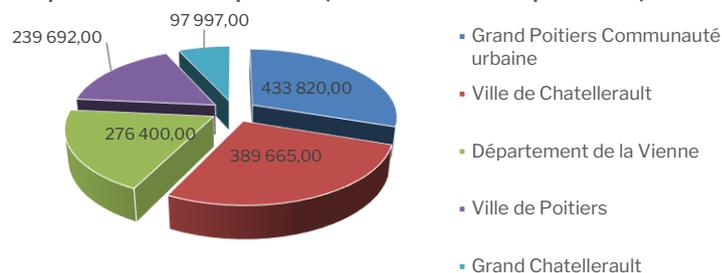


# Composition du capital social

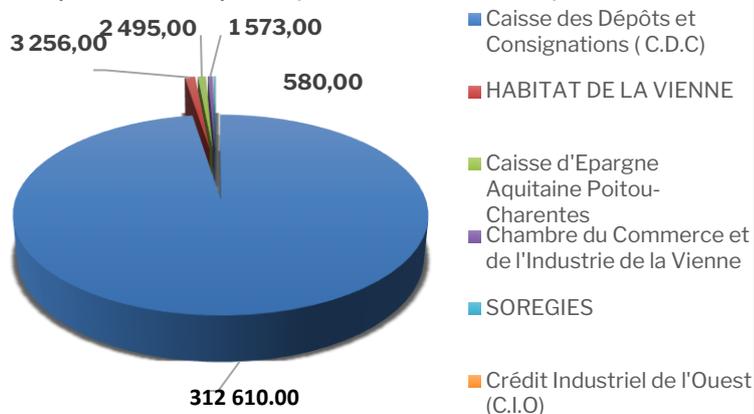
Le Capital de La Sep s'élève à 919 655,00 €.

ACTIONNAIRES	Nombre d'Actions	Pourcentage
<b>ACTIONNAIRES PUBLICS</b>		
Grand Poitiers Communauté urbaine	433 820	24,67 %
Ville de CHATELLERAULT	389 665	22,16%
Département de la Vienne	276 400	15,72%
Ville de Poitiers	239 692	13,63 %
GRAND CHATELLERAULT	97 997	5,57%
<b>TOTAL ACTIONNAIRES PUBLICS</b>		<b>81,77 %</b>
<b>ACTIONNAIRES PRIVES</b>		
Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C)	312 610	17,78%
HABITAT de la VIENNE	3 256	0,19%
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes	2 495	0,14%
Chambre du Commerce et de l'Industrie de la Vienne	1 573	0,09%
SOREGIES	580	0,03%
Crédit Industriel de l'Ouest (C.I.O)	56	0,00%
M Julien BOURDIER	1	0,00%
<b>TOTAL ACTIONNAIRES PRIVES</b>		<b>18,23 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 758 145</b>	<b>100,00%</b>
<b>MONTANT TOTAL DU CAPITAL EN EUROS</b>	<b>919 655,00 €</b>	

Répartition en parts (Actionnaires publics)



Répartition en parts (Actionnaires Privés)



## Moyens techniques, juridiques et financiers

La Sep assure régulièrement des missions de maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'ouvrage mandatée, conduite d'opération pour des opérations de superstructures et d'aménagement.

Outre les compétences internes dont elle dispose, dans les domaines techniques, juridiques, financiers et comptables, la Société d'Équipement du Poitou adhère au réseau Service Conseil Expertise Territoire (S.C.E.T.), regroupant 350 sociétés d'économie mixte.

Le réseau apporte suivant nécessité, des compétences d'experts dans les domaines techniques, juridiques et financiers.

Les adhérents du réseau S.C.E.T. partagent un réseau Intranet.

La Sep fait également appel aux compétences d'avocats ou d'experts locaux spécialisés dans les domaines du droit fiscal et des sociétés, du droit public, du droit de l'urbanisme et du droit du travail.

## Moyens matériels

La Sep dispose de nombreux moyens matériels permettant de répondre à vos besoins :

### **1. Un logiciel de gestion opérationnelle spécifique : GO7 + un logiciel comptable : NUEVO**

La Sep est équipée du logiciel GO7 : logiciel spécifique permettant d'assurer **le suivi et la traçabilité de toutes les opérations financières liées à l'opération de mandat.**

Ce logiciel développé par Progisem, société à la fois concepteur, développeur et éditeur de logiciels de gestion intégrée, forte d'une expérience de plus de 20 ans avec les Entreprises Publiques Locales (EPL) est régulièrement mis à jour en fonction des règles applicables à la commande publique. C'est un outil efficace pour la bonne gestion de l'opération (utilisé par plus de 200 EPL) permettant l'intégration de différents postes de suivi.

Chaque collaborateur dispose de ce logiciel sur son poste.

Renseigné régulièrement (par l'assistante en charge du projet et par la comptable en particulier), ce logiciel relié au logiciel comptable NUEVO permet notamment le **suivi à tout moment de l'avancement des différents marchés (en engagements et en constatations par exemple) et de la trésorerie de l'opération dans le respect du bilan prévisionnel validé par le responsable de projets.**

**Il permet de veiller au respect des délais de paiements et notamment ceux dus aux sous-traitants des titulaires des marchés attribués dans le cadre du mandat.**

L'utilisation de ce logiciel permet de sécuriser l'engagement et le règlement des dépenses suivant les contraintes liées au contrat de mandat et de l'enveloppe financière attribuée par le maître d'ouvrage.



## 2. Logiciel de suivi de projet : MS projet

Pour le suivi de l'état d'avancement de ces différents projets, La Sep dispose du **logiciel MS-Project**. Ce logiciel spécialisé, plus évolué que les logiciels bureautiques Excel ou Word par exemple, allie planning initial, étapes clefs et suivi réel.

Renseigné par le responsable de projets, il permet en particulier de **mettre en avant les chemins critiques d'opération et les écarts éventuels entre le déroulé d'opération et l'avancement prévisionnel**.

Les calendriers établis via ce logiciel ne remplacent pas les calendriers de chantier établis en phase travaux par l'OPC mais permettent de **suivre et d'anticiper tout dérapage éventuel vis-à-vis du calendrier initial d'opération, des objectifs du maître d'ouvrage, pour propositions et mise en œuvre d'actions correctives le cas échéant**.

## 3. Logiciels de bureautique : Pack office

La Sep dispose du **pack office Microsoft** (Word, Excel, Outlook, Power Point) régulièrement mis à jour sur chaque poste d'utilisateur.

Les responsables de projets utilisent régulièrement les présentations de type « power-point » pour l'animation des différentes réunions, ce qui permet des **présentations claires, partagées et efficaces** pour les réunions en comité technique ou en comité de pilotage par exemple.

## 4. Bibliothèque interne d'ouvrages spécialisés

L'ensemble des collaborateurs de La Sep dispose en accès libre à de nombreux ouvrages et revues spécialisés (en sus de la presse locale). Nous soulignons en particulier nos abonnements aux ouvrages suivants: Le Moniteur, Revue Fiduciaire, Traits Urbains, D'A, Info Eco, qui permettent d'alimenter notre veille juridique et technique.

Via le réseau de la SCET, chaque collaborateur reçoit a minima mensuellement les dernières publications du réseau sur différents sujets liés à notre profession (publication « juriscet »), en sus de la newsletter régulière sur les thèmes de l'aménagement et de l'urbanisme, de la commande publique, de la fiscalité, des montages immobiliers, etc.

## 5. Autres moyens

Notons que nous disposons d'un logiciel spécifique de **gestion électronique des documents**, accessible en interne, pour la **mise en réseau** et le **partage des informations** sur nos différentes opérations : le logiciel **Novaxel**.

Cet outil basé sur une arborescence commune permet une gestion efficace des opérations ainsi qu'un archivage des documents.

Nous soulignons également que chaque responsable de projets est équipé d'un téléphone professionnel (4 Samsung, 1 Huawei et 3 iPhone) qui permet la consultation et l'envoi de courriels, avec la prise de photographies et diffusion en instantané le cas échéant pour une bonne efficacité en suivi de chantier notamment.

Chaque responsable de projets est également doté **d'équipements de protection individuel** (EPI) : casque, bottes coquées, gilet, etc., qu'il porte aux rendez-vous de chantier pour des raisons



de sécurité évidentes et pour montrer l'exemple aux différents autres prestataires et entreprises. Il dispose également d'un **ordinateur portable équipé des différents logiciels nécessaires (pack office, MS-Project, Viewer autocad, Novaxel, G07, etc.)** pour la réalisation de la mission.

La Sep dispose de 2 voitures de société dont 1 électrique.

Les locaux de la Société d'Équipement du Poitou sont situés à POITIERS, en centre-ville, dans le quartier Rivaud-Blossac, au 4<sup>ème</sup> étage de l'Acropole Rivaud. Deux ascenseurs et deux escaliers permettent l'accès à nos locaux.

Les locaux sont composés de la façon suivante :

- 12 bureaux individuels et une salle de réunions de 24 places.



# L'organigramme



**L. Belluco**  
Présidente



**M. Francois**  
Vice-Président



**O. Broussois**  
Directeur Général

## POLE OPERATIONNEL



**N. Riquet**  
Directrice de Projets



**S. Chesne**  
Responsable de Projets



**M. Le Calve**  
Responsable de Projets



**M. Curtelin**  
Responsable d'Opérations



**K. Meslet**  
Responsable d'Opérations

## ASSISTANTES OPERATIONNELLES



**L. Brouard**  
Assistante Opérationnelle



**A. Joubert**  
Assistante Opérationnelle



**V. Abitbol**  
Assistante Polyvalente

## ACTIVITES SUPPORT



**M - A Allegre Meray**  
Juriste



**O. Moreira Da Silva**  
Comptable