



LA PLAINE DES PALMISTES

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN
DATE DU TREIZE SEPTEMBRE

DEUX MILLE DIX-HUIT

Affaire n°16-130918 : SEMAC / Présentation du rapport de l'administrateur représentant l'assemblée spéciale

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 07 juin 2018 et que le nombre de membres en exercice étant de 29, le nombre de présent(s) est de : 17

Absent (s) : 08

Procuration (s) : 04

Total des votes : 21

Secrétaire de séance : ALOUETTE Priscilla

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer


LE MAIRE
Marc Luc BOYER



L'an deux mille dix-huit le TREIZE SEPTEMBRE à seize heures trente le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur Marc Luc BOYER.

PRÉSENTS : Marc Luc BOYER Maire - Laurence FELICIDALI 2^{me} adjointe - Gervile LAN YAN SHUN 3^{me} adjoint - Sylvie DE ALMEIDA SANTOS 4^{me} adjointe - Micheline ALAVIN 5^{me} adjointe - Yves PLANTE 6^{me} adjoint - Emmanuelle GONTHIER 7^{me} adjointe - Jean Benoit ROBERT 8^{me} adjoint - Victorin LEGER conseiller municipal - André GONTHIER conseiller municipal - Marie Lucie VITRY conseillère municipale - Jean Noël ROBERT conseiller municipal - Jasmine JACQUEMART conseillère municipale - Marie Josée DIJOUX conseillère municipale - Priscilla ALOUETTE conseillère municipale - Alette ROLLAND conseillère municipale - Johnny PAYET conseiller municipal.

ABSENT(S) : Didier DEURWEILHER conseiller municipal - Jacques GUERIN conseiller municipal - Lucien BOYER conseiller municipal - Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Joëlle DELATRE conseillère municipale - Toussaint GRONDIN conseiller municipal - Mélissa MOGALIA conseillère municipale - Sabine IGOUFE conseillère municipale.

PROCURATION(S) : Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1^{er} adjoint à Gervile LAN YAN SHUN 3^{me} adjoint - René HOAREAU conseiller municipal à Victorin LEGER conseiller municipal - Ghislaine DORO conseillère municipale à Sylvie DE ALMEIDA SANTOS 4^{me} adjointe - Éric BOYER conseiller municipal à Johnny PAYET conseiller municipal

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20180913-DCM16-130918-
DE
Date de télétransmission : 18/09/2018
Date de réception préfecture : 18/09/2018

Affaire n° 16-130918 :
SEMAC / Présentation du rapport de l'administrateur représentant l'assemblée spéciale

Il est rappelé à l'assemblée que la Commune est actionnaire de la SEMAC, à hauteur de 340 actions.

Cette part de capital ne lui permettant pas de disposer directement d'un siège d'administrateur, la Commune est regroupée avec d'autres collectivités au sein d'une assemblée spéciale, prévue par l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales.

Cette assemblée spéciale a, conformément aux dispositions du CGCT, désigné un administrateur qui en représente collectivement les membres.

Le Code Général des Collectivités Territoriales dispose par ailleurs que chaque administrateur doit rendre compte par écrit à son assemblée délibérante, au moins une fois par an, de son mandat au sein du conseil d'administration, l'assemblée délibérante devant se prononcer sur ce rapport, qui porte notamment sur les modifications qui ont pu être apportées aux statuts de la société.

Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux mêmes fins aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres.

Le rapporteur rappelle que l'assemblée spéciale est représentée au conseil d'administration de la SEMAC par Monsieur Stéphane FOUASSIN. Ce rapport a été présenté à l'assemblée du 16 mai 2018.

Conformément à la loi, ce rapport qui est présenté en annexe doit être communiqué aux organes délibérants de chaque collectivité membre de l'assemblée aux fins prévues par le texte susvisé, par le Président de l'assemblée spéciale.

Le Conseil Municipal peut apporter ses observations au rapport présenté et doit donner acte de cette communication.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à LA MAJORITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS :

- APPORTE ses observations au rapport ;
- PRENC ACTE de cette communication.

(Pièce-jointe : Rapport du représentant de l'Assemblée spéciale aux Conseils d'Administration 6 Assemblée spéciale du 13/05/2018).

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.

Pour copie conforme

LE MAIRE



Marc Luc BOYER

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20180913-DCM16-130918- DE Date de télétransmission : 18/09/2018 Date de réception préfecture : 18/09/2018

Rapport du représentant de l'assemblée spéciale aux conseils d'administration

Assemblée Spéciale du 16 mai 2018

Sommaire

1. Vie sociale	Page 2
2. Bilan financier	Page 6
3. Rapport de la Chambre Régionale des comptes	Page 15
4. Participation aux instances et synthèse des votes émis par le représentant de l'assemblée spéciale	Page 17

En application des articles L 1524-5 et R.1524-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, les membres de l'assemblée spéciale se réunissent une fois par an au moins, afin d'entendre le rapport de son représentant au conseil d'administration.

En conséquence, vous trouverez ci-après le rapport annuel 2017 du représentant de l'assemblée spéciale.

La SEMAC précise aux membres de l'assemblée spéciale qu'ils peuvent consulter à tout moment au siège social de la société, les rapports et procès-verbaux des réunions tenus durant l'exercice 2017.

1. VIE SOCIALE

A. Cession d'actions de M. Jean-Marc TESTONI

Conformément à l'article 7.1 des statuts de la SEMAC, par courrier en date du 10 avril 2017, Monsieur Jean-Marc TESTONI actionnaire à titre personnel de la SEMAC a notifié à la société sa demande d'agrément pour la cession des 225 actions qu'il détient, à la Commune de Sainte-Suzanne pour un montant de 745 euros l'action, soit un total de 167 625 euros.

Les actions de la SEMAC se répartissent comme suit avant et après la cession :

Actionnaires	Actionnariat avant cession				Actionnariat après cession			
	Capital détenu [nombre d'actions]	Répartition [%]	Répartition [€]	Nbre de sièges au CA	Capital détenu [nombre d'actions]	Répartition [%]	Répartition [€]	Nbre de sièges au CA
Groupe 1 : actionnaires publics								
Commune de Saint-Benoit	6 011	33,91	4 478 195	6	6 011	33,91	4 478 195	6
CIREST	2 308	13,02	1 719 460	2	2 308	13,02	1 719 460	2
Région Réunion	1 611	9,08	1 200 195	2	1 611	9,08	1 200 195	2
Commune de Saint-Joseph	802	4,52	597 490	1	802	4,52	597 490	1
Commune de Bras-Panon	520	2,93	387 400	1	520	2,93	387 400	1
Commune de la Plaine des Palmistes	340	1,91	253 300	1	340	1,91	253 300	1
Commune de Saint-Rose	340	1,91	253 300		340	1,91	253 300	
Commune de Saint-André	67	0,37	49 915		67	0,37	49 915	
Commune de Salazie	40	0,22	29 800		40	0,22	29 800	
Commune de Sainte-Suzanne					225	1,26	167 625	
Total	12 039	67,87	8 969 055	13	12 264	69,13	9 136 680	13
Groupe 2 : actionnaires privés								
Société Bourbon Bois	916	5,16	682 420	1	916	5,16	682 420	1
Caisse des dépôts	3 256	18,36	2 425 720	2	3 256	18,36	2 425 720	2
Société Cise	225	1,26	167 625	0	225	1,26	167 625	0
CCIR	114	0,64	84 930	censeur	114	0,64	84 930	censeur
Caisse d'Epargne CEPAC	450	2,53	335 250	1	450	2,53	335 250	1
TEREOS OI	50	0,28	37 250	0	50	0,28	37 250	0
Monsieur Christian ODE	451	2,54	335 995	1	451	2,54	335 995	1
Monsieur Jean-Marc TESTONI	225	1,26	167 625	0				
Total	5 687	32,03	4 236 815	5	5 462	30,77	4 069 190	5
Total général	17 726	100	13 205 870	18	17 726	100	13 205 870	18

 Mouvement suite à la cession
 Assemblée Spéciale

Les actionnaires du groupe 1 détiennent avant la cession 67,87 % des actions de la SEMAC.

Après la cession, la participation de l'ensemble des actionnaires du premier groupe s'élèvera à 69,13%, étant supérieure à 50% et inférieure à 80%, elle restera donc conforme aux dispositions statutaires.

En outre, l'acquisition ou la vente d'actions par une collectivité territoriale nécessite, préalablement l'accord de son assemblée délibérante.

Le Conseil municipal de la Commune de Sainte-Suzanne s'est réuni le 08 avril 2017 et a approuvé l'acquisition des 225 actions de la SEMAC auprès de Monsieur TESTONI, pour le prix unitaire de 745 euros soit un montant total de 167 625 euros.

La Commune de Sainte-Suzanne a intégré l'assemblée spéciale de la SEMAC, qui regroupe les collectivités dont la part de capital trop réduite ne leur permet pas d'en être directement administrateur. Cette assemblée spéciale est prévue par l'article L 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, désigne un administrateur qui représente collectivement ses membres. Quatre communes font partie de l'assemblée spéciale : la Plaine des Palmistes, Sainte-Rose, Saint-André et Salazie.

La commune de Sainte-Suzanne siège par ailleurs aux assemblées générales de la SEMAC, ordinaire et extraordinaire où elle disposera de 225 voix.

Ainsi, la Commune de Sainte-Suzanne a désigné **Monsieur Henri BOOZ**, pour la représenter à l'assemblée spéciale de la SEMAC, pour la durée de son mandat électif et l'a autorisé à accepter toute les fonctions dans ce cadre.

La commune de Sainte-Suzanne a également désigné **Monsieur Maurice GIRONCEL**, pour la représenter auprès des assemblées générales des actionnaires de la SEMAC pour la durée de son mandat électif et l'a autorisé à accepter toute les fonctions dans ce cadre.

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration du 05 mai 2017 a approuvé la cession des 225 actions de Monsieur Jean-MARC TESTONI au profit de la commune de Sainte-Suzanne pour le montant de 745 euros l'action soit un montant total 167 625 euros et d'agréer ainsi la commune de Sainte-Suzanne comme actionnaire de la SEMAC.

B. Désignation d'un nouvel administrateur

Le conseil d'administration du 05 février 2016 a constaté le décès de Monsieur Christian ODE actionnaire et administrateur de la SEMAC. Les statuts prévoient (article 3.1.1) que le nombre de sièges d'administrateurs est fixé à 18, dont 13 pour les collectivités territoriales.

Monsieur Christian ODE était un des administrateurs du groupe des actionnaires privés, il était donc nécessaire de pourvoir à son remplacement afin de compléter l'effectif des administrateurs du second groupe.

La répartition des actions et des sièges d'administrateurs est actuellement la suivante :

Actionnariat et répartition des sièges d'administrateurs				
Actionnaires	Capital détenu (nombre d'actions)	Répartition (%)	Répartition (€)	Nbre de sièges au CA
Groupe 1 : actionnaires publics				
Commune de Saint-Benoit	6 011	33,91	4 478 195,00	6
CIREST	2 308	13,02	1 719 460,00	2
Région Réunion	1 611	9,08	1 200 195,00	2
Commune de Saint-Joseph	802	4,52	597 490,00	1
Commune de Bras-Panon	520	2,93	387 400,00	1
Commune de a Plaine des Palmistes	340	1,91	253 300,00	1
Commune de Saint-Rose	340	1,91	253 300,00	
Commune de Saint-André	67	0,37	49 915,00	
Commune de Salazie	40	0,22	29 800,00	
Commune de Sainte-Suzanne	225	1,26	167 625,00	
Total	12 264	69,13	9 136 680,00	13
Groupe 2 : actionnaires privés				
Société Bourbon Bois	916	5,16	682 420,00	1
Caisse des dépôts	3 256	18,36	2 425 720,00	2
Société Cise	225	1,26	167 625,00	0
CCIR	114	0,64	84 930,00	censeur
Caisse d'Epargne CEPAC	450	2,53	335 250,00	1
TEREOS OI	50	0,28	37250,00	0
Monsieur Christian ODE	451	2,54	335995,0000	1
Monsieur Jean-Marc TESTONI	cession en cours à la commune de Sainte suzanne			
Total	5 462	30,77	4 069 190,00	5
Total général	17 726	100	13 205 870,00	18

Conformément à l'article L225-24 alinéa 4 du Code de Commerce, en cas de vacance par décès le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire et pourvoir au remplacement de son administrateur dans le délai de 3 mois suivant la vacance.

Au terme de ce délai de 3 mois, c'est l'assemblée générale ordinaire qui est compétente pour désigner un nouvel administrateur.

Le mandat des administrateurs du second groupe est d'une durée de 6 ans.

Monsieur ODE avait été désigné par l'assemblée générale ordinaire du 04/07/2013, son mandat devait arriver à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

Par conséquent, le mandat du nouvel administrateur ne se poursuit que jusqu'à la fin du mandat de l'administrateur qu'il remplace.

Vu l'article L 225-24 alinéa 4 du Code de Commerce et les articles 3.1.1 et 3.1.3 b des statuts de la SEMAC, eu égard au décès de Monsieur Christian ODE et afin de pourvoir à son remplacement, l'assemblée générale des actionnaires du 27 juin 2017, a désigné en tant qu'administrateur privé pour une durée arrivant à échéance lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes 2018, M. Serge DANIEL représentant la CISE REUNION.

C. Annonce du départ de M. Mario di CARLO au poste de Directeur Général de la SEMAC

Lors du conseil d'administration du 31 octobre Monsieur di CARLO a annoncé sa décision de quitter ses fonctions de Directeur Général de la SEMAC. Après 26 ans d'activité au sein de la SEMAC, ses fonctions prendront fin après la clôture des comptes de l'exercice 2017, soit début juillet 2018.

Monsieur le Président a précisé que cette annonce ne l'avait pas laissé indifférent et c'était avec une grande émotion qu'il avait pris acte de la décision de Monsieur di CARLO. Depuis la création de la société et ce pendant 26 ans, Monsieur di CARLO a été le seul Directeur Général ; c'est un particularisme à la Réunion.

Pendant la vie de la SEMAC continue et il lui faut un Directeur Général. Après échanges avec Madame INFANTE et Monsieur di CARLO il a été acté la nécessité de mettre en place un processus de désignation du prochain Directeur Général. Il a été décidé de constituer un groupe d'administrateurs ayant un intérêt à définir le processus de désignation :

1. Nathalie INFANTE représentant la Caisse des Dépôts.
2. Inelda BAUSSILLON représentant la Mairie de Saint-Joseph.
3. Pierre BONNERY représentant la Caisse d'Epargne - CEPAC.
4. Daniel GONTHIER représentant la Mairie de Bras-Panon et Président de la SPL ERD.
5. Gérard PERRAULT représentant la Mairie de Saint-Benoît et Président du GIE GTR.
6. Stéphane FOUASSIN représentant les membres de l'assemblée spéciale.
7. Sylvie MOUTOUCOMORAPOULE représentant la Région Réunion.
8. Daniel HUET représentant la CIREST.

Sous le pilotage du Président, ce comité constitué à cette occasion sera dissout après la désignation du nouveau Directeur Général.

Le comité de désignation réuni début novembre 2017 a pris la décision de :

- se faire accompagner par un cabinet de recrutement pour la sélection des candidats.
- mettre en place un jury composé de 5 personnes pour accompagner le Président dans la sélection du candidat définitif.

Le cabinet de recrutement retenu pour cette mission est Réunion Compétences.

La composition du jury chargé de réaliser les entretiens avec les candidats en short liste a été la suivante :

- Madame Nathalie INFANTE
- Madame Inelda BAUSSILLON
- Monsieur Daniel GONTHIER
- Monsieur Stéphane FOUASSIN – Suppléant : Monsieur Daniel HUET
- Monsieur Jean-Claude FRUTEAU

2. BILAN FINANCIER

A. Le budget 2017 (annexe 2)

1. Le résultat d'exploitation

L'année 2017 constatera une amélioration des loyers de la SEMAC de 812 K€. Cette augmentation s'explique par :

- le quittancement sur une année pleine des livraisons 2016 (+ 236 K€ pour 131 logements),
- les mises en gestion de l'exercice 2017 (+ 355 K€),
- la baisse prévisionnelle du taux de vacance sur le parc livré avant le 31/12/2015 (+ 222 K€).

Les charges d'exploitation entre 2016 et 2017 augmentent du fait :

- de la hausse des impôts et taxes de 279 K€ lié notamment au sortie d'exonération de la TFPB,
- de la hausse des charges de personnel de 129 K€,
- de la hausse des dotations aux amortissements sur immobilisations de 296 K€ liées à des rachats d'opérations en défiscalisation prévus en 2017,
- de la hausse de la provision pour risques constaté en 2017 pour 176 K€,
- et de la hausse de la PGE de 119 K€ en 2017.

L'augmentation des loyers en 2017 ne suffit pas pour absorber l'augmentation des charges d'exploitation. Aussi, le résultat d'exploitation 2017 (799 K€) sera inférieur à celui de 2016 (1 022 K€) soit une variation de - 223 K€.

2. Le résultat financier

Le résultat financier connaît une variation de -61 K€ et s'établit à - 527 K€ en 2017 contre - 465 K€ en 2016. Cette évolution concerne la baisse des produits liés à la défiscalisation (- 270 K€), combinée à une baisse des charges financières liées au SWAP de 200 K€.

3. Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2017 s'établit à 1 097 K€ contre 722 K€ en 2016. Cette augmentation du résultat exceptionnel de 376 K€ s'explique par la hausse des produits exceptionnels de 344 K€ liée notamment à l'augmentation des reprises de subventions (+ 80 K€) et des produits exceptionnels sur les opérations en défiscalisation (+ 146 K€).

4. Le résultat 2017

Le résultat 2017 (1 270 K€) augmente de 91 K€ par rapport à 2016 (1 179 K€) du fait de la hausse du résultat exceptionnel de 376 K€ qui vient atténuer la baisse du résultat d'exploitation de 223 K€.

Après la présentation du budget prévisionnel 2017 de la SEMAC, Monsieur le Président met au vote le budget initial 2017 qui est adopté à l'unanimité des voix délibératives, dans ses principes et ses montants.

B. Le résultat 2016

Les comptes 2016 ont été présentés aux instances suivantes :

- Conseil d'administration du 08 juin 2017, arrêté des comptes 2016.
- Assemblée générale ordinaire du 27 juin 2017, approbation des comptes 2016.

Pour de plus amples information se référer au rapport d'activité 2016 joint au dossier.

Après échanges, les administrateurs ont convenu de présenter le rapport d'activité 2016 en l'état à l'assemblée générale ordinaire du 27 juin 2017, qui l'a approuvé par la suite.

C. Le bilan probable 2017 (annexe 3)

1. Comparaison entre le probable 2017 et le budget 2017

Le résultat net 2017 s'établit à 2 913 K€, en hausse de 1 643 K€ par rapport au résultat net du budget initial (1 270 K€). Cette augmentation résulte de l'amélioration du résultat d'exploitation pour un montant de 2 202 K€ et du résultat financier de 1 199 K€.

a. Analyse du résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation 2017 (2 202 K€) est en amélioration de 1 403 K€ par rapport au budget initial.

- Une amélioration des indicateurs de Gestion Locative : les impayés baissent de 138 K€, conforme à l'objectif fixé dans le cadre du VISIAL 2017, soit 2.5% par rapport à un budget prévu à 3.18%
- Une diminution de la TFPB de 131 K€
- Une baisse des charges de personnel de 375 K€ principalement due à :
 - o L'adaptation des ressources au niveau d'activité: un Responsable d'Opération non remplacé et transfert d'un effectif au GIE. Ceci fait diminuer le nombre d'ETP à 62.63 par rapport à 65.14 au Budget (- 137 K€)
 - o Un taux de charge patronale inférieur aux prévisions (-140 K€)
 - o Des primes non consommées pour les médailles du travail par rapport à l'enveloppe prévue (-55 K€)
- La cession d'un actif non prévu au Budget : le terrain de Quartier Français est prévu d'être cédé au Groupe Tereos, dégageant ainsi une marge de 296 K€
- Le dénouement de litiges impactant les dotations et reprises aux provisions pour un montant de 798 K€ (Reprise de 525 K€ pour le litige avec GTA et de 98 K€ pour celui avec SMM).

b. Analyse du résultat financier

Le résultat financier 2017 est en amélioration de 1 726 K€ principalement lié à la sortie du SWAP. En effet, ce dernier a été contracté en 2008 et s'est débouclé en juillet 2017 tout en étant refinancé auprès du Crédit Agricole par un emprunt sur 20 ans.

c. Analyse du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est en baisse par rapport au budget initial de 1 383 K€. Cela s'explique principalement par :

- l'augmentation des dépréciations de 812 K€ (dont + 500 K€ sur CANNELLE),

En K€	2016	BUD 2017	PROB 2017	BUD 2018
0049-CN LA CHAPELLE	574	400	747	-
0058-CN CANNELLE	787	200	705	-
0092-CN SCI VACOAS	-	-	260	-
Divers	-	300	-	500
Dépréciation des immobilisations.	1 361	900	1 712	500

Les dépréciations complémentaires passées sur les trois terrains en 2017 conduisent aux valeurs nettes comptables suivantes :

- CHAPELLE : 206 K€
 - CANNELLE : 1 M€
 - VACOA : 105 K€
- l'inscription en perte pour 250 K€ du litige SEMAC - GTA (reprise de la provision pour 525 K€ - amélioration du résultat net de 275 K€),
 - une baisse des produits exceptionnels liés aux fournisseurs prescrits de 166 K€.

2. Comparaison entre le Probable 2017 et le Réalisé 2016

Le résultat net 2017 (2 913 K€) est en progression de 1 723 K€ par rapport au résultat de 1 189 K€ de l'exercice 2016. Cette augmentation est due à une amélioration du résultat d'exploitation et du résultat financier respectivement de 1 063 K€ et de 1 661 K€ et une baisse du résultat exceptionnel de 916 K€.

a. Analyse du résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation 2017 (2 202 K€) est en amélioration de 1 064 K€ entre 2016 et 2017 du fait principalement de :

- l'augmentation des produits locatifs de 798 K€ lié à l'évolution du parc,
- les reprises de provision dont l'impact améliore le résultat entre 2016 et 2017 de 689 K€. La reprise de la provision pour le litige SEMAC/GTA représente 525 K€.
- l'augmentation des dotations aux amortissements des immobilisations de 229 K€ liée à l'évolution du parc de la SEMAC,
- l'impact de la PGE sur l'exercice 2017 qui dégrade le résultat de 250 K€.

b. Analyse du résultat financier

Le résultat financier 2017 (1 199 K€) est en amélioration de 1 661 K€ par rapport au résultat financier 2016 (- 462 K€) lié au dénouement du SWAP sur l'exercice 2017 qui améliore les charges liées au SWAP de 1 602 K€.

c. Analyse du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2017 (- 286 K€) est en baisse par rapport à celui de 2016 de 916 K€. Cela s'explique principalement par :

- l'augmentation des dépréciations des immobilisations de 351 K€,
- l'augmentation des pertes de 206 K€ liée au dénouement du litige GTA en 2017 pour 250 K€,
- une baisse des produits exceptionnels liée aux fournisseurs prescrits de 221 K€.

Le résultat probable 2017 s'améliore de manière significative par rapport au Budget initial et au réalisé 2016. Ceci traduit l'impact des actions portées par la société depuis février 2016, à savoir :

- Un contrôle des coûts de fonctionnement
- L'amélioration des indicateurs de gestion locative (vacance, impayés)
- La sortie du SWAP permettant d'alléger les charges financières
- La valorisation des actifs dormants (cession du terrain de Quartier Français)

L'ensemble de ces points permet de compenser un niveau de recette plus faible sur les activités autres que la gestion locative.

D. Le budget 2018 (annexe 3)

1. Hypothèses budgétaires

- Augmentation des loyers : 0%
- Engagements dans le cadre du Protocole SEMAC-Caisse des Dépôts :
 - Vacance locative : 5%
 - Impayés : 2.5% des loyers quittancés
 - Masse salariale inférieure ou égale à 21% des loyers quittancés
- Mesures gouvernementales non intégrées au budget :
 - Baisse des 5 euros mensuels des loyers quittancés (souhait du gouvernement que la baisse des allocations logements soit compensée par les bailleurs)
 - Hausse de la cotisation à la CGLLS de 1.58% à 8%. Cette mesure est en cours de discussion avec les fédérations des ESH et des EPL

2. Revue de l'évolution des principaux postes (2016-2018)

a. Gestion locative

i. Les produits locatifs

(en K€)	REALISE 2016	BUDGET 2017	PROBABLE 2017	BUDGET 2018
Loyers logts	18 872	19 670	19 669	20 462
Loyers commerces	459	459	415	419
Total loyers	19 331	20 129	20 084	20 881

Les loyers 2017 (20 084 K€) restent relativement stables par rapport au budget initial (20 129 K€). Les loyers des logements s'établissent à 19 670 K€ en 2017 conformément au budget initial de 2017.

(en K€)	REALISE 2016	BUDGET 2017	PROBABLE 2017	BUDGET 2018
Parc au 31/12/2015	18 482	18 693	18 695	18 760
LIVRAISONS 2016	390	632	628	629
LIVRAISONS 2017	-	324	346	604
LIVRAISONS 2018	-	21	-	469
Loyers logts	18 872	19 670	19 669	20 462

Ces loyers seront en augmentation de 793 K€ entre 2017 et 2018. Cette variation correspond notamment :

- Au quittancement en année pleine des 128 logements livrés en 2017, dégagant un produit supplémentaire de 258 K€,
- Au produit partiel des 191 logements livrés au cours de l'année 2018 qui contribuent à hauteur de 469 K€.
- A la diminution de la vacance sur le parc livré avant le 31/12/2015 qui permet une augmentation des loyers de 64 K€.

Livraisons prévisionnelles 2018:

Opération	Date MES	Logts	PROB 2017	Loyers 2018 (en K€)
TERRAIN BENARD 2	01/02/2018	20		112
PETIT SAINT PIERRE	01/02/2018	19		112
JARDIN DE BEAULIEU	01/07/2018	54		130
LES LIANES	01/10/2018	29		46
TERRAIN MOULLAN	01/11/2018	69		69
LIVRAISONS 2018		191	-	469

ii. Les risques localifs

❖ La vacance

(en K€)	REALISE 2016	BUDGET 2017	PROBABLE 2017	BUDGET 2018
Loyers quittancés (logts)	22 702	23 453	23 433	24 272
Vacance logement	1 424	1 173	1 171	1 093
Vacance logement en %	6,27%	5,00%	5,00%	4,50%

Conformément au prévisionnel à 10 ans présenté en mai 2017, l'objectif pour l'exercice 2017 est un taux de vacance de 5 % et 4,50 % pour 2018.

Nous constatons une amélioration de 253 K€ de la vacance entre 2016 et 2017. L'objectif est de continuer cette amélioration en 2018 avec une baisse prévue de 79 K€.

❖ Les impayés

(en K€)	REALISE 2016	BUDGET 2017	PROBABLE 2017	BUDGET 2018
Coût des impayés	542	641	502	524
en % du total loyers	2,80%	3,18%	2,50%	2,51%

L'objectif pour les exercices 2017 et 2018 est un coût des impayés représentant 2,50 % du total des loyers. L'impact sur l'exercice 2017 est de 502 K€ et de 524 K€ sur l'exercice 2018.

lii. La maintenance du parc

(en K€)	REALISE 2016	BUDGET 2017	PROBABLE 2017	BUDGET 2018
Entretiens non récupérable	1 384	1 316	1 396	1 441
Gros entretiens	232	272	186	388
Total maintenance du parc	1 615	1 588	1 582	1 829

La maintenance est maîtrisée en 2017 et s'élève à 1 582 K€ contre un budget initial de 1 588 K€.

Cette maintenance du parc s'établit à 1 829 K€ en 2018 soit une augmentation de 247 K€. Cette évolution est liée à la hausse des dépenses de gros entretiens entre 2017 et 2018 qui augmentent de 201 K€.

Le poste entretien courant reste relativement stable en 2018 et connaît une légère augmentation de 45 K€ entre 2017 et 2018 liée principalement aux actions dans le cadre de l'abattement TFPB (+54 K€).

b. Les autres produits

Les produits d'exploitation

Libellé	2016	BUDGET 2017	PROBABLE 2017	BUDGET 2018
AMO TCSP	41	78	38	13
Autres produits Aménagement	12	16	31	-
Missions foncières	56	102	78	96
AMO VEFA	191	200	192	305
Refacturation temps passés SPL	204	266	213	95
Autres produits	106	105	164	128
Coût interne	836	869	640	853
Rémunérations des concessions	344	253	137	112
Marge sur cessions	20	223	425	103
Total produits	1 808	2 111	1 919	1 706

Comparaison entre le probable 2017 et le budget initial 2017

Les produits sont en légère baisse par rapport au budget initial 2017 (- 193 K€) à cause de :

- Une baisse du coût interne de 230 K€,
- Une baisse des refacturations à la SPL de 53 K€,
- Une baisse des rémunérations des concessions de 116 K€ [- 39 K€ sur l'opération 3017 / - 25 K€ sur 3018 / -55 K€ sur 3019],
- Une hausse des marges sur cession de 202 K€ liée notamment à la cession du terrain Quartier Français (297 K€ de marge en 2017).

Comparaison entre le Budget 2018 et le Probable 2017

Le budget 2018 est en baisse de 213 K€ par rapport à 2017 du fait :

- Des marges sur cessions qui diminuent de 322 k€ [297 K€ de marge constatée en 2017 sur l'opération Quartier Français],
- D'une hausse du coût interne de 213 K€,
- De la baisse des refacturations à la SPL de 118 K€.

c. Les charges de personnel

	REALISE 2016	BUDGET 2017	PROBABLE 2017	BUDGET 2018
Effectif UES	87.63 ETP	85.64 ETP	85.23 ETP	84.72 ETP
Effectif SEMAC	65.98 ETP	65.14 ETP	62.63 ETP	62.30 ETP
Masse salariale SEMAC	3 851 k€	4 083 k€	3 708 k€	3 900 k€

(en k€)	REALISE 2016	BUDGET 2017	PROBABLE 2017	BUDGET 2018
Total loyers	19 331	20 129	20 084	20 881
Charges de personnel	3 851	4 083	3 708	3 900
Charges de personnel en % des loyers	19,92%	20,28%	18,46%	18,68%

Au niveau de l'UES, les effectifs sont en légère diminution. En effet, les départs ne sont pas systématiquement remplacés et compensent ainsi les créations de postes nécessaires à l'activité (ex : un chargé de développement foncier, un informaticien).

L'augmentation de la masse salariale de la SEMAC en 2018 résulte principalement des effets GVT (glissement, vieillesse, technicité) des salariés. L'enveloppe dédiée aux médailles du travail est prévue pour un montant équivalent au budget initial 2017 à 60 K€.

d. Les frais de gestion

(en K€)	REALISE 2016	BUDGET 2017	PROBABLE 2017	BUDGET 2018
Frais de gestion	2 751	2 945	2 820	2 868

Les frais de gestion sont maîtrisés sur la période. Ils augmentent de 69 k€ entre 2016 et 2017 à cause des honoraires engagés en 2017 pour l'établissement du nouveau PSP (64 K€).

Les frais de gestion de la SEMAC s'élèvent à 2 868 K€ en 2018 soit une hausse de 48 K€ par rapport à 2017. Cela est principalement lié à l'augmentation des honoraires du GIE de 69 K€.

3. Comparaison entre le Budget 2018 et le Probable 2017

(en K€)	REALISE 2016	BUDGET 2017	PROBABLE 2017	BUDGET 2018
RESULTAT NET	1 189	1 270	2 913	2 453
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 139	799	2 202	1 276
RESULTAT FINANCIER	- 462	- 527	1 199	388
RESULTAT EXCEPTIONNEL	630	1 097	- 286	951

Le résultat net 2018 s'établit à 2 453 K€ et connaît une baisse de 460 K€ par rapport au résultat 2017 qui est de 2 913 K€.

Le résultat d'exploitation s'élève à 1 276 K€ et est en baisse de 926 K€ par rapport au résultat 2017 (2 202 K€).

Malgré une augmentation des produits locatifs de 797 K€ par rapport à 2017, nous avons les évolutions suivantes entre 2017 et 2018 :

- une baisse des marges sur cession lié notamment à la cession de QF en 2017 dégageant 296 K€ de marge,
- des charges de personnel en augmentation de 192 K€ entre 2017 et 2018,
- une hausse des dotations aux amortissements de 378 K€ du fait des rachats des opérations en défiscalisation (DOMBEYA 1 - Aruba et Maskarenas),
- et du fait des reprises de provisions pour litiges constatées en 2017 pour 648 K€ et de la provision éventuels de 2018 pour 200 K€, cela impacte le résultat 2018 à la baisse de 848 K€ par rapport à 2017.

Pour le budget 2018, nous avons un **résultat financier** de 388 K€, en baisse de 811 K€ par rapport à 2017. Cela s'explique principalement par :

- la baisse des produits financiers de 435 K€. Cette baisse des produits financiers est liée aux opérations ARUBA et MASKARENAS (société DOMBEYA 1 / OFOI) qui seront rachetées par la SEMAC en janvier 2018. Cette sortie du dispositif de la défiscalisation diminue les produits financiers de 565 K€ entre 2017 et 2018.
- une augmentation des charges financières de 148 K€ liée aux nouveaux remboursements d'emprunts (PETIT SAINT PIERRE, MONTFLEURY, TERRAIN BENARD),
- et une augmentation des charges financières de 101 K€ liée au remboursement de la soule de résiliation du SWAP.

En 2018, le **résultat exceptionnel** est de 951 K€. Il est en amélioration de 1 237 K€ du fait de la baisse des dépréciations d'immobilisations de 1 212 K€.

4. Impact potentiel des mesures gouvernementales non encore finalisées

Baisse des loyers de 5 euros mensuels

L'effort demandé aux bailleurs afin de compenser la baisse de 5 euros mensuels des allocations logement se traduit dans les comptes de la société par un impact annuel de 200 k€.

Augmentation de la cotisation CGLLS

Cette cotisation est due par les organismes Hlm et également par toutes les Sem pour la part liée à l'activité locative sociale.

La loi de finances 2018 (en cours d'élaboration) souhaite imposer les SEM au taux de 8 % contre 1.58 % en 2017. On aurait ainsi une cotisation de 1 334 K€ contre 71 K€ si le taux était resté à 1.58 %. Nous avons budgété une cotisation de 71 K€ pour le prévisionnel 2018.

(en K€)	REALISE	BUDGET	PROBABLE	BUDGET	BUDGET MODIFICATIF
	2016	2017	2017	2018	2018
RESULTAT NET	1 189	1 270	3 145	2 453	1 152
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 139	799	2 434	1 276	- 187
RESULTAT FINANCIER	- 462	- 527	1 199	388	388
RESULTAT EXCEPTIONNEL	630	1 097	- 286	951	951

Le Probable 2017 a été impacté à la fois par un ensemble de facteurs exceptionnels (cession de terrain, dénouement de litiges) et par la mise en place de solutions permettant d'alléger durablement la charge financière de la structure et ses remboursements d'emprunt.

Le Budget 2018 traduit à la fois les engagements de la société à la fois sur l'amélioration de sa gestion locative et sur la gestion prudente de ses coûts de fonctionnement. Ceci permet de générer les ressources nécessaires au développement. Cependant, le « stress test » opéré par le gouvernement sur l'ensemble des bailleurs sociaux au travers d'évènements probables tels qu'une baisse des loyers et de l'augmentation des cotisations CGLLS obère fortement les efforts entrepris par la société.

Après la présentation du bilan probable 2017 et du budget prévisionnel 2018 de la SEMAC, Monsieur le Président met au vote le bilan probable 2017 et le budget initial 2018 qui sont adoptés à l'unanimité des voix délibératives, dans ses principes et ses montants.

3. RAPPORT DE LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES

- ❖ Présentation du rapport définitif de la **SPL Est Réunion Développement (ERD)**. Le rapport comprend un rappel à la réglementation et deux recommandations.

Rappel à la réglementation :

Mettre en place les conditions d'un contrôle analogue effectif de manière à sécuriser les prestations de services fournis par le GIE GTR conformément aux termes de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

Recommandations :

1. Modifier la composition du comité d'engagement et du comité de suivi et de pilotage de manière à renforcer les conditions du contrôle analogue.
Les comités de pilotage et de suivi sont constitués des Directeurs Généraux des Services (DGS) des collectivités alors que, pour la CRC, ces derniers n'ont aucune légitimité à contribuer au contrôle analogue qui doit être assuré par un élu politique. De plus, la CRC recommande la participation de l'ensemble des actionnaires au comité d'engagement.
2. Adapter la capacité opérationnelle de la SPL au volume des opérations apportées en *in house* en transférant par exemple tout ou partie des salariés de l'activité aménagement de la SEMAC.

Il sera proposé au conseil d'administration de la SPL ERD de décembre le budget 2018 qui intégrera le transfert de 2 salariés. Ce transfert augmentera les charges de la SPL ERD qui n'aura plus à verser en contrepartie des mises à disposition de personnel à la SEMAC.

Un des futurs enjeux de la société est la mise en place d'un pacte d'actionnaires pour conforter la demande.

- ❖ **Présentation du rapport définitif du GIE Groupe Territoires Réunion.** Le rapport comprend un rappel à la réglementation et quatre recommandations.

Rappel à la réglementation :

« Mettre en place les conditions du contrôle analogue prévues par l'article 17 de l'ordonnance du 23 juillet 2015, en précisant dans les statuts et le règlement intérieur, que les actes engageant le groupement sur les plans stratégique, financier et opérationnel sont soumis à l'autorisation du bureau ou de l'assemblée des membres. »

La CRC explique que le GIE est régi par des actionnaires qui sont des adjudicateurs publics et qu'il s'agit donc d'appliquer les règles similaires de contrôle analogue appliquées dans ces entités vers le GIE.

Aussi, toute décision prise au niveau du GIE nécessite l'approbation de ces entités actionnaires qui doivent elles-mêmes rendre compte à leur assemblées délibérantes.

Au niveau du code du commerce, l'administrateur unique est considéré comme un gérant de société et le Bureau se réunit pour contrôler son action a posteriori. Ce fonctionnement va à l'encontre du contrôle analogue qui doit réaliser un contrôle a priori. Une modification des statuts sera effectuée afin d'appliquer la réglementation ; le Bureau interviendra comme instance de contrôle a priori de l'activité de l'administrateur unique. Les décisions à prendre seront mises à l'approbation des membres du Bureau avant application.

Recommandations :

1. Procéder à la régularisation des conditions tenant à la création et au fonctionnement du GIE.
Cette recommandation indique qu'il faut obtenir l'aval des collectivités actionnaires de la SEMAC et de la SPL ERD pour la création du GIE ; à noter que l'accord sera obtenu a posteriori étant donné que le GIE a été créé en décembre 2013.
2. Modifier les dispositions de l'article premier des statuts pour réserver, de manière expresse, l'adhésion au GIE GTR à des personnes morales ayant la qualité de pouvoir adjudicateur.
Les deux sociétés actuellement actionnaires du GIE étant des pouvoirs adjudicateurs, le GIE en devient un de ce fait. La recommandation a donc pour but de limiter l'adhésion à des sociétés appliquant les mêmes réglementations.
3. Inviter les représentants des membres à établir un rapport annuel sur l'activité du groupement destiné à être présenté à leur assemblée d'actionnaires en vue de renforcer le contrôle analogue.

L'ensemble des membres participant aux assemblées du GIE GTR sont invités à présenter à l'approbation de leur instance délibérante un rapport annuel sur leur activité au sein du GIE. Il faut pouvoir transmettre les documents (rapport d'activité, rapport de l'administrateur unique) aux collectivités actionnaires afin que cette information soit partagée.

4. Mettre en place un groupement de commandes en vue de sécuriser la passation et l'exécution des marchés publics portés juridiquement par le GIE.
La SCET assistera le GIE pour la mise en place de cette nouvelle procédure.

Après avoir pris connaissance des rapports de la Chambre Régionale des Comptes (CRC) les membres du conseil d'administration réunis le 31 octobre 2017 prennent acte des rappels à la réglementation et des recommandations émises par la CRC et du plan d'actions correctives proposé par la Direction Générale de la SEMAC.

4. PARTICIPATION AUX INSTANCES ET SYNTHÈSE DES VOTES ÉMIS PAR LE REPRESENTANT DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE

Date du conseil d'administration	Présence / Absence	Décision
Conseil d'administration du 05 mai 2017	Absent	-
Conseil d'administration du 08 juin 2017	Absent	-
Conseil d'administration du 31 octobre 2017	Absent	-
Conseil d'administration du 12 décembre 2017	Absent	-

ANNEXE 2 : Le compte de résultat prévisionnel 2016-2017 de la SEMAC

(en K€)	Réalisé 2014	Réalisé 2015	BUDGET 2016	PROBABLE 2016	BUDGET 2017
Loyers logts	15 612	16 898	19 409	18 858	19 670
Loyers commerces	482	485	471	462	459
Provisions charges locatives	1 699	2 042	2 315	2 438	2 645
Autres produits récupérables	315	370	373	295	295
Production vendue de biens	70	167	69	52	80
Marge PAP	-	76	-	193	-
Production vendue de services	911	605	636	635	766
CHIFFRE D'AFFAIRES	19 088	20 643	23 274	22 933	23 915
Coût interne	1 556	1 054	1 000	847	869
Subventions d'exploitation	26	251	-	27	-
Reprises sur amort. et prov., transferts de charges	967	1 165	1 091	1 768	791
Autres produits	111	151	-	27	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	21 748	23 264	25 365	25 602	25 575
Achats terrains					
Autres achats et charges externes	10 100	11 437	12 985	13 062	13 090
Impôts et taxes	1 299	1 642	1 858	1 614	1 972
Charges de personnel	3 874	3 929	3 977	3 954	4 083
Dotations aux amort. & provisions	5 551	5 251	5 356	5 723	5 462
Autres charges	131	137	181	227	169
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	20 955	22 397	24 357	24 579	24 775
RESULTAT D'EXPLOITATION	794	867	1 008	1 022	799
Produits de participation	-	-	-	-	-
Produits financiers liés à la défiscalisation	3 072	3 642	3 971	3 985	3 715
Autres produits financiers	120	50	-	8	8
Produits financiers internes	163	139	104	115	75
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	3 355	3 831	4 075	4 108	3 798
Intérêts et charges assimilés	3 107	2 917	2 736	2 704	2 658
SWAP	1 807	1 876	1 793	1 854	1 655
Autres charges financières	45	50	54	15	12
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	4 958	4 844	4 583	4 574	4 325
RESULTAT FINANCIER	- 1 603	- 1 013	- 508	- 465	- 527
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	- 810	- 146	500	557	273
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	251	411	100	115	250
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 610	1 493	1 632	1 606	1 870
Reprises exceptionnelles et transferts de charges	-	6	-	55	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 861	1 910	1 732	1 776	2 120
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	9	14	-	44	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	207	82	142	72	103
Dotations exceptionnelles aux amort. et provisions	362	330	620	938	920
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	577	426	762	1 054	1 023
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 283	1 484	971	722	1 097
Participation des salariés	71	107	90	100	100
RESULTAT NET	403	1 231	1 381	1 179	1 270

ANNEXE 3 : Le compte de résultat prévisionnel 2017-2018 de la SEMAC

(en K€)	REALISE 2016	BUDGET 2017	PROBABLE 2017	BUDGET 2018
Loyers logts	18 872	19 670	19 669	20 462
Loyers commerces	459	459	415	419
Provisions charges locatives	2 231	2 645	2 628	2 751
Autres produits récupérables	418	295	370	370
Production vendue de biens	- 10	80	305	79
Marge PAP	- 22	-	39	-
Production vendue de services	631	766	679	638
CHIFFRE D'AFFAIRES	22 579	23 915	24 105	24 719
Coût interne	836	869	640	853
Subventions d'exploitation	215	-	3	40
Reprises sur amort. et prov., transferts de charges	1 840	791	1 519	777
Autres produits	5	-	14	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	25 476	25 575	26 280	26 388
Achats terrains				
Autres achats et charges externes	12 962	13 090	12 971	12 968
Impôts et taxes	1 591	1 972	1 872	2 118
Charges de personnel	3 851	4 083	3 708	3 900
Dotations aux amort. & provisions	5 733	5 462	5 365	5 957
Autres charges	200	169	162	170
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	24 337	24 775	24 078	25 112
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 139	799	2 202	1 276
Produits de participation	-	-	-	-
Produits financiers liés à la défiscalisation	3 980	3 715	4 040	3 605
Autres produits financiers	33	8	14	7
Produits financiers internes	113	75	74	8
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	4 126	3 798	4 127	3 619
Intérêts et charges assimilés	2 690	2 658	2 597	2 745
SWAP	1 861	1 655	319	477
Autres charges financières	37	12	12	10
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	4 588	4 325	2 928	3 232
RESULTAT FINANCIER	- 462	- 527	1 199	388
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	677	273	3 401	1 664
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	462	250	198	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 562	1 870	1 729	1 610
Reprises exceptionnelles et transferts de charges	109	-	32	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 134	2 120	1 960	1 610
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	45	-	251	50
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	98	103	263	89
Dotations exceptionnelles aux amort. et provisions	1 361	920	1 732	520
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 504	1 023	2 246	659
RESULTAT EXCEPTIONNEL	630	1 097	- 286	951
RESULTAT NET	1 189	1 270	2 913	2 453

ANNEXE 4 : Ordre du jour des conseils d'administration de 2017

Société	Date	Séance	Ordre du jour	Détails
SEMAG	05/15/2017	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 16 décembre 2016	
SEMAG	05/15/2017	CA	Vision révisé 2017	
SEMAG	05/05/2017	CA	Point d'étape : Trésorerie, vacance et impayés, valorisation des actifs, production immobilière, évolution de l'occupation DCMQ et DSI	
SEMAG	05/05/2017	CA	Protocole de sortie du Swap	
SEMAG	05/05/2017	CA	Révision des loyers 2017	
SEMAG	05/05/2017	CA	Cession de terrains : Groupe Quartier Français	
SEMAG	05/05/2017	CA	Cession d'actifs : Agrément	Jean-Marc Testoni en faveur de la commune de Sainte-Suzanne
SEMAG	05/05/2017	CA	Démarrage de la seconde génération de la Convention d'Unité Sociale (CUS)	
SEMAG	05/05/2017	CA	Commission d'Attribution de Logements (CAL) : Désignation d'un nouveau membre	
SEMAG	05/05/2017	CA	Règlement Intérieur d'Achat (RIA) : modifications	
SEMAG	05/05/2017	CA	Informations diverses	SPL ERD et GIE GTR : Contrôle de la Chambre Régionale des Comptes
SEMAG	05/06/2017	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 05 mai 2017	
SEMAG	05/06/2017	CA	Projet de rapport d'activité 2016	
SEMAG	06/06/2017	CA	Arrêté des comptes sociaux et consolidés 2016 et évocation d'une assemblée générale ordinaire pour l'approbation des comptes sociaux et consolidés 2016	
SEMAG	06/06/2017	CA	Point d'étape : Trésorerie, vacance et impayés, valorisation des actifs, production immobilière	
SEMAG	06/06/2017	CA	Engagements d'opérations	Zac Camélias & Zonage des Vidot et Arto
SEMAG	06/06/2017	CA	Swap : Protocole de sortie et offre de prêt	
SEMAG	06/06/2017	CA	Proposition d'adaptation des loyers	Pavillons - Beaujeu - PS2 - Hillou - Hermès - St-Joseph-Huysin - Angante - Le Manchy - Les Mottes - Pégère 1 - Pommecarre
SEMAG	06/06/2017	CA	Désignation d'un nouvel administrateur	La Dize
SEMAG	06/06/2017	CA	Rapport annuel des attributions 2016	
SEMAG	06/06/2017	CA	Rapport annuel des cessions et acquisitions 2016	
SEMAG	06/06/2017	CA	Informations diverses	a) Consultation pour le plan stratégique du patrimoine b) Signature de la convention pour la révision de la CUS
SEMAG	31/10/2017	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 31 octobre 2017	
SEMAG	31/10/2017	CA	Réaménagement de la dette : point à date et impact sur le Vaal	
SEMAG	31/10/2017	CA	Point d'étape : vacance et impayés, valorisation et cession des actifs, production immobilière, Trésorerie	
SEMAG	31/10/2017	CA	Cession foncières	Groupe Quartier Français et domaine des Feuilles
SEMAG	31/10/2017	CA	Valorisation des prix de cession des résidences PS1 : Les Ancêtres et La Courtoisie	
SEMAG	31/10/2017	CA	Engagement d'opération	Juliette et Perte de Jasmin
SEMAG	31/10/2017	CA	Modification du règlement intérieur de la commission d'attribution	
SEMAG	31/10/2017	CA	Négociation GTA : opération les Jardins de Beaujeu	
SEMAG	31/10/2017	CA	Rapport de la Chambre Régionale des Comptes	
SEMAG	31/10/2017	CA	Informations diverses	Arrivée du départ de M. Marie-Clair CARLO au poste de Directeur Général de la SEMAG
SEMAG	12/12/2017	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 31 octobre 2017	
SEMAG	12/12/2017	CA	Budget probable 2017 et initial 2018 de la SEMAG	
SEMAG	12/12/2017	CA	Budget probable 2017 et initial 2018 du GIE Groupe Territoires Réunion	
SEMAG	12/12/2017	CA	Point d'étape : vacance et impayés, valeur résor et cession des actifs, production immobilière, Trésorerie / SAS Palme	
SEMAG	12/12/2017	CA	Engagement d'une étude de positionnement des entités du GIE GTR	
SEMAG	12/12/2017	CA	Engagements d'opérations	Selene, Terrain Epée & Terrain Astor
SEMAG	12/12/2017	CA	Rapport annuel des marchés et contrats 2016	
SEMAG	12/12/2017	CA	Processus de désignation du prochain Directeur Général de la SEMAG	
SEMAG	12/12/2017	CA	Informations diverses	a) Formation "Devenir d'une SPL" b) Démission de Madame Nathalie INFANTIE au poste d'administrateur de la SEMAG