



LA PLAINE DES PALMISTES

Affaire 14-120321

Rapport de l'administrateur représentant l'assemblée spéciale de la SEMAC – Exercices mai 2019 à août 2020 (article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales)

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 **03 mars 2021** et que le nombre de membres en exercice étant de 29, le nombre de **présent(s)** est de : 20

Absents excusés : 03

Procurations : 06

Total des votes : 26

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE

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

LE MAIRE,

Johnny PAYET



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU DOUZE MARS
DEUX MILLE VINGT ET UN

L'an deux mille vingt et un le **DOUZE MARS** à **QUATORZE HEURE** 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 Madame IGOUFE Sabine – 1^{ère} adjointe.

PRÉSENTS : Sabine IGOUFE 1^{ère} adjointe – Jean Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Marie-Hélène THIBURCE 7^{ème} adjointe – François FRUTEAU DE LACLOS 8^{ème} adjoint – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Lucay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Elisabeth BAGNY conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Sophie ARZAL conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Yannick BOYER conseiller municipal – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

ABSENTS EXCUSÉS : Johnny PAYET – Maire – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Érick BOYER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Joan DORO 4^{ème} adjoint à François FRUTEAU de LACLOS – Jean Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint à Jean Yves FAUSTIN – Sandra GRONDIN conseillère municipale à Marie Lourdes VELIA – Mickaël PAYET conseiller municipal à Alain RIVIERE – Sabrina HOARAU conseillère municipale à Elisabeth BAGNY – Sylvie LEGER conseillère municipale à Sophie ARZAL

Affaire 14-120321

Rapport de l'administrateur représentant l'assemblée spéciale de la SEMAC - Exercices mai 2019 à août 2020 (article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales)

Monsieur le Rapporteur rappelle 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 la commune de Sainte-Suzanne dont le représentant est M. Henri BOOZ. Son rapport a été présenté à l'assemblée spéciale du 18 août 2020 pour la période de mai 2019 à août 2020.

Conformément à la loi, ce rapport a été 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.

Il est joint en annexe le rapport du représentant de l'assemblée spéciale.

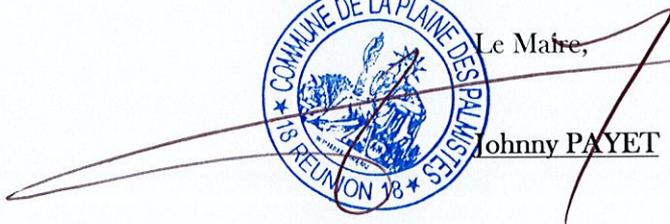
Appelé à en délibérer, le Conseil Municipal, à l'**UNANIMITÉ**,

PREND ACTE de ce rapport.

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

Pour copie conforme,

Le Maire,


Johnny PAYET



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

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

Assemblée Spéciale du 18 août 2020

Sommaire

1. Vie sociale	Page 02
2. Plan d'action SAS PALME	Page 03
3. ANCOLS : Rapport de contrôle	Page 05
4. Réaménagement de la dette : fin du protocole	Page 05
5. Plan Stratégique du patrimoine	Page 08
6. Bilan financier	Page 09
7. Visial révisé	Page 19
8. Participation aux instances et synthèse des votes émis par le représentant de l'assemblée spéciale	Page 27

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

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 2019 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 2019.

1. VIE SOCIALE

a) Point sur les objectifs de la Direction Générale

Lors de la séance du conseil d'administration du 04 juin 2019, il a été remis aux membres un exemplaire du procès-verbal du comité de rémunération du 18 avril 2019. Monsieur PILLORE a procédé à sa lecture.

Au vu de l'avis favorable du comité de rémunération sur les résultats et la part variable de la rémunération du Directeur Général de la SEMAC en 2018, celle-ci présente un taux de réussite de 88%, applicable prorata temporis.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil d'administration ont validé à l'unanimité des voix délibératives la part de rémunération variable de 88 % du Directeur Général.

b) Cooptation d'un administrateur

Lors de la séance du conseil d'administration du 18 décembre, il a été présenté aux membres la cooptation du siège de M. Amaury MEZAN DE MALARTIC, administrateur représentant la Caisse des Dépôts.

Rappel

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 05 novembre 2019, M. Amaury MEZAN de MALARTIC représentant au conseil d'administration la Caisse des Dépôts, actionnaire du second groupe, a présenté sa démission de son mandat en nom propre d'administrateur.

L'article 3.1.3 b alinéa 4 prévoit « Le conseil d'administration procède aux cooptations nécessaires opportunes en cas de vacance par décès ou par démission ». Conformément, à l'article L 225-24 du Code de Commerce, » en cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, 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 ».

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

Eu égard à la démission de M. Amaury MEZAN de MALARTIC, et afin de pourvoir à son remplacement, il est proposé au conseil d'administration de procéder à la cooptation de Monsieur Alexandre PROFIT.

L'assemblée générale ordinaire du 27 juin 2019 a renouvelé les mandats des actionnaires privés pour une durée de 6 ans dont les deux mandats de la Caisse des Dépôts.

Par conséquent, le mandat de Monsieur Amaury MEZAN de MALARTIC devait arriver à échéance à l'issue de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

Le mandat du nouvel administrateur se poursuit donc jusqu'à la fin du mandat de l'administrateur qu'il remplace.

Cette décision sera ratifiée par l'assemblée générale des actionnaires d'approbation des comptes 2019.

Délibération :

Vu l'article 3.1.3 b alinéa 4 des statuts et l'article L 225-24 du Code de Commerce, afin de remplacer M. Amaury MEZAN de MALARTIC, administrateur représentant la Caisse des Dépôts, le conseil d'administration a procédé à la cooptation de la personne suivante : Monsieur Alexandre PROFIT en tant qu'administrateur représentant la Caisse des Dépôts actionnaire du second groupe de la SEMAC.

Cette décision sera ratifiée par l'Assemblée Générale des actionnaires d'approbation des comptes 2019.

2. PLAN D'ACTION SAS PALME

La SAS PALME a été créée en 2013 dans le cadre de la construction du Parc d'Activité des Plaines à Saint-Benoît. Sa mission est depuis septembre 2015 la commercialisation et la gestion des 5 000 m² d'ateliers.

La structure connaît des difficultés dans la commercialisation des locaux depuis sa création et est de même fragilisée par la situation financière de ses clients.

Conseil d'administration du 04 juin 2019

Monsieur PILLORE rappelle l'historique du dossier et indique que la Caisse des Dépôts a sollicité cette étude afin de confirmer et d'éclairer sa prise de décision dans le cadre de la demande d'avance en compte courant. L'instance de décision de la Caisse des Dépôts s'est réunie hier et a donné un accord favorable afin de continuer à accompagner la SAS Palme aux côtés de la SEMAC. Compte tenu de ces éléments il convient de poursuivre le plan de redressement qui avait été initié à ce titre. Monsieur PILLORE fait un point sur l'avancement des dossiers :

- De nouveaux baux commerciaux sont en cours de signature : Association REUSIT et Zeop.
- La CIREST a conforté son soutien en délibérant favorablement pour l'achat d'un local.
- Négociation en cours avec plusieurs prospects sur d'autres lots : L'ALEFPA, le Centre de Gestion et la Mission Locale Est.

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des voix délibératives, la Caisse des Dépôts ne prenant pas part au vote, autorisent :

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

A. La SEMAC à procéder à une avance en compte courant d'un montant maximal total de 335 500 euros avec l'échéancier de versement suivant :

- 170 000 euros au plus tard à fin juillet 2019
- 165 500 euros au plus tard à fin mars 2022

sous réserve d'obtention préalable par la SAS Palme d'un accord formalisé sur la contribution au plan d'actions du co-actionnaire CDC et du partenaire Collectivité (la CIREST).

B. le Directeur Général à signer seul tous les actes nécessaires à la réalisation de l'avance en compte courant.

Monsieur LOISEAU ajoute que la Caisse des Dépôts apprécie l'effort collégial réalisé dans ce dossier. Il faut maintenir sa vigilance afin de sortir la SAS Palme de cette situation au risque de devoir cesser l'activité.

Monsieur BOOZ demande quel est le nombre de locaux encore vides et quels sont les blocages empêchant la location.

Monsieur PILLORE indique qu'il reste quelques locaux vides (8 locaux vides/17) et détaille l'état d'avancement de la commercialisation. Les critères d'attribution relatifs au financement du dispositif FEDER ainsi que le délai d'instruction des dossiers à la Région sont des contraintes importantes pour la location. En allégeant cette procédure d'autres entreprises pourront prétendre à la location.

Conseil d'administration du 05 novembre 2019

Monsieur PILLORE a présenté un état de la commercialisation des ateliers du pôle bois.

A ce jour, le taux d'occupation des ateliers était de 61 % sachant qu'il restait à confirmer des perspectives de commercialisation.

La société reste vigilante concernant le suivi des règlements de certaines entreprises locataires qui rencontrent certaines difficultés à recouvrer les loyers. Monsieur PILLORE a expliqué qu'un plan d'apurement d'une durée de 1 an va être mis en place avec la société REUNIPUB.

La vente de l'atelier n° 9 à la CIREST a été conclue, la SAS PALME reste dans l'attente du versement des fonds par le notaire.

Il a été proposé la semaine dernière à l'ALEFPA la cession des ateliers 16 et 17. La SAS PALME est en attente de leur décision.

Au terme de ces actions le taux de remplissage serait supérieur à 80%, a conclu Monsieur PILLORE.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

3. ANCOLS : RAPPORT DE CONTROLE

Lors de la séance du conseil d'administration du 18 décembre 2019, les membres du conseil d'administration ont pris connaissance du rapport de contrôle de l'ANCOLS (cf. document joint).

Délibération :

Les membres du Conseil d'Administration, après examen du rapport de l'ANCOLS et des réponses faites par le Président du Conseil d'Administration, ont validé les observations formulées suite au contrôle et les éléments de réponse présentés.

4. REAMENAGEMENT DE LA DETTE : FIN DU PROTOCOLE

Lors de la séance du conseil d'administration du 18 décembre 2019, Monsieur PILLORE a rappelé le contexte qui a initié le protocole de réaménagement de la dette et a énuméré les objectifs qui étaient attendus.

PROTOCOLE DE REAMENAGEMENT DE LA DETTE BDT - SEMAC

CONTEXTE

> Rappel du cadre du protocole de réaménagement

Nombre de logements	2017	2018	2019
Constructions neuves	187	200	200

Investissements (M€)	2017	2018	2019
Constructions neuves	32,6	35,7	36,1
Réhabilitations	1,8	1,8	2,0
Renouvellement de composants	0,20	0,10	0,15

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

CONTEXTE

> Rappel du cadre du protocole de réaménagement

Plan de financement total sur la période 2017-2019	Coût total	Subventions	Prêts CDC	Prêts hors CDC	Fonds propres
Constructions neuves	104,4	44,5	59,5	0	0,4
Réhabilitations	5,6	1,4	4,2	0	0
Renouvellement de composants	0,4	0,10	0,4	0	0

CONTEXTE

> Rappel du cadre du protocole de réaménagement

- ❖ Maintien de l'autofinancement courant au dessus de 7% des loyers en 2018 et 8% en 2019
- ❖ Réduire progressivement le déficit du potentiel financier à terminaison selon une trajectoire permettant d'atteindre un niveau positif en 2021
- ❖ Maintenir son coût de la vacance en deçà de 5% des loyers en 2018 et 2019
- ❖ Maintenir les frais de personnel en dessous de 21% des loyers en 2018 et 20% en 2019

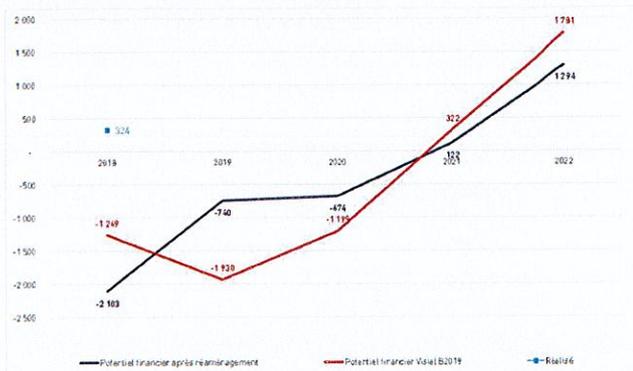
COMPARAISON DES INDICATEURS CLES

Critères du protocole	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019*
Vacance financière exprimée en % des loyers	5%	4,7%	Fin août : 3,68%
Transmission à la CDC des informations relatives au dénouement du SWAP	SWAP dénoué en juillet 2017 impact: diminution des charges financières de la SEMAC de 1,6 ME		
Maintien de l'autofinancement courant au dessus de 7% des loyers en 2018 et 8% des loyers en 2019	6,24%	6,8%	Budget: 8,87%
Réduire progressivement le déficit du potentiel financier	- 2 459 k€	324 k€	- 1930 k€*
Maintien des frais de personnel en dessous de 21% des loyers en 2018 et 20% en 2019	17,8%	18,73%	Budget 2019: 16,84%

*Visial B2019

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

Le potentiel financier



TRAVAUX DE MAINTENANCE DU PARC

En k€	Améliorations	Renouvellement de composants
2017	530	182
2018	626	124
Prévisionnel 2019	614	187
Total	1 770	493

Les travaux 2017 et 2018 ont fait l'objet de demandes d'emprunt pour un montant de 599 k€ et de 636 k€

LIVRAISONS DE LOGEMENT ET PRODUCTION

❖ Mises en service

	Visuel 2017/Protocole	Réalisé
2017	148	128
2018	213	162
2019	255	266
Total	616	556

Année	Résidence	Nombre de logements
2017	EOS	66
	Montfleury	48
	Plateau Noir	14
2018	Petit Saint Pierre	19
	Le Jardin de Beaujeu	54
	Terrain Bénard	20
	Terrain Moullan	69
2019	Mascarin	110
	Les Liames	29
	Z'Ironde/les/ridot	24
	Lebhan	42
	Juliette	22
Perle de Jasmin	39	

LIVRAISONS DE LOGEMENT ET PRODUCTION

❖ Production et volume d'investissement: Période du 30/10/2017 au 30/10/2019

Investissement	89 453 280 €
Prêt CDC (hors CIDOM, PHB & Bonus)	47 732 053 €
Nbre lgts au 30-10-19	538
Ratio moy. € TTC/lgt	166 270 €

Délibération :

Les membres du Conseil d'Administration ont pris acte de la fin du protocole de réaménagement de la dette signé entre la SEMAC et la Caisse des Dépôts et de Consignations.

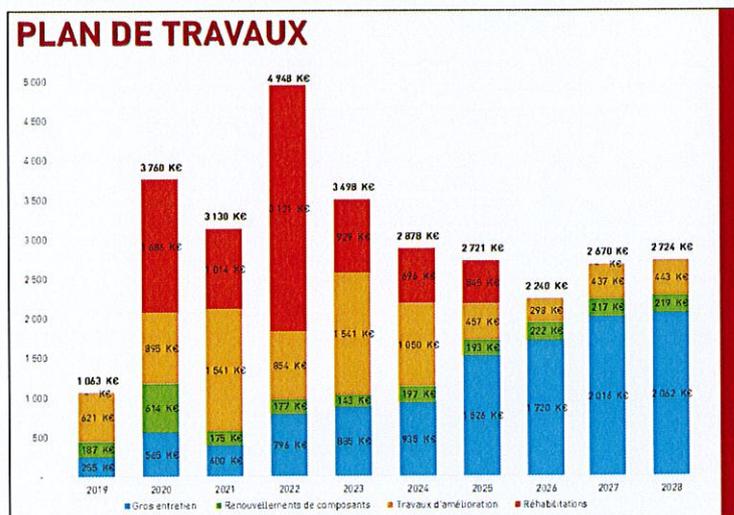
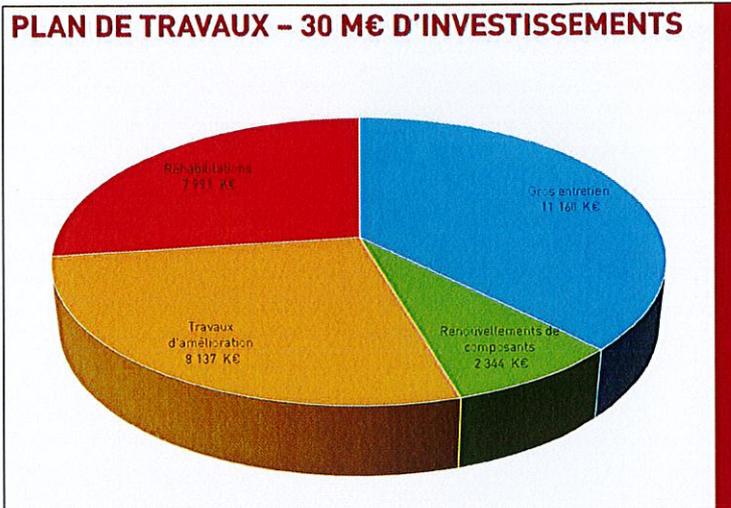
5. PLAN STRATEGIQUE DU PATRIMOINE

Lors de la séance du conseil d'administration du 18 décembre 2019, Monsieur PILLORE a présenté le plan stratégique du patrimoine actualisé.

Le plan de travaux a été réévalué notamment pour :

- L'installation de système d'eau chaude solaire.
- La réhabilitation de la résidence Hermès.
Sur les années 2020 à 2022 il été prévue une opération lourde de restructuration de la résidence Hermès pour un montant de 1.8 M€. Une approche différente a été envisagée dans l'objectif de diminuer le volume de travaux à réaliser. La SEMAC est dans l'attente de la décision de la DJSCS pour la mise en place d'un projet de maison relais qui permettrait :
 - D'accueillir un public jeune en partenariat avec la Mission Locale.
 - De réaliser de l'insertion avec le soutien de l'ADIE.
- La réhabilitation des résidences Cybèle en 2020, Phèdre et Thésée en 2021 et Atalante en 2022.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021



Délibération :

Les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des voix délibératives, ont validé les caractéristiques financières du Plan Stratégique du Patrimoine 2019 – 2028 tel que présenté dans le présent rapport.

6. BILAN FINANCIER

A. Le résultat 2018

Les comptes 2018 ont été présentés aux instances suivantes :

- Conseil d'administration du 04 juin 2019, arrêté des comptes 2018.
- Assemblée générale ordinaire du 27 juin 2019, approbation des comptes 2018.

Pour de plus amples informations se référer au rapport d'activité 2018 joint au dossier.

Agence de la Préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

Après échanges, les administrateurs ont convenu de présenter le rapport d'activité 2018 l'état à l'assemblée générale ordinaire du 27 juin 2019, qui l'a ensuite approuvé.

B. Résultat probable 2019

1. Comparaison entre le Probable 2019 et le Budget 2019

En k€	2016	2017	2018	BUD 2019	PROB 2019	BUD 2020
Produits d'exploitation*	21 612	22 128	22 904	23 961	24 024	25 213
<i>Dont produits locatifs</i>	<i>19 331</i>	<i>20 105</i>	<i>20 510</i>	<i>22 240</i>	<i>22 186</i>	<i>23 398</i>
Résultat d'exploitation	1 139	2 529	1 906	1 543	2 630	2 812
Résultat financier	- 462	1 275	456	- 169	481	- 892
Résultat Exceptionnel	630	- 465	1 336	1 600	1 322	1 738
Résultat net	1 189	3 173	3 590	2 767	4 241	3 499

Le résultat net du probable 2019 s'établit à 4 241 k€, et connaît une hausse de 1 474 k€ par rapport au résultat net du budget initial (2 767 k€). Cette amélioration se fait principalement grâce à l'exploitation dont le résultat est en progression importante par rapport au budget initial.

a. Analyse du résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation 2019 (2 630 k€) est en amélioration de 1 087 k€ par rapport au budget initial (1 543 k€) du fait de produits légèrement supérieurs au budget (+63 k€) mais une baisse importante des charges d'exploitation (-1024 k€).

- Les produits locatifs sont en légère diminution par rapport au budget 2019 : -54 k€
 - o Décalage des livraisons : - 166 k€
 - o Diminution de la vacance locative : 176 k€
 - o Diminution des loyers des commerces : - 47 k€
- Une diminution des frais de gestion de 402 k€ :
 - o Baisse des prestations du GIE de 148 k€,
 - o Non réalisation des projets DGI pour 125 k€ (borne de paiement pour 60 k€)
 - o Baisse des honoraires de 70 k€,
- Une diminution des charges de personnel de 317 k€
- Une diminution des dotations aux amortissements de 402 k€ liée aux rachats d'opérations en défiscalisation prévue initialement en juin 2019 (345 k€ de dotations prévues). Ces rachats sont programmés pour le 31/12/2019,
- Une diminution des dotations pour risques et charges de 185 k€,
- Une augmentation du coût des impayés de 329 k€.

b. Analyse du résultat financier

Le résultat financier 2019 (481 k€) est en amélioration de 650 k€ principalement lié à :

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

- L'amélioration des produits financiers de 306 k€ à la suite du décalage des rachats des opérations en défiscalisations en décembre 2019, et qui étaient prévues en juin 2019,
- À la constatation d'une dépréciation du compte courant de la SEMAC envers la SAS PALME (357 k€) qui avait été inscrite par prudence dans lors de l'établissement du budget 2019.

De ce fait, nous avons un résultat courant 2019 (3 111 k€) en amélioration de 1 737 k€ par rapport au budget initial (1 374 k€).

c. Analyse du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2019 (1 322 k€) est en diminution de 278 k€ par rapport au budget initial de 1 600 k€. Cela s'explique principalement par :

- La constatation de charges exceptionnelles de 396 k€ à la suite du rachat des opérations en défiscalisation au 31/12/2019,
- La cession de 4 logements en 2019 générant 203 k€ de marge non prévue initialement.

2. Comparaison entre le Probable 2019 et le Réalisé 2018

Le résultat net 2019 (4 241 k€) est en augmentation de 651 k€ par rapport au résultat de 3 590 k€ de l'exercice 2018. Cette évolution est due à :

- Une amélioration du résultat d'exploitation de 723 k€
- Un résultat financier qui évolue de 26 k€
- Une légère baisse du résultat exceptionnel de 14 k€.

a. Analyse du résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation 2019 (2 630 k€) est en augmentation de 723 k€ entre 2018 et 2019.

Nous pouvons constater une amélioration des loyers de 1 676 k€ entre 2018 et 2019. Cette variation correspond notamment :

- Au quittancement en année pleine des 162 logements livrés en 2018, dégagant un produit supplémentaire de 692 k€,
- Au produit partiel des 266 logements livrés au cours de l'année 2019 qui contribuent à hauteur de 794 k€.
- Au produit supplémentaire lié à l'amélioration de la vacance de 175 k€.

Par ailleurs, les marges sur cessions diminuent de 325 k€. En effet, en 2018, la cession du terrain Quartier Français avait permis de dégager 294 k€ de marge. Les remboursements d'assurances à la suite des divers sinistres diminuent de 174 k€ entre 2018 et 2019.

La hausse globale des produits d'exploitation est accompagnée par une hausse des charges :

- Une augmentation des impôts et taxes de 167 k€ lié aux sorties du périmètre d'exonération de la TFPB,

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

- Une baisse des charges de personnel de 414 k€,
- Une augmentation du coût des impayés par rapport à 2018 de 118 k€,
- L'augmentation des dotations aux amortissements des immobilisations de 211 k€ liée à l'évolution du parc de la SEMAC,
- L'augmentation de la PGE de 290 k€, évolution qui reste conforme au PSP validé précédemment.

b. Analyse du résultat financier

Le résultat financier 2019 (481 k€) reste relativement stable par rapport au résultat 2018 (456 k€). Nous pouvons noter les évolutions suivantes :

- Une baisse des produits financiers liés à la défiscalisation de 105 k€ lié notamment au rachat des opérations ARUBA et MASKARENAS en 2018,
- La dépréciation des titres de participation de la SAS PALME pour un montant de 356 k€ en 2018,
- Une augmentation des charges financières de 199 k€ lié à des nouveaux remboursements d'emprunts à partir de 2019 (Mascarin + 80 k€, Terrain Moullan + 86 k€).

c. Analyse du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2019 (1 322 k€) est également relativement stable par rapport au résultat exceptionnel 2018 (1 336 k€).

L'évolution du résultat net entre 2019 et 2020 (+ 651 k€) est principalement lié à la hausse des produits :

- Une amélioration des loyers de 1 676 k€ entre 2018 et 2019,
- Une diminution des marges sur cessions de 325 k€,
- Des remboursements d'assurances à la suite des divers sinistres en diminution de 174 k€ entre 2018 et 2019.

C. Budget 2020

1. Hypothèses budgétaires

- Augmentation des loyers : 1.53 % au 1^{er} juillet 2020
- Hypothèses retenues pour le budget 2020 :
 - Vacance locative : 3.65 %
 - Impayés : 4 % des loyers quittancés

2. Revue de l'évolution des principaux postes (2016-2020)

a. Gestion locative

i. Les produits locatifs

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

En k€	2016	2017	2018	BUDGET 2019	PROB 2019	BUDGET 2020
Loyers logts	18 872	19 692	20 205	21 941	21 926	23 129
Loyers commerce	459	413	305	299	253	269
Total loyers	19 331	20 105	20 510	22 240	22 179	23 398

En k€	2016	2017	2018	BUDGET 2019	PROB 2019	BUDGET 2020
Parc au 31/12/2015	18 482	18 728	18 768	18 833	18 974	19 214
LIVRAISONS 2016	390	626	612	614	634	642
LIVRAISONS 2017	-	338	603	605	610	619
LIVRAISONS 2018	-	-	222	928	914	927
LIVRAISONS 2019	-	-	-	960	794	1 486
LIVRAISONS 2020	-	-	-	-	-	241
Loyers logts	18 872	19 692	20 205	21 941	21 926	23 129

Probable 2019-Réalisé 2018

Nous pouvons constater une amélioration des loyers de 1 669 k€ entre 2018 et 2019. Cette variation correspond notamment :

- Au quittancement en année pleine des 162 logements livrés en 2018, dégagant un produit supplémentaire de 692 k€,
- Au produit partiel des 266 logements livrés au cours de l'année 2019 qui contribuent à hauteur de 794 k€.

Probable 2019-Budget 2019

Les loyers des logements (21 926 k€) connaissent une légère évolution (- 14 k€) par rapport au budget initial 2019 (21 941 k€).

L'exercice 2019 est marqué par une amélioration de la vacance de 176 k€ avec un passage du taux de vacance financière de 4.5% à 3.77%.

Les livraisons 2019 connaissent un décalage (cf. tableau ci-dessous) avec notamment l'opérations les Lianes. Toutefois, les délais de livraison sont mieux maîtrisés cette année que lors des exercices précédents.

Opération	Budget 2019	PROBABLE 2019	BUDGET 2020	Manque à gagner 2019
MASCARIN 32 PLS	190	188	227	- 2
MASCARIN 78 LLS	387	389	468	2
Les Lianes	109	6	144	- 103
Z'IRONDELLES	41	15	69	- 26
VIDOT	15	10	29	- 6
Le Bihan	137	108	236	- 29
Juliette	42	3	107	- 39
Perle de Jasmin	39	75	206	36
LIVRAISONS 2019	960	794	1 486	- 166

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

Budget 2020 – Probable 2019

Nous avons une augmentation de 1 203 k€ des loyers qui provient :

- Au quittancement sur une année pleine des 266 logements livrés au cours de l'année 2019 qui contribuent à hauteur de 692 k€.
- Au produit partiel des 170 logements livrés au cours de l'année 2020 qui contribuent à hauteur de 241 k€.
- Au produit supplémentaire de 269 k€ lié à la révision des loyers en 2020 de 1.53 % sur le parc acquis avant le 31/12/2018.

ii. Les risques locatifs

❖ La vacance

(En k€)	REALISE 2016	REALISE 2017	REALISE 2018	BUDGET 2019	PROB 2019	BUDGET 2020
Loyers théoriques (logts)	20 131	20 689	21 199	22 976	22 785	24 005
Vacance logement	1 257	1 004	994	1 035	859	876
Vacance logt en %	6,24%	4,85%	4,70%	4,50%	3,77%	3,65%

L'exercice 2019 a été marqué par une amélioration conséquente de la vacance, 3,77 % au lieu de 4,50 % budgété initialement soit un gain de 176 k€.

Pour l'exercice 2020, l'objectif sera de continuer à diminuer la vacance financière et d'atteindre un taux annuel de 3,65 %.

❖ Les impayés

	2016	2017	2018	BUD 2019	PROB 2019	BUD 2020
Loyers logts + com.	19 331	20 105	20 510	22 240	22 186	23 398
Coût des impayés	542	516	769	558	887	936
En % des loyers logt	2,80%	2,57%	3,75%	2,50%	4,00%	4,00%

L'objectif pour les exercices 2019 est un coût des impayés représentant 2,50 % du total des loyers. L'impact sur l'exercice 2019 est de 887 k€ soit un taux de de 4 % et de 936 k€ sur l'exercice 2020 (4 %).

En 2019, nous constatons un dérapage de 329 k€ du coût des impayés par rapport au budget initial.

iii. La maintenance du parc

En k€	2016	2017	2018	BUD 2019	PROB 2019	BUD 2020
Entretiens non récupérable	1 384	1 369	1 581	1 894	2 050	2 163
Gros entretiens	232	179	203	346	255	565
Maintenance	1 615	1 549	1 784	2 239	2 305	2 728

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

Nombre de logements	4 173	4 301	4 463	4 729	4 729	4 899
Coût au logement en €	387 €	360 €	400 €	473 €	487 €	557 €

On constate une hausse de la maintenance de 66 k€ entre le Probable et le budget 2019. Cette hausse s'explique en grande partie par :

- Une hausse des sinistres de 106 k€ qui sont compensés en grande partie par des remboursements d'assurances,
- Une hausse des actions ouvrant droit à des abattements TFPB de 64 k€ pour répondre à l'adaptation du parc ancien à l'accueil des personnes âgées et/ou des personnes porteuses de handicap,
- Une diminution des dépenses de gros entretiens de 90 k€.

Cette maintenance du parc s'établit à 2 728 k€ en 2020 soit une augmentation de 423 k€. Cette évolution est liée à :

- La hausse de l'entretien courant de 113 k€ avec une hausse du postes divers (réclamations) de 80 k€,
- Une hausse du gros entretien de 310 k€.

b. Les autres produits

Les produits d'exploitation

	2016	2017	2018	BUD 2019	PROB 2019	BUD 2020
Produits aménagement	53	79	26	51	68	-
Refact. tps passés SPL	204	207	198	111	70	32
Missions foncières	56	241	42	22	21	3
AMO	192	183	262	258	426	256
Autres produits	104	203	104	107	106	107
Coût interne	836	722	738	855	753	944
Rém. des concessions	344	86	75	63	52	115
Marge sur cessions	20	21	461	43	203	177
Total produits	1 808	1 742	1 908	1 509	1 699	1 633

Comparaison entre le probable 2019 et le budget initial 2019

Les produits sont en augmentation par rapport au budget initial 2019 (190 k€) du fait de :

- Une baisse du coût interne de 101 k€, liée au retard d'avancement sur les opérations :
 - o CHANDELLE-achèvement des fondations non réalisé -57 k€,
 - o TERRAIN BENARD-Plancher haut RDC non réalisé -61 k€.
- Une hausse des marges sur cession de 161 k€,
- Un accroissement de 168 k€ des AMO VEFA.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

Comparaison entre le Budget 2020 et le Probable 2019

Le budget 2020 diminue de 66 k€ par rapport à 2019 du fait notamment de :

- La diminution des AMO de VEFA de 170 k€,
- Une hausse du coût interne de 191 k€,
- Une baisse de l'AMO TCSP CIREST de 68 k€.

c. Les charges de personnel

	2016	2017	2018	BUD 2019	PROB 2019	BUD 2020
Loyers (logts + com.)	19 331	20 105	20 510	22 240	22 186	23 398
Charges de personnel	3 851	3 580	3 843	3 746	3 429	3 510
En % des loyers	19,92%	17,81%	18,74%	16,84%	15,45%	15,00%

Le ratio masse salariale sur loyers est en décroissance progressive, compte tenu de la maîtrise opérée sur ce poste et de l'augmentation du parc locatif

d. Les frais de gestion

	2016	2017	2018	BUD 2019	PROB 2019	BUD 2020
Loyers (logts + com.)	19 331	20 105	20 510	22 240	22 186	23 398
Frais de gestion	2 751	2 629	2 873	3 023	2 621	2 978
En % des loyers	14,23%	13,07%	14,01%	13,59%	11,81%	12,73%

Les frais de gestion de la SEMAC s'élèvent à 2 621 k€ en 2019 soit une diminution de 252 k€ par rapport à 2018. Cela est principalement lié à :

- Une baisse des honoraires de 121 k€
 - o Honoraires liés à la réalisation du PSP en 2018 pour 48 k€,
 - o Baisse des honoraires d'avocats de 17 k€,
 - o Baisse des honoraires de recrutement pour 16 k€
 - o Baisse des honoraires informatiques de 7.5 k€
 - o Baisse des prestations d'accompagnement de la DGI pour 22 k€
- Une baisse des services bancaires de 135 k€ (commissions DEXIA et CDC constatées en 2018 pour 135 k€).

Les frais de gestion progressent de 357 k€ entre 2019 et 2020 :

- Une augmentation de la cotisation au GIE de 223 k€, lié à une hausse des postes honoraires (+ 81 k€) et des charges de personnel (+ 84 k€) sur le GIE,
- Une augmentation des dépenses de publicité de 40 k€,
- Une augmentation des dépenses de formation de 10 k€,
- Une hausse des honoraires de 22 k€ (contrat DGI).

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

3. Comparaison entre le Budget 2020 et le Probable 2019

En k€	2016	2017	2018	BUD 2019	PROB 2019	BUD 2020
Produits d'exploitation	21 612	22 128	22 904	23 961	24 024	25 213
<i>Dont produits locatifs</i>	<i>19 331</i>	<i>20 105</i>	<i>20 510</i>	<i>22 240</i>	<i>22 186</i>	<i>23 398</i>
Résultat d'exploitation	1 139	2 529	1 906	1 543	2 630	2 812
Résultat financier	- 462	1 275	456	- 169	481	- 892
Résultat Exceptionnel	630	- 465	1 336	1 600	1 322	1 738
Résultat net	1 189	3 173	3 590	2 767	4 241	3 499

Le résultat net 2020 s'établit à 3 499 k€ et diminue de 742 k€ par rapport au résultat 2019 qui est de 4 241 k€.

Le résultat d'exploitation s'élève à 2 812 k€ et est en augmentation de 183 k€ par rapport au résultat 2019 (2 630 k€).

Pour le budget 2020, nous avons un **résultat financier** de - 892 k€, en baisse de 1 303 k€ par rapport à 2019. Le **résultat courant** de la SEMAC s'établit ainsi à 1 985 k€ en 2020 contre 3 111 k€ soit une baisse de 1 126 k€.

L'exercice 2020 est marqué par une augmentation des produits locatifs de 1 211 k€ par rapport à 2019. Cette évolution s'explique par l'évolution du parc de la SEMAC.

Cette évolution des loyers est atténuée par un accroissement des charges de la SEMAC expliquant la baisse du résultat courant :

- Une hausse des dotations aux amortissements de 1 062 k€ du fait des rachats des opérations en défiscalisation,
- Une progression des frais de gestion de 357 k€ lié notamment à une augmentation de la cotisation au GIE de 223 k€,
- Une augmentation de la maintenance de 423 k€ (gros entretien + 310 k€),
- Une augmentation des charges de personnel de 81 k€,
- Un coût des impayés qui augmente de 49 k€,
- Des provisions pour risques qui accroissent de 185 k€,
- Une hausse de la PGE de 58 k€
- Une augmentation des charges financières de 85 k€ liée aux nouveaux remboursements d'emprunts (Terrain EPEE, Le Bihan)

En 2020, le **résultat exceptionnel** est de 1 738 k€. Le résultat 2020 est composé en grande partie des reprises de subventions pour un total de 1 875 k€ en 2020. Il augmente par rapport au résultat exceptionnel de 2019 (1 322 k€). Cela est lié à la hausse des reprises de subventions de 444 k€ entre 2019 et 2020.

Cette dégradation du résultat courant de 1 191 k€ conjuguée à la hausse du résultat exceptionnel de 416 k€ explique en grande partie la baisse du résultat net de la SEMAC de 742 k€ entre 2019 et 2020.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

Autofinancement

(en k€)	Réalisé 2016	Réalisé 2017	REALISE 2018	BUDGET 2019	PROBABLE 2019	BUDGET 2020
Patrimoine	4 173	4301	4463	4729	4729	4899
Loyers (en k€)	19 331	20 105	20 510	22 240	22 186	23 398
Autofinancement net	- 1 042	814	1 451	1 757	2 465	1 634
Ratio	-5,39%	4,05%	7,07%	7,90%	11,11%	6.98%

Entre le probable 2019 et le budget initial, il y a une amélioration de l'autofinancement de 708 k€. Cette évolution est principalement lié à la baisse des charges des personnel de 317 k€ et des frais de gestion de 402 k€.

En 2020, l'autofinancement s'établira à 1 634 k€ soit une baisse de 832 k€ par rapport à 2019 :

- Hausse de la maintenance de 423 k€,
- Hausse des frais de gestion de 357 k€.

(en k€)	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Réalisé 2018	BUDGET 2019	PROBABLE 2019	BUDGET 2020
Total loyers quittancés	19 331	20 105	20 510	22 240	22 186	23 398
Annuités emprunt des opérations locatives	- 11 189	- 11 337	- 10 280	- 10 305	- 10 272	- 11 311
Réaménagement de la dette					75	70
TFPB	- 421	- 522	- 558	- 728	- 717	- 751
Maintenance	- 1 615	- 1 549	- 1 784	- 2 239	- 2 305	- 2 728
Charges non récupérées sur vacance	- 185	- 104	- 210	- 177	- 200	- 200
Coût des impayés	- 542	- 516	- 769	- 558	- 887	- 936
Marge locative	5 378	6 076	6 909	8 233	7 880	7 542
Autres produits	2 281	2 023	2 394	1 721	1 838	1 816
Total charges de gestion	- 9 216	- 6 924	- 7 974	- 8 039	- 7 318	- 7 726
Produits financiers	146	81	76	58	56	56
Autofinancement courant	- 1 412	1 256	1 405	1 973	2 456	1 689
Eléments exceptionnels d'autofinancement	370	- 442	46,50	- 215	9	- 55
Autofinancement net	- 1 042	814	1 451	1 757	2 465	1 634

Entre le probable 2019 et le budget initial, il y a une amélioration de l'autofinancement de 708 k€. Cette évolution est principalement lié à la baisse des charges des personnel de 317 k€ et des frais de gestion de 402 k€.

En 2020, l'autofinancement s'établira à 1 634 k€ soit une baisse de 832 k€ par rapport à 2019 :

- Hausse de la maintenance de 423 k€,
- Hausse des frais de gestion de 357 k€.

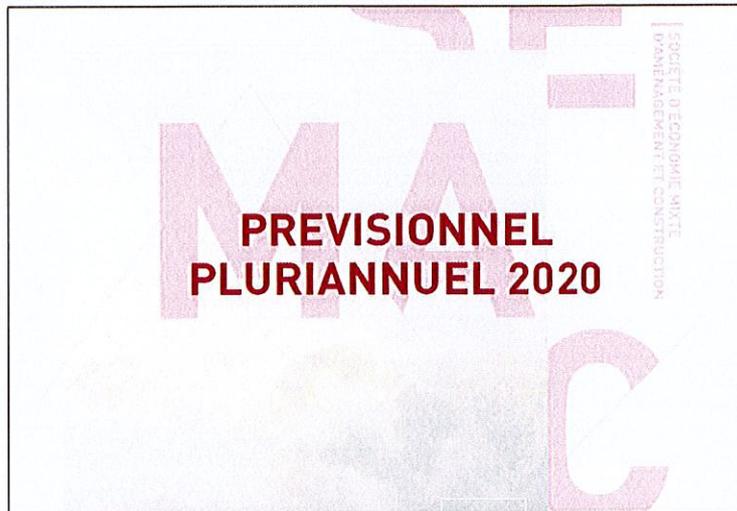
Délibération :

Après la présentation du bilan probable 2019 et du budget prévisionnel 2020 de la SEMAC, Monsieur le Vice-président a mis au probable 2019 et le budget initial 2020 qui ont été adoptés à l'unanimité des voix délibératives, dans ses principes et ses montants.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

7. VISIAL REVISE

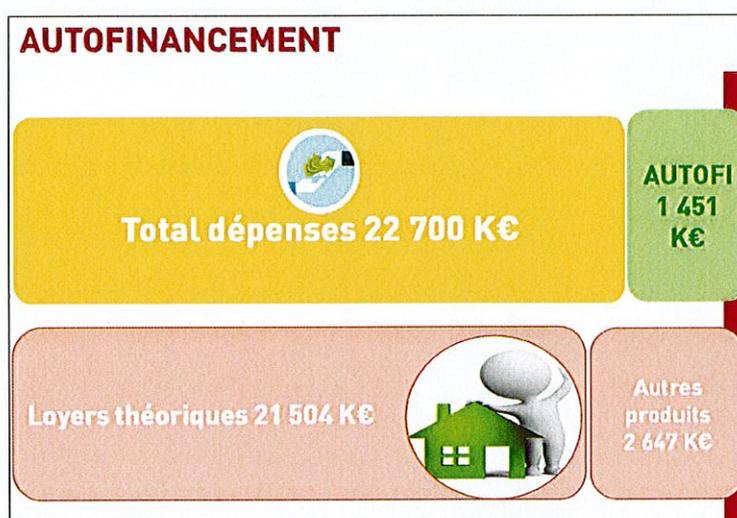
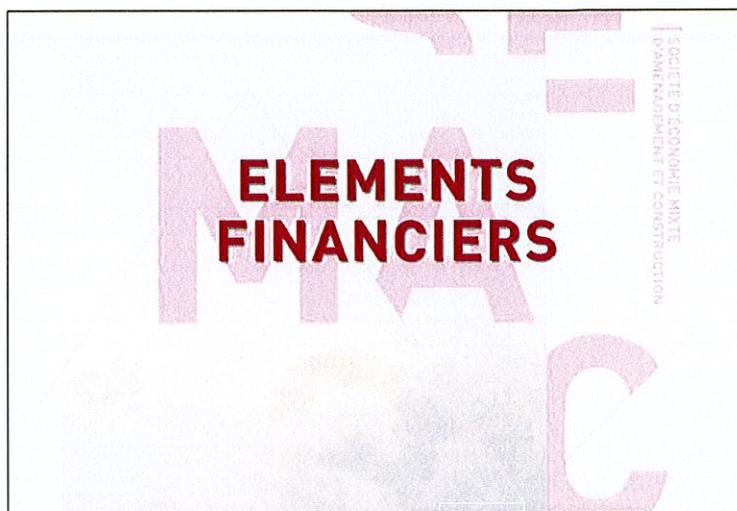
Monsieur BUNDERVOET présente le prévisionnel pluriannuel 2020.



SOMMAIRE

- ↪ L'analyse financière
- ↪ La politique patrimoniale
- ↪ La gestion locative
- ↪ Les indices
- ↪ L'autofinancement prévisionnel
- ↪ Le potentiel financier prévisionnel

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021



L'autofinancement de la SEMAC est de 1 451 K€. Cet indicateur se décompose de la manière suivante :

- Annuités d'emprunts à hauteur de 10 M€.
- Des charges de personnel et coût de fonctionnement pour 8 M€.
- La maintenance représente 2 M€.
- L'impact de la vacance est de 1 M€.
- Le poids des impayés est de 769 K€.
- La taxe foncière représente un total de 558 K€.

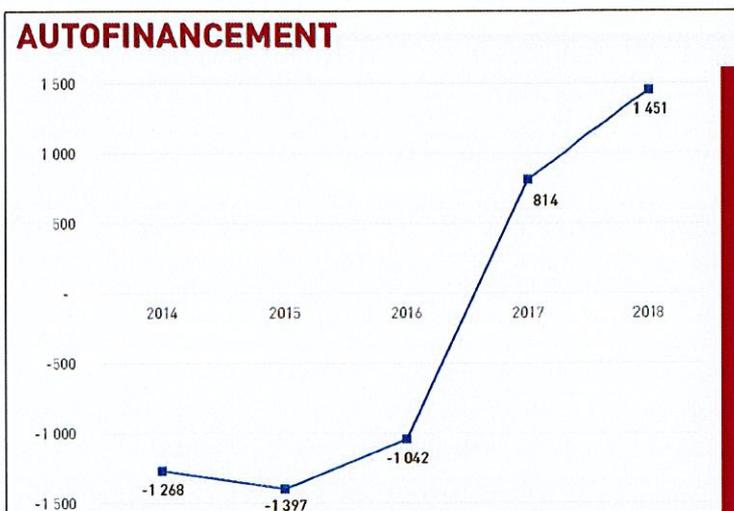
L'ensemble de ces dépenses conduisent à un total d'un montant de 22,7 M€ en 2018.

Les produits de la SEMAC sont constitués essentiellement par les loyers dont le montant théorique s'élève à 21,5 M€.

La SEMAC a également d'autres produits pour un montant total de 2,6 M€ :

- | | |
|---------------------------|--------|
| - Coût interne | 756 K€ |
| - Prestations de services | 633 K€ |
| - Marge sur cession | 325 K€ |

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021



L'autofinancement après remboursement du capital et des charges financières s'élève à 1 451 K€ contre 814 K€ en 2017 soit une amélioration de 637 K€. Cette amélioration résulte en grande partie à l'amélioration des annuités d'emprunt suite au réaménagement de la dette et l'augmentation du parc locatif.

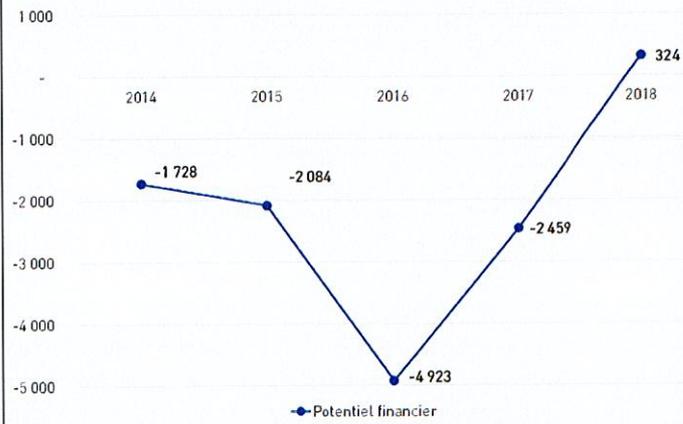
LES ENGAGEMENTS DE LA SEMAC

Le réaménagement la dette de la SEMAC ainsi que l'instruction des demandes de financement des constructions neuves en Comité Régional sont conditionnés à :

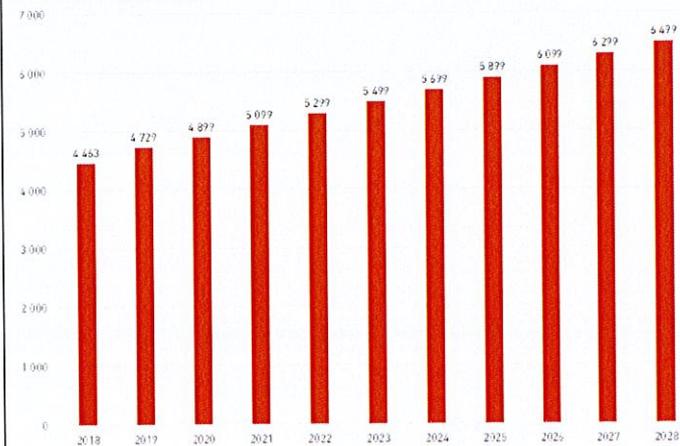
- Maintenir l'autofinancement courant au-dessus de 7% des loyers en 2018 et 8% en 2019
- Maintenir le coût de la vacance en dessous de 4.5% des loyers en 2018 et de 4% pour les exercices futurs
- Maîtriser la masse salariale et les frais de fonctionnement
- Réduire progressivement le déficit du potentiel financier à terminaison selon une trajectoire permettant de le rendre positif en 2021.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
 Date de télétransmission : 29/03/2021
 Date de réception préfecture : 29/03/2021

BILAN – POTENTIEL FINANCIER (EN K€)



PATRIMOINE



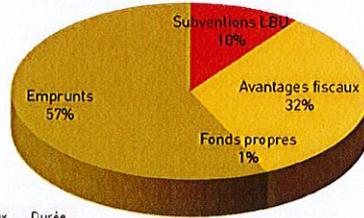
Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

PATRIMOINE

Hypothèses liées aux investissements

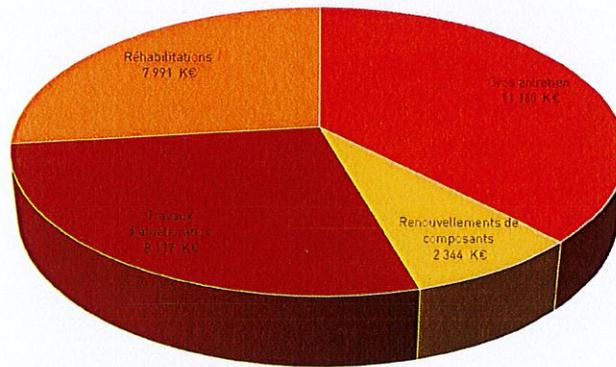
Livraisons 2021-2028	200	
Surface quittancée / logement	75 m ²	
Coût au logement	170 000 €	TTC
Taux loyer/mois/m ²	6,27 €	

Financement des opérations nouvelles

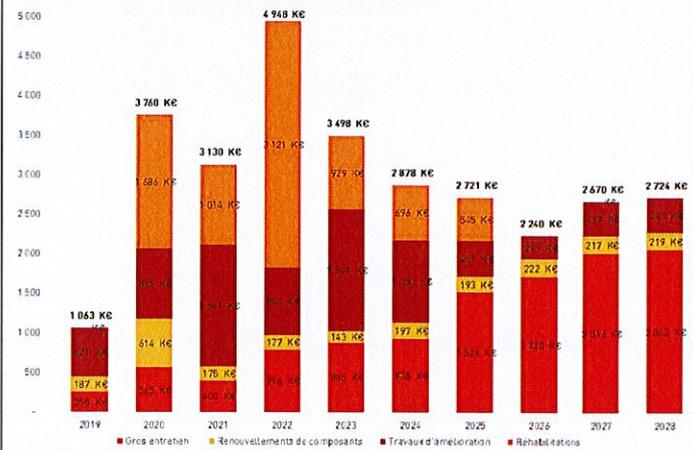


Type d'emprunt	Taux	Durée
FONCIER 2020-2027	1,70	50
CONSTR 2020-2027	1,70	40

PLAN DE TRAVAUX – 30 M€ D'INVESTISSEMENTS



PLAN DE TRAVAUX

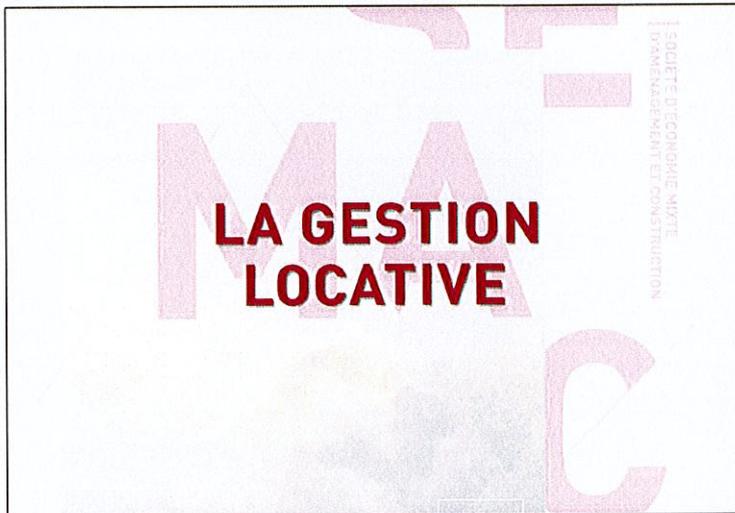
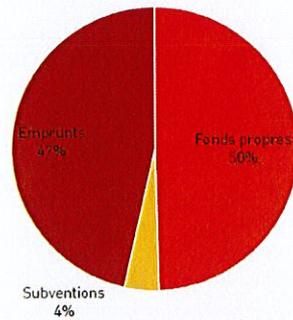


Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

PLAN DE TRAVAUX

Type d'emprunt	Taux	Durée
REHAB	1,70	15

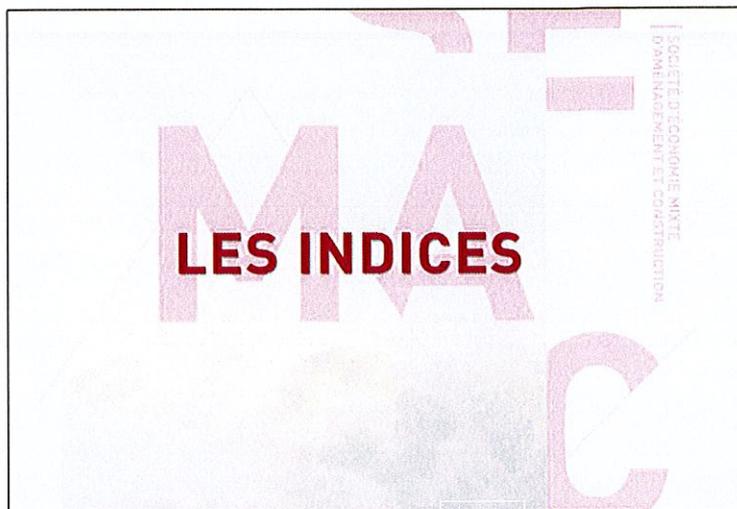
Financement du plan de travaux



VACANCE ET IMPAYÉS (EN % DES LOYERS)

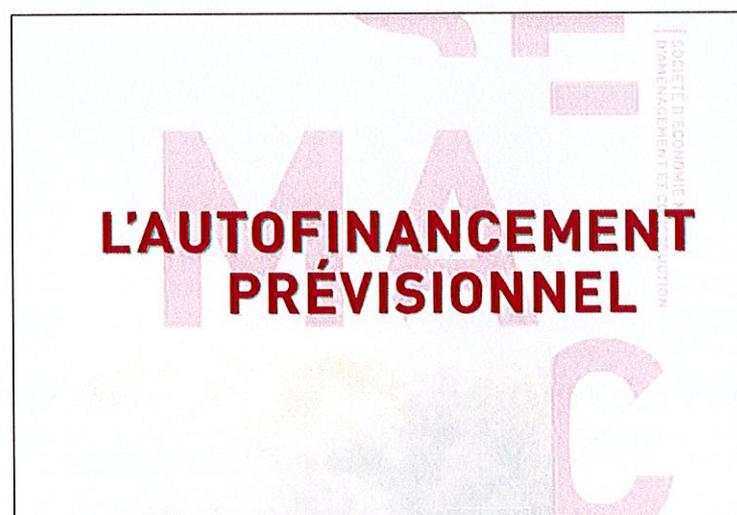
en % des loyers	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Coût annuel des impayés	3,75	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Taux de vacance	4,69	3,77	3,65	3,98	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

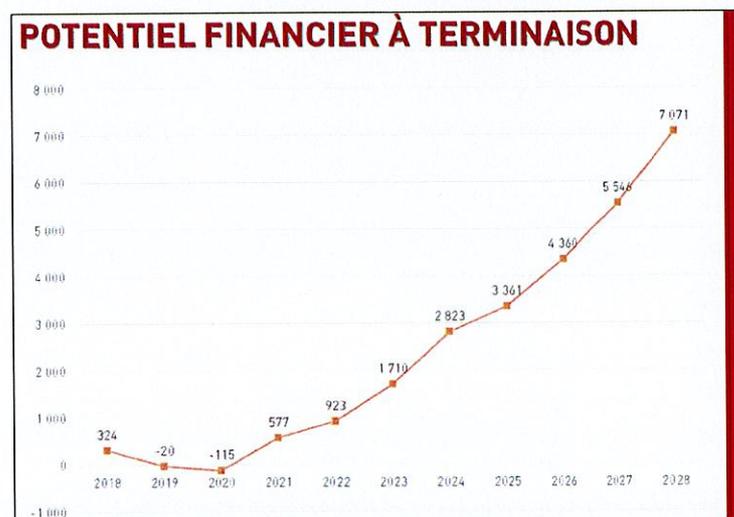
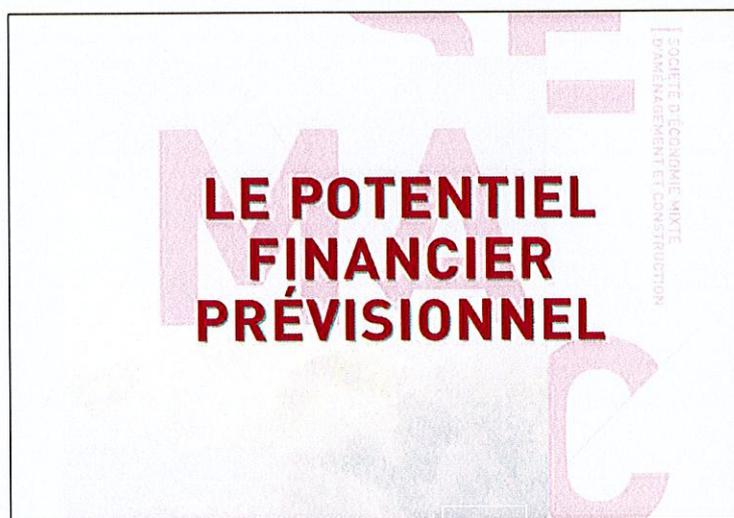
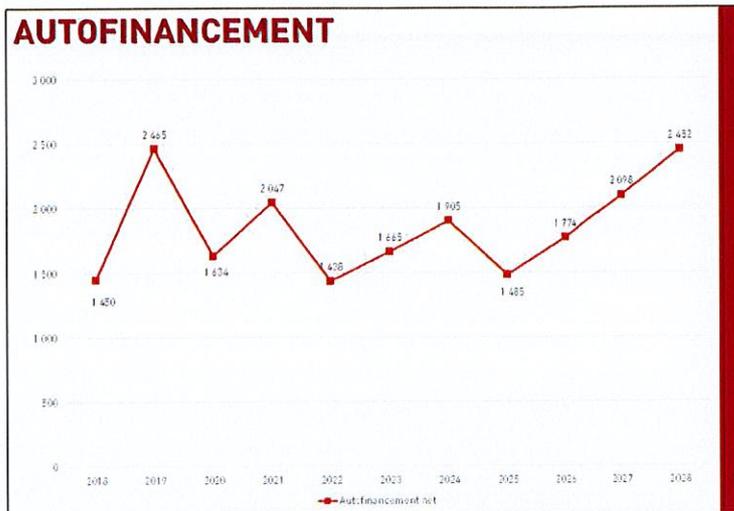


INDICE ET TAUX

	2018	2019	2020	2021 - 2028
Indice de référence des loyers	-	1,25	1,53	1,40
Taux livret A	0,75	0,75	0,75	1,70
Taux d'inflation	1,30	1,30	1,30	1,30
Taux d'évolution d'Indice du Coût de la Construction	1,00	1,00	1,00	1,00



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021



Délibération :

Les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des voix délibératives, ont validé les caractéristiques financières du VISIAL tel que présenté dans le présent rapport.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

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

Date du conseil d'administration	Administrateur	Présence / Absence	Décision
Conseil d'administration du 04 juin 2019	M. Henri BOOZ	Présent	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 05 novembre 2019	M. Henri BOOZ	Absent	
Conseil d'administration du 18 décembre 2019	M. Henri BOOZ	Présent	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 18 juin 2020	M. Henri BOOZ	Présent	Approbation des points présentés

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

ANNEXE 1 – Répartition du capital



Actionnaires	Capital		Conseil d'administration	Comité stratégique	Assemblée spéciale	Assemblées Générales
	Nombre d'actions	Valeurs				
COMMUNE DE SAINT-BENOIT	6 011	4 478 195,00 €	M. Jean-Claude FRUTEAU	M. Gérard PERRAULT		M. Jean-Claude FRUTEAU
			M. Gérard PERRAULT			
			M. Tony D'AMBREVILLE			
			Mme. Marie-Renée ALLANE			
CIREST	2 308	1 719 460,00 €	M. Gérard RAMSAMBY			M. Sydney SINAMA
			M. Pierrot-ARNAL			
REGION REUNION	1 611	1 200 195,00 €	M. Daniel HUET			
			M. Ghislain PAYET			
COMMUNE DE SAINT-JOSEPH	802	597 490,00 €	Mme. Sylvie MOUTOUCOMORAPOULE			Mme. Sylvie MOUTOUCOMORAPOULE
			M. Luc-Guy FONTAINE	Mme. Inelda BAUSSILLON		M. Patrick LEBRETON
COMMUNE DE BRAS-PANON	520	387 400,00 €	M. Daniel GONTHIER	M. Daniel GONTHIER		M. Daniel GONTHIER
CAISSE DES DEPOTS	3 256	2 425 720,00 €	M. Christophe LOISEAU	M. Christophe LOISEAU		M. Christophe LOISEAU
CEPAC - Caisse d'Espagne	450	335 250,00 €	M. Alexandre PROFIT			M. Pierre BONNERY
BOURBON BOIS	916	682 420,00 €	M. André ALUZET	M. André ALUZET		M. Yvon LE VILLAIN
CISE REUNION	225	167 625,00 €	M. Serge DANIEL			M. Serge DANIEL
CCIR (Censu)	114	84 930,00 €	M. Régis RAMSAMBY			M. Régis RAMSAMBY
ADMINISTRATEUR PRIVE	451	335 595,00 €				
TERECS OI	50	37 250,00 €				M. Philippe LABRO
COMMUNE DE SAINT-SUZANNE (Représentant de l'Assemblée spéciale au conseil d'administration)	225	167 625,00 €	M. Henri BOOZ		M. Henri BOOZ	M. Maurice GIRONCEL
COMMUNE DE SAINT-ROSE	340	253 300,00 €			M. Michel VERGOZ	M. Michel VERGOZ
COMMUNE DE LA PLAINES DES PALMIESTES	340	253 300,00 €			Mme Priscilla ALOUETTE	M. Jean-Benoît ROBERT
COMMUNE DE SAINT-ANDRE	67	49 915,00 €				Mme Liliane NALATIPOULE
COMMUNE DE SLAZIE	40	29 800,00 €			M. Stéphane FOUASSIN	M. Stéphane FOUASSIN
Total	17 726	13 205 870 €				100

ANNEXE 2 : Le compte de résultat prévisionnel 2019-2020 de la SEMAC

(en K€)	REALISE 2016	REALISE 2017	REALISE 2018	BUDGET 2019	PROBABLE 2019	BUDGET 2020
Loyers logts	18 872	19 692	20 205	21 941	21 926	23 129
Loyers commerces	459	413	305	299	260	269
Provisions charges locatives	2 231	2 410	2 540	2 995	3 001	3 123
Autres produits récupérables	418	317	353	370	350	350
Production vendue de biens	- 10	5	325	1	-	22
Marge PAP	- 22	98	-	-	-	-
Production vendue de services	631	816	633	549	690	397
CHIFFRE D'AFFAIRES	22 579	23 750	24 362	26 156	26 227	27 289
Coût interne	836	632	756	834	720	944
Subventions d'exploitation	215	4	0	-	-	-
Reprises sur amort. et prov., transferts de charges	1 840	1 486	1 908	436	441	553
Autres produits	5	28	71	-	55	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	25 476	25 900	27 098	27 426	27 443	28 786
Achats terrains			230	-	-	-
Autres achats et charges externes	12 962	12 524	12 467	13 361	12 884	12 482
Impôts et taxes	1 591	1 819	1 997	2 279	2 219	2 308
Charges de personnel	3 851	3 580	3 843	3 746	3 429	3 510
Dotations aux amort. & provisions	5 733	5 288	6 490	6 339	6 092	7 477
Autres charges	200	161	164	159	190	197
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	24 337	23 372	25 192	25 884	24 814	25 974
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 139	2 529	1 906	1 543	2 630	2 812
Produits de participation	-	-	-	-	-	-
Produits financiers liés à la défiscalisation	3 980	4 052	3 812	3 402	3 707	2 427
Autres produits financiers	33	14	13	6	5	5
Produits financiers internes	113	67	62	52	51	51
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	4 126	4 132	3 888	3 459	3 764	2 484
Intérêts et charges assimilés	2 690	2 533	2 611	2 805	2 809	2 894
SWAP	1 861	317	462	456	469	479
Autres charges financières	37	7	360	368	4	3
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	4 588	2 857	3 432	3 628	3 282	3 375
RESULTAT FINANCIER	- 462	1 275	456	- 169	481	- 892
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	677	3 804	2 362	1 374	3 111	1 920
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	462	210	28	-	5	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 562	1 623	1 684	1 755	1 831	2 087
Reprises exceptionnelles et transferts de charges	109	32	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 134	1 801	1 711	1 755	1 836	2 087
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	45	277	22	50	6	50
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	98	254	74	85	104	279
Dotations exceptionnelles aux amort. et provisions	1 361	1 735	280	20	403	20
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 504	2 266	375	155	513	349
RESULTAT EXCEPTIONNEL	630	- 465	1 336	1 600	1 322	1 738
Participation des salariés	118	166	108	207	192	160
RESULTAT NET	1 189	3 173	3 590	2 767	4 241	3 499

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

ANNEXE 3 : Ordre du jour des conseils d'administration de la SEMAC tenus durant le mandat du représentant de l'assemblée spéciale

Société	Date	Séance	Ordre du jour	Détails
SEMAC	04/06/2019	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 14 février 2019	
SEMAC	04/06/2019	CA	Projet de rapport d'activité 2018	
SEMAC	04/06/2019	CA	Arrêté des comptes sociaux et consolidés 2018 et convocation d'une assemblée générale ordinaire	
SEMAC	04/06/2019	CA	Plan d'action SAS Palme : Présentation de l'étude Sémaphores	
SEMAC	04/06/2019	CA	Révision des loyers 2019	
SEMAC	04/06/2019	CA	Présentation du projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS)	
SEMAC	04/06/2019	CA	Plan de concertation locative	
SEMAC	04/06/2019	CA	Engagements d'opérations	Chandelle/ Terrain Foulard / Terrain Tennis
SEMAC	04/06/2019	CA	Engagement d'opération de réhabilitation	Cybèle
SEMAC	04/06/2019	CA	Acquisition foncière	Terrain Tennis BM n°76 à Saint-Joseph
SEMAC	04/06/2019	CA	Immatriculation d'un nouvel établissement	
SEMAC	04/06/2019	CA	Règlement intérieur d'achat : modifications	
SEMAC	04/06/2019	CA	Point sur les objectifs de la Direction Générale	
SEMAC	04/06/2019	CA	Point d'étape : vacance & impayés, valorisation des actifs, production immobilière, trésorerie.	
SEMAC	04/06/2019	CA	Informations diverses	A - Conférence des EPL Outre-mer B - Fin de la mission du co-commissaire aux comptes la société EXA et de son suppléant
SEMAC	05/11/2019	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 04 juin 2019	
SEMAC	05/11/2019	CA	Point d'étape : vacance & impayés, valorisation des actifs, production immobilière, trésorerie.	
SEMAC	05/11/2019	CA	Engagements d'opérations	Clos de Solange / Résidence Valliamée
SEMAC	05/11/2019	CA	Programme d'emprunt	Travaux d'amélioration et de renouvellement de composants - programmation 2018
SEMAC	05/11/2019	CA	SAS PALME : Point d'étape	
SEMAC	05/11/2019	CA	Validation des prix de cession des logements	Batisier et Ravine glissante
SEMAC	05/11/2019	CA	Rapport annuel 2018 des attributions de logements	
SEMAC	05/11/2019	CA	Rapport annuel 2018 des cessions et acquisitions	
SEMAC	05/11/2019	CA	Rapport annuel 2018 des marchés et contrats	
SEMAC	05/11/2019	CA	Informations diverses	Annonce de la réception du rapport de contrôle de l'ANCOLS
SEMAC	18/12/2019	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 05 novembre 2019	
SEMAC	18/12/2019	CA	ANCOLS - rapport de contrôle	
SEMAC	18/12/2019	CA	Fin du protocole de réaménagement de la dette et point d'étape : vacance, impayés, valorisation des actifs, production immobilière, trésorerie	
SEMAC	18/12/2019	CA	Visuel révisé	
SEMAC	18/12/2019	CA	Budget probable 2019 et initial 2020 de la SEMAC	
SEMAC	18/12/2019	CA	Budget probable 2019 et initial 2020 de la SEMAC	
SEMAC	18/12/2019	CA	Plan Stratégique du Patrimoine	
SEMAC	18/12/2019	CA	Engagement d'opération	Rose de Bourton
SEMAC	18/12/2019	CA	Closure d'opération	Canal Peyet
SEMAC	18/12/2019	CA	Convention d'utilité sociale 2	
SEMAC	18/12/2019	CA	Cooptation d'un administrateur	CDC M. Alexandre PROFIT
SEMAC	18/12/2019	CA	Informations diverses	

Semac - Rapport de l'assemblée spéciale du 18 août 2020

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021

Société	Date	Séance	Ordre du jour	Détails
SEMAC	18/06/2020	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 18 décembre 2019	
SEMAC	18/06/2020	CA	Projet de rapport d'activités 2019	
SEMAC	18/06/2020	CA	Arrêté des comptes sociaux 2019 et convocation d'une assemblée générale ordinaire	
SEMAC	18/06/2020	CA	Point d'étape : vacances, impayés, valorisation des actifs, production immobilière, trésorerie	
SEMAC	18/06/2020	CA	Révision des loyers 2020	
SEMAC	18/06/2020	CA	Engagement d'opérations	Gimart - lot 6 et 9B - La Volière - Soane
SEMAC	18/06/2020	CA	Financement des améliorations et renouvellements de composants 2019.	
SEMAC	18/06/2020	CA	Point sur les objectifs de la Direction Générale	
SEMAC	18/06/2020	CA	Cession foncière	Terrain Augustin Panon 2 AK 1131 - 1135 - 1830
SEMAC	18/06/2020	CA	Règlement intérieur d'achat (RIA) et règlement intérieur de la commission d'appel d'offres (CAO) : modifications	
SEMAC	18/06/2020	CA	Informations diverses	A/ Opération Clos de Solange au Tampon - Financement des commerces B/ ARMOS OI - Désignation des nouveaux membres du bureau

Semac – Rapport de l'assemblée spéciale du 18 août 2020

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210312-DCM14-120321-DE
Date de télétransmission : 29/03/2021
Date de réception préfecture : 29/03/2021