

LA PLAINE DES PALMISTES

Affaire 14-181019 : SEMAC / Rapport du représentant de l'Assemblée Spéciale pour les exercices 2017 et 2018 (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 11 OCTOBRE 2019 et que le nombre de membres en exercice étant de 29, le nombre de présent(s) est de : 18.

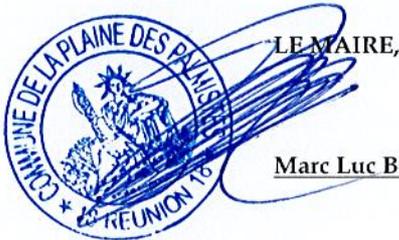
Absent (s) : 03

Procuration (s) : 08

Total des votes : 26

Secrétaire de séance : GONTHIER Emmanuelle

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



LE MAIRE,

Marc Luc BOYER

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-

EXTRAIT DE PROCES VERBAL DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception en préfecture : 28/10/2019

DATE DU DIX-HUIT OCTOBRE

DEUX MILLE DIX-NEUF

L'an deux mille dix-neuf le DIX-HUIT OCTOBRE à neuf 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 - Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1^{er} adjoint - Sylvie DE ALMEIDA SANTOS 4^{ème} adjointe - Micheline ALAVIN 5^{ème} adjointe - Emmanuelle GONTHIER 7^{ème} adjointe - Jean Benoit ROBERT 8^{ème} adjoint - André GONTHIER conseiller municipal - René HOAREAU conseiller municipal - Jean Noël ROBERT conseiller municipal - Jasmine JACQUEMART conseillère municipale - Didier DEURWEILHER conseiller municipal - Alette ROLLAND conseillère municipale - Lucien BOYER conseiller municipal - Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Joëlle DELATRE conseillère municipale - Toussaint GRONDIN conseiller municipal - Johnny PAYET conseiller municipal - Sabine IGOUFE conseillère municipale.

ABSENT(S) : Victorin LEGER conseiller municipal - Ghislaine DORO conseillère municipale - Mélissa MOGALIA conseillère municipale -

PROCURATION(S) : Laurence FELICIDALI 2^{ème} adjointe à Emmanuelle GONTHIER 7^{ème} adjointe - Gervile LAN YAN SHUN 3^{ème} adjoint à Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1^{er} adjoint - Yves PLANTE 6^{ème} adjoint à René HOAREAU conseiller municipal - Marie Lucie VITRY conseillère municipale à Micheline ALAVIN 5^{ème} adjointe - Priscilla ALOUETTE conseillère municipale à André GONTHIER conseiller municipal - Jacques GUERIN conseiller municipal à Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Éric BOYER conseiller municipal à Johnny PAYET conseiller municipal - Marie Josée DIJOUX conseillère municipale à Jean Benoit ROBERT 8^{ème} adjoint.

Affaire 14-181019
SEMAC / Rapport du représentant de l'Assemblée Spéciale pour les exercices 2017 et 2018 (article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales)

Accuse de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Monsieur le Rapporteur rappelle que la commune de la Plaine des Palmistes 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 Mairie de Saint André dont la représentante est Madame Marie-Hélène NAUD CARPANIN, qui a présenté son rapport à l'assemblée spéciale du 23 mai 2019.

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 aux conseils d'administration (36 pages- assemblée spéciale du 23 mai 2019).

Le Conseil Municipal, à LA MAJORITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS, **PREND CONNAISSANCE** et **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,



Marc Luc BOYER

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de téltransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

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

Assemblée Spéciale du 23 mai 2019

Sommaire

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

1. Vie sociale	Page 02
2. Bilan financier	Page 05
3. Plan Stratégique du patrimoine	Page 12
4. Etude du positionnement des entités du Groupe Territoires Réunion	Page 14
5. Plan d'action SAS Palme : Point d'étape	Page 28
6. Participation aux instances et synthèse des votes émis par le représentant de l'assemblée spéciale	Page 33

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

En conséquence, vous trouverez ci-après le rapport annuel 2017-2018 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 les exercices 2017 et 2018.

1. VIE SOCIALE

a) Départ de M. Mario di CARLO au poste de Directeur Général de la SEMAC.

Monsieur di CARLO fait lecture de sa lettre de démission aux membres du conseil d'administration. Monsieur di CARLO prend congés et laisse les membres du conseil d'administration délibérer à ce sujet.

Le Conseil d'administration prend acte de la décision de Monsieur Mario di CARLO de démissionner de son mandat de Directeur général de la Société à la date du 1er juillet 2018 (cf. annexe) et remercie Monsieur Mario di CARLO pour le travail accompli tout au long de ses 27 années de présence dans la Société et tout particulièrement pendant ces dernières années en tant que dirigeant de la Société.

Le conseil d'administration autorise en tant que de besoin Monsieur Mario di CARLO à ne pas exécuter de préavis au titre de son contrat de travail.

Les formalités liées à cette démission seront effectuées à compter du 1er juillet 2018.

b) Désignation du nouveau Directeur Général de la SEMAC.

En conséquence de la démission de Monsieur Mario di CARLO de ses fonctions de Directeur général qui prendra effet au 1^{er} juillet 2018 au soir, le Président propose, après avis favorable du Comité des « Rémunérations » du 12/06/18 et Comité Stratégique du 19/06/18, au Conseil d'administration de nommer en qualité de Directeur général :

Monsieur Frédéric PILLORE Né le 6 mars 1974 à Paris
Demeurant 1 impasse Carron – 97470 Saint Benoît

pour une durée indéterminée, cette décision prenant effet au 2 juillet 2018.

Le Conseil d'administration prend acte au préalable que :

- Monsieur Frédéric PILLORE a déclaré n'être frappé d'aucune incapacité, interdiction ou déchéance susceptible de l'empêcher d'exercer le mandat de Directeur Général mandataire social et satisfaire aux conditions légales de cumul de mandats applicables aux directeurs généraux de sociétés anonymes.

- Monsieur Frédéric PILLORE entend consacrer tout le temps nécessaire à l'exercice de son mandat de Directeur général de la Société et utilisera toutes ses aptitudes et capacités à la promotion des intérêts de la Société.
- Monsieur Frédéric PILLORE s'est engagé à exercer personnellement son mandat dans le meilleur intérêt de la Société et à rendre compte de sa mission selon les règles et modalités déterminées par la Société.
- Monsieur Frédéric PILLORE s'est engagé à démissionner des fonctions salariées de Directeur du Développement et Maîtrise d'Ouvrage qu'il occupait dans le GIE GTR (RCS Saint Denis de la Réunion 801 035 858) à effet du 1er juillet 2018 et sera exempté, sur sa demande, d'effectuer son préavis ;
- Monsieur Frédéric PILLORE est Directeur général de la société publique locale « Est Réunion Développement » dont le siège social est 16B Résidence le Manchy - rue Leconte de Lisle - 97470 Saint Benoît, immatriculée au RCS de Saint-Denis-de-la Réunion sous le numéro 538 185 067 depuis le 08/12/2011,
- Cette société a pour activité principale : la réalisation pour le compte de ses collectivités actionnaires et dans le périmètre géographique de celles-ci, toute opération d'aménagement définie à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.
- Monsieur Frédéric PILLORE y est rémunéré à ce titre et il continuera à exercer ce mandat en parallèle avec le mandat qu'il aura au sein de la Société.
- La Société et la société Est Réunion Développement ne sont pas susceptibles d'être concurrentes l'une de l'autre.

Assair de réceffai es précture
 974-219740065-20191028,DCM14-181019-
 Date de télétransmission : 28/10/2019
 Date de réception préfecture : 28/10/2019

Dans ce contexte, Monsieur Frédéric PILLORE a certifié sur l'honneur que les actionnaires de la société Est Réunion Développement ont été préalablement informés de l'éventualité d'un tel cumul de mandats et qu'ils en ont accepté le principe.

- Monsieur Frédéric PILLORE a confirmé qu'il sera en mesure pour sa part d'assurer ces deux fonctions sans porter atteinte aux intérêts de la Société et notamment qu'il disposera de la disponibilité nécessaire pour assurer pleinement son mandat au sein de la Société.
- dans l'hypothèse où un conflit d'intérêt potentiel viendrait à apparaître notamment du fait de ses deux mandats, Monsieur Frédéric PILLORE s'est engagé à en informer aussitôt le Président du Conseil d'administration afin que toute décision s'y rapportant puisse être prise en toute neutralité par le Conseil d'administration avant, le cas échéant, d'être mise en œuvre.

Compte tenu de ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil d'administration décide à l'unanimité, de nommer avec effet au 2 juillet 2018, Monsieur Frédéric PILLORE en qualité de Directeur général, et ce, pour une durée indéterminée.

Les formalités relatives à sa nomination seront effectuées à compter de cette date.

Conformément aux dispositions légales, son mandat social sera révoqué par décision du Conseil d'administration dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur et celles décidées ci-après à cet effet.

Abuse de confiance en préfecture
 974-219740065-20191028-DCM14-181019-
 Date de téléransmission : 28/10/2019
 Date de réception préfecture : 28/10/2019

c) Règlement intérieur de l'assemblée spéciale : modifications

Monsieur PILLORE souhaite la bienvenue à Madame NAUD-CARPANIN, Présidente de l'assemblée spéciale et désignée le 16 mai 2018, nouvelle représentante de la commune de Saint-André au sein du conseil d'administration en remplacement de la commune de Salazie représentée par Monsieur FOUASSIN.

Madame NAUD CARPANIN remercie Monsieur PILLORE et précise qu'elle continuera à travailler comme elle le fait depuis maintenant 2 ans au sein de l'assemblée spéciale. Elle souhaite apporter sa contribution dans le développement du territoire Est auquel elle y est attachée tout comme Monsieur le Président et Monsieur GONTHIER.

Monsieur le Président compte sur la collaboration et la détermination dont a toujours fait preuve Madame NAUD CARPANIN.

Suite à l'entrée au capital de la commune de Sainte-Suzanne et au changement du représentant de la commune de la Plaine des Palmistes, l'article 1 du règlement intérieur de l'assemblée spéciale est modifié comme suit :

Ancienne mention :

Collectivité ou groupement de collectivités	Représentant	Nombre d'actions	Nombre de voix
La Plaine des Palmistes	M. BENOIT ROBERT	340	340
Sainte-Rose	M. MICHEL VERGOZ	340	340
Salazie	M. STEPHANE FOUASSIN	40	40
Saint-André	Mme MARIE HELENE NAUD CARPANIN	67	67

Nouvelle mention :

Collectivité ou groupement de collectivités	Représentant	Nombre d'actions	Nombre de voix
La Plaine des Palmistes	Mme Priscilla ALOUETTE	340	340
Sainte-Rose	M. Michel VERGOZ	340	340
Sainte-Suzanne	M. Henri BOOZ	225	225

Salazie	M. Stéphane FOUASSIN	40	Accusé de réception en préfecture 974-219740068-20191028-DCM14-181019- DE Date de télétransmission : 28/10/2019 Date de réception préfecture : 28/10/2019
Saint-André	Mme Marie-Hélène NAUD CARPANIN	67	

Les membres de l'assemblée spéciale réunit le 16 mai 2018 a pris acte de la modification.

Le conseil d'administration, à l'unanimité des voix délibératives, approuve les modifications du règlement intérieur de l'assemblée spéciale sus-présentées.

2. BILAN FINANCIER

A. Le résultat 2017

Les comptes 2017 ont été présentés aux instances suivantes :

- Conseil d'administration du 05 juin 2018, arrêté des comptes 2017.
- Assemblée générale ordinaire du 26 juin 2018, approbation des comptes 2017.

Pour de plus amples information se référer au rapport d'activité 2017 joint au dossier.

Après échanges, les administrateurs ont convenu de présenter le rapport d'activité 2017 en l'état à l'assemblée générale ordinaire du 26 juin 2018, qui l'a approuvé par la suite.

B. Résultat probable 2018

en K€	2016	2017	BUD 2018	PROB 2018	BUD 2019
Produits locatifs	19 331	20 105	20 881	20 499	22 240
Résultat d'exploitation	1 139	2 529	1 276	744	1 543
Résultat financier	- 462	1 275	388	539	- 169
Résultat Exceptionnel	630	- 465	951	1 641	1 600
Résultat net	1 189	3 173	2 453	2 751	2 767

1. Comparaison entre le probable 2018 et le budget 2018

Le résultat net 2018 s'établit à 2 751 k€, et reste stable par rapport au résultat net du budget initial (2 453 k€).

a. Analyse du résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation 2018 (744 K€) est en diminution de 532 K€ par rapport au budget initial (1 276 K€).

- Une augmentation des frais de gestion de 134 K€ lié principalement à des commissions bancaires non prévues initialement pour un montant de 135 K€,
- Une augmentation des charges de personnel de 192 K€,
- Une augmentation du coût des impayés de 230 K€.

b. Analyse du résultat financier

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de dépôt en mairie : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Le résultat financier 2018 (539 K€) est en amélioration de 151 k€ par rapport au résultat 2017 (388 K€) principalement lié à l'amélioration des charges financières de 105 K€ suite au réaménagement de la dette de la SEMAC,

L'exercice 2018 est marquée par la dépréciation des titres de participation de la SAS PALME pour un montant de 356 K€.

De ce fait nous avons un résultat courant 2018 (980 K€) en diminution de 683 K€ par rapport au budget initial (1 664 K€).

c. Analyse du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2018 (1 641 K€) est en amélioration de 690 K€ par rapport au budget initial de 951 K€. Cela s'explique principalement par la baisse des dépréciations de 520 K€, montant budgété initialement par prudence et non réalisé.

2. Comparaison entre le Probable 2018 et le Réalisé 2017

Le résultat net 2018 (2 751 k€) est en baisse de 422 K€ par rapport au résultat de 3 173 K€ de l'exercice 2017. Cette augmentation est due à :

- Une dégradation du résultat d'exploitation de 1 784 K€
- Et une dégradation du résultat financier de 737 K€
- Atténuées par une amélioration du résultat exceptionnel de 2 106 K€.

a. Analyse du résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation 2018 (744 K€) est en diminution de 1 784 K€ entre 2017 et 2018 du fait principalement de :

- L'augmentation des frais de gestion de 373 K€ (Maintenance + 27 K€ / coût du GIE + 97 K€ / dépenses de formation + 37 K€ / Réceptions + 19 K€ / services bancaires + 124 K€),
- L'augmentation des impôts et taxes de 210 K€ lié notamment à la hausse de la cotisation CGLLS de 88 K€ et de 93 K€ de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties du fait des sorties du périmètre d'exonération,
- L'augmentation des charges de personnel de 512 K€,
- Une augmentation du coût des impayés par rapport à 2017 de 237 K€,
- L'augmentation des dotations aux amortissements des immobilisations de 284 K€ liée à l'évolution du parc de la SEMAC,

b. Analyse du résultat financier

Le résultat financier 2018 (539 K€) est en baisse de 737 k€ par rapport au résultat 2017 (1 275 K€) principalement lié à la dépréciation des titres de participation de la SAS PALME pour un montant de 356 K€ et à une augmentation des charges financières de 251 K€.

c. Analyse du résultat exceptionnel

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Le résultat exceptionnel 2018 (1 641 K€) est en amélioration de 2 106 K€ par rapport à celui de 2017 (- 465 K€). Cela s'explique principalement par :

- La baisse des dépréciations des immobilisations de 1 735 K€,

En K€	2016	2017	BUD 2018	PROB 2018
0049-CN LA CHAPELLE	574	779	-	-
0058-CN CANNELLE	787	697	-	-
0092-CN SCI VACOAS	-	259	-	-
Divers	-	-	500	-
Dépréciation des immobilisations.	1 361	1 735	500	0

- La baisse du poste pénalités de 240 K€ liée au dénouement du litige GTA en 2017 pour 250 K€,
- Une baisse des produits exceptionnels liée aux fournisseurs prescrits de 185 K€.

C. Budget 2019

1. Hypothèses budgétaires

- Augmentation des loyers : 1.25 %
- 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

2. Revue de l'évolution des principaux postes (2016-2019)

a. Gestion locative

i. Les produits locatifs

(en K€)	REALISE 2016	REALISE 2017	BUDGET 2018	PROBABLE 2018	BUDGET 2019
Loyers logts	18 872	19 692	20 462	20 180	21 941
Loyers commerces	459	413	419	319	299
Total loyers	19 331	20 105	20 881	20 499	22 240
(en K€)	REALISE 2016	REALISE 2017	BUDGET 2018	PROBABLE 2018	BUDGET 2019
Parc au 31/12/2015	18 482	18 728	18 760	18 744	18 828
LIVRAISONS 2016	390	626	629	611	614
LIVRAISONS 2017	-	338	604	602	609
LIVRAISONS 2018	-	-	423	223	930
LIVRAISONS 2019	-	-	46	-	960
Loyers logts	18 872	19 692	20 462	20 180	21 941

Les loyers des logements (20 180 K€) connaissent une baisse de 282 K€ par rapport à l'initial 2018 (20 462 K€).

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télérmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Cette baisse est liée principalement aux retards des livraisons 2018 (en €) :

Opération	BUD 2018	PROB 2018	BUD 2018	PROB 2018	Manque à gagner
TERRAIN BENARD 2	01/02/2018	20/03/2018	112 343	95 481	- 16 862
PETIT SAINT PIERRE	01/02/2018	29/05/2018	111 817	73 176	- 38 641
JARDIN DE BEAULIEU	01/07/2018	29/10/2018	130 335	45 855	- 84 480
LES LIANES	01/10/2018	30/04/2019	46 169	-	- 46 169
TERRAIN MOLLAN	01/11/2018	03/12/2018	68 604	35 926	- 32 678
			-	-	-
			469 268	250 437	- 218 830

Par ailleurs, ces loyers seront en augmentation de 1 782 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 679 k€,
- Au produit partiel des 266 logements livrés au cours de l'année 2019 qui contribuent à hauteur de 960 k€.

PROGRAMME	DATE DE LOCATION	NBRE	Loyers 2019
MASCARIN 32 PLS	01/03/2019	32	189 583
MASCARIN 78 LLS	01/03/2019	78	387 180
Les Lianes	30/05/2019	29	109 393
Z'IRONDELLES	15/06/2019	19	41 331
VIDOT	15/06/2019	5	15 219
Lebihan	30/05/2019	42	137 124
Juliette	15/08/2019	22	41 733
Perle de Jasmin	23/10/2019	39	38 588
		266	960 150

ii. Les risques locatifs

❖ La vacance

(en K€)	REALISE 2016	REALISE 2017	BUDGET 2018	PROB 2018	BUDGET 2019
Loyers quittancés (logts)	20 131	20 689	21 418	21 174	22 977
Vacance logement	1 257	1 004	956	994	1 034
Vacance logement en %	6,24%	4,85%	4,50%	4,70%	4,50%

Conformément au prévisionnel à 10 ans présenté en mai 2017, l'objectif pour l'exercice 2019 est un taux de vacance de 4,50 %.

Nous constatons une dégradation de 0.20 point de la vacance par rapport à 2017.

Accusé de réception en préfecture
974 21974065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télérmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

❖ Les impayés

(en K€)	REALISE 2016	REALISE 2017	BUDGET 2018	PROBABLE 2018	BUDGET 2019
Coût des impayés	542	516	524	753	558
en % du total loyers	2,80%	2,57%	2,51%	3,68%	2,51%

L'objectif pour les exercices 2018 et 2019 est un coût des impayés représentant 2,50 % du total des loyers. L'impact sur l'exercice 2018 est de 753 K€ soit un taux de de 3.68 % et de 558 K€ sur l'exercice 2019 (2.51 %).

En 2018, nous constatons un dérapage de 230 K€ du coût des impayés par rapport au budget initial.

iii. La maintenance du parc

(en K€)	REALISE 2016	REALISE 2017	BUDGET 2018	PROBABLE 2018	BUDGET 2019
Entretiens non récupérable	1 384	1 369	1 441	1 631	1 894
Gros entretiens	232	179	388	313	346
Total maintenance du parc	1 615	1 549	1 829	1 943	2 239

On constate une hausse de la maintenance de 115 K€ entre le Probable et le budget 2018. Cette hausse d'explique en grande partie par une hausse des sinistres de 133 K€ qui est compensé en grande partie par des remboursements d'assurances.

Cette maintenance du parc s'établit à 2 239 k€ en 2019 soit une augmentation de 296 k€. Cette évolution est liée à la hausse de l'entretien courant de 231 K€ avec notamment :

- Un budget supplémentaire de 80 K€ pour les réclamations
- 80 K€ de hausse des appels de provision copropriété,
- 53 K€ de contrôle amiante.

b. Les autres produits

Les produits d'exploitation

	2016	2017	BUD 2018	PROB 2018	BUD 2019
Produits aménagement	53	79	13	36	51
Refact. tps passés SPL	204	207	95	164	111
Missions foncières	56	241	96	50	22
AMO	192	183	305	307	258
Autres produits	104	203	128	105	107
Coût interne	836	722	853	742	855
Rém. des concessions	344	86	112	73	63
Marge sur cessions	20	21	103	476	43
Total produits	1 808	1 742	1 706	1 953	1 509

Comparaison entre le probable 2018 et le budget initial 2018

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de dépôt de la demande de mission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Les produits sont en augmentation par rapport au budget initial 2018 (247 k€ de plus)

- Une baisse du coût interne de 111 k€
- Une hausse des marges sur cession de 374 k€ liée notamment à la cession du terrain Quartier Français (297 k€ de marge) et des commerces sur Balisiers (114 K€).

Comparaison entre le Budget 2019 et le Probable 2018

Le budget 2019 est en baisse de 444 k€ par rapport à 2018 du fait notamment de la baisse des marges sur cessions qui diminuent de 434 k€

c. Les charges de personnel

	REALISE 2016	REALISE 2017	BUDGET 2018	PROBABLE 2018	BUDGET 2019
Effectif UES	87.63 ETP	83.29 ETP	84.72 ETP	80.66 ETP	85.92 ETP
Effectif SEMAC	65.98 ETP	61.90 ETP	62.30 ETP	58.37 ETP	61.92 ETP
Masse salariale	3 851 k€	3 580 k€	3 900 k€	4 092 k€	3 746 k€

(en K€)	REALISE 2016	REALISE 2017	BUDGET 2018	PROBABLE 2018	BUDGET 2019
Total loyers	19 331	20 105	20 881	20 499	22 240
Charges de personnel	3 851	3 580	3 900	4 092	3 746
Charges de personnel en % des loyers	19,92%	17,81%	18,68%	19,96%	16,84%

d. Les frais de gestion

(en K€)	REALISE 2016	REALISE 2017	BUDGET 2018	PROBABLE 2018	BUDGET 2019
Frais de gestion	2 751	2 629	2 868	3 002	3 023

Les frais de gestion de la SEMAC s'élèvent à 2 868 K€ en 2018 soit une hausse de 374 K€ par rapport à 2017. Cela est principalement lié à :

- Une augmentation de la maintenance de 27 K€ lié notamment aux prestations d'AAERON,
- Une augmentation des coûts du GIE de 97 K€,
- Une augmentation des dépenses de formation de 37 K€,
- Une augmentation des frais de réceptions de 19 K€,
- Une augmentation des services bancaires de 124 K€.

Les frais de gestion restent relativement stables entre 2018 et 2019.

3. Comparaison entre le Budget 2019 et le Probable 2018

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception en préfecture : 28/10/2019

en K€	2016	2017	BUD 2018	PROB 2018	BUD 2019
Produits locatifs	19 331	20 105	20 881	20 499	22 240
Résultat d'exploitation	1 139	2 529	1 276	744	1 543
Résultat financier	- 462	1 275	388	539	- 169
Résultat Exceptionnel	630	- 465	951	1 641	1 600
Résultat net	1 189	3 173	2 453	2 751	2 767

Le **résultat net** 2019 s'établit à 2 767 K€ et reste relativement stable par rapport au résultat 2018 qui est de 2 751 K€.

Le **résultat d'exploitation** s'élève à 1 543 k€ et est en augmentation de 798 K€ par rapport au résultat 2018 (744 K€).

L'exercice 2019 est marqué par une augmentation des produits locatifs de 1 742 K€ par rapport à 2018. Par ailleurs, nous pouvons noter les évolutions suivantes entre 2018 et 2019 :

- Une baisse des marges sur cessions de 324 K€ liée notamment à la cession de QF en 2018 dégageant 296 K€ de marge,
- Une baisse loyers de crédit-bail lié aux rachats d'opérations de 532 K€ entre 2018 et 2019 et notamment ARUBA et MASKARENAS qui représentent une baisse des loyers de crédit-bail de 280 K€,
- Une hausse des impôts et taxes de 90 K€ du fait des sorties du périmètre d'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties,
- Des charges de personnel en diminution de 346 K€ entre 2018 et 2019,
- Une hausse des dotations aux amortissements de 607 K€ du fait des rachats des opérations en défiscalisation,
- L'augmentation de la dotation de la PGE entre 2018 et 2018 de 209 K€.

Pour le budget 2019, nous avons un **résultat financier** de - 169 K€, en baisse de 707 K€ par rapport à 2018. Cela s'explique principalement par :

- La baisse des produits financiers de 531 K€. Cette baisse des produits financiers est liée aux opérations ARUBA et MASKARENAS (société DOMBEYA 1 / OFOI) qui ont été rachetées par la SEMAC en 2018. Cette sortie du dispositif de la défiscalisation diminue les produits financiers de 417 K€ entre 2018 et 2019.
- Une augmentation des charges financières de 165 K€ liée aux nouveaux remboursements d'emprunts (Les Lianes, Mascarin)

En 2019, le **résultat exceptionnel** est de 1600 K€. Le résultat 2019 est composé en grande partie des reprises de subventions pour un total de 1 575 K€ en 2019. Il est relativement stable par rapport au résultat exceptionnel de 2018 (1 641 K€).

Après la présentation du bilan probable 2018 et du budget prévisionnel 2019 de la SEMAC, Monsieur le Président met au vote le bilan probable 2018 et le budget initial 2019 qui sont adoptés à l'unanimité des voix délibératives, dans ses principes et ses montants.

3. PLAN STRATEGIQUE DU PATRIMOINE

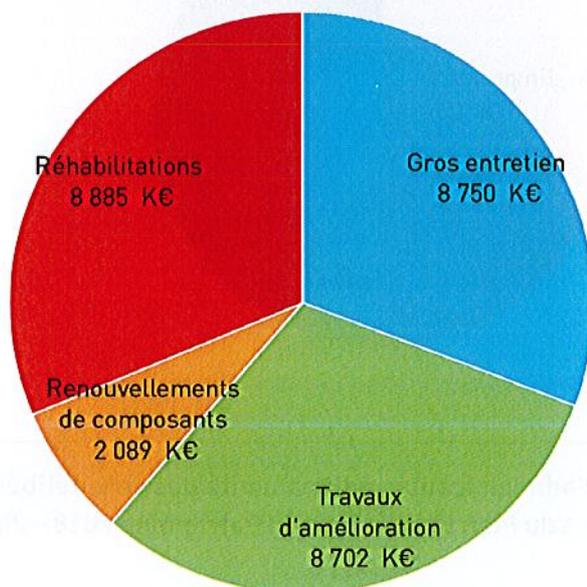
Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de réception : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

La SEMAC a fait réaliser à fin 2017 et début 2018 un diagnostic technique de l'ensemble de son patrimoine. Ceci a permis de définir les travaux nécessaires et leurs priorités de réalisation pour les dix prochaines années compte tenu du vieillissement du parc.

PLAN STRATEGIQUE PATRIMONIAL

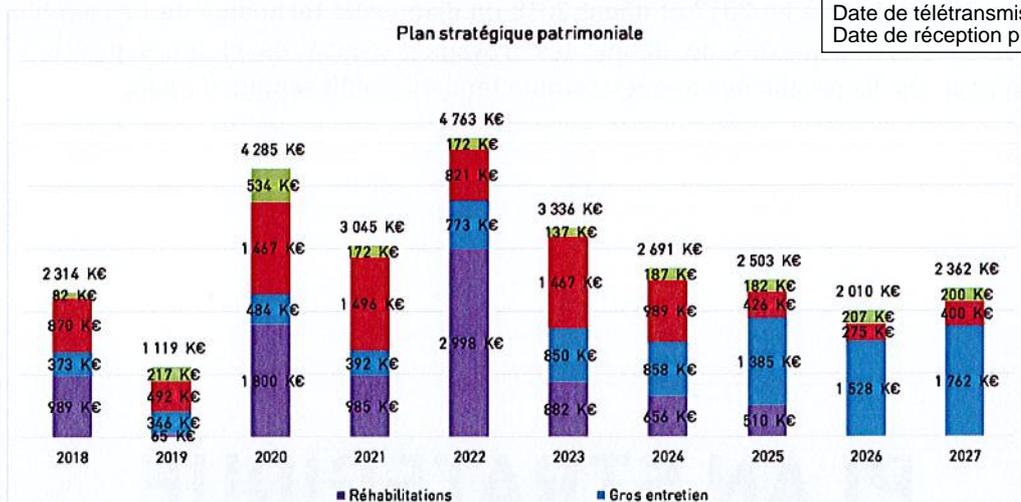
PLAN DE TRAVAUX: 28 M€ ENTRE 2018 ET 2027

Plan stratégique patrimonial : 28 M€



PLAN DE TRAVAUX: 28 M€ ENTRE 2018 ET 2027

Accusé de réception en préfecture
 074209240065-20191028-DCM14-181019-
 DE
 Date de télétransmission : 28/10/2019
 Date de réception préfecture : 28/10/2019

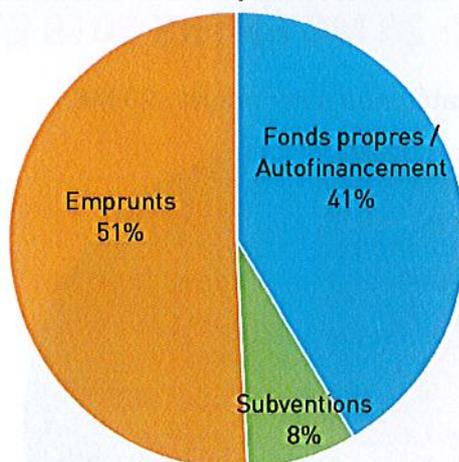


Nature de travaux	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Renouvellement de composants	82 100	216 600	534 000	172 140	171 600	137 100	187 400	181 800	206 654	200 000	2 089 394
Réhabilitations	988 750	65 000	1 800 000	985 000	2 998 300	882 000	656 000	510 000			8 885 050
Travaux d'amélioration	870 350	491 770	1 466 660	1 495 750	820 500	1 466 530	989 400	426 100	275 026	400 000	8 702 086
Gros Entretien	372 891	345 540	484 360	391 841	772 890	850 030	858 350	1 385 000	1 527 990	1 761 600	8 750 492
Total général	1 941 200	773 370	3 800 660	2 652 890	3 990 400	2 485 630	1 832 800	1 117 900	481 680	600 000	28 427 022

PLAN DE TRAVAUX

Type d'emprunt Taux Durée
 REHAB 1,70 10

Financement du plan de travaux



Les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des voix délibératives, valident les caractéristiques financières du Plan Stratégique du Patrimoine 2018 – 2027 tel que présenté dans le présent rapport.

4. ETUDE DU POSITIONNEMENT DES ENTITES DU GROUPE TERRITOIRES REUNION

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Compte tenu des évolutions réglementaires sur le secteur du logement social, la société sera amenée à faire face à davantage de contraintes locales et nationales. Il est donc fondamental que le Groupe Territoires réfléchisse à des nouvelles pistes stratégiques afin de maintenir sa pérennité et poursuivre l'accompagnement au développement du territoire.

Pour cela, il a été fait appel au cabinet Verso Consulting sur la définition du positionnement stratégique des entités du Groupe Territoires Réunion. Verso Consulting est un cabinet de conseil en stratégie & transformation spécialiste des outre-mer. Il a notamment travaillé sur la réalisation du dernier livret blanc de l'ARMOS OI et de part cela connaît parfaitement le tissu politique et économique local et les métiers des OLS.

Le Groupe est concerné par de nombreux enjeux (structurels, financiers, politiques, territoriaux & sociaux) et par toutes les interrogations qui en résultent :

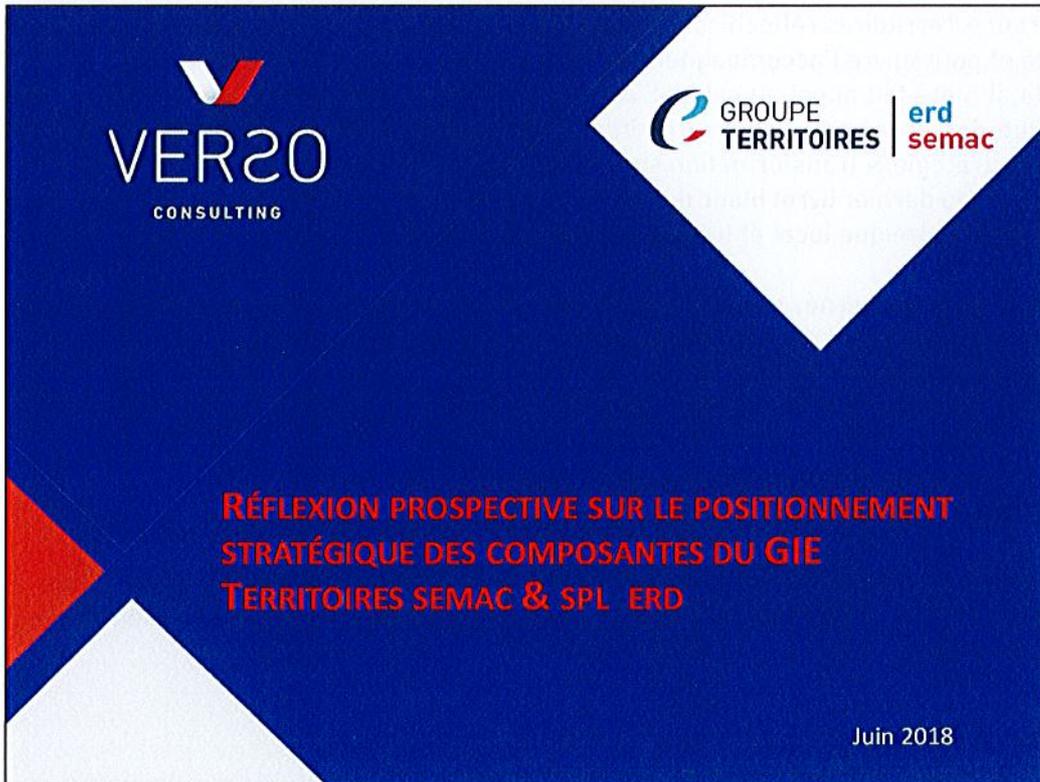
- Quel est l'avenir du GIE GTR ?
- Quel sera son positionnement stratégique face à l'ensemble des opérateurs (OLS & EPL) ?
- Quelles seront les orientations stratégiques ?
- Quel est le modèle économique vers lequel il doit évoluer ?

Au regard des perspectives d'évolution des OLS et EPL à la Réunion, cette étude aura également pour objectif de préparer les négociations, discussions qui se dérouleront avec les parties prenantes.

Conseil d'administration du 26 juin 2018

A l'aide d'une projection de diapositive, Monsieur GULTZGOFF présente la synthèse de l'étude réalisée dans le cadre du positionnement stratégique des entités du GIE GTR.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de l'étude réalisée : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019



The page includes the GROUPE TERRITOIRES | erd semac logo in the top left and the word 'SOMMAIRE' in the top right. A vertical line on the left side of the page is connected to a dot at the top. The table of contents lists six numbered items.

	1. Contexte et enjeux
	2. Méthodologie
	3. Affectio societatis
	4. Adapter la SEMAC et ERD au marché
	5. Des possibilités de rapprochement
	6. Conclusions

At the bottom, there is a footer with the VER20 logo and the text: 'R réflexion prospective sur le positionnement stratégique des composantes du GIE TERRITOIRES SEMAC & SPL ERD'.

CONTEXTE ET ENJEUX

Contexte et enjeux

Face à un contexte changeant et complexe, la nécessité de réfléchir au positionnement de SEMAC et ERD à horizon 3-5 ans

Etudier les possibles positionnements stratégiques des deux entités du GIE-GTR

- **SEMAC** : SEM, bailleur social, aménageur, active dans l'Est, au Sud et à l'Ouest
- **SPL ERD** : Outil d'aménagement à l'usage des collectivités actionnaires

Des paramètres multiples impactent l'activité et les missions des deux structures

- **Des causes exogènes** : Modifications de l'environnement institutionnel et financier du logement social et de l'aménagement
- **Des causes endogènes** : des relations complexes avec les collectivités, notamment dans les projets d'aménagements



Contexte et enjeux

Causes exogènes

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

LOGEMENT

CONTRAINTES FINANCIERES

- des financements du logement social neuf de stables à décroissants (LBU, défisc, crédit d'impôt)
- des aides sociales au logement appelées à diminuer (cf APL)
- des aides à la rénovation très limitées

IMPLICATIONS DE LA LOI ELAN

- vers une rationalisation du nombre d'OLS en France
- un exercice qui s'engage progressivement localement, poussé par l'arrivée de la CDC Habitat

AMENAGEMENT

UNE SITUATION TENDUE DEPUIS 2008

- des capacités d'investissements en réduction constante dans l'ensemble des collectivités (baisse des recettes fiscales, DGF, etc)
- Peu de grands projets d'aménagement public (hors Ecocité, qui peine à se concrétiser)

UNE OBLIGATION DE RATIONNALISATION DES OUTILS

- le constat d'un nombre de SPL disproportionné par rapport à la taille du territoire (en nombre et en effectif)
- un effort de rationalisation impulsé par la CRC et engagé dans certains domaines
- Malgré la création prochaines de nouvelles SPL



Réflexion prospective sur le positionnement stratégique des composantes du GIE TERRITOIRES SEMAC & SPL ERD

45

Monsieur GONTHIER estime qu'il faut être prudent dans l'aménagement futur du territoire qui pourrait pénaliser l'Est de la Réunion. En cela, il entend le projet de l'Eco-cité de Saint-Paul qui pourrait créer un déséquilibre du territoire et devenir une conurbation asphyxiante.



Contexte et enjeux

Causes endogènes

UNE RELATION COMPLEXE, PARFOIS ALEATOIRE, ENTRE LES COLLECTIVITES ET LES OUTILS DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

LES COLLECTIVITES D'ERD ET DE LA SEMAC, ACTIONNAIRES DANS D'AUTRES SPL

SPL ERD ET SEMAC :

- CIREST → SPL AVENIR REUNION, MARAINA
- BRAS PANON → MARAINA
- LA PLAINE DES PALMISTES → MARAINA
- ST-ANDRE → SPL AVENIR REUNION, MARAINA
- ST-BENOIT → SPL AVENIR REUNION, MARAINA
- SALAZIE → MARAINA

SEMAC :

- CONSEIL REGIONAL → SPL AVENIR REUNION, MARAINA
- STE-SUZANNE → MARAINA
- ST-JOSEPH → MARAINA

LA SPL ERD INEGALEMENT UTILISEE

- SPL ERD utilisée principalement par St-Benoit, Bras-Panon (et récemment Ste-Rose et la plaine des Palmistes)

DES QUESTIONNEMENTS SUR CES POSITIONNEMENTS MULTIPLES...

- Moyen de faire jouer la concurrence ou d'attribuer les missions selon contextes distincts
- Moyen de peser sur un plan politique, sur les orientations de plusieurs outils

... MAIS DES CONSÉQUENCES SUR LA SOLIDITÉ D' ERD

- Difficulté de lisibilité de l'action politique et de la visibilité pour les opérateurs (incertitude sur les missions confiées)
- Cumul de responsabilité des collectivités actionnaires impactant la capacité d'engagement aux côtés d'un outil spécifique
- **Un recours aux outils corrélaté au poids des collectivités dans leur capital**



Réflexion prospective sur le positionnement stratégique des composantes du GIE TERRITOIRES SEMAC & SPL ERD

46

METHODOLOGIE



Méthodologie

Trois thématiques d'entretien pour adresser trois questions principales

PERCEPTION ACTUELLE	CONTEXTE DE DEVELOPPEMENT	ORIENTATIONS POUR L'AVENIR
<ul style="list-style-type: none"> - Mode de recours actuels aux services de la SEMAC et de la SPL ERD ; degré de satisfaction des prestations ; - Adéquation entre Missions et Capacités de la SEMAC - Perception des enjeux financiers de la SEMAC - Adéquation entre Missions et Capacité de ERD - Perception des enjeux financiers de ERD - Autres missions de commandes publiques confiées à d'autres opérateurs : motivations - Articulation des missions entre les deux structures : clarté, lisibilité, opérationnalité. - Perception du montage en GIE (vs autres montages par ailleurs) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tendances exogènes : évolutions des politiques publiques : Impacts pour SEMAC et ERD - Tendances exogènes : montée en puissance des grands opérateurs nationaux (SNI, Action Logement) : Impact sur les opérateurs - Tendances endogènes : Perception de l'aménagement du territoire et du logement (social et autres) à La Réunion ; dans l'Est : enjeux, défis, problématiques (socioéconomique, financières, tourisme, environnement, attractivité...) (horizon 3-5 ans max) - Perception du positionnement et évolutions des autres opérateurs au regard de ces enjeux - Perception de l'impact de ces tendances pour SEMAC et ERD : capacités actuelles à les appréhender 	<ul style="list-style-type: none"> - Conséquences des tendances observées sur les missions actuelles et futures : priorités stratégiques et opérationnelles - Définition du cœur de métier (nature de l'activité, géographie) - Identification des missions connexes ou périphériques - Adéquation supposée entre Missions et Equilibre économique; sources de financement envisageables - Perception du niveau de préparation des outils SEMAC et ERD à ces orientations - Evolution du positionnement : <ul style="list-style-type: none"> i. Par rapport aux autres opérateurs : étanchéité, partenariat, concurrence ou rapprochement; structurel ou ponctuel ii. Par rapport aux autres collectivités : - Conséquences sur l'adéquation du montage actuel ; évolutions nécessaires (le cas échéant, y compris du pacte d'actionnaire)
TROIS QUESTIONS FONDAMENTALES		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les raisons qui ont conduit à la création de SEMAC et ERD sont-elles encore d'actualité ? quelles conséquences doit-on tirer de ces évolutions ? ▪ Quel est l'objectif des collectivités actionnaires et administratrices de disposer de tels outils ? Quelles vocation souhaitent-elles leur conférer, aujourd'hui et demain ? ▪ Dans ce cas, la SEMAC et ERD disposent-elles des moyens financiers et humains nécessaires à l'accomplissement de nouvelles missions ? 		



Réflexion prospective sur le positionnement stratégique des composantes du GIE TERRITOIRES SEMAC & SPL ERD

48

AFFECTIO SOCIETATIS

 **AFFECTIO SOCIETATIS**
Quel sentiment d'appartenance pour quelle implication dans SEMAC et ERD ?

L'expression des perceptions des deux structures

- Un sentiment fort d'appartenance à une microrégion (par excès ou par défaut), qui justifierait l'existence des deux outils
- La craint d'une perte d'ancrage territoriale de la part des structures d'aménagement et du logement social → Méfiance vis-à-vis des opérateurs dont la gouvernance ne serait pas maîtrisée ou située en dehors du territoire

Valeurs et spécificités de SEMAC et ERD :

- Des structures compétentes et véhiculant l'identité du territoire (approche mitigée selon les administrateurs)

MAIS :

- Un sentiment de relative inertie ces derniers temps,
- Un risque si la situation perdure sur les compétences et le moral des équipes

Plusieurs paradoxes :

- entre l'intérêt quasi-unanime pour les deux structures et le niveau de recours variable des collectivités
- un niveau de connaissance effective limitée des portefeuilles d'activités et des compétences des 2 structure
- un niveau de connaissance limité du « marché » de SEMAC et ERD (estimation du parc locatif, du potentiel de production, de volume d'affaires...)

En résumé :

- une tendance générale favorable aux deux structures et une « volonté de faire »
- Des spécificités et Identités des outils difficilement exprimées
- Un Affectio societatis qui repose sur : l'ancrage territorial et le souci des administrateurs vis-à-vis de l'aménagement, des équipements et du logements

L'ENJEU: DEFINIR L'ADN DE SEMAC ET ERD

 | Réflexion prospective sur le positionnement stratégique des composantes du GIE TERRITOIRES SEMAC & SPL ERD 50

Monsieur PILLORE réagit sur la notion évoquée : « définir l'ADN de SEMAC et ERD ». Les marquages territoriaux sont une force mais peuvent également être une faiblesse dans la configuration actuelle, d'où la remarque de redéfinir l'ADN des deux structures.

ADAPTER LA SEMAC ET ERD AU MARCHÉ

 **ADAPTER LA SEMAC ET ERD AU MARCHÉ**
La nécessité de disposer d'une visibilité sur le marché et son potentiel de développement à venir

SUR LE LOGEMENT	SUR L'AMENAGEMENT
<ul style="list-style-type: none">▪ un potentiel de constructions de nouveaux logements sociaux peu élevé▪ un volume de travaux de maintenance et rénovation appelé à augmenter :▪ De nouvelles pistes à explorer pour sécuriser le financement des opérations à venir :<ul style="list-style-type: none">○ La réalisation d'opérations nouvelles plus rémunératrices (immobilier Intermédiaire ou d'affaires), ou plus spécialisés (résidences pour personnes âgées) mais potentiellement plus risquées○ La cession d'actifs○ La recapitalisation pour consolider les fonds propres	<ul style="list-style-type: none">▪ Une liste de projets et opérations limitée▪ Un potentiel de marché qui fait l'objet d'échanges entre les dirigeants de la SPL et les actionnaires concernés▪ De nouvelles pistes d'activités plus sécurisantes à identifiées (au-delà des études et AMO)
Conciller « volonté de faire » et « capacité de faire » : nécessité de répondre à la question de l'extension du marché	
<ul style="list-style-type: none">→ Soit le marché de la microrégion Est est suffisant pour que les 2 structures perdurent→ Soit il faudra « élargir le marché » ou « questionner l'existence de deux structures en propre »	

 Réflexion prospective sur le positionnement stratégique des composantes du GIE TERRITOIRES SEMAC & SPL ERD 52

ADAPTER LA SEMAC ET ERD AU MARCHÉ

Élargissements des marchés évoqués dans les entretiens et conséquences : la nécessité d'approfondir la connaissance du marché (1/2)

Accusé de réception en préfecture
 974-219740065-20191028-DCM14-181019-DE
 Date de réception en préfecture : 28/10/2019
 Date de réception préfecture : 28/10/2019

ÉLARGIR LE MARCHÉ : LE PÉRIMÈTRE GÉOGRAPHIQUE

- Des interventions de SEMAC au-delà de son bassin naturel (sud et ouest); une SPL limitée à l'Est.
 - Des opinions variables :
 - Des marchés naturels au Sud et au Nord mais une perception variable en termes de priorité ou de faisabilité
 - Un questionnement sur l'opportunité d'élargir le champ d'action à toute l'île
- Point d'attention: e limiter aux microrégions voisines = auto-limiter la capacité de projection de la SEMAC ; la possibilité d'une ligne de partage avec les autres opérateurs?**
- Activités extraterritoriales: la coopération régionale
 - mise à disposition des compétences des deux structures à d'autres partenaires
 - Un complément de revenu, mais pas une consolidation du modèle

ÉLARGIR LE MARCHÉ : LA DIVERSIFICATION D'ACTIVITÉS

- Un potentiel perçu mais non estimé dans de nombreux secteurs dont les compétences actuelles de la SPL ERD :
 - Economie et Innovation
 - ESS
 - Silver Economy
 - Tourisme et évènementiel
- Une typologie de missions à consolider :
 - Etudes d'aménagement, études de marchés, AMO
 - Etudes de faisabilité, de structuration de filières et de projet de territoire
 - Production d'équipements structurants (ateliers de coworking, hébergements touristiques, EPHAD)
 - Gestion et exploitation de sites (tourisme, évènementiel)
- Un dénominateur commun : répondre à des « enjeux territoriaux » insuffisamment adressés à l'Est

ADAPTER LA SEMAC ET ERD AU MARCHÉ

Élargissements des marchés évoqués dans les entretiens et conséquences : la nécessité d'approfondir les impacts internes (2/2)

ÉLARGIR LE MARCHÉ : CONFIRMER LES CAPACITÉS INTERNES DES DEUX STRUCTURES

- La diversification, sectorielle ou géographique n'est pas sans impact sur l'organisation des deux structures :
 - Interrogation sur la disponibilité des compétences en interne;
 - Nécessité de mobilité du management, des équipes
 - une réticence naturelle après certaines expériences (St-Joseph) chez certains administrateurs et parties prenantes.
- Un élargissement du champ d'intervention de la SEMAC et d'ERD à confirmer au regard de ses impacts organisationnels
 - > Ces derniers doivent être déclinés de manière opérationnelle.

CONSEQUENCES SUR LA GOUVERNANCE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISATION

- Une opinion partagée: l'élargissement des missions et périmètres ne doivent pas conduire à fragiliser les fondamentaux.
 - > Diversification ne vaut pas consolidation
- Des hypothèses à étayer au regard de la capacité réelle des structures à s'engager vers la diversification
- Un intérêt à observer la stratégie d'autres collectivités administrant d'autres opérateurs (ex. SODEGIS et SODIAC)
- 2 paramètres à considérer:
 - La capacité financière des administrateurs et actionnaires à soutenir ces structures (en les consolidant financièrement) dans leurs stratégies de diversification
 - La discipline des administrateurs et actionnaires : visant à inscrire dans la durée l'engagement des collectivités et des actionnaires aux cotés de leurs outils.

DES POSSIBILITÉS DE RAPPROCHEMENT

 **ADAPTER LA SEMAC ET ERD AU MARCHÉ**
Trois scénarii d'évolution possibles

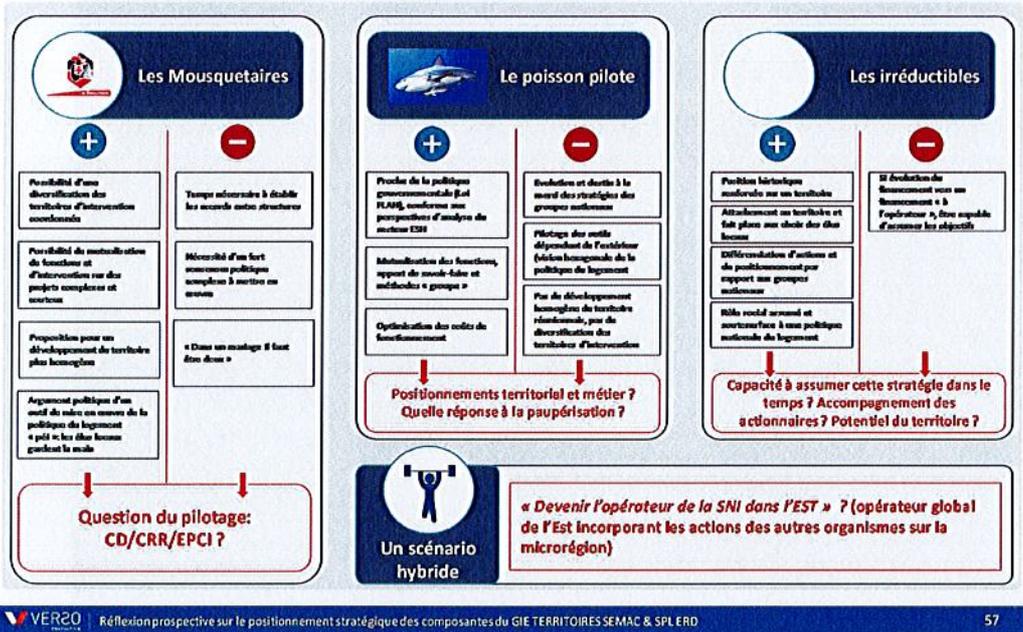
 Les irréductibles	 Les mousquetaires	 Le poisson pilote
<ul style="list-style-type: none">▪ Préserve l'indépendance de ses structures▪ Élève le risque financier▪ Élève le niveau d'engagement des actionnaires et administrateurs▪ Ne signifie pas « le statu quo » : l'indépendance doit s'accompagner d'un élargissement qui peut être:<ul style="list-style-type: none">- Thématique- Géographique	<ul style="list-style-type: none">▪ S'opposent par réflexe aux « Gros »▪ Nécessite d'anticiper les changements et de les affronter à plusieurs▪ Permet de mutualiser compétences et marchés▪ Nécessite d'observer le marché pour définir les différentes hypothèses de rapprochement▪ Nécessite d'appréhender les conséquences sur la gouvernance, les équipes et le modèle économique▪ Nota: dans un mariage, il faut être deux !	<ul style="list-style-type: none">▪ Se rapproche d'un prédateur...▪ Permet de bénéficier d'une surface financière et assise institutionnelle importante...▪ Mais conduit finalement vers une Fusion Acquisition au bénéfice de la SIDR▪ Hypothèse majoritairement refusée même si certains administrateurs la considèrent comme inéluctables

 Réflexion prospective sur le positionnement stratégique des composantes du GIE TERRITOIRES SEMAC & SPLERD 56

Opportunités et menaces dans l'environnement GTR

Des scénarii à bien mesurer, des solutions Intermédiaires

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019



CONCLUSIONS



CONCLUSIONS

Trois scénarii convertis en trois plans pour le futur du GIE de la SEMAC et de la SPL ERD

Accusé de réception en préfecture
 974-219740065-20191028-DCM14-181019-
 DE
 Date de télétransmission : 28/10/2019
 Date de réception préfecture : 28/10/2019

PLAN A	PLAN B	PLAN C
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Considérer que la SEMAC et l'ERD doivent être assez solides pour poursuivre leurs activités et se développer : ▪ Scénario privilégié par la majorité ▪ Implique : <ul style="list-style-type: none"> - d'assurer la solidité financière des deux structures - un engagement durable et une « discipline » des collectivités à recourir prioritairement à leurs outils, - de mieux connaître le marché cible, sur l'ensemble du territoire - que la gouvernance dispose d'un niveau de connaissance suffisamment fin pour prendre et assumer ses décisions ; - d'ajuster, en tant que de besoin, les compétences et l'organisation interne des deux structures à leurs nouvelles activités. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Considérer que faute de solidité financière, de marché, de capacité des collectivités de tutelles à porter les outils, il y a nécessité de se rapprocher de d'autres opérateurs. ▪ Le rapprochement avec les opérateurs équivalents (graduel et à géométrie variable) est privilégié ▪ Scénario qui implique : <ul style="list-style-type: none"> - De mieux connaître le marché et les opérateurs concernés pour identifier les « passerelles » possibles - D'engager un processus de dialogue avec les autres opérateurs (gouvernance et opérationnel) - D'évaluer les impacts de rapprochements structurels (sur la gouvernance et le modèle économique) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Considérer la disparition des outils comme inéluctable : <ul style="list-style-type: none"> - (par effet d'absorption des actifs et des com - Notamment par la SIDR ou une structure comme MARAINA ▪ Possibilité qui ne doit pas être ignorée et devrait être approfondie dans ses conséquences. ▪ Impacts pressentis <ul style="list-style-type: none"> - davantage d'impacts en aménagement (perte de maîtrise de l'outil) - Moins sur le logement (dans la mesure où d'autres assumeront le besoin)


Réflexion prospective sur le positionnement stratégique des composantes du GIE TERRITOIRES SEMAC & SPL ERD

59

Monsieur GONTHIER demande quelle est la prochaine étape de cette étude.

Monsieur PILLORE répond qu'à ce jour, le Groupe pourrait considérer qu'il est en mesure d'aller dans le sens du plan A. Des dispositions ont été prises autant pour la SEMAC (PSP, etc...) que la SPL ERD (augmentation du volume de commandes) pour sécuriser la trajectoire financière des structures. Lors des interviews, le plan A était majoritairement privilégié par les interviewés.

Monsieur PILLORE trouve intéressant que les propositions soient séquencées et évolutives en fonction de l'appréciation et de la situation qui pourraient être amenées à varier.

Concernant le plan B, le Groupe Territoires Réunion doit devenir un élément moteur, de leadership dans le cas d'un regroupement. Le questionnement dans ce cas-là serait de choisir l'activité que le Groupe souhaiterait cultiver comme faire-valoir. Ce plan sera du collaboratif puisqu'il y aura des secteurs géographiques ou des activités sur lesquels la complémentarité d'autres collègues sera intéressante pour obtenir un effet cumulé qui permettra d'imposer ce scénario.

L'étape suivante, les plans A et B n'étant pas suffisamment concluant, sera d'ouvrir des discussions avec un opérateur plus important. Ces discussions en seront plus facilitées si le Groupe a pu faire valoir sa solidité, ses spécificités au cours des plans A et B.

Le résultat de l'étude permet aux élus et aux administrateurs du Groupe Territoires d'engager une réflexion que les autres bailleurs n'ont pas forcément.

La recomposition du paysage du logement social va générer des fléchages, de nouveaux positionnements, des priorités y compris en termes de financement. Il y a donc un intérêt pour le Groupe Territoires de communiquer sur son identité et ce qu'elle sait faire. L'avantage du Groupe est le montage du GIE qui est particulier et suffisamment unique pour porter un message aux autres opérateurs : le Groupe Territoires a une expérience, une expertise en solutions organisationnelles.

Monsieur PILLORE précise que le plan B doit être enclenché rapidement car au-delà du leadership, c'est la possibilité d'obtenir une place potentielle pour les discussions, qui en dépendent.

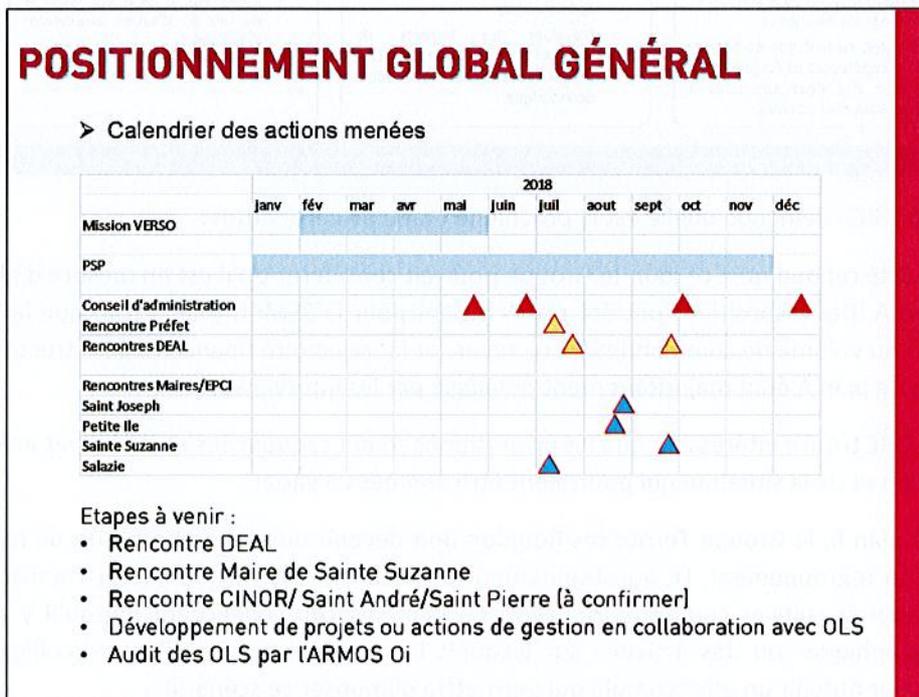
Accuse de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception en préfecture : 28/10/2019

Monsieur le Président répond que cette décision ne va pas se prendre aujourd'hui. Il suggère de privilégier une piste au lieu d'un des 3 plans évoqués. C'est certain que le Groupe Territoires veut perdurer dans le temps et se prépare en toute conséquence à devoir faire un choix qui, pour le moment, n'est pas arrêté.

Monsieur GONTHIER s'interroge sur la stratégie du gouvernement. Il adhère au fait que le Groupe Territoires doit communiquer sur son ADN.

Conseil d'administration du 05 octobre 2018

Monsieur PILLORE fait un rappel des échanges et réflexions qui se sont faits lors du conseil d'administration du 26 juin 2018. Il poursuit sa présentation à l'aide d'une projection des diapositives suivantes.



Lors de sa prise de fonction, Monsieur PILLORE explique qu'il a initié des demandes de rendez-vous avec les maires et présidents d'EPCI pour lesquels la SEMAC possède du patrimoine ou des projets en cours.

Monsieur PILLORE indique avoir rencontré Monsieur le Maire de Saint-Joseph, également Président de la SODEGIS, et son Directeur Général Monsieur CORNUZ afin d'échanger sur l'éventualité d'un travail collaboratif des deux SEM sur le territoire du Sud.

Une rencontre est prévue prochainement avec Monsieur le Maire de Sainte-Suzanne et le Président de la CINOR afin d'échanger sur les potentialités de développement sur le territoire Nord. Enfin, une rencontre doit être également organisée avec Monsieur le Maire de Saint-Pierre.

Monsieur le Président indique que Monsieur le Préfet a souhaité s'entretenir avec chaque Direction de bailleurs sociaux afin de faire un point sur la situation. Monsieur le Président ainsi que Monsieur PILLORE ont donc rencontré début juillet Monsieur le Préfet à ce sujet. Lors de cette transmission, Monsieur le Préfet a présenté les pistes de conclusion de l'étude Verso engagée par la SEMAC. Monsieur le Préfet est resté très évasif sur les suites de l'action du Gouvernement à ce sujet.

Accuse de réception en préfecture
974 219740065-20191A28-DCM14-181019-
DE
Date de transmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Monsieur PILLORE ajoute que le Secrétaire Général de la Préfecture lui a indiqué que les dernières rencontres avec les autres bailleurs sociaux auront lieu ces prochains jours. A aujourd'hui, la Préfecture n'a pas de calendrier établi de manière précise ni de démarche clairement définie.

Par ailleurs, Monsieur PILLORE informe que la Commission Mixte Paritaire (CMP) est arrivée à un consensus en abaissant le seuil de regroupement des organismes HLM à 12 000 logements au lieu de 15 000 logements initialement prévus. La mise en application du décret est prévue courant premier semestre 2016. A ce jour, les DOM sont exclus du champ d'application.

Monsieur LOISEAU confirme que les DOM ainsi que la Corse ne sont pas concernés par ce décret.

Monsieur PILLORE indique qu'une autre réforme immobilière attire l'attention des OLS. Dans ce cadre-là, il a rencontré la semaine dernière le Directeur de la CAF. Le Gouvernement souhaite que l'examen des ressources des allocataires se fasse en temps réel et non plus sur les revenus n-2. Cette réforme présente un risque pour le bailleur : la variation tous les trimestres du restant dû des locataires. Cette variation en terme de gestion du budget des familles peut-être une difficulté supplémentaire à la perception des loyers qui aujourd'hui est très linéaire.

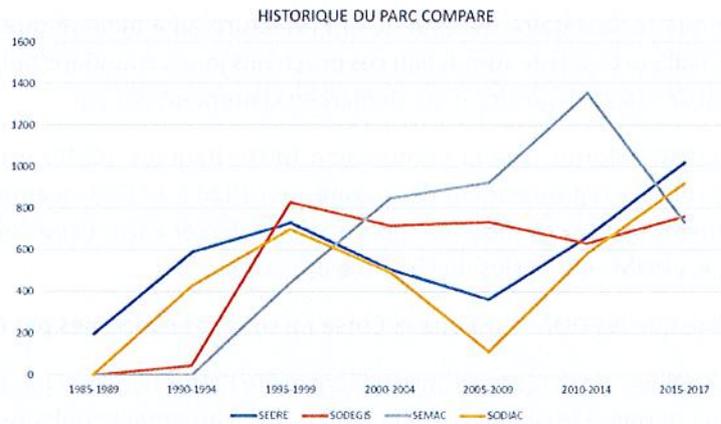
Monsieur PILLORE présente le positionnement et l'évolution du nombre de logements des bailleurs ayant une taille comparable à la SEMAC.



POSITIONNEMENT GLOBAL GÉNÉRAL

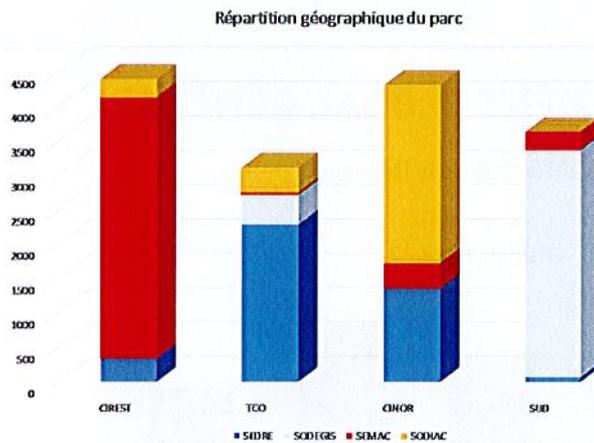
Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

➤ Les quatre plus petits OLS de la Réunion : historique



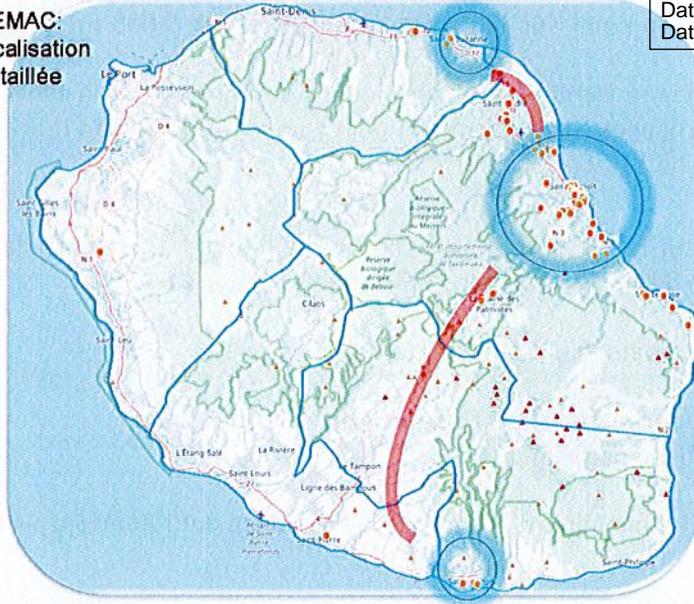
POSITIONNEMENT GLOBAL GÉNÉRAL

➤ Les quatre plus petits OLS de la Réunion : localisation



POSITIONNEMENT GLOBAL GÉNÉRAL

➤ SEMAC:
localisation
détaillée



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Monsieur PILLORE commente la cartographie sus-présentée. La SEMAC a certes un positionnement géographique très centré dans l'Est mais se trouve également présente dans le Sud et le Nord.

Monsieur le Président souligne l'importance du point d'ancrage de la SEMAC dans la région Est. C'est ce qui a été à l'origine de la création de la SEMAC. La société doit garder cet ancrage et le faire valoir. La question actuelle est de savoir si la SEMAC doit « s'éparpiller » ou pas vers d'autres territoires. Grâce à son actionnaire la Commune de Saint-Joseph, la société a une porte d'ouverture dans le Sud. Monsieur le Président considère que la SEMAC possède un savoir-faire qu'elle peut développer dans la région Nord. La société a beaucoup travaillé sur son territoire légitime mais elle prospecte dorénavant les autres territoires avec l'assentiment des collectivités sur ces territoires.

Monsieur GONTHIER croit nécessaire que l'ensemble des SEM se réunisse pour demander une motion à ce décret. Il doit y avoir une solidarité de toutes les parties prenantes car le territoire de la Réunion le mérite.

Monsieur le Président partage les propos de Monsieur GONTHIER. L'essentiel est que la SEMAC continue de s'implanter sur le territoire. Monsieur le Président considère que la SEMAC a fait le bon choix de construire ailleurs que sur son territoire naturel. Ce choix lui procure un avantage pour sa future stratégie.

5. 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.

Conseil d'administration du 05 juin 2018

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception en préfecture : 28/10/2019

Monsieur PILLORE fait un point sur la commercialisation des 5 000 m² de la SAS Palme.

Etant donné que la société Palme bénéficie d'une aide européenne à l'investissement, les dossiers des clients prospects sont examinés par le service FEDER de la REGION qui donne son aval sur la validité ou pas des dossiers.

Il existe un réel enjeu sur la commercialisation puisque le point d'équilibre dans l'exploitation de la société se situe à 80% ; le taux de remplissage actuel est de 65%.

La SAS Palme fait face à deux difficultés aujourd'hui :

- La difficulté à poursuivre la mise en location.
- La fragilité du tissu économique.

Aussi afin de faire face, les membres du CODIR de la SAS Palme ont retenu les pistes suivantes pour améliorer la situation :

- Optimiser le pilotage de la société dans lequel il sera remis en place un suivi d'indicateur de commercialisation. La société est confrontée non seulement à un problème de commercialisation mais également un problème d'impayé qui ne cesse de progresser.
- Mettre en œuvre des plans d'actions conjoints entre les deux actionnaires, Caisse des Dépôts et SEMAC, afin de permettre à la SAS Palme de poursuivre son exploitation :
 - la SEMAC devra mettre des moyens supplémentaires sur le pilotage et la commercialisation. Pour cela, elle devra donner une souplesse à la trésorerie de la SAS Palme en réaménageant le dernier appel de fonds de 77 k€.
 - La Caisse des Dépôts devra examiner la demande de réaménagement de la dette de la SAS Palme pour prolonger la durée d'amortissement du bien et alléger la charge financière annuelle de la structure.

Monsieur GONTHIER souhaiterait que les chambres consulaires s'approprient le sujet pour contribuer au développement économique du territoire qui a besoin d'emploi. Il déplore également la défaillance de la CIREST sur la partie économique du territoire. Les actionnaires de la SAS Palme ont pris des risques et se retrouvent seuls in fine.

Monsieur Régis RAMSAMY précise que les parcs d'activités qui sont réalisés ne sont pas en adéquation par rapport aux demandes des professionnels. Le cahier des charges pour prétendre à un atelier est souvent complexe ce qui ne permet pas aux professionnels de se positionner. Monsieur Régis RAMSAMY précise qu'il faut réaliser une étude de marché pour identifier les besoins des entreprises et construire le parc d'activités approprié. Il indique qu'il y a beaucoup de demandes de locaux dans l'Est notamment dans le transport, le BTP.

Monsieur LOISEAU rejoint les propos précédemment évoqués. Le cahier des charges est extrêmement complexe et le mode opératoire administratif n'est pas compatible avec une gestion de zone d'activités. En effet, la SAS Palme bénéficie de fonds publics pour construire un parc d'activités et perd de l'argent car tous les locaux n'arrivent pas à être loués.

Dans le cas où la situation ne se résout pas, deux pistes sont envisageables.

- Capitaliser de nouveau pour les actionnaires sachant que ce n'est pas la priorité de la SEMAC.
- Tirer des leçons de cette expérience pour aborder d'une manière différente les projets suivants.

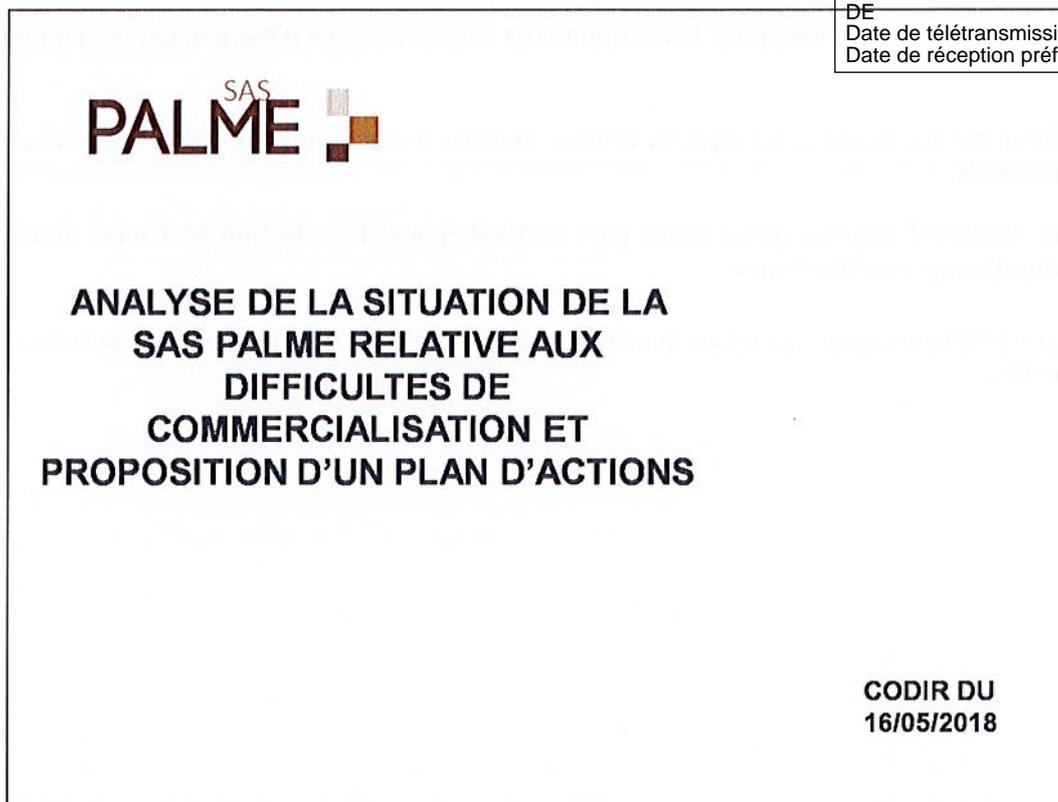
Monsieur LOISEAU informe qu'un autre parc technologique dans le Sud se trouve dans la même situation que la SAS Palme.

Monsieur GONTHIER ajoute qu'il faut que chaque acteur collabore pour améliorer la situation de la société.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Est pas la priorité de la
Date de réception préfecture : 28/10/2019

VISUEL DE LA PRESENTATION

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019



Conseil d'administration du 14 février 2019

Suite aux différents échanges qui ont eu lieu en CODIR de la SAS Palme sur les démarches à entreprendre pour redresser la situation de la société des réunions de travail et de négociations ont été tenues avec différents partenaires.

Dates	Parties Prenantes	Objets
4/10/18	CA de la SEMAC	Information sur la situation SAS Palme
19/10/18	Sces CIREST/actionnaires SAS Palme (CDC/SEMAC)	Réunion de travail sur la définition du plan d'actions pour le redressement de la SAS Palme
31/10/18	Actionnaire SAS Palme (SEMAC) / gestionnaire PAP (Innovista)	Efficacité des actions de gestion des impayés et commercialisation
6/11/18	CODIR SAS Palme	Plan d'actions pour le redressement de la SAS Palme
13/11/18	CIREST / Région Réunion	Evocation de l'intervention des Collectivités dans le plan d'actions de redressement de la SAS Palme
14/11/18	Pdt CIREST /Dir. Rég CDC /Actionnaires SAS Palme (CDC/SEMAC)	Validation de principe du plan d'actions de redressement de la SAS Palme

13/12/18	Représentant actionnaire SAS Palme (SEMAC) / CAC SAS Palme	Conditions de mise en œuvre du plan d'actions de redressement de la SAS Palme	Mise en œuvre du plan d'actions de redressement de la SAS 974-219740065-20191028-DCM14-181019- Date de télétransmission : 28/10/2019 Date de réception préfecture : 28/10/2019
19/12/18	Pdt SEMAC / Dir. Régionale CDC / DG SEMAC	Conditions de mise en œuvre du plan d'actions de redressement de la SAS Palme	
21/12/18	Administrateur SEMAC représentant Région (1 ^{er} VP Région) / DG SEMAC et représentant actionnaires SAS Palme	Conditions de mise en œuvre du plan d'actions de redressement de la SAS Palme	

Ces différents entretiens ont permis d'esquisser le plan d'actions ci-dessous, approuvé en CODIR de la SAS Palme le 16 janvier 2019.

PLAN D'ACTIONS

A ce stade il est convenu entre les actionnaires de la SAS Palme, CDC et SEMAC et leurs partenaires:

- De financer le déficit prévisionnel de trésorerie sur 3 exercices : 305 k€ ;
- De lever la contrainte du financement FEDER sur 1/3 des surfaces d'atelier permettant de faciliter la mise en location. 30 % des surfaces permettrait de « sécuriser » plus facilement le différentiel de commercialisation entre la situation prévue au 1^{er} trimestre 2019 et le point mort d'exploitation de la SAS Palme (voir calcul des rachats de subvention en annexe) ;

Le besoin en financement global de la SAS Palme pour assumer ce plan d'actions est donc de (305 000 + 939 965 = 1 244 965€)

Une option de soutien direct des Collectivités en plus des actionnaires pour financer ces actions

Subvention directe par la Région + Cession d'un lot à la CIREST
Financement trésorerie par les actionnaires SAS Palme <ul style="list-style-type: none"> • CDC = 137 250 € • SEMAC = 167 750 €
Subvention directe Région = 328 305 € Cession d'un atelier à la CIREST (394m ²) = 611 660 €
TOTAL FINANCE = 1 244 965 €
Ce montage implique uniquement des liens directs entre les Collectivités et la SAS Palme via une subvention et un acte d'acquisition.

CALENDRIER PREVISIONNEL

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Subvention directe par la Région + Cession d'un lot à la CIREST
Mise en place d'une subvention directe Région 328 305 € : <ul style="list-style-type: none">- AG SAS PALME pour demander modification de la Subv- Instruction FEDER pour fin partielle de la subv sur 33% des surfaces- Dossier de subvention et décision Région
Cession d'un lot pour 611 k€ de SAS Palme à la CIREST
Délai de cession = 6 mois AG SAS Palme Décision Conseil Communautaire Acte de vente

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des voix délibératives, autorisent :

- 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 mai 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 des partenaires Collectivités (la Région Réunion et la CIREST).

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

6. 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 05 juin 2018	Mme Marie-Hélène NAUD-CARPANIN	Présente	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 26 juin 2018	Mme Marie-Hélène NAUD-CARPANIN	Présente	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 04 octobre 2018	Mme Marie-Hélène NAUD-CARPANIN	Présente	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 14 février 2019	Mme Marie-Hélène NAUD-CARPANIN	Présente	Approbation des points présentés

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. Gérard PERRAULT		
			Mme. Christelle HOAREAU			M. Jean-Claude FRUTEAU
			Mme. Marie-Renée ALLANE			
			M. Gérard RAMSAMY			
CIREST	2 308	1 719 460,00 €	M. Pierrot ARNAL			
			M. Daniel HUET			M. Sydney SINAMA
REGION REUNION	1 611	1 200 195,00 €	Mme. Sylvie MOUTOUCOMORAPOULE			Mme. Sylvie MOUTOUCOMORAPOULE
COMMUNE DE SAINT-JOSEPH	802	597 490,00 €	Mme. Inelda BAUSSILLON	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'Epargne	450	335 250,00 €	M. Armaury MEZAN DE MALARTIC			
BOURBON BOIS	916	682 420,00 €	M. Pierre BONNERY	M. Pierre BONNERY		M. Pierre BONNERY
CISE REUNION	225	167 625,00 €	M. Gilles WARO			M. Gilles WARO
CCIR (Censeur)	114	84 930,00 €	M. Serge DANIEL			M. Serge DANIEL
ADMINISTRATEUR PRIVE	451	335 995,00 €	M. Régis RAMSAMY			M. Régis RAMSAMY
TEREOS OI	50	37 250,00 €				
COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE	225	167 625,00 €				
COMMUNE DE SAINTE-ROSE	340	253 300,00 €				
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES	340	253 300,00 €				
COMMUNE DE SAINT-ANDRE (Représentant de l'assemblée spéciale au conseil d'administration)	67	49 915,00 €	Mme Marie-Hélène NAUD CARPANIN		Mme Marie-Hélène NAUD CARPANIN	
COMMUNE DE SALAZIE	40	29 800,00 €				M. Stéphane FOUASSIN
Total	17 726	13 205 870 €				

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception en préfecture : 28/10/2019

ANNEXE 2 : Le compte de résultat prévisionnel 2018-2019 de la SEMAC

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

(en K€)	REALISE 2016	REALISE 2017	BUDGET 2018	BUDGET 2018	BUDGET 2019
Loyers logts	18 872	19 692	20 462	20 180	21 941
Loyers commerces	459	413	419	319	299
Provisions charges locatives	2 231	2 410	2 751	2 732	2 995
Autres produits récupérables	418	317	370	370	370
Production vendue de biens	- 10	5	79	325	1
Marge PAP	- 22	98	-	-	-
Production vendue de services	631	816	638	662	549
CHIFFRE D'AFFAIRES	22 579	23 750	24 719	24 587	26 156
Coût interne	836	632	853	755	834
Subventions d'exploitation	215	4	40	-	-
Reprises sur amort. et prov., transferts de charges	1 840	1 486	777	865	436
Autres produits	5	28	-	-	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	25 476	25 900	26 388	26 207	27 426
Achats terrains				230	-
Autres achats et charges externes	12 962	12 524	12 968	13 365	13 361
Impôts et taxes	1 591	1 819	2 118	2 120	2 279
Charges de personnel	3 851	3 580	3 900	4 092	3 746
Dotations aux amort. & provisions	5 733	5 288	5 957	5 485	6 339
Autres charges	200	161	170	171	159
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	24 337	23 372	25 112	25 463	25 884
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 139	2 529	1 276	744	1 543
Produits de participation	-	-	-	-	-
Produits financiers liés à la défiscalisation	3 980	4 052	3 605	3 932	3 402
Autres produits financiers	33	14	7	13	6
Produits financiers internes	113	67	8	52	52
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	4 126	4 132	3 619	3 998	3 459
Intérêts et charges assimilés	2 690	2 533	2 745	2 640	2 805
SWAP	1 861	317	477	462	456
Autres charges financières	37	7	10	357	368
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	4 588	2 857	3 232	3 459	3 628
RESULTAT FINANCIER	- 462	1 275	388	539	- 169
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	677	3 804	1 664	1 283	1 374
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	462	210	-	25	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 562	1 623	1 610	1 728	1 755
Reprises exceptionnelles et transferts de charges	109	32	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 134	1 801	1 610	1 753	1 755
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	45	277	50	17	50
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	98	254	89	95	85
Dotations exceptionnelles aux amort. et provisions	1 361	1 735	520	0	20
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 504	2 266	659	112	155
RESULTAT EXCEPTIONNEL	630	- 465	951	1 641	1 600
Participation des salariés	118	166	162	173	207
RESULTAT NET	1 189	3 173	2 453	2 751	2 767

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	05/06/2018	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 03 avril 2018	
SEMAC	05/06/2018	CA	Projet de rapport d'activité 2017	
SEMAC	05/06/2018	CA	Arrêté des comptes sociaux et consolidés 2017 et convocation d'une AGO pour l'approbation des comptes sociaux et consolidés 2017	
SEMAC	05/06/2018	CA	Point d'étape SAS Palme	
SEMAC	05/06/2018	CA	Révision des loyers 2018	
SEMAC	05/06/2018	CA	Engagement d'opération	Citronnelle
SEMAC	05/06/2018	CA	Point d'étape : vacance, impayés, valorisation et cession des actifs, production immobilière, trésorerie	
SEMAC	05/06/2018	CA	Règlement intérieur de l'assemblée spéciale : modifications	
SEMAC	05/06/2018	CA	Informations diverses	
SEMAC	26/06/2018	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 05 juin 2018	
SEMAC	26/06/2018	CA	Plan stratégique du Patrimoine	
SEMAC	26/06/2018	CA	Visal révisé	
SEMAC	26/06/2018	CA	Positionnement des entités du Groupe Territoires Réunion	
SEMAC	26/06/2018	CA	Départ de M. Manjo CARLO au poste de Directeur Général de la SEMAC	
SEMAC	26/06/2018	CA	Désignation du nouveau Directeur Général de la SEMAC	Désignation de M. Frédéric PILLQRE
SEMAC	26/06/2018	CA	Election des nouveaux représentants des locataires	Mme Christèle HOAREAU en qualité d'administrateur assistant au dépouillement des bulletins
SEMAC	26/06/2018	CA	Informations diverses	
SEMAC	04/10/2018	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 26 juin 2018	
SEMAC	04/10/2018	CA	Positionnement des entités du Groupe Territoires Réunion	
SEMAC	04/10/2018	CA	Point d'étape : vacance, impayés, valorisation des actifs, production immobilière, trésorerie	
SEMAC	04/10/2018	CA	Engagements d'opérations	Rosace / Les Jardins du Bocage
SEMAC	04/10/2018	CA	Règlement intérieur d'achat : modifications	
SEMAC	04/10/2018	CA	Commission d'attribution de logements : désignation du représentant	M. Frédéric LOPPIN
SEMAC	04/10/2018	CA	Rapport annuel 2017 des attributions de logements	
SEMAC	04/10/2018	CA	Rapport annuel 2017 des marchés et contrats	
SEMAC	04/10/2018	CA	Rapport annuel 2017 des cessions et acquisitions	
SEMAC	04/10/2018	CA	Informations diverses	SAS Palme / ANCOLS / Dematéralisation des rapports CA
SEMAC	14/02/2019	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 04 octobre 2018	
SEMAC	14/02/2019	CA	Point d'étape : vacance & impayés, valorisation des actifs, production immobilière, trésorerie	
SEMAC	14/02/2019	CA	Budget probable 2018 et initial 2019 de la SEMAC	
SEMAC	14/02/2019	CA	Budget probable 2018 et initial 2019 du 6IE Groupe Territoires Réunion	
SEMAC	14/02/2019	CA	Plan d'action SAS Palme : point d'étape	
SEMAC	14/02/2019	CA	Plan Stratégique du Patrimoine	
SEMAC	14/02/2019	CA	Visal révisé	
SEMAC	14/02/2019	CA	Programmes d'emprunts	A - Travaux d'amélioration et de renouvellement de composants prog 2016- 2017 B - Opération "La Volière" à Saint-Pierre
SEMAC	14/02/2019	CA	Engagements d'opérations	Terrain Benard 14 PLS / Robert Jean d'Arc BT117 / Saint-Ange Pedre BT340 / Terrain Chateau de LL 55-2019-16
SEMAC	14/02/2019	CA	Informations diverses	PLS / Terrain Filles de Mane 30 LLS Nomination des nouveaux représentants des locataires aux commissions de logements

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM14-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception en préfecture : 28/10/2019