

Affaire 06-141021

Rapport de l'administrateur représentant l'assemblée spéciale de la SEMAC (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 **8 octobre 2021** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **22**

Absents : 01

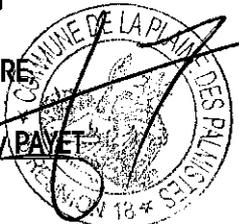
Procurations : 06

Total des votes : 28

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 QUATORZE  
OCTOBRE  
DEUX MILLE VINGT ET UN

L'an deux mille vingt et un le **QUATORZE OCTOBRE** à **DIX-SEPT 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 Monsieur **PAYET Johnny**.

**PRÉSENTS** : Johnny **PAYET** Maire – Sabine **IGOUFFE** 1<sup>ère</sup> adjointe – Jean Yves **FAUSTIN** 2<sup>ème</sup> adjoint – Mylène **MAHALATCHIMY** 3<sup>ème</sup> adjointe – Joan **DORO** 4<sup>ème</sup> adjoint – Marie-Hélène **THIBURCE** 7<sup>ème</sup> adjointe – François **FRUTEAU DE LACLOS** 8<sup>ème</sup> adjoint – Sonia **ALBUFFY** conseillère municipale – Frédéric **AZOR** conseiller municipal – Micheline **CLAIN** conseillère municipale – Erick **BOYER** conseiller municipal – Sabrina **HOARAU** conseillère municipale – Alain **RIVIERE** conseiller municipal – Sandra **GRONDIN** conseillère municipale – Luçay **CHEVALIER** conseiller municipal – Marie-Lourdes **VÉLIA** conseillère municipale – Victorien **JUSTINE** conseiller municipal – MéliSSa **MOGALIA** conseillère municipale – Yannick **BOYER** conseiller municipal – Sylvie **LEGER** conseillère municipale – Jean-Luc **SAINT-LAMBERT** conseiller municipal – Joëlle **DELATRE** conseillère municipale

**ABSENT(S)** : Daniel **JEAN-BAPTISTE** dit **PARNY** conseiller municipal

**PROCURATION(S)** : Gina **DALLEAU** 5<sup>ème</sup> adjointe à Johnny **PAYET** – Jean Claude **DAMOURE** 6<sup>ème</sup> adjoint à Sandra **GRONDIN** – Mickaël **PAYET** conseiller municipal à François **FRUTEAU DE LACLOS** – Elisabeth **BAGNY** conseillère municipale à Jean Yves **FAUSTIN** – Sophie **ARZAL** conseillère municipale à Yannick **BOYER** – Jean-Yves **VACHER** conseiller municipal à Jean-Luc **SAINT-LAMBERT**

Affaire 06-141021

## Rapport de l'administrateur représentant l'assemblée spéciale de la SEMAC (article L.1524-5 du code général des collectivités territoriales)

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 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 La Plaine des Palmistes dont le représentant est Monsieur Luçay CHEVALIER. Son rapport a été présenté à l'assemblée spéciale du 01 septembre 2021.

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.

Ce rapport ne nécessite pas d'observations.

le rapport du représentant de l'assemblée spéciale aux conseils d'administration (35 pages- assemblée spéciale du 01 septembre 2021) est joint en annexe .

Le Conseil municipal, à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés,

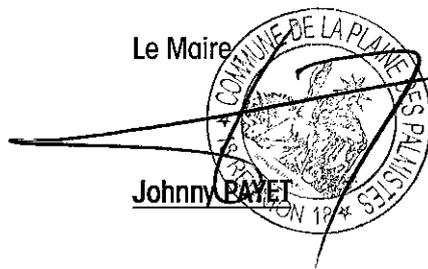
**PREND ACTE** de ce rapport.

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

Pour copie conforme,

Le Maire

Johnny BAYET



Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20211014-DCM06-141021-DE  
Date de télétransmission : 27/10/2021  
Date de réception préfecture : 27/10/2021



**semac**  
SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE  
D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

*et 5000 logements livrés !*

GRUPE TERRITOIRES

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

---

Assemblée Spéciale du 01 septembre 2021

16 b résidence Le Manchy - rue Leconte de Lisle - 97470 Saint-Benoît

T. 0262 97 56 56 - F. 0262 97 56 57 - e-mail : [societe@semac.re](mailto:societe@semac.re)

SA au capital de 13 205 870 € - RC Saint-Denis 91B40 - SIRET 380 572 453 000 39 - APE 6820 A

Site : [www.semac.re](http://www.semac.re)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20211014-DCM06-141021-DE

Date de télétransmission : 27/10/2021

Date de réception préfecture : 27/10/2021

Antenne Sud  
2D rue Paul Demange - 97480 Saint-Joseph

T. 0262 97 56 25 - F. 0262 97 56 27

# Sommaire

<b>1. Vie sociale</b>	<b>Page 02</b>
<b>2. Plan Stratégique du patrimoine &amp; Visial révisé 2020-2029</b>	<b>Page 05</b>
<b>3. Bilan financier</b>	<b>Page 17</b>
<b>4. Ilot Hermès – Stratégie 2020 -2022</b>	<b>Page 26</b>
<b>5. Participation aux instances et synthèse des votes émis par le représentant de l'assemblée spéciale</b>	<b>Page 32</b>

---

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 2020.**

## 1. VIE SOCIALE

---

### a) Installation de la nouvelle gouvernance

---

Suite aux élections municipales de juin 2020 le Conseil d'Administration réunit le 18 août 2020 a pris acte de la désignation des personnes suivantes en qualité de représentants des actionnaires publics au Conseil d'Administration.

- La commune de Saint-Benoît, pour six (6) sièges, conformément à la délibération du conseil municipal du 30 juillet 2020 représentée par :
  - Monsieur Eric CARITCHY
  - Madame Sarah SALAH-ALY
  - Madame Christelle HOAREAU
  - Monsieur Vincent TERGEMINA
  - Madame Anrifadjati TOILIBOU
  - Monsieur Ruddy VOULAMA

En remplacement de :

- Monsieur Jean Claude FUTEAU
- Monsieur Gérard PERRAULT
- Monsieur Tony D'AMBREVILLE
- Madame Marie-René ALLANE
- Monsieur Gérard RAMSAMY
- Monsieur Pierrot ARNAL

- La CIREST, pour deux (2) sièges, conformément à la délibération du conseil communautaire du 31 juillet 2020 représentée par :
  - Monsieur Jean-Louis VITAL
  - Monsieur Michel VERGOZ

En remplacement de :

- Monsieur Daniel HUET
- Monsieur Ghislain PAYET

- La commune de Saint-Joseph, pour un (1) siège, conformément à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2020, représentée par Madame Inelda BAUSSILLON-LEVENEUR.
- La commune de Bras-Panon, pour un (1) siège, conformément à la délibération du conseil municipal du 27 juillet 2020, représentée par Monsieur Jeannick ATCHAPA en remplacement de Monsieur Daniel GONTHIER.

**Ces personnes étant présentes, ont accepté leurs nouvelles fonctions et ont déclaré n'être frappées d'aucune incompatibilité, interdiction ou déchéance susceptibles de leur interdire l'accès et l'exercice de leurs fonctions.**

Les administrateurs ont ensuite procédé à l'élection du Président et du Vice-président.

**Le Conseil d'Administration après en avoir délibéré ont désigné à l'unanimité des voix délibératives :**

- **Monsieur Eric CARITCHY à la fonction de Président du Conseil d'Administration.**
- **Monsieur Jeannick ATCHAPA à la fonction de Vice-Président du Conseil d'Administration.**

**Monsieur Eric CARITCHY et Monsieur Jeannick ATCHAPA, présents à la séance, ont déclaré accepter les fonctions qui viennent de leur être conférées et satisfaire aux conditions légales.**

## **b) Rappel et choix du mode de gouvernance**

Le conseil d'administration réunit le 18 août 2021 a également dû se prononcer le mode de gouvernance.

Pour rappel, par délibération du 10 mars 2005, le Conseil d'Administration a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration de celles de Directeur Général, conformément à la loi NRE qui a clarifié le rôle des dirigeants sociaux et les rapports entre eux et qui encourageait à la dissociation des fonctions de Président et Directeur Général pour une meilleure définition et partage des responsabilités.

Cette décision a été approuvée par l'ensemble des collectivités actionnaires et confirmée par le Conseil d'Administration du 13 mai 2014.

Pour donner suite au départ en retraite de Monsieur Mario di CARLO, le Conseil d'Administration du 26/06/2018 a nommé Frédéric PILLORE en tant que nouveau Directeur Général de la SEMAC, jusqu'à délibération contraire, avec les pouvoirs suivants.

En sa qualité de Directeur Général Monsieur Frédéric PILLORE :

- Est investi des pouvoirs le plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom et pour le compte de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément au Président du conseil d'administration, aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration ;

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20211014-DCM06-141021-DE  
Date de télétransmission : 27/10/2021  
Date de réception préfecture : 27/10/2021

- Représente la société dans les rapports avec les tiers.

Toutefois, conformément à la loi, Monsieur Frédéric PILLORE, en sa qualité de Directeur Général ne peut consentir aucun aval, caution ou garantie en faveur de tiers sans l'autorisation expresse préalable du Conseil d'Administration.

En outre, il peut consentir des délégations partielles de pouvoirs pour des actes déterminés.

**Les membres du Conseil d'Administration à l'unanimité des voix délibératives ont ainsi :**

- **Confirmé la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et du Directeur Général ;**
- **Confirmé Monsieur Frédéric PILLORE dans sa fonction de Directeur Général de la SEMAC ;**
- **Confirmé la SEMAC représentée par M. Frédéric PILLORE dans sa fonction d'administrateur unique du GIE GTR ;**
- **Confirmé la SEMAC représentée par M. Frédéric PILLORE dans sa fonction de Président de la SAS PALME ;**
- **Confirmé la SEMAC représentée par M. Frédéric PILLORE dans sa fonction d'administrateur de la SEM ESTIVAL.**

#### **c) Cise Réunion – Désignation du nouveau représentant permanent**

M. Christophe TANGUY Président de la société Cise Réunion, par décision en date du 05 juin 2020, a désigné Monsieur Alexandre LE STER en tant que nouveau représentant permanent de la société au sein des assemblées délibérantes de la SEMAC en remplacement de M. Serge DANIEL.

#### **Délibération :**

**Le conseil d'administration du 18 novembre 2020 a pris acte de la désignation de Monsieur Alexandre LE STER en qualité de nouveau représentant de la Cise Réunion en remplacement de Monsieur Serge DANIEL.**

#### **d) Point sur les objectifs de la Direction Générale**

Lors de la séance du conseil d'administration du 27 mai 2021, les membres ont été amené à délibéré sur la part de rémunération variable du Directeur Général.

Vu l'avis du Comité de Rémunération du 12 mai 2021,

Vu l'avis favorable du Comité Stratégique du 20 mai 2021,

La part variable du Directeur Général pour 2020, au regard du résultat net de la société, au regard de l'atteinte des objectifs, est fixée à 94 % et est applicable selon les conditions du contrat de mandat social, prorata temporis.

Au vu des éléments exposés les membres du conseil d'administration à l'unanimité des voix délibératives ont validé la part de rémunération variable 2020 du Directeur Général fixée à 94 % selon les conditions du contrat de mandat social.

## **2. PLAN STRATEGIQUE DU PATRIMOINE & VISIAL REVISE 2020-2029**

---

Lors de la séance du conseil d'administration du 17 décembre 2020 Monsieur BUNDERVOET a présenté la révision annuelle du plan stratégique du patrimoine (PSP) et du VISIAL 2020 - 2029.

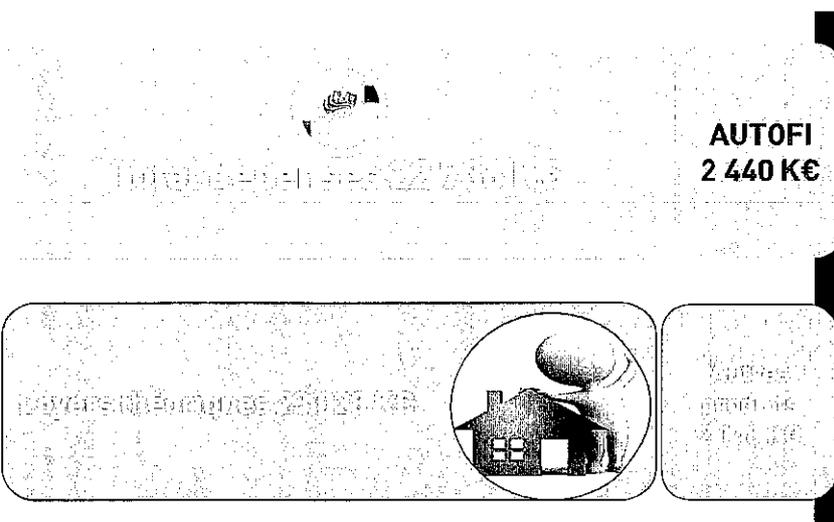
# **PREVISIONNEL PLURIANNUEL 2021**

## **SOMMAIRE**

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

# ELEMENTS FINANCIERS

## AUTOFINANCEMENT 2019



Monsieur BUNDERVOET indique que l'autofinancement 2019 de la SEMAC s'élevait à 2 440 K€. Cet indicateur calculé à partir des recettes encaissées et des charges décaissées se décompose de la manière suivante :

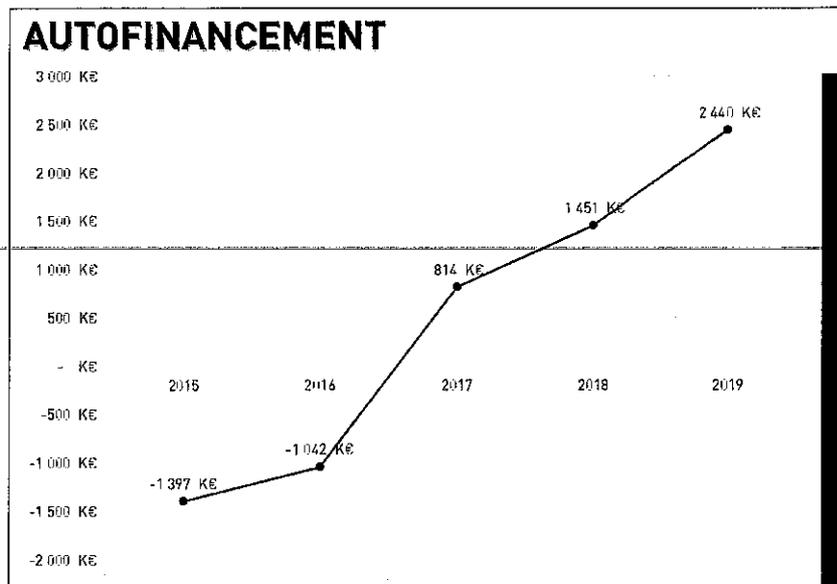
- Annuités d'emprunts à hauteur de 10 M€.
- Des charges de personnel et coût de fonctionnement pour 8 M€.
- La maintenance représente 2,2 M€.
- L'impact de la vacance est de 0,8 M€.
- Le poids des impayés est de 779 K€.
- La taxe foncière représente un total de 676 K€.

Cela représente un total de dépenses d'un montant de 22,7 M€ en 2019.

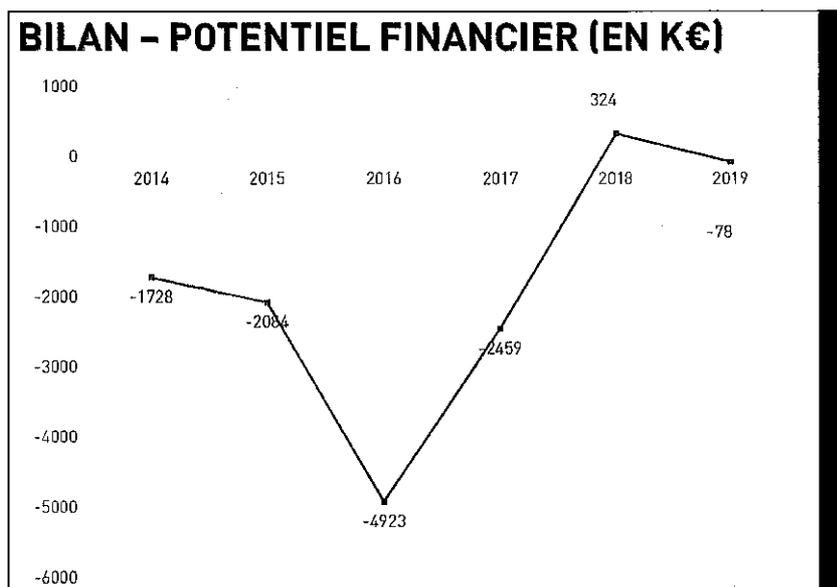
Les produits de la SEMAC sont constitués essentiellement par les loyers dont le montant théorique s'élève à 23 M€.

En ce qui concerne les autres produits, le montant total s'élève à 2,1 M€ :

- Coût interne : 1 057 K€
- Prestations de services : 312 K€
- Marge sur cession : 203 K€



L'autofinancement après remboursement du capital et des charges financières s'élève à 2440 K€ contre 1 451 K€ en 2018 soit une amélioration de 989 K€. Cette amélioration résulte en grande partie de l'amélioration des loyers de 1 717 K€.



Monsieur BUNDERVOET souligne que le soutien de la Caisse des Dépôts en 2017 a permis la mise en place de plusieurs actions et notamment le réaménagement de la dette afin d'améliorer le potentiel financier de la SEMAC.

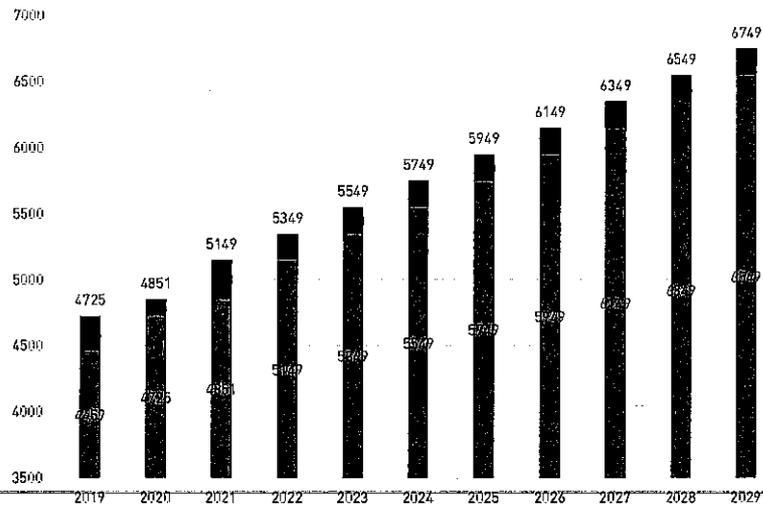
Ces actions ont temporairement diminué le poids de la dette et ainsi permis à la société de retrouver des marges de manœuvre financières. Le potentiel financier de la SEMAC est sur une tendance croissante pour atteindre un niveau semblable à la profession.

Ensuite, Monsieur PILLORE présente les axes d'enjeux stratégiques de la SEMAC qui devront dans l'avenir mobiliser des ressources et nouveaux moyens financiers :

- Modernisation de la transition numérique ;
- Transition démographique : repositionner la SEMAC et son approche vis-à-vis de l'adaptation des logements face au vieillissement de la population ;
- Amélioration de l'attractivité des résidences ciblées (ex. : Résidence Hermès) : mise en place d'actions sociales, d'un plan de restructuration du bâti existant etc...
- Accentuer la réponse de proximité avec le locataire.

## **LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

## PATRIMOINE

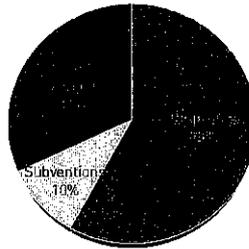


## PATRIMOINE

### Hypothèses liées aux investissements

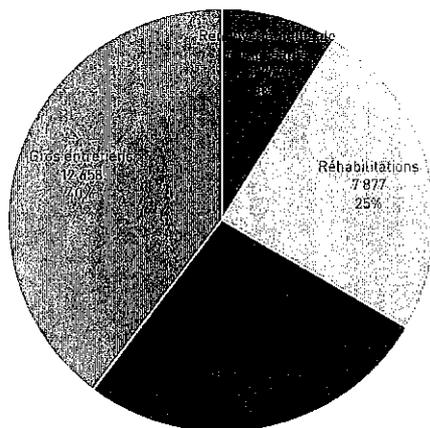
Livraisons 2022-2029	200
Surface quittancée / logement	70 m <sup>2</sup>
Coût au logement	170 000 € TTC
Taux loyer/mois/m <sup>2</sup>	6,33 €

### Financement des opérations nouvelles

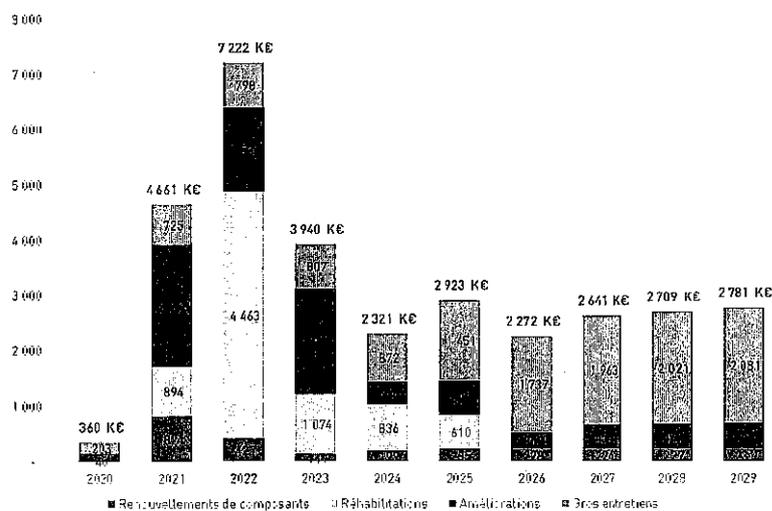


Type d'emprunt	Taux	Durée
FONCIER 2022-2029	1,70	50
CONSTR 2022-2029	1,70	40

## PLAN DE TRAVAUX 2020-2029 32 M€ D'INVESTISSEMENTS



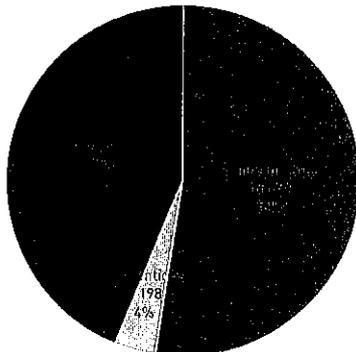
## PLAN DE TRAVAUX



## PLAN DE TRAVAUX

Type d'emprunt	Taux	Durée
REHAB	1,70	15

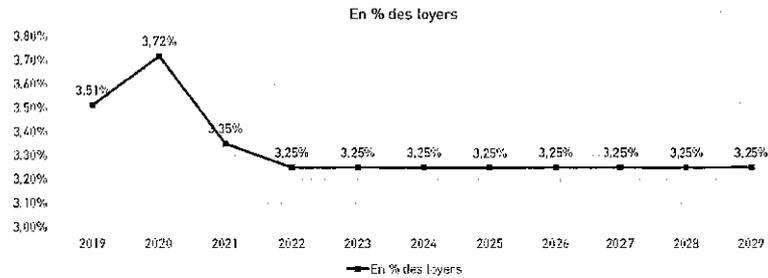
Financement du plan de travaux



## LA GESTION LOCATIVE

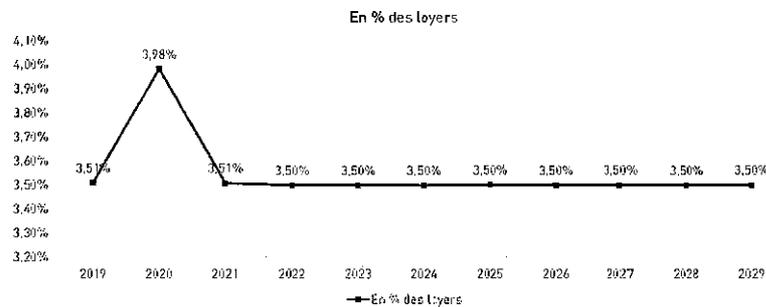
## VACANCE (EN % DES LOYERS)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Loyers théoriques	22 780	23 863	25 504	27 109	28 581	30 090	31 635	33 217	34 837	36 498	38 197
Loyers quittancés	21 980	22 976	24 648	26 228	27 652	29 112	30 607	32 137	33 705	35 312	36 956
Vacance	800	887	856	881	929	978	1 028	1 080	1 132	1 186	1 241
En % des loyers	3,51%	3,72%	3,35%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%



## IMPAYÉS (EN % DES LOYERS)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Loyers logts et com.	22 228	23 260	24 913	26 493	27 917	29 377	30 872	32 402	33 970	35 577	37 221
Coût des impayés	- 780 -	- 926 -	- 874 -	- 927 -	- 977 -	- 1 028 -	- 1 081 -	- 1 134 -	- 1 189 -	- 1 245 -	- 1 303
En % des loyers	-3,51%	-3,98%	-3,51%	-3,50%	-3,50%	-3,50%	-3,50%	-3,50%	-3,50%	-3,50%	-3,50%



# LES INDICES

## INDICE ET TAUX

	2020	2021	2022 - 2029
Indice de référence des loyers	1,53	0,66	1,50
Taux livret A	0,50 *	0,90	0,90
Taux d'inflation	1,50	1,50	1,50
Taux d'évolution d'Indice du Coût de La Construction	1,60	1,60	1,60

\* 0,50 % à partir du 01 février 2020

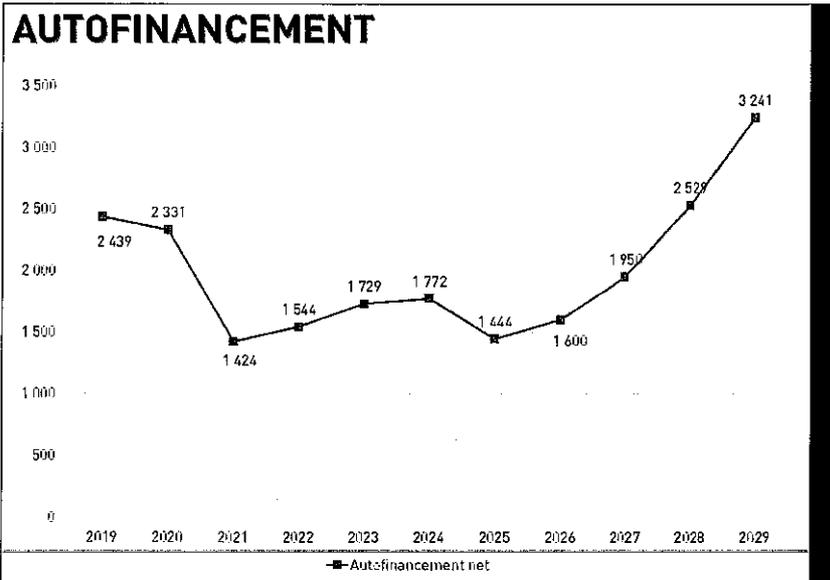
# L'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNEL

## AUTOFINANCEMENT – PROBABLE 2020



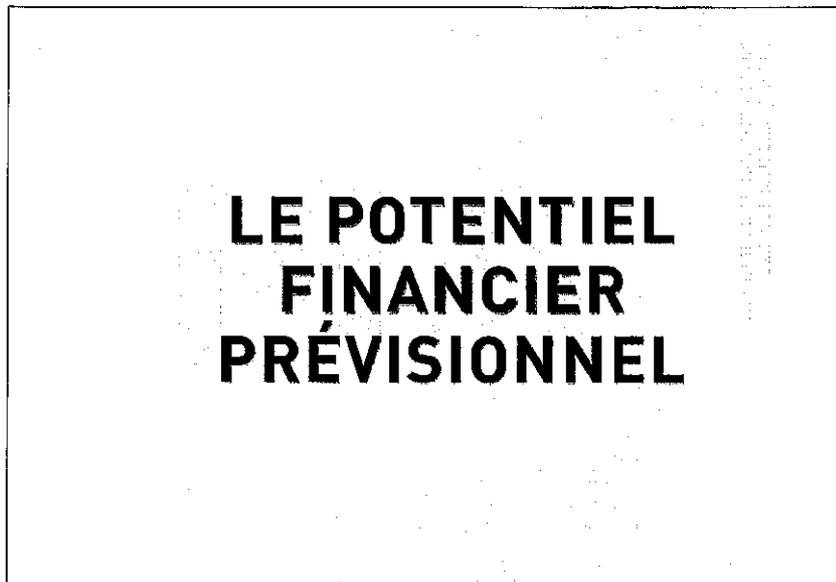
**AUTOFI**  
**2 331**  
**K€**

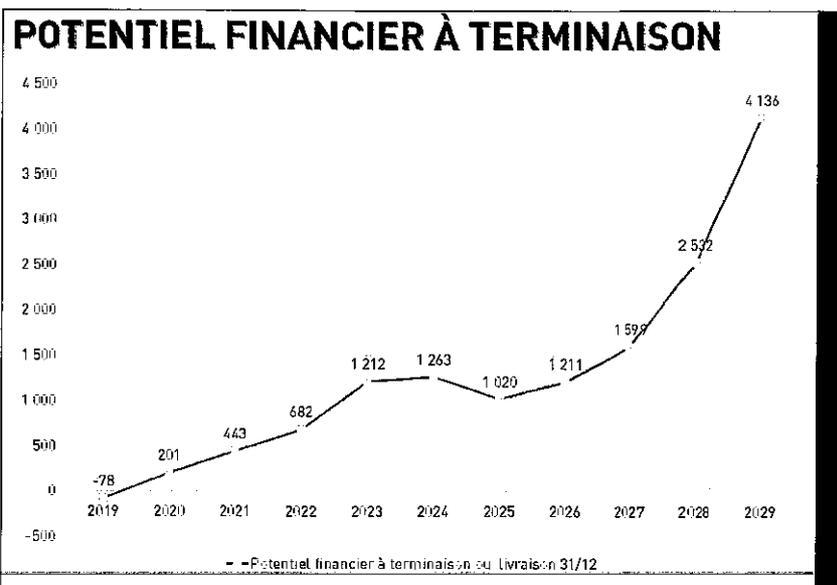




Monsieur BUNDERVOET indique que le montant de l'autofinancement 2020 est exceptionnellement élevé du fait du report de certaines opérations en 2021.

Néanmoins l'autofinancement dégagé par la SEMAC se situe dans la moyenne du secteur qui de manière générale varie entre 1,5 M€ et 1,7 M€.





Monsieur VERGOZ indique que les chiffres annoncés concernant la vacance et les impayés sont optimistes compte tenu du contexte actuel et futur, notamment sur le sujet de la transition démographique. Monsieur VERGOZ demande à la Direction de rester extrêmement prudente face à ce sujet de grande envergure.

Monsieur PILLORE confirme que la Direction est au fait de ce sujet et maintiendra sa vigilance.

Monsieur le Président partage les réflexions de Monsieur VERGOZ. Il indique que ce sujet a fait l'objet d'échanges lorsqu'il avait rencontré la Direction de la Caisse des Dépôts. La SEMAC doit s'interroger sur la manière dont elle devra construire demain et les moyens financiers dont elle devra disposer afin de répondre à cette demande et par ailleurs consolider sa santé financière. Il est primordial de mener ces réflexions stratégiques à terme pour maintenir la pérennité de la SEMAC.

Monsieur PILLORE comprend les inquiétudes évoquées. Malgré une année 2020 particulièrement mouvementée Monsieur PILLORE souligne que les chiffres présentés au probable démontrent que les fondamentaux de la SEMAC sont solides. C'est ce qui permet à la société de se projeter dans l'avenir tout en restant prudente.

**Le conseil d'administration du 17 décembre 2020 a validé à l'unanimité des voix délibératives les caractéristiques financières du Plan Stratégique du Patrimoine et du Visial 2020 -2029 tels que présentés dans le rapport.**

### 3. BILAN FINANCIER

Les comptes 2020 ont été présentés aux instances suivantes :

- Conseil d'administration du 27 mai 2021, arrêté des comptes 2020.
- Assemblée générale ordinaire du 24 juin 2021, approbation des comptes 2020.

Pour de plus amples informations se référer au rapport d'activités 2020 joint au dossier.

#### Résultat probable 2020

en K€	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Produits d'exploitation	22 128	22 904	24 057	25 213	25 208	26 688
<i>dont produits locatifs</i>	<i>20 105</i>	<i>20 510</i>	<i>22 228</i>	<i>23 398</i>	<i>23 260</i>	<i>24 913</i>
Résultat d'exploitation	2 529	1 906	3 202	2 812	3 544	3 462
Résultat financier	1 275	456	267	- 892	- 548	- 1 347
Résultat Exceptionnel	- 465	1 336	787	1 738	2 116	1 792
Résultat net	3 173	3 590	4 048	3 499	5 016	3 708

L'année 2020 est marquée par la crise sanitaire qui a eu des impacts multiples sur la structure :

- Accélération de la digitalisation et de la nomadisation des postes, revue des processus et de l'organisation
- Augmentation des dépenses liées à la mise en place de moyens de protection des collaborateurs (masques, gels, travaux de mise en conformité des bureaux...)
- Aides reçues dans le cadre du chômage partiel
- Report/retard de mise en œuvre de certains projets
- Report de travaux de Gros Entretien en 2021

#### 1. Comparaison entre le probable 2020 et le budget 2020

Le résultat net 2020 s'établit à 5 016 K€, et connaît une hausse de 1 517 K€ par rapport au résultat net du budget initial (3 499 K€).

##### a. Analyse du résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation 2020 (3 544 K€) est en amélioration de 732 K€ par rapport au budget initial (2 812 K€).

- Une baisse du gros entretien de 362 K€
- Une diminution des charges de personnel de 459 K€,
- Une augmentation de la provision pour gros entretien de 205 K€,

##### b. Analyse du résultat financier

Le résultat financier 2020 s'établit à - 548 K€. Le résultat financier s'améliore de 343 K€ par rapport au budget initial (- 892 K€). Cette variation s'explique par la baisse des charges financières de 344 K€. En février 2020, il a été Cela est lié à la baisse du taux de Livret A au 1er février 2020 de 0,75 % à 0,50 %.

De ce fait, nous avons un résultat courant 2020 (2 996 K€) en amélioration de 1 076 K€ par rapport au budget initial (1 920 K€).

### **c. Analyse du résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel 2020 (2 116 K€) est en augmentation de 378 K€ par rapport au budget 2020 (1 738 K€). Cette évolution est liée à :

- L'augmentation de l'étalement des marges des opérations en défiscalisation de 151 K€ du fait de la réalisation de rachat d'opérations en 2020, non prévues initialement,
- La baisse des marges sur cession de 78 K€,
- La baisse des valeurs des éléments d'actifs cédés de 250 K€ suite à la non-réalisation des dépenses de renouvellements de composants initialement prévues pour 607 K€.

## **2. Comparaison entre le Probable 2020 et le Réalisé 2019**

Le résultat net 2020 (5 016 K€) est en augmentation de 968 K€ par rapport au résultat de 4 048 K€ de l'exercice 2019. Cette évolution est due à :

- Une amélioration du résultat d'exploitation de 343 K€
- Un résultat financier qui évolue de - 815 K€
- Une amélioration du résultat exceptionnel de 1 329 K€.

### **a. Analyse du résultat d'exploitation**

Le résultat d'exploitation 2020 (3 544 K€) est en augmentation de 343 K€ entre 2019 et 2020.

Les loyers (logements) de la SEMAC s'établissent à 22 976 K€ en 2020 et sont en augmentation de 996 K€ par rapport à 2019. Cette variation correspond notamment :

- au quittancement en année pleine des 266 logements livrés en 2019, dégagant un produit supplémentaire de 683 K€,
- au produit partiel des 126 logements livrés au cours de l'année 2020 qui contribuent à hauteur de 105 K€.
- à l'amélioration des loyers de 207 K€ sur le parc livré avant le 31/12/2018 lié à l'augmentation de l'IRL en 2020 de 1,53 %.

Par ailleurs, le coût interne 2020 est en hausse de 104 K€ par rapport à 2019. La hausse des loyers et du coût interne représente un total de 1 100 K€.

Cette hausse globale des produits d'exploitation est accompagnée par une hausse des charges et notamment des postes suivants pour 800 K€ :

- Une hausse des dépenses d'entretiens non récupérables de 390 K€,
- Une augmentation du coût des impayés par rapport à 2018 de 147 K€,
- L'augmentation de la PGE de 263 K€, évolution qui est liée aux programmations de dépenses prévues par le PSP.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20211014-DCM06-141021-DE  
Date de télétransmission : 27/10/2021  
Date de réception préfecture : 27/10/2021

## **b. Analyse du résultat financier**

Le résultat financier 2020 (- 548 K€) est inférieur de 815 K€ à 2019 (267 K€). Nous pouvons noter les évolutions suivantes :

- la baisse des produits financiers liés à la défiscalisation de 1 288 K€ liée notamment aux rachats des opérations DOMBEYA 2, PAVILLONS en 2019,
- aux indemnités de remboursement anticipé d'emprunts de 221 K€ constatées en 2019,
- la baisse des intérêts de 250 K€ entre 2019 et 2020 du fait de la baisse du taux du Livret A au 01/02/2020.

## **c. Analyse du résultat exceptionnel**

~~Le résultat exceptionnel 2020 (2 116 K€) est en augmentation de 1 329 K€ par rapport à 2019 (787 K€).~~

La variation de + 1 329 K€ du résultat exceptionnel entre 2020 et 2019 s'explique principalement par les charges exceptionnelles constatées en 2019 :

- le passage en perte des stocks de certaines opérations pour 119 K€,
- les dotations aux amortissements exceptionnels constatées lors du rachat de l'opération DOMBEYA 2 en 2019 pour un montant de 396 K€,
- la dépréciation pour risques et charges constatées sur l'opération PLACEA pour 224 K€,
- ainsi que l'augmentation des reprises de subventions de 412 K€ liée notamment aux rachats des opérations DOMBEYA 2, PAVILLONS en 2019.

# Budget 2021

## 1. Hypothèses budgétaires

- Augmentation des loyers : 0.66 %
- Hypothèses retenues pour le budget 2021 :
  - Vacance locative : 3.35 %
  - Impayés : 3.51 % des loyers quittancés

## 2. Revue de l'évolution des principaux postes

### a. Gestion locative

#### i. Les produits locatifs

en K€	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Patrimoine au 31/12/2018	19 692	20 205	21 181	21 402	21 389	21 677
LIVRAISONS 2019	-	-	799	1 486	1 482	1 501
LIVRAISONS 2020				189	105	631
LIVRAISONS 2021				52		839
<b>Logements</b>	<b>19 692</b>	<b>20 205</b>	<b>21 980</b>	<b>23 129</b>	<b>22 976</b>	<b>24 648</b>
<b>Commerces</b>	<b>413</b>	<b>305</b>	<b>248</b>	<b>269</b>	<b>284</b>	<b>265</b>
<b>Produits locatifs</b>	<b>20 105</b>	<b>20 510</b>	<b>22 228</b>	<b>23 398</b>	<b>23 260</b>	<b>24 913</b>

en K€	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Vacance	1 004	994	800	876	888	854
en % des loyers	4,85%	4,70%	3,51%	3,65%	3,72%	3,35%

### Probable 2020-2019

Les loyers (logements) de la SEMAC s'établissent à 22 976 K€ en 2020 et sont en augmentation de 996 K€ par rapport à 2019. Cette variation correspond notamment :

- au quittancement en année pleine des 266 logements livrés en 2019, dégagant un produit supplémentaire de 683 K€,
- au produit partiel des 126 logements livrés au cours de l'année 2020 qui contribuent à hauteur de 105 K€.
- à l'amélioration des loyers de 207 K€ sur le parc livré avant le 31/12/2018 lié à l'augmentation de l'IRL en 2020 de 1.53 %.

### Probable 2020-Budget 2020

Les loyers des logements baissent de 153 K€ (22 976 K€ en 2020) par rapport au budget initial (23 129 K€). Cela s'explique par les retards de livraison des mises en service (MES) 2020. Il était prévu initialement 170 MES. La prévision actualisée est de 126 logements. Cela engendre un manque à gagner de 136 K€ en 2020.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20211014-DCM06-141021-DE  
Date de télétransmission : 27/10/2021  
Date de réception préfecture : 27/10/2021

Opération	Date MES initiale	Date MES PROB	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Epée	30/06/2020	30/09/2020	142	69	- 73
Citronnelle	07/11/2020	29/10/2020	15	19	4
Rosacacé	15/11/2020	11/12/2020	32	17	- 15
Selene	18/10/2020	07/04/2021	43		- 43
Terrain Bénard 1	30/11/2020	04/05/2021	9		- 9
<b>LIVRAISONS 2021</b>			<b>241</b>	<b>105</b>	<b>- 136</b>

### **Budget 2021 – Probable 2020**

Nous avons une augmentation de 1 672 K€ des loyers qui provient :

- Au quittancement sur une année pleine des 126 logements livrés au cours de l'année 2020 qui contribuent à hauteur de 526 k€.
- Au produit partiel des 298 logements livrés au cours de l'année 2021 qui contribuent à hauteur de 839 k€.
- Au produit supplémentaire de 307 K€ lié à la révision des loyers en 2021 de 0.66 % sur le parc acquis avant le 31/12/2019.

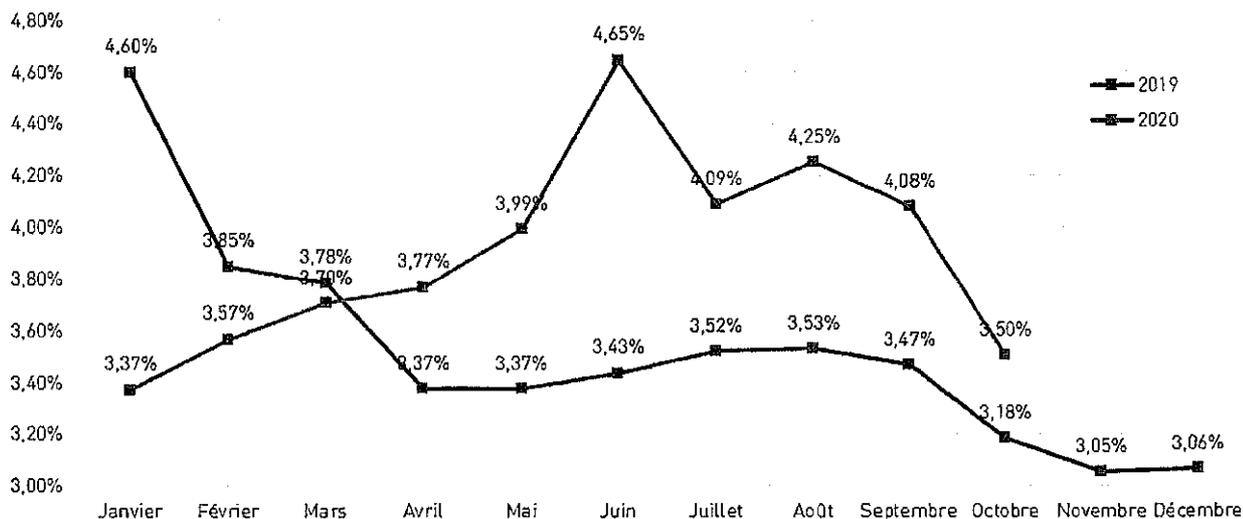
### **ii. Les risques locatifs**

#### **❖ La vacance**

en K€	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Loyers (logts)	19 692	20 205	21 980	23 129	22 976	24 648
Loyers théoriques	20 689	21 174	22 777	24 005	23 864	25 503
Vacance	1 004	994	800	876	888	854
en % des loyers	4,85%	4,70%	3,51%	3,65%	3,72%	3,35%

L'exercice 2020 a été marqué par une augmentation de la vacance à la suite de la période de confinement en avril- mai. Malgré Les équipes se sont efforcés afin d'essayer d'atteindre l'objectif 2020 de 3.65 %. On prévoit un atterrissage à 3.72 %.

Pour l'exercice 2021, le challenge sera d'atteindre un taux de 3.35 %.



### ❖ Les impayés

en K€	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Loyers logts + com.	20 105	20 510	22 228	23 398	23 260	24 913
Coût des impayés	516	769	779	936	926	874
en % des loyers logt	2,57%	3,75%	3,51%	4,00%	3,98%	3,51%

L'objectif pour 2021 est un coût des impayés en % des loyers identique au taux de l'exercice 2019 soit 3.51 %. L'impact sur l'exercice 2021 sera de 874 K€.

### iii. La maintenance du parc

en K€	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Entretiens courant	1 369	1 581	1 922	2 163	2 312	2 457
Gros entretiens	179	203	232	565	203	725
<b>Maintenance</b>	<b>1 549</b>	<b>1 784</b>	<b>2 154</b>	<b>2 728</b>	<b>2 515</b>	<b>3 183</b>

	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Nombre de logements	4 301	4 463	4 725	4 895	4 851	5 149
Coût au lgt de l'entretien	318 €	354 €	407 €	442 €	477 €	477 €
Coût au lgt maintenance	360 €	400 €	456 €	557 €	519 €	618 €

On constate une baisse de la maintenance de 213 K€ entre le Probable 2020 et le budget 2020. Cette hausse s'explique en grande partie par :

- Une hausse des sinistres de 138 K€ qui sont compensés en grande partie par des remboursements d'assurances,
- Une diminution des dépenses de gros entretiens de 362 K€

Cette maintenance du parc s'établit à 3 183 K€ en 2021 soit une augmentation de 667 K€ par rapport à 2020 (2 515 K€). Cette évolution est liée à

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20211014-DCM06-141021-DE  
Date de télétransmission : 27/10/2021  
Date de réception préfecture : 27/10/2021

- La prise en charge totale par la SEMAC des dépenses liées aux sinistres survenues sur des opérations dont les assurances dommages ouvrages sont défaillantes (150 K€),
- Une hausse du gros entretien de 522 K€.

## **b. Les autres produits**

### **Les produits d'exploitation**

	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Produits aménagement	79	26	58	-	28	15
Refact. tps passés SPL	207	198	67	32	26	-
Missions foncières	241	42	18	3	13	4
AMO	183	262	56	-	2	-
Autres produits	203	104	119	107	134	136
Coût interne	722	738	1 094	1 200	1 161	1 104
Rém. des concessions	86	75	13	115	82	94
Marge sur cessions	21	461	203	177	104	92
<b>Total produits</b>	<b>1 742</b>	<b>1 908</b>	<b>1 628</b>	<b>1 633</b>	<b>1 548</b>	<b>1 444</b>

### **Comparaison entre le probable 2020 et le budget initial 2020**

Les produits sont en diminution par rapport au budget initial 2020 (- 85 K€) du fait notamment de :

- Une baisse du coût interne de 39 K€,
- Une baisse des marges sur cession de 73 K€.

### **Comparaison entre le Budget 2021 et le Probable 2020**

Le budget 2021 diminue de 104 K€ par rapport à 2020 du fait notamment de :

- La baisse des refacturations des temps passés à la SPL ERD de 26 K€,
- Une hausse du coût interne de 57 K€,
- La baisse des marges sur cession de 12 K€.

## **c. Les charges de personnel**

en K€	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Loyers (logts + com.)	20 105	20 510	22 228	23 398	23 260	24 913
Charges de personnel	3 580	3 843	3 338	3 510	3 051	3 527
ETP SEMAC	62,93	58,37	59,40	63,08	59,85	61,82
en % des loyers	17,81%	18,74%	15,02%	15,00%	13,12%	14,16%

Pour 2020, nous atteindrons une masse salariale égale à 13.12 % des loyers quittancés et en 2021, ce taux s'établira à 14.16 %.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20211014-DCM06-141021-DE  
Date de télétransmission : 27/10/2021  
Date de réception préfecture : 27/10/2021

#### d. Les frais de gestion

en K€	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Loyers (logts + com.)	20 105	20 510	22 228	23 398	23 260	24 913
Frais de gestion	2 629	2 873	2 549	2 978	2 836	3 239
en % des loyers	13,07%	14,01%	11,47%	12,73%	12,19%	13,00%

Les frais de gestion de la SEMAC s'élevèrent à 2 836 K€ en 2020 soit une diminution de 288 K€ par rapport à 2019. Cela est principalement lié à :

- Une hausse de la sous-traitance au GIE de 82 K€,
- Une hausse des prestations de NOVIRIS pour 50 K€ dans le cadre du développement numérique,
- Une hausse des autres services extérieurs de 74 K€ dont 66 K€ sont liés à l'intervention du Groupe Austral Assistance pendant la période de confinement pour la gestion des réclamations,
- Une hausse du poste intérimaires de 30 K€.

Les frais de gestion progressent de 403 K€ entre 2020 (2 836 K€) et 2021 (3 239 K€). Nous pouvons noter une augmentation de la cotisation au GIE de 343 K€ causée par une augmentation des coûts du GIE due à la fin des aides liées à la crise sanitaire et au report en 2021 de projets non exécutés en 2020.

### 3. Comparaison entre le Budget 2021 et le Probable 2020

en K€	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Produits d'exploitation	22 128	22 904	24 057	25 213	25 208	26 688
<i>dont produits locatifs</i>	<i>20 105</i>	<i>20 510</i>	<i>22 228</i>	<i>23 398</i>	<i>23 260</i>	<i>24 913</i>
Résultat d'exploitation	2 529	1 906	3 202	2 812	3 544	3 462
Résultat financier	1 275	456	267	892	548	1 347
Résultat Exceptionnel	-	465	787	1 738	2 116	1 792
Résultat net	3 173	3 590	4 048	3 499	5 016	3 708

Le résultat net 2021 s'établit à 3 708 K€ et diminue de 1 308 K€ par rapport au résultat 2020 qui est de 5 016 K€.

Le résultat d'exploitation s'élève à 3 462 K€ et reste relativement stable par rapport au résultat 2020 (3 544 K€).

Pour le budget 2021, nous avons un résultat financier de - 1 347 K€, en baisse de 799 K€ par rapport à 2020. Le résultat courant de la SEMAC s'établit ainsi à 2 114 K€ en 2021 contre 2 996 K€ soit une baisse de 882 K€.

L'exercice 2021 est marqué par une augmentation des produits locatifs de 1 653 K€ par rapport au Probable 2020. Cette évolution s'explique par l'évolution du parc de la SEMAC.

Cette évolution des loyers de 1 653 K€ est atténuée par un accroissement des charges de la SEMAC expliquant la baisse du résultat courant :

- Une progression des frais de gestion de 403 K€ lié notamment à une augmentation de la cotisation au GIE de 343 K€,

- Une augmentation de la maintenance de 667 K€ (gros entretien + 522 K€),
- Une augmentation des charges de personnel de 477 K€,
- Une hausse des impôts et taxes de 194 K€ du fait notamment du montant de la cotisation CGLLS en hausse de 120 K€,
- Une baisse des charges financières de 145 K€ liée à la baisse du taux du livret A au 01 février 2020,
- Une baisse des produits financiers liés à la défiscalisation suite aux rachats réalisés en 2020 de 938 K€

En 2021, le résultat exceptionnel est de 1 792 K€. Le résultat 2021 est composé en grande partie des reprises de subventions pour un total de 2 268 K€ en 2021 et de la valeur nette comptable (VNC) des renouvellements de composants de 453 K€ en 2021.

Il diminue de 324 K€ par rapport au résultat exceptionnel de 2020 (2 116 K€). Cela est lié à la hausse des VNC de 424 K€.

Cette dégradation du résultat courant de 881 K€ conjuguée à la baisse du résultat exceptionnel de 324 K€ explique en grande partie la baisse du résultat net de la SEMAC de 1 308 K€ entre 2020 et 2021.

### Autofinancement

	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Nbre de logements	4 301	4 463	4 725	4 895	4 851	5 149
Loyers (en K€)	20 105	20 510	22 228	23 398	23 260	24 913
Autofinancement (en K€)	814	1 451	2 440	1 634	2 331	1 424
Ratio en % des loyers	4,05%	7,07%	10,98%	6,98%	10,02%	5,72%

(en K€)	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Réalisé 2019	BUDGET 2020	PROB 2020	BUDGET 2021
<b>Total loyers quittancés</b>	<b>20 105</b>	<b>20 510</b>	<b>22 228</b>	<b>23 398</b>	<b>23 260</b>	<b>24 913</b>
Annuités emprunt op. <u>locatives</u>	- 11 337	- 10 280	- 10 196	- 11 311	- 11 292	- 11 720
Réaménagement de la dette	-	-	-	70	-	11
TFPB	- 522	- 558	- 676	- 751	- 748	- 884
Maintenance	- 1 549	- 1 784	- 2 154	- 2 728	- 2 515	- 3 183
Charges non récupérées / vacance	- 104	- 210	- 87	- 200	- 200	- 150
Coût des impayés	- 516	- 769	- 779	- 936	- 926	- 874
<b>Marge locative</b>	<b>6 076</b>	<b>6 909</b>	<b>8 336</b>	<b>7 542</b>	<b>7 579</b>	<b>8 092</b>
<b>Autres produits</b>	<b>2 023</b>	<b>2 394</b>	<b>1 829</b>	<b>1 816</b>	<b>1 948</b>	<b>1 775</b>
<b>Total charges de gestion</b>	<b>- 6 924</b>	<b>- 7 974</b>	<b>- 7 376</b>	<b>- 7 726</b>	<b>- 7 225</b>	<b>- 8 251</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>81</b>	<b>76</b>	<b>55</b>	<b>56</b>	<b>53</b>	<b>57</b>
<b>Autofinancement courant</b>	<b>1 256</b>	<b>1 405</b>	<b>2 843</b>	<b>1 689</b>	<b>2 354</b>	<b>1 673</b>
<b>Eléments except. d'autofi.</b>	<b>- 442</b>	<b>46,50</b>	<b>- 404</b>	<b>- 55</b>	<b>- 23</b>	<b>- 249</b>
<b>Autofinancement net</b>	<b>814</b>	<b>1 451</b>	<b>2 440</b>	<b>1 634</b>	<b>2 331</b>	<b>1 424</b>

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20211014-DCM06-141021-DE  
Date de télétransmission : 27/10/2021  
Date de réception préfecture : 27/10/2021

L'autofinancement net 2020 (2 331 K€) est supérieur de 697 K€ à l'autofinancement prévisionnel (1 634 K€). Malgré une baisse des loyers de 138 K€, on a une hausse de l'autofinancement qui s'explique par la baisse des charges de personnel de 459 K€ entre le probable et le budget initial 2020 et du report des dépenses de GE pour 362 K€ en 2021.

En 2021, l'autofinancement s'établira à 1 424 K€ soit une baisse de 907 K€ par rapport à 2020 :

- Une augmentation des produits locatifs de 1 653 K€ du fait de l'évolution du parc,
- Une baisse des autres produits de 173 K€,
- Des annuités d'emprunt en hausse de 428 K€,
- Une Hausse de la maintenance de 667 K€,
- Une hausse des charges de personnel de 477 K€
- Une hausse des frais de gestion de 403 K€ (dont 343 K€ lié au GIE),
- Une hausse des impôts et taxes de 197 K€ (hausse la cotisation CGLLS de 120 K€),
- Une baisse des éléments exceptionnels de l'autofinancement de 226 K€.

**Après la présentation du bilan probable 2020 et du budget prévisionnel 2021 de la SEMAC, Monsieur le Président a mis au vote le probable 2020 et le budget initial 2021 qui ont été adopté à l'unanimité des voix délibératives, dans ses principes et ses montants.**

#### **4. ILOT HERMES : STRATEGIE 2020 - 2022**

Monsieur LOPPIN prend la parole afin de présenter la stratégie 2020-2022 envisagée sur la résidence Hermès basée dans le quartier de Bras-Fusil à Saint-Benoît.

##### **1) Données de contexte**

- a) Les programmes de la SEMAC dans le quartier de Bras-Fusil

*Cf annexe : plan de situation*

<b>Programmes</b>	<b>Nombre logements</b>	<b>Années mise en service</b>	<b>Ilot Hermès</b>
<b>Hermès</b>	97	10/11/2009	X
<b>Helios</b>	76	26/03/2009	X
<b>Ares</b>	67	30/07/2014	X
<b>Guetati</b>	32	10/12/2013	X
<b>Eos</b>	66	27/02/2017	-
<b>Isis</b>	54	25/02/2005	-
<b>Phèdre 1</b>	30	18/04/1996	-
<b>Phèdre 2</b>	20	02/04/1997	-
<b>Thésée</b>	32	20/06/1995	-
<b>PSI</b>	2	05/11/1999	-
<b>Calypso</b>	16	02/12/2009	-
<b>Total</b>	<b>492</b>	-	-

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20211014-DCM06-141021-DE  
Date de télétransmission : 27/10/2021  
Date de réception préfecture : 27/10/2021

b) La vacance

	<b>Bras Fusil</b>	<b>Ilôt Hermès</b>	<b>Hermès</b>	<b>SEMAC</b>
<b>2018</b>	17.62 %	27.74 %	50.82 %	4.70 %
<b>2019</b>	17.09 %	25.30 %	52.49 %	3.51 %
<b>2020</b>	16.59 %	22.85 %	49.32 %	3.94 %

## 2) Les problématiques de l'Ilôt Hermès

a) La vacance

- Au 30/09/2020, la vacance financière de ces 11 programmes représente 44.92 % de la vacance financière de la SEMAC. Trois programmes pèsent lourdement : Hermès / Thésée / Phèdre.
- A la même date, la vacance financière d'Hermès représente 27 % de la vacance totale de la SEMAC.

b) Pertes financières d'Hermès (K€)

	<b>BIPE</b>	<b>QT</b>	<b>Vacance Fin</b>
<b>2017</b>	596.96	278.04	250.78
<b>2018</b>	606.51	259.34	267.98
<b>2019</b>	616.22	247.10	272.99
<b>2020 Prév</b>	626.08	262.65	255.60
<b>Total</b>	<b>2 445.77</b>	<b>1 047.12</b>	<b>1 047.34</b>

- Pertes totales par rapport au BIPE de 2010 (K€) :
  - BIPE : 2 445.77,
  - Théorique : 1 047.12 + 1 047.34 = 2 094.46,
  - Théorique / BIPE : - 351.31,
  - Vacance : 1 047.34,
  - Charges sur vacance : 164.62,
  - Pertes 2017 / 2020 prév : 1 563.27.

c) L'image (le ressenti)

- Hermès, bien que récent (10 ans) souffre d'une image qui nuit à la commercialité du programme et qui interagit avec les autres programmes de l'Ilôt.
- Cette interaction est sensible avec le programme d'Arès

d) Les principaux défauts d'Hermès

- On entre dans un parking et non dans une résidence,
- La conception architecturale amplifie la résonance,
- Les locaux communs et de services ne sont pas à la hauteur des enjeux.

e) Les atouts d'Hermès

- La taille des logements

Typologie	Surface moyenne HERMES	Hermès / Patrimoine Semac
T2	54.52	+ 19 %
T2/3	63.27	+ 9 %
T3	70.94	+ 17 %
T3/4	72.60	+ 3 %
T4	88.65	+ 14 %
T4/5	89.59	+ 7 %

- Les logements d'Hermès sont sensiblement plus grands que la moyenne du patrimoine.

### 3) Quelle stratégie pour HERMES

a) Une 1ère réponse technique : année 2015

- En 2015, a été lancé un plan de travaux visant à :
  - Améliorer l'acoustique dans les coursives,
  - Diminuer les co-visibilités,
  - Traiter les contraintes d'usage.
- Le plan de travaux a été de 431 K€.
- Les résultats escomptés n'ont pas été à la hauteur de l'objectif de remonter la commercialité d'Hermès.

b) La 2ème réponse : PSP travaux sur 10 ans

- Le PSP, validé en 2018, a été défini sur des critères patrimoniaux de nature technique.
- Ainsi, l'amélioration du taux de vacance d'Hermès était induite par un plan de restructuration lourde de 1 800 K€ en 2020, visant notamment à transformer massivement des T3 en T2 (avec un complément de 240 K€ en 2024 pour ravalement de façades), soit un total minimum de 2 040 K€.
- Les principales difficultés induites par ce fléchage sont :
  - Investissements financiers importants,
  - Durée de travaux très long,
  - Travaux équivalent à une réhabilitation (donc lourde en préparation)
  - Renforcement du poids des T2 qui fige une cible de candidats.

c) La réponse Développement Social Urbain : PSP avec Criticité Sociale

- Le PSP Travaux de 2018 n'était pas suffisamment corrélé avec la notion de Développement Social Urbain.
- Chaque groupe d'immeuble de Bras Fusil bénéficiait individuellement d'un diagnostic technique sans approche des situations et évolutions sociales.

d) PSP Travaux avec Criticité sociale renforcée

- Objectif
  - Améliorer l'efficacité des investissements en interagissant plus singulièrement les actions de gestion (locative et urbaine) et celles de nature plus patrimoniale.
  - Installer une vie sociale collective forte, coordonnée et présente quotidiennement (WE compris),
  - Amener des services de proximité,
  - Ouvrir Hermès sur le quartier en faisant bénéficier le quartier des apports d'Hermès,
  - Créer des passerelles entre Hermès et les autres résidences SEMAC de l'îlot Hermès afin d'augmenter les interactions positives.
- Renforcer la cohésion sociale
  - Elargir les partenariats avec les Associations.  
3 partenariats actifs à ce jour (ABDESS / ANM / Artistes en Action) et 3 autres en projet pour 2021.
  - Allouer des moyens pérennes aux associations dans le cadre de projets triennaux :
    - Plateforme associative Hermès (140 m2).
    - Budgets TFPB
  - Cibles court terme
    - Les très jeunes (6 à 12 ans)
    - Les jeunes (12 à 16 ans)
    - Les mamans
  - Activités
    - Animations sociales
    - Danses / Chants
    - Culture réunionnaise (instruments de musique ...)
    - Economie circulaire
- Renforcer des activités de service de proximité
  - Création de bureaux (153 m2) au profit de la Mission Locale de l'Est sur Hélios (Installation d'activités dans le domaine du numérique).
  - Projet de création d'un lieu de vie sociale sur Hélios (250 m²).
  - Installation d'un Point Web,
  - Mise en place du portage des courses en cas de panne d'ascenseurs,
  - Création d'un Tiers Lieu

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20211014-DCM06-141021-DE  
Date de télétransmission : 27/10/2021  
Date de réception préfecture : 27/10/2021

- Résidentialiser et traitement des façades
    - 700 K€ sur 18 mois,
    - Planning :
      - Travaux 1<sup>ère</sup> tranche : novembre – décembre 2020
      - 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et dernière tranche : février – octobre 2021
  - Installer une maison relais de 15 places pour jeunes avec dispositif d'Insertion par l'Economique (Maison Relais par l'IAE)
    - Validation par DJSCS : 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
    - 13 logements affectés dans Hermès.
    - L'activité d'insertion par l'économique (ACI) sera installée dans des locaux adaptés sur Hélios
    - La Maison Relais sera gérée par l'ARDIE.
    - Mise en production : 01/12/2020
- 
- Développer une gestion mieux partagée avec de nouveaux services
    - « Co partage de la gestion d'Hermès » : le rôle du Comité de Pilotage de l'Ilôt Hermès

#### 4) Prix moyen de relocation

Type	Surface	Non vacants	Prix pratiqués	Vacant	Prix bilan	Prix ajusté
1 Bis	29.67	7	8.08	0		8.00
2	54.52	9	6.06	0		6.00
2/3	63.09	14	4.84	1	4.57	4.50
3	71.20	4	6.53	1	6.73	6.50
3/4	71.03	7	5.65	27	6.66	5.65
4	88.65	4	7.06	2	6.20	6.20
4/5	89.48	12	6.68	8	6.58	6.58
5	102.20	1	6.28	0		6.20

#### 5) Evolution de la vacance financière (2020 / 2023)

2020	2021	2022	2023
255 600 €	201 000 €	77 700 €	33 400 €

**Monsieur le Président** informe avoir participé, avec tous les membres du comité stratégique, à la visite de la résidence Hermès. Il fait part de son étonnement sur les raisons qui font que la commune de Saint-Benoît et la SEMAC aient validé ce projet sans se soucier de l'accompagnement social qui aurait dû être mis en place. Pour les opérations à venir, Monsieur le Président prône la collaboration, l'échange entre le bailleur et la collectivité sur le projet de construction envisagé. Il y a eu des échanges avec Monsieur le Maire de Saint-Benoît au sujet de la Résidence Hermès. Ce dernier informe que la collectivité sera aux côtés de la SEMAC pour la mise en place de l'accompagnement social.

**Madame HOAREAU** demande quel est le budget TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) alloué à cette opération.

**Monsieur LOPPIN** répond que le budget global de la TFPB de la SEMAC s'élève à 100 k€/an. Chaque année la somme de 60 000 € du budget TFPB est affectée uniquement à la résidence Hermès. Ce mode de financement initié en 2019 par la SEMAC se pérennisera jusqu'en 2022.

**Au vu des éléments sus-présentés les membres du conseil d'administration à l'unanimité des voix délibératives ont ainsi :**

- **Validé les modifications du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP), à savoir :**
  - **Suppression des plans de travaux 2020 (1.8 M€) et 2024 (240 K€).**
  - **Instauration d'un plan de travaux 2020/2021 d'un montant de 700 K€ financé par l'Etat à hauteur de 184 K€.**
- **Acté les nouveaux prix de relocation indiqués au point 4 ci-dessus.**

## 5. PARTICIPATION AUX INSTANCES ET SYNTHÈSE DES VOTES EMIS PAR LE REPRÉSENTANT DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE

---

Date du conseil d'administration	Administrateur	Présence / Absence	Décision
Conseil d'administration du 18 août 2020	M. Luçay CHEVALIER	Présent	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 18 novembre 2020	M. Luçay CHEVALIER	Présent	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 17 décembre 2020	M. Luçay CHEVALIER	Présent	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 27 mai 2021	M. Luçay CHEVALIER	Présent	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 €	33,91	M. Eric CARITCHY (Président)	M. Eric CARITCHY (Président)		M. Eric CARITCHY
				Mme Sarah SALAH-ALY			
				Mme Christelle HOAREAU			
				M. Vincent TERGEMINA			
				Mme Anrijaolati TOULBOU			
			M. Ruddy VOULAMA				
CIREST	2 308	1 719 460,00 €	13,02	M. Jean-Louis VITAL M. Michel VERGOZ			M. Jean-Louis VITAL
REGION REUNION	1 611	1 200 195,00 €	9,09	Mme. Anne CHANE-KAYE-BONE TAVEL M. Mickaël SIHOU			Mme. Anne CHANE-KAYE-BONE TAVEL
COMMUNE DE SAINT-JOSEPH	802	597 490,00 €	4,52	Mme. Inelda BAUSSILLON	Mme. Inelda BAUSSILLON		M. Patrick LEBRETON
COMMUNE DE BRAS-PANON	520	387 400,00 €	2,93	M. Jeannick ATCHAPA (Vice-président)	M. Jeannick ATCHAPA		M. Jeannick ATCHAPA
COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE	225	167 625,00 €	1,27			Mme Sarah ASSAMA	Mme Sarah ASSAMA
COMMUNE DE SAINTE-ROSE	340	253 300,00 €	1,92			M. Jean-Yves PERIBE (Vice-président)	M. Jean-Yves PERIBE
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES (Représentant les membres de l'assemblée spéciale au conseil d'administration)	340	253 300,00 €	1,92	M. Luyay CHEVALIER		M. Luyay CHEVALIER (Président)	M. Luyay CHEVALIER
COMMUNE DE SAINT-ANDRE	67	49 915,00 €	0,38			M. Charles PERRIER	M. Charles PERRIER
COMMUNE DE SALAZIE	40	29 800,00 €	0,23			M. Stéphane FOUASSIN	M. Stéphane FOUASSIN
CAISSE DES DEPOTS	3 256	2 425 720,00 €	18,37	M. Christophe LOISEAU	M. Christophe LOISEAU		M. Christophe LOISEAU
				M. Alexandre PROFIT			
CEPAC - Caisse d'Épargne	450	335 250,00 €	2,54	M. André AUZET	M. André AUZET		M. Pierre BONNERY
BOURBON BOIS	916	692 420,00 €	5,17	En cours de désignation			M. Yvon LE VILLAIN
GISE REUNION	225	167 625,00 €	1,27	M. Alexandre LE STER			M. Alexandre LE STER
CCIR (Censeur)	114	84 930,00 €	0,64	M. Régis RAMSAMY			M. Régis RAMSAMY
ADMINISTRATEUR PRIVE	451	335 995,00 €	2,54				En cours de désignation
TEREOS CI	50	37 250,00 €	0,28				Mme Aurore BURY
<b>Total</b>	<b>17 726</b>	<b>13 205 870 €</b>	<b>100</b>				

## ANNEXE 2 : Le compte de résultat prévisionnel 2020-2021 de la SEMAC

(en K€)	REALISE 2017	REALISE 2018	REALISE 2019	BUDGET 2020	PROBABLE 2020	BUDGET 2021
Loyers logts	19 692	20 205	21 980	23 129	22 976	24 648
Loyers commerces	413	305	248	269	284	265
Provisions charges locatives	2 410	2 540	2 796	3 123	3 126	3 296
Autres produits récupérables	317	353	347	350	350	350
Production vendue de biens	5	325	0	22	27	92
Marge PAP	98	-	7	-	-	-
Production vendue de services	816	633	312	141	201	154
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>23 750</b>	<b>24 362</b>	<b>25 689</b>	<b>27 034</b>	<b>26 964</b>	<b>28 805</b>
Coût interne	632	756	1 057	1 200	1 161	1 091
Subventions d'exploitation	4	0	-	-	-	-
Reprises sur amort. et prov., transferts de charges	1 486	1 908	736	553	1 015	858
Autres produits	28	71	74	-	2	0
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>25 900</b>	<b>27 098</b>	<b>27 556</b>	<b>28 786</b>	<b>29 142</b>	<b>30 754</b>
Achats terrains		230	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	12 524	12 467	12 371	12 482	12 028	11 332
Impôts et taxes	1 819	1 997	2 167	2 308	2 275	2 664
Charges de personnel	3 580	3 843	3 338	3 510	3 051	3 527
Dotations aux amort. & provisions	5 288	6 490	6 291	7 477	7 987	9 524
Autres charges	161	164	187	197	258	245
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>23 372</b>	<b>25 192</b>	<b>24 354</b>	<b>25 974</b>	<b>25 598</b>	<b>27 293</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 529</b>	<b>1 906</b>	<b>3 202</b>	<b>2 812</b>	<b>3 544</b>	<b>3 462</b>
Produits de participation	-	-	-	-	-	-
Produits financiers liés à la défiscalisation	4 052	3 812	3 715	2 427	2 427	1 489
Autres produits financiers	14	13	8	5	7	7
Produits financiers internes	67	62	47	51	46	50
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>4 132</b>	<b>3 888</b>	<b>3 770</b>	<b>2 484</b>	<b>2 480</b>	<b>1 546</b>
Intérêts et charges assimilés	2 533	2 611	2 799	2 894	2 549	2 404
SWAP	317	462	483	479	478	489
Autres charges financières	7	360	221	3	1	1
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>	<b>2 857</b>	<b>3 432</b>	<b>3 503</b>	<b>3 375</b>	<b>3 028</b>	<b>2 893</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>1 275</b>	<b>456</b>	<b>267</b>	<b>- 892</b>	<b>- 548</b>	<b>- 1 347</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>3 804</b>	<b>2 362</b>	<b>3 469</b>	<b>1 920</b>	<b>2 996</b>	<b>2 114</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	210	28	61	-	11	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 623	1 684	1 615	2 087	2 150	2 315
Reprises exceptionnelles et transferts de charges	32	-	289	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1 801</b>	<b>1 711</b>	<b>1 964</b>	<b>2 087</b>	<b>2 160</b>	<b>2 315</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	277	22	461	50	15	50
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	254	74	90	279	29	453
Dotations exceptionnelles aux amort. et provisions	1 735	280	627	20	-	20
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>2 266</b>	<b>375</b>	<b>1 178</b>	<b>349</b>	<b>44</b>	<b>523</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 465</b>	<b>1 336</b>	<b>787</b>	<b>1 738</b>	<b>2 116</b>	<b>1 792</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>3 173</b>	<b>3 590</b>	<b>4 048</b>	<b>3 499</b>	<b>5 016</b>	<b>3 708</b>

### 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	18/08/2020	CA	Constatation de la désignation des représentants des nouveaux administrateurs publics au sein du conseil d'administration et de l'assemblée d'actionnaires	
SEMAC	18/08/2020	CA	Election du Président et du Vice-président	Président : M. Eric CARITCHY / Vice-président : M. Jeannick ATCHAPA
SEMAC	18/08/2020	CA	Rappel et choix du mode de gouvernance	
SEMAC	18/08/2020	CA	Désignation des membres du comité stratégique	M. Eric CARITCHY / Mme Inelda BAUSSILLON / M. Jeannick ATCHAPA
SEMAC	18/08/2020	CA	Désignation des membres de la commission d'appel d'offres	M. Eric CARITCHY / Mme Inelda BAUSSILLON / M. Vincent TERGEMINA
SEMAC	18/08/2020	CA	Désignation de membres de la commission d'attribution de logements	CAL 1 : Mme Sarah SALAH-ALY / CAL 2 : Mme Christelle HOAREAU
SEMAC	18/08/2020	CA	Désignation des représentants de la SEMAC au GIE Groupe Territoires Réunion	AG : M. Eric CARITCHY / Bureau : Mme Inelda BAUSSILLON - M. Ruddy YOULAMA - M. Luçay CHEVALIER CAO GIE GTR : M. Ruddy YOULAMA / COPIL : M. Luçay CHEVALIER / CAO : Mme Inelda BAUSSILLON
SEMAC	18/08/2020	CA	Désignation des membres du comité de rémunération	M. Eric CARITCHY / M. Jeannick ATCHAPA / M. Christophe LOISEAU
SEMAC	18/08/2020	CA	Modification du règlement intérieur de l'assemblée spéciale	
SEMAC	18/08/2020	CA	Convocation d'une assemblée générale ordinaire	
SEMAC	18/08/2020	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 18 juin 2020	
SEMAC	18/08/2020	CA	Pouvoir pour l'accomplissement des formalités	
SEMAC	18/08/2020	CA	Informations diverses	
SEMAC	18/11/2020	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 18 août 2020	
SEMAC	18/11/2020	CA	Point d'étape : vacances, impayés, valorisation des actifs, production immobilière, trésorerie	
SEMAC	18/11/2020	CA	SAS Palme : Point d'étape	
SEMAC	18/11/2020	CA	Ilot Hermès : Stratégie 2020 - 2022	
SEMAC	18/11/2020	CA	Engagement d'opération	Résidence du Mât à Sainte-Suzanne
SEMAC	18/11/2020	CA	Répartition de la rémunération d'activité des administrateurs	
SEMAC	18/11/2020	CA	Désignation d'un nouveau représentant de la CISE Réunion	M. Alexandre L'ESTER
SEMAC	18/11/2020	CA	Rapport annuel 2019 des attributions de logements	
SEMAC	18/11/2020	CA	Rapport annuel 2019 des marchés et contrats	Report au prochain CA
SEMAC	18/11/2020	CA	Rapport annuel 2019 des cessions et acquisitions	
SEMAC	18/11/2020	CA	Informations diverses	
SEMAC	17/12/2020	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 18 novembre 2020	
SEMAC	17/12/2020	CA	Point d'étape : vacances, impayés, valorisation des actifs, production immobilière, trésorerie	
SEMAC	17/12/2020	CA	Budget probable 2020 et initial 2021 de la SEMAC	
SEMAC	17/12/2020	CA	Budget probable 2020 et initial 2021 du GIE Groupe Territoires Réunion	
SEMAC	17/12/2020	CA	Révision annuelle du plan stratégique du patrimoine et du Visi@t 2020 - 2029	
SEMAC	17/12/2020	CA	Engagements d'opérations	Lotissement Cambourg à Saint-Benoît - Lotissement Foulard à Saint-André
SEMAC	17/12/2020	CA	Rapport annuel 2019 des marchés et contrats	
SEMAC	17/12/2020	CA	Informations diverses	
SEMAC	27/05/2021	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 17 décembre 2020	
SEMAC	27/05/2021	CA	Projet de rapport d'activités 2020	
SEMAC	27/05/2021	CA	Arrêté des comptes sociaux 2020 et convocation d'une assemblée générale ordinaire	
SEMAC	27/05/2021	CA	Révision des loyers 2021	
SEMAC	27/05/2021	CA	Opération Cannelle à Saint-Benoît	
SEMAC	27/05/2021	CA	Point sur les objectifs de la Direction Générale	
SEMAC	27/05/2021	CA	Engagements d'opérations	Alice 1, 2 et 3 / Christian Duchemann / Rose de Bourbon / Serpentina / Diamants
SEMAC	27/05/2021	CA	Informations diverses	