

Réunion des membres de l'assemblée spéciale

Du 01 septembre 2022

Sommaire

1. Vie sociale	Page 02
2. Plan Stratégique du patrimoine & Visial révisé	Page 10
3. Bilan financier	Page 22
4. Opération Cannelle à Saint-Benoît : autorisation de démolition	Page 31
5. Zac Isis : présentation du protocole transactionnel et avancement à date	Page 39
6. Participation aux instances et synthèse des votes émis par le représentant de l'assemblée spéciale	Page 48

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 2021-2022.

1. VIE SOCIALE

a) Désignation de nouveaux représentants permanents au sein du conseil d'administration

Par courrier en date du 05 août 2021 la Région Réunion a informé la SEMAC que son Assemblée Plénière du 20 juillet 2021 a procédé à la désignation des élus suivants pour représenter sa collectivité au sein du conseil d'administration et des assemblées générales de la SEMAC :

- Conseil d'administration :
 - Madame Anne CHANE-KAYE-BONE TAVEL en remplacement de Madame Sylvie MOUTOUCOMORAPOULE.
 - Monsieur Mickaël SIHOU en remplacement de Monsieur Olivier RIVIERE.
- Assemblées générales :
 - Madame Anne CHANE-KAYE-BONE TAVEL en remplacement de Madame Sylvie MOUTOUCOMORAPOULE.

Délibération :

Les membres du conseil d'administration ont pris acte de la désignation de Madame Anne CHANE-KAYE-BONE TAVEL et de Monsieur Mickaël SIHOU en qualité de nouveaux représentants de la Région Réunion au sein des différentes instances de la SEMAC, en remplacement des personnes sus-nommées.

ASSEMBLEE SPECIALE

L'assemblée spéciale qui s'est réunie le 01 septembre 2021 a procédé à la désignation de son nouveau représentant au sein du conseil d'administration de la SEMAC, pour une durée d'un (1) an.

Délibération :

Les membres du conseil d'administration ont pris acte de la décision de l'assemblée spéciale de désigner pour la durée d'un (1) an la commune de Sainte-Rose représentée par Monsieur Jean-Yves PERIBE en qualité de nouveau représentant au sein du conseil d'administration, en remplacement de la commune de la Plaine des Palmistes représentée par Monsieur Luçay CHEVALIER.

b) Désignation d'un nouveau représentant au sein du Bureau et Copil du GIE GTR

Rappel

Le conseil d'administration de la SEMAC du 18 août 2020 a désigné 3 administrateurs afin de la représenter au sein du Bureau du GIE Groupe Territoires Réunion, à savoir :

- La commune de Saint-Benoît, représentée par Monsieur Ruddy VOULAMA.
- La commune de Saint-Joseph, représentée par Madame Inelda BAUSSILLON.
- La commune de la Plaine des Palmistes, représentée par Monsieur Luçay CHEVALIER.

En date du 01 septembre 2021 les membres de l'assemblée spéciale ont désigné leur nouveau représentant au sein du conseil d'administration, la commune de Sainte-Rose représentée par Monsieur Jean-Yves PERIBE, en remplacement de la commune de la Plaine des Palmistes représentée par Monsieur Luçay CHEVALIER.

Les membres du conseil d'administration à l'unanimité des voix délibératives :

- **Ont pris acte du remplacement de la commune de la Plaine des Palmistes représentée par Monsieur Luçay CHEVALIER au sein du comité de pilotage de groupement de commandes (COFIL) et du Bureau du GIE GTR.**
- **Ont désigné la commune de Saint-Benoît représentée par Madame Sarah SALAH-ALY au sein du comité de pilotage de groupement de commandes (COFIL) et du Bureau du GIE GTR.**

c) Cession des actions détenues au sein de la SEM ESTIVAL

Pour rappel en date du 29 mars 2013 le conseil d'administration avait autorisé la prise de participation de la SEMAC au capital de la SEM ESTIVAL.

Les 250 actions, représentant 5% du capital social de la SEM ESTIVAL, avaient été acquises pour un montant de 25 000 euros.

Les comptes de la SEM ESTIVAL à la fin de l'année 2020 indiquent les montants suivants :

Capital social	500 000 euros
Réserve légale	50 000 euros
Report à nouveau	334 570 euros
Bénéfice de l'exercice	165 426 euros
<hr/>	
Capitaux propres	1 049 996 euros

La valorisation des actions détenues par la SEMAC sur la base des capitaux propres conduit à une valeur de 52 499 euros.

La CIREST a fait part de son intention de transformer la SEM ESTIVAL en Société Publique Locale (SPL), société anonyme dont le capital est composé exclusivement d'actionnaires publics.

Par courrier en date du 23 juillet 2021 (annexe) la CIREST a donc fait part à la SEMAC de son souhait de se porter acquéreur de la totalité de ses titres détenus dans la SEM ESTIVAL à savoir, 250 titres pour une valeur totale de 52 500 euros.

Il est donc proposé au conseil d'administration de se prononcer sur la cession de la totalité des actions détenues par la SEMAC au sein de la SEM ESTIVAL.

Madame CHANE-KAYE-BONE TAVEL demande pour quelles raisons la SEMAC est-elle entrée dans le capital de la SEM ESTIVAL.

Monsieur PILLORE explique que la CIREST avait souhaité créer une SEM avec des actionnaires publics et privés ; la SEMAC avait donc été sollicitée. De part le secteur d'activité de la SEMAC, la mise en place des réseaux de transport avaient un intérêt avec les zones d'habitat, d'aménagement qu'ils allaient pouvoir desservir.

En réponse à Madame HOAREAU, Monsieur PILLORE apporte des explications complémentaires à la cession. La SEMAC détient des actions de la SEM ESTIVAL que la CIREST souhaite acquérir (cf. courrier en annexe). La participation de la CIREST va effectivement augmenter dans le capital de la SEM ESTIVAL après cet achat. Mais en aucun cas cette cession aura un impact sur le capital social de la SEMAC.

Monsieur RAMSAMY demande quel est l'intérêt pour la SEMAC de sortir du capital de la SEM ESTIVAL.

Monsieur le Président répond que le cadre juridique de la SPL repose uniquement sur des actionnaires publics. La SEMAC étant une société privée, elle n'est donc pas légitime à maintenir sa participation au sein du capital de la SEM ESTIVAL qui a pour objectif de changer sa forme juridique en une SPL.

Monsieur PILLORE souligne que la décision du conseil d'administration est une des étapes du processus de cession. Il appartiendra ensuite à la SEM ESTIVAL et à la CIREST de réaliser les démarches juridiques et administratives nécessaires à la cession.

Délibération :

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des voies délibératives, le conseil d'administration :

- **Ont approuvé la cession des 250 actions de la SEMAC au profit de la CIREST pour le montant total de 52 500 €.**
- **Ont donné tous les pouvoirs à Monsieur de Directeur Général de la SEMAC pour accomplir toutes les formalités nécessaires à la cession de ces actions.**

ANNEXE

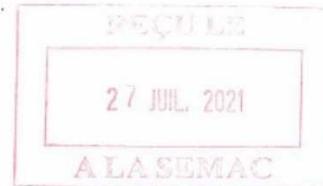


Bras-Panon - Plaine des Palmistes - Saint-André - Saint-Benoît - Sainte-Rose - Salazie

Saint-Benoît, le **23 JUL. 2021**

SEMAC
16 b Résidence le Manchy
Rue Leconte Delisle
97470 Saint-Benoît

OBJET : Rachat des actions privées dans la SEM ESTIVAL par la CIREST (2^{ème} courrier).
Réf : TV/AC/2021/CD - *2021-01282*
Affaire suivie par : Teddy VIRAYE
Tél : 0262 94 70 00
Courrier en recommandé avec Ar n°2C 111 149 80607



Madame, Monsieur,

Pour faire suite à mon courrier du 15 février 2021, je vous informe de manière expresse que la CIREST souhaite se porter acquéreur de la totalité des titres détenus par vous dans le capital de la SEM Estival en vue de sa transformation en SPL, à savoir : **250 titres pour une valeur de 52 500 €**

Cette valorisation étant établie sur la base de la situation des fonds propres au 31 décembre 2020 et l'opération étant soumise à la clause suspensive suivante : accord de l'ensemble des actionnaires privés pour la cession de l'ensemble de leurs titres à la CIREST.

A cette fin, je vous remercie de bien vouloir me retourner au plus tard le **23 août 2021** l'ordre de mouvement ci-joint signé par vous et le cas échéant les décisions prises par vos instances autorisant cette signature.

A défaut d'une transmission dans les délais demandés, la CIREST serait contrainte d'envisager la création d'une SPL plutôt que la transformation de la SEM en SPL, ce qui induira des opérations supplémentaires pour parvenir à la clôture de la SEM.

Vous remerciant par avance de votre accord et de votre bonne mobilisation sur cette opération,

Je vous prie d'accepter, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Patrice SELLY

Copie : SEM Estival



d) Création d'un règlement intérieur relatif à la procédure de visioconférence pour les réunions de gouvernance

Le code de commerce dispose que le conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents, toute clause contraire étant réputée non écrite. Les pouvoirs (un seul par administrateur) ne sont donc pas comptés pour le calcul du quorum.

Sauf clause contraire des statuts, les administrateurs peuvent participer aux délibérations du conseil par des moyens de visioconférence (article L225-37 du code de commerce). Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Il est donc possible d'utiliser la visioconférence à condition que cette possibilité ne soit pas interdite par les statuts et qu'un règlement intérieur déterminant les conditions d'utilisation soit adopté par le conseil d'administration.

Dans cette hypothèse, l'administrateur est considéré comme présent et vote donc comme les autres administrateurs.

Le règlement intérieur doit prévoir la possibilité pour les administrateurs d'assister aux séances par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective (article R225-21 du code de commerce). Ces moyens de télécommunication doivent transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Le règlement doit par ailleurs comporter toutes les dispositions matérielles utiles pour organiser cette modalité.

L'article 3.1.5 des statuts de la SEMAC prévoit que « sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par visioconférence dans les limites et conditions fixées par la réglementation en vigueur. »

Cependant, la SEMAC n'a pas de règlement intérieur qui détermine les conditions dans lesquelles les administrateurs peuvent participer aux réunions du conseil d'administration par visioconférence.

Ainsi, il est proposé aux membres du conseil d'administration d'adopter un règlement intérieur relatif à la participation aux séances du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Le projet de Règlement intérieur est annexé au présent texte.

Délibération :

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration a adopté le règlement intérieur relatif à la participation aux séances du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF A LA PARTICIPATION AUX SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PAR DES MOYENS DE VISIOCONFERENCE OU DE TELECOMMUNICATION

Préambule

Conformément à l'article 3.1.5 des statuts de la SEMAC les administrateurs ont la faculté de participer et de voter aux réunions du Conseil d'administration par des moyens de télécommunication présentant les caractéristiques techniques idoines. L'article L 225-37 du Code de commerce dispose par ailleurs que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Le présent règlement intérieur définit les conditions dans lesquelles les administrateurs peuvent participer aux réunions du Conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, comme par exemple la visioconférence, la webcam, la conférence téléphonique ou tout autre système équivalent présentant les caractéristiques mentionnées ci-après.

- Les moyens techniques de visioconférence ou de télécommunication utilisés doivent garantir l'identification et la participation effective à la réunion du Conseil des administrateurs recourant à ces procédés. Sont ainsi réputés présents et comptés comme tels pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication qui transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

A défaut, les membres du Conseil d'administration concernés ne pourront pas être réputés présents et, en l'absence de quorum, la réunion devra être ajournée, le Conseil d'administration ne pouvant valablement délibérer conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce qui dispose que « *le conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents [...]* ».

- Chaque participant doit pouvoir intervenir et entendre ce qui est dit, à tout moment de la séance.
- Tout membre du Conseil d'administration participant à une réunion du Conseil par visioconférence ou par tout autre moyen de télécommunication doit informer le Président du Conseil d'administration et à défaut, le président de séance de la présence éventuelle de toute autre personne qui pourrait assister à la séance à ses côtés.

Il appartient au Président du conseil d'administration, et à défaut au président de séance, d'autoriser ou non la présence de telles personnes.

- Un administrateur qui participe à la réunion du Conseil par visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication peut représenter un autre administrateur sous réserve que le Président dispose, au jour de la réunion, d'une procuration écrite de l'administrateur ainsi représenté.
- Conformément à la loi, la participation par des moyens de visioconférence ou de télécommunication est exclue lorsque le Conseil d'administration est réuni pour l'examen des comptes annuels, des comptes consolidés et des rapports qui les accompagnent.
- En cas de dysfonctionnement du système de visioconférence ou de télécommunication constaté par le Président, le Conseil d'administration peut valablement délibérer et / ou se poursuivre avec les seuls membres valablement présents, dès lors que les conditions de quorum sont satisfaites. La survenance de tout incident technique perturbant le fonctionnement de la séance est mentionnée dans le procès-verbal, y compris l'interruption et le rétablissement de la participation à distance.
- Un administrateur qui participe à une séance du Conseil par visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication qui ne pourrait plus être réputé présent en raison d'un dysfonctionnement peut alors donner mandat de représentation à un administrateur valablement présent, sous réserve de porter ce mandat à la connaissance du Président. Il peut également communiquer un mandat de représentation par anticipation stipulant qu'il ne deviendra effectif qu'en cas de dysfonctionnement du système ne lui permettant plus d'être réputé présent.
Toutefois, en cas de dysfonctionnement du système, l'administrateur qui participe à une séance du Conseil par visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication ne pourra pas subdéléguer le mandat que lui aurait confié un autre administrateur pour le représenter à ladite séance comme il est dit au point 5 ci-dessus.
- Le registre de présence mentionne la participation par visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication des administrateurs concernés.
- Le procès-verbal de la séance indique le nom des administrateurs participant à la réunion par visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication en précisant le moyen utilisé. Il fait également état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à un moyen de visioconférence ou de télécommunication lorsqu'il a perturbé le bon déroulement de la séance.

e) Répartition de la rémunération d'activité des administrateurs

Rappel

Les indemnités, appelées aussi jetons de présence, sont destinées à indemniser les administrateurs pour leur participation effective aux actes de la vie sociale de l'entreprise. Pour les administrateurs publics, leur distribution est soumise à l'autorisation de l'assemblée délibérante de la collectivité qui les a nommés. Cette délibération doit en fixer le montant maximum.

Les modalités de rémunération en vigueur au sein du Conseil d'Administration sont les suivantes :

- Indemnités attribuées pour la participation aux actes de la vie sociale ainsi qu'aux commissions d'attribution de logements et aux commissions d'appel d'offres.
- Egalité d'indemnité entre les administrateurs publics et privés pour leur participation aux conseils d'administration.
- Valorisation de l'indemnité pour participation aux conseils d'administration.

Versement par acompte trimestriel avec régularisation calculée en fonction des présences effectivement constatées sur la période, pour chaque administrateur une fois l'enveloppe annuelle des jetons de présence votée en Assemblée Générale et la répartition actée par le Conseil d'Administration.

Montants affectés annuellement par administrateur

Sous réserve de la validation en Assemblée Générale du 23 juin 2022 de l'enveloppe des jetons de présence pour un montant de 54 876 €, la répartition suivante entre les administrateurs est proposée :

- Indemnisation maximale d'un administrateur pour sa participation à tous les conseils d'administration 2 804 €
- Indemnisation maximale d'un administrateur pour sa participation à toutes les commissions d'appel d'offres 1 020 €
- Indemnisation maximale d'un administrateur pour sa participation à toutes les commissions d'attribution de logements 1 020 €

Le montant des indemnités sera réglé trimestriellement, en fonction des présences de chaque administrateur aux différentes instances une fois l'enveloppe annuelle des jetons de présence votée en Assemblée Générale et la répartition actée par le Conseil d'Administration.

Délibération :

Les membres du conseil d'administration à l'unanimité des voix délibératives, sous réserve de la validation en Assemblée Générale du 23 juin 2022 de l'enveloppe des jetons de présence pour un montant de 54 876 €, ont validé la proposition de répartition des jetons de présence, soit les montants suivants :

- **Indemnisation maximale d'un administrateur pour sa participation à tous les conseils d'administration 2 804 €**
- **Indemnisation maximale d'un administrateur pour sa participation à toutes les commissions d'appel d'offres 1 020 €**
- **Indemnisation maximale d'un administrateur pour sa participation à toutes les commissions d'attribution de logements 1 020 €**

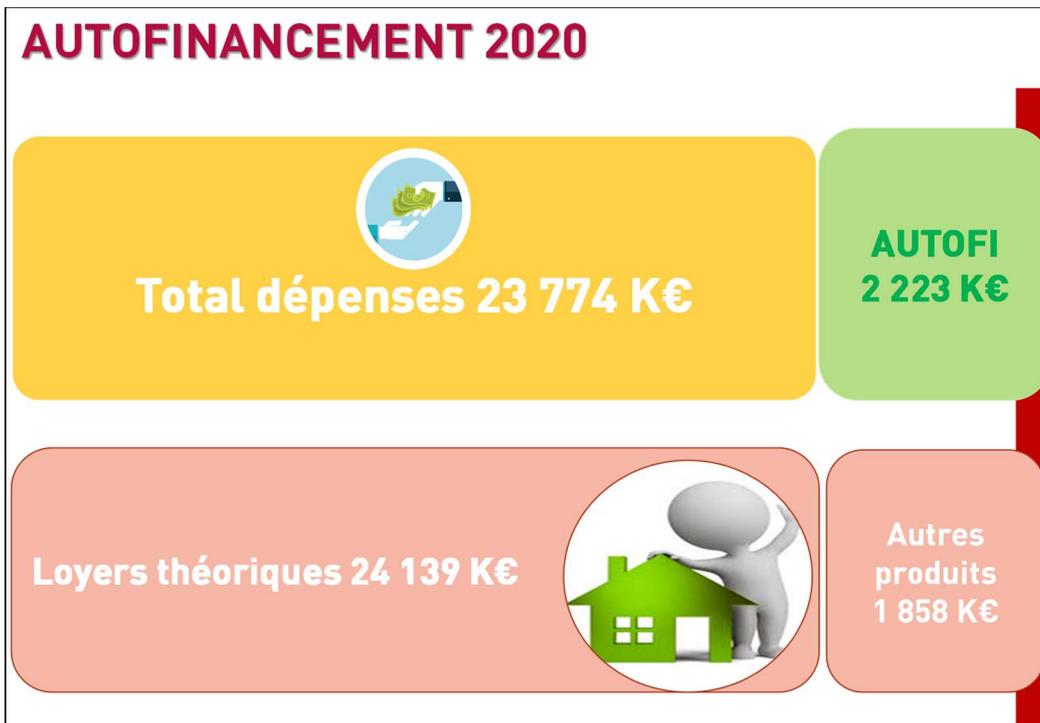
2. PLAN STRATEGIQUE DU PATRIMOINE & VISIAL REVISE

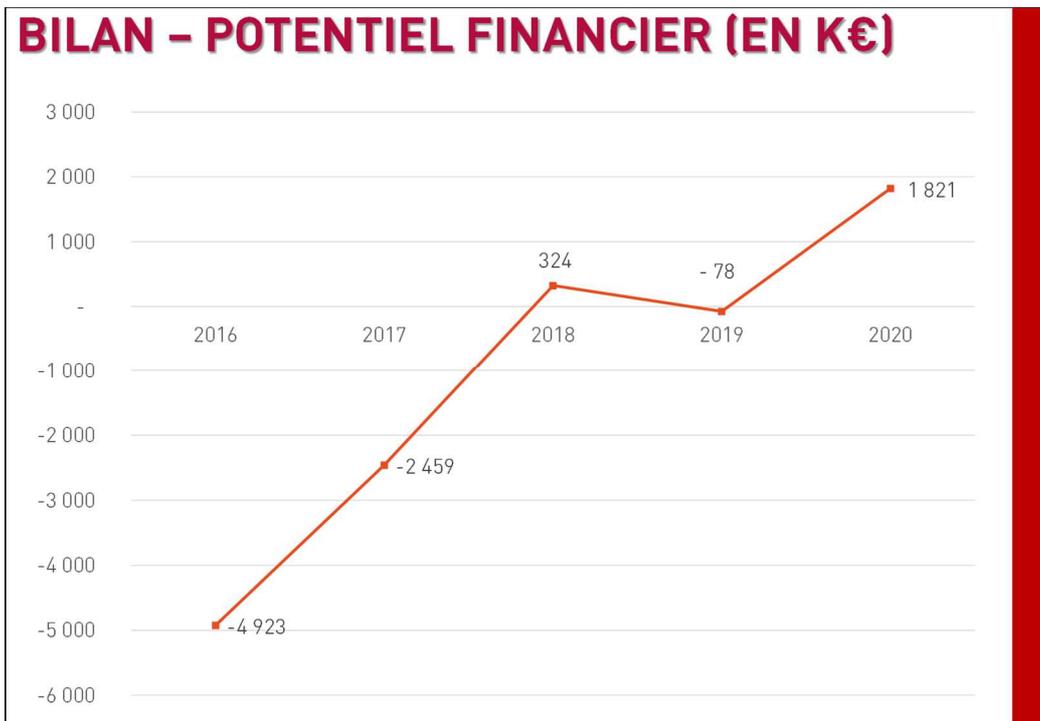
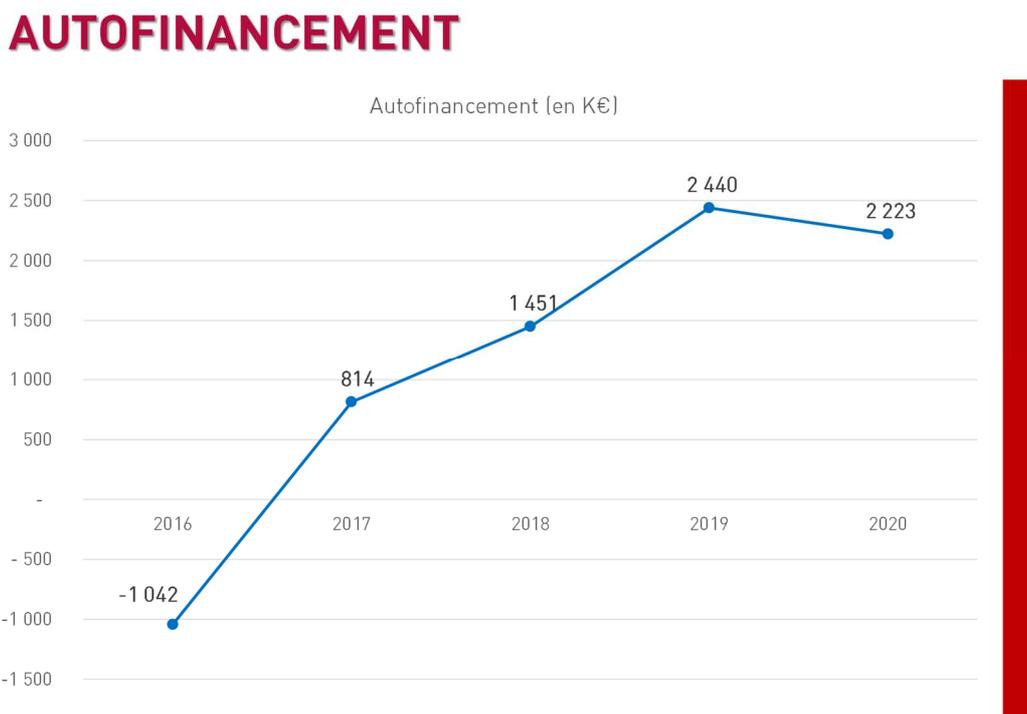
Lors de la séance du conseil d'administration du 16 décembre 2021 Monsieur BUNDERVOET a présenté la révision annuelle du plan stratégique du patrimoine (PSP) et du VISIAL révisé.



SOMMAIRE

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

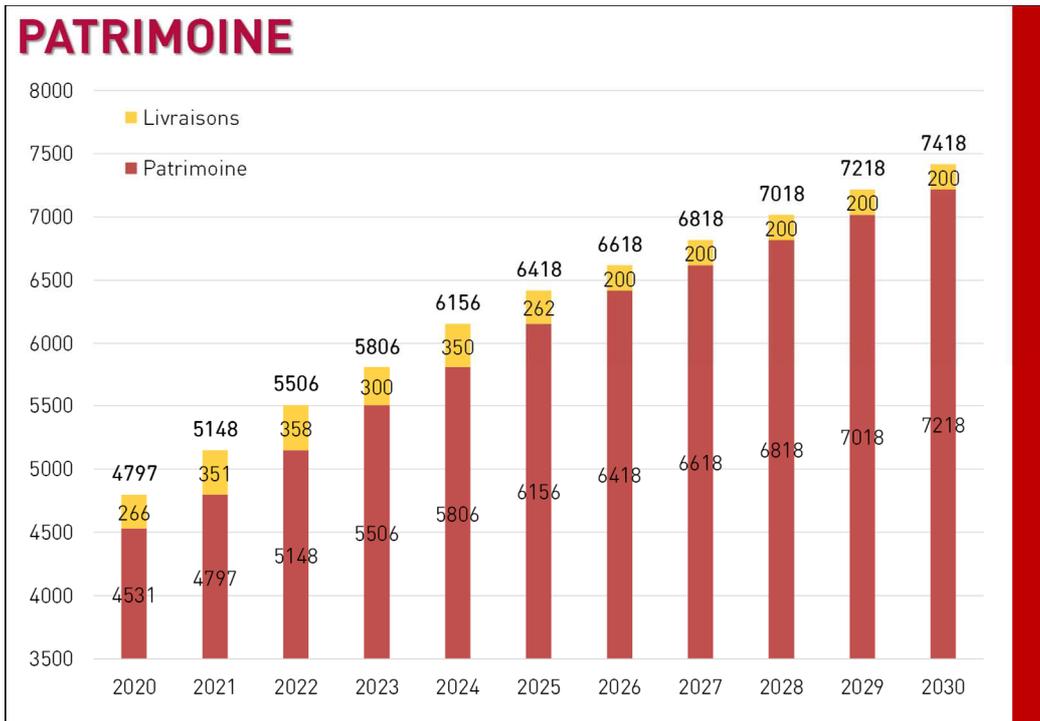






INDICE ET TAUX

	2021	2022	2023 à 2030
Indice de référence des loyers	0,66	0,42	1,30
Taux livret A	0,50	0,70	0,70
Taux d'inflation	1,30	1,30	1,30
Taux d'évolution d'Indice du Coût de la Construction	1,30	1,30	1,30

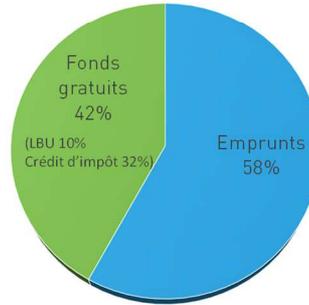


PATRIMOINE

Hypothèses liées aux investissements

Surface quittancée / logement	68 m2
Coût au logement	172 550 € TTC
Taux loyer/mois/m2	6,67 €

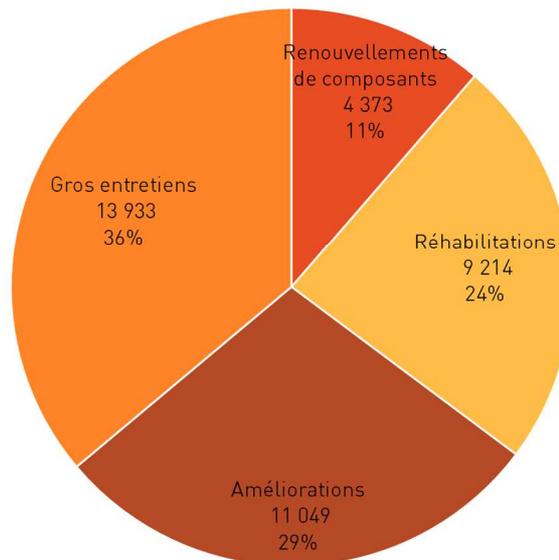
Financement des opérations nouvelles



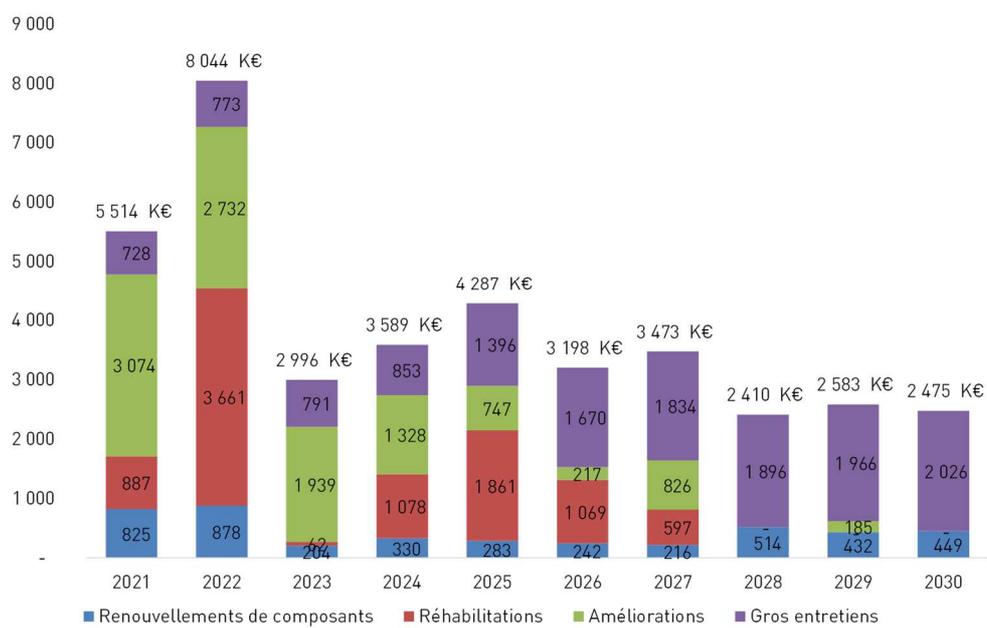
Type d'emprunt	Taux	Durée
FONCIER 2022-2029	1,70	50
CONSTR 2022-2029	1,70	40

Madame Christelle HOAREAU arrive en séance.

PLAN DE TRAVAUX 2021-2030 38,6 M€ D'INVESTISSEMENTS



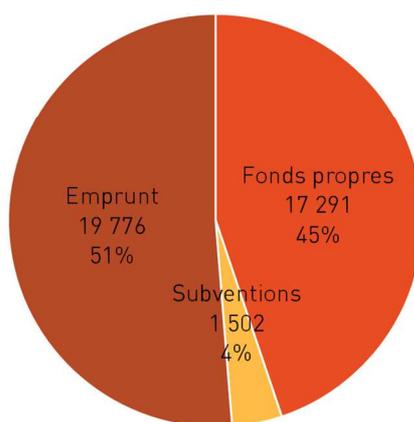
PLAN DE TRAVAUX



PLAN DE TRAVAUX

Type d'emprunt	Taux	Durée
REHAB	1,70	15

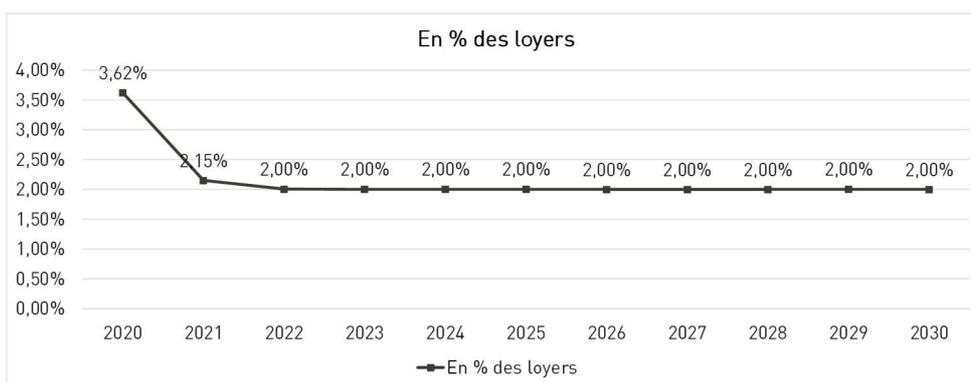
Financement du plan de travaux





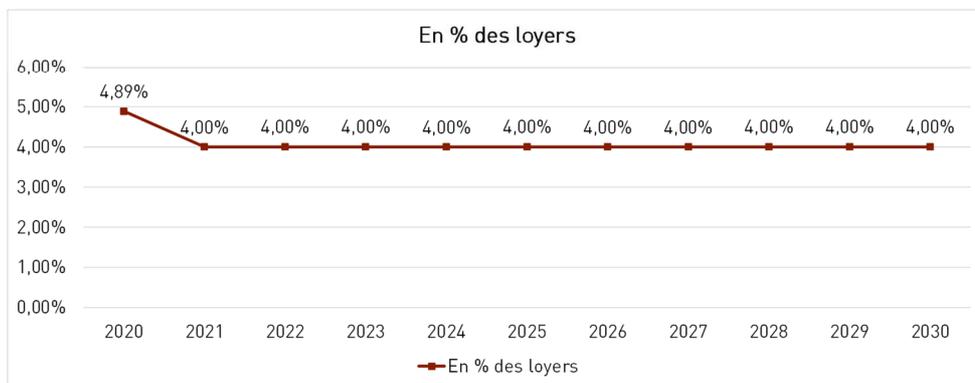
VACANCE (EN % DES LOYERS)

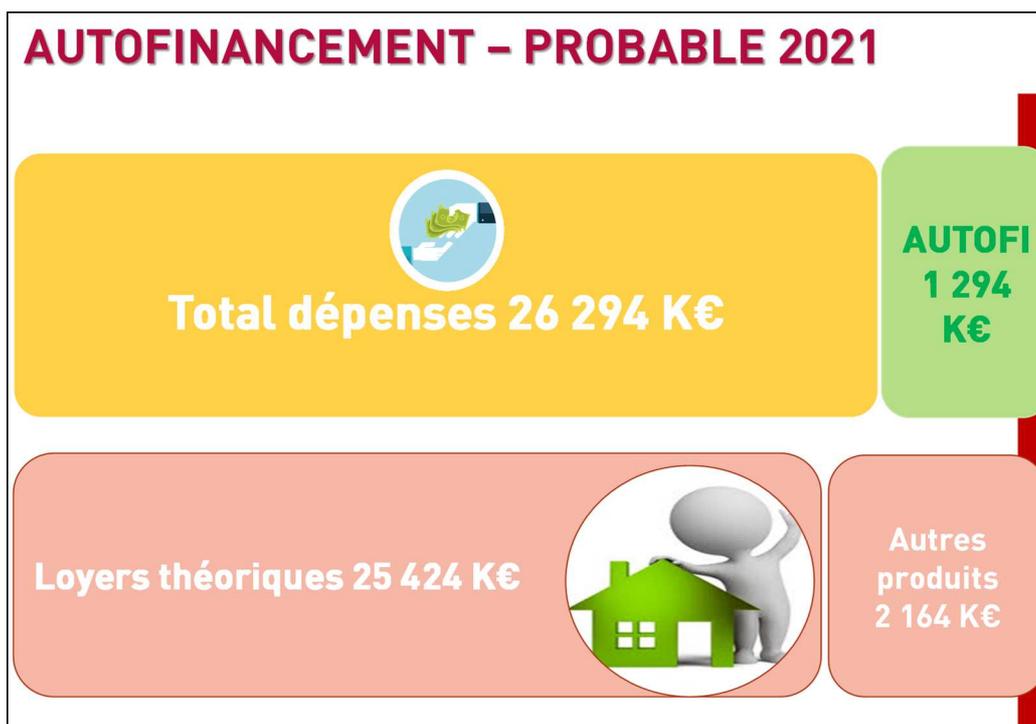
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Loyers théoriques	23 878	25 199	26 597	29 125	31 387	33 586	35 214	36 771	38 362	39 988	41 649
Loyers quittancés	23 014	24 655	26 064	28 542	30 759	32 914	34 510	36 036	37 595	39 188	40 816
Vacance	864	544	533	583	628	672	704	735	767	800	833
En % des loyers	3,62%	2,15%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



IMPAYÉS (EN % DES LOYERS)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Loyers logts et com.	23 277	24 884	26 251	28 742	30 959	33 114	34 710	36 236	37 795	39 388	41 016
Coût des impayés	1 138	995	1 050	1 150	1 238	1 325	1 388	1 449	1 512	1 576	1 641
En % des loyers	4,89%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%





Monsieur BUNDERVOET explique que l'autofinancement 2021 de la SEMAC est de 1 294 K€.

Cet indicateur se décompose de la manière suivante :

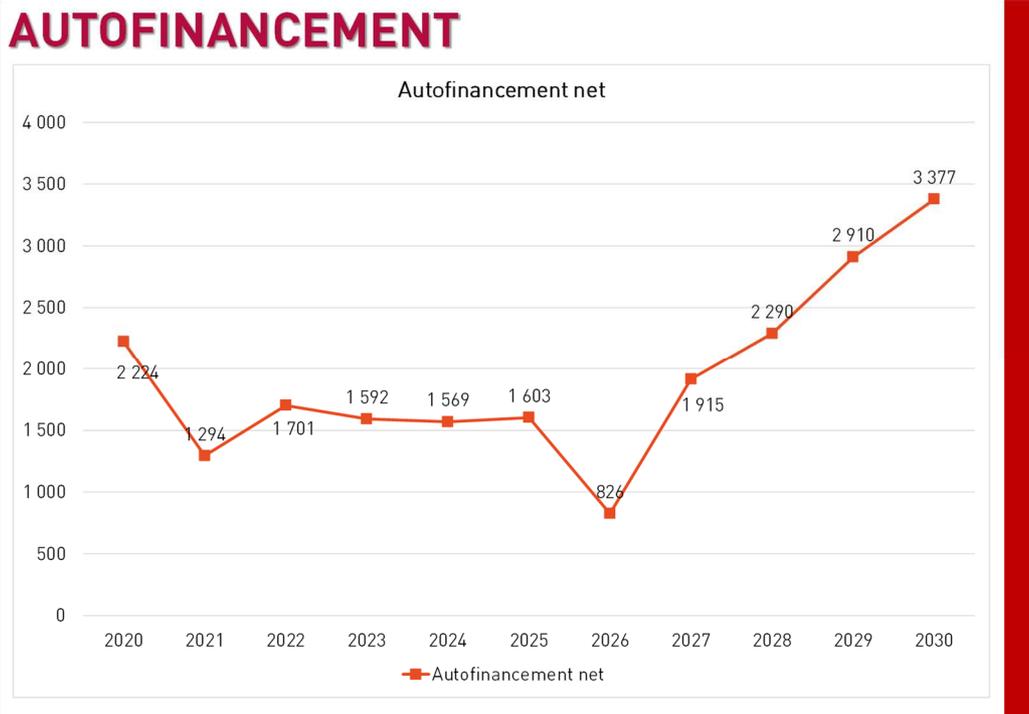
- Annuités d'emprunts à hauteur de 11 800 K€,
- Des charges de personnel et coût de fonctionnement pour 8 500 K€,
- La maintenance représente 3 600 K€,
- L'impact de la vacance est de 542 K€,
- Le poids des impayés est de 995 K€,
- La taxe foncière représente un total de 828 K€.

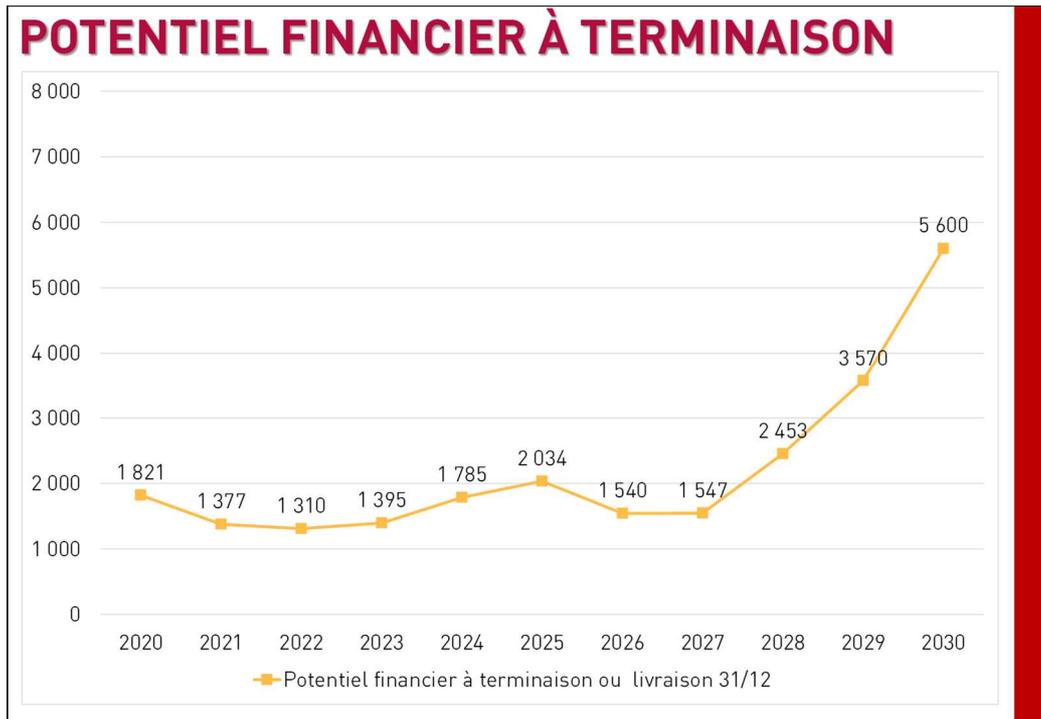
Cela représente un total de dépenses d'un montant de 26,2 M€ en 2021.

Les produits de la SEMAC sont constitués essentiellement par les loyers dont le montant théorique s'élève à 25,4 M€.

Monsieur PILLORE a oui-dire que l'Etat pourrait revoir le système d'exonération des taxes foncières accordées aux bailleurs sociaux. Pour exemple, la SEMAC bénéficie d'exonération à hauteur de 828 K€ sur un exercice comptable.

Monsieur ATCHAPA ajoute avoir reçu ce jour un mail qui précise qu'une délégation aux outre-mer de l'Assemblée nationale (députés de Mayotte, de la Réunion et du Rhône) a nommé des rapporteurs pour réaliser une mission d'information relative à l'habitat en outre-mer. Cette mission se concentrera sur les aspects suivants : difficultés d'accès à l'offre de logement, problématique du mal-logement et de l'habitat indigne, disponibilité du foncier, questions autour de l'indivision, coût de construction, un volet autour des modes habités et de la rénovation urbaine. Le déplacement est envisagé du 11 au 13 janvier 2022 et la délégation a émis le souhait de l'auditionner. Monsieur ATCHAPA suggère qu'à cette occasion il serait intéressant que la SEMAC fasse remontée des informations sur les sujets précités ce qui permettra d'enrichir convenablement les échanges.





Monsieur LOISEAU prend note que le potentiel financier sus-présenté est une version extrêmement prudente et s'en réjouit car tel que présenté, les marges de manœuvre pour réagir face à une difficulté sont très réduites et recommande la vigilance à ce sujet.

Monsieur BUNDERVOET répond que la version proposée fait preuve de prudence. Toutefois, il existe toujours des marges d'améliorations.

Monsieur le Président ajoute que la version présentée est prudente car cela permet à la société de ne pas se retrouver en difficulté. Il est donc raisonnable d'être prudent sur la projection tout en étant également ambitieux.

Délibération :

Le conseil d'administration du 16 décembre 2021 a validé à l'unanimité des voix délibératives les caractéristiques financières du Plan Stratégique du Patrimoine et du Visial tels que présentés dans le présent rapport.

3. BILAN FINANCIER

Les comptes 2021 ont été présentés aux instances suivantes :

- Conseil d'administration du 02 juin 2022, arrêté des comptes 2021.
- Assemblée générale ordinaire du 23 juin 2022, approbation des comptes 2021.

Pour de plus amples informations se référer au rapport d'activités 2021 joint au dossier.

Résultat probable 2021

en K€	2018	2019	2020	BUD 2021	PROB 2021	BUD 2022
Produits d'exploitation	22 905	24 057	24 923	26 688	26 940	28 512
<i>dont produits locatifs</i>	<i>20 510</i>	<i>22 220</i>	<i>23 277</i>	<i>24 913</i>	<i>24 883</i>	<i>26 251</i>
Résultat d'exploitation	1 906	3 202	3 578	3 462	3 903	4 207
Résultat financier	456	267	- 469	- 1 347	- 1 499	- 2 133
Résultat Exceptionnel	1 336	787	1 995	1 792	2 204	2 515
Résultat net	3 590	4 048	4 980	3 708	4 337	4 340

L'année 2020 avait été marquée par la crise sanitaire qui a eu des impacts multiples sur la structure et notamment sur le report de travaux de Gros Entretien en 2021. Cela a engendré une hausse des dépenses de maintenance en 2021 avec la reprise des activités.

1. Comparaison entre le probable 2021 et le budget 2021

Le résultat net 2021 s'établit à 4 337 K€, et connaît une hausse de 629 K€ par rapport au résultat net du budget initial (3 708 K€) :

- Un résultat d'exploitation en hausse de 441 K€,
- Un résultat financier qui diminue de 152 K€,
- Un résultat exceptionnel qui augmente de 412 K€.

a. Analyse du résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation 2021 (3 903 K€) est en amélioration de 441 K€ par rapport au budget initial (3 462 K€). Nous pouvons noter les principales variations suivantes :

- Une hausse du coût interne (construction neuve) de 270 K€,
- Une baisse des frais de gestion de 153 K€,
- Une baisse des charges de personnel de 128 K€,
- Une hausse du coût des impayés de 121 K€.

b. Analyse du résultat financier

Le résultat financier 2021 s'établit à - 1 499 K€. Le résultat financier se dégrade de 152 K€ par rapport au budget initial (- 1 347 K€). Cette variation s'explique par la baisse des produits financiers liés à la défiscalisation de 267 K€, suite aux rachats opérés en 2021 et non prévues initialement, et à la baisse des charges financières de 122 K€.

c. Analyse du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2021 (2 204 K€) est en augmentation de 412 K€ par rapport au budget 2021 (1 792 K€). Cette évolution est liée à :

- L'augmentation de l'étalement des marges des opérations en défiscalisation de 259 K€ du fait de la réalisation de rachat d'opérations en 2021, non prévues initialement,
- La baisse des valeurs des éléments d'actifs cédés de 136 K€ suite à la non-réalisation des travaux d'aménagement des locaux de la résidence Cardinal pour 169 K€.

2. Comparaison entre le Probable 2021 et le Réalisé 2020

Le résultat net 2021 (4 337 K€) est en diminution de 643 K€ par rapport au résultat de 4 980 K€ de l'exercice 2020. Cette évolution est due à :

- Une amélioration du résultat d'exploitation de 325 K€
- Un résultat financier qui évolue de - 1 030 K€
- Une amélioration du résultat exceptionnel de 209 K€.

a. Analyse du résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation 2021 (3 903 K€) est en augmentation de 325 K€ entre 2020 et 2021.

Les loyers des logements de la SEMAC s'établissent à 24 653 K€ en 2021 et sont en augmentation de 1 639 K€ par rapport à 2020. Cette variation correspond notamment :

- Au quittancement en année pleine des 73 logements livrés en 2020, dégagant un produit supplémentaire de 289 K€,
- Au produit partiel des 351 logements livrés au cours de l'année 2021 qui contribuent à hauteur de 854 K€.
- A l'amélioration des loyers de 496 K€ sur le parc livré avant le 31/12/2019 liée à l'augmentation de l'IRL en 2021 de 0,66 % et à l'amélioration de la vacance de 3,62 % en 2020 à 2,20 % en 2021

Le coût interne 2021 est en hausse de 283 K€ par rapport à 2020. La hausse cumulée des loyers et du coût interne représente un total de 1 922 K€.

Cette hausse globale des produits d'exploitation est accompagnée par une hausse des charges et notamment des postes suivants pour 1 748 K€ :

- Une hausse de la maintenance de 1 208 K€ (dont 514 K€ pour le GE et 694 K€ pour l'entretien courant),
- Une hausse des charges de personnel de 520 K€
- Une hausse des frais de gestion de 319 K€ (dont 249 K€ lié au GIE),
- Une baisse du coût des impayés de 142 K€,

- Une baisse des redevances de crédit-bail de 2 174 K€ suite aux rachats des opérations en défiscalisation intervenus en 2020-2021, conjuguée à la hausse des dotations aux amortissements de 1897 K€ du fait des rachats et des MES 2020-2021,
- Une hausse des autres impôts et taxes de 294 K€ (hausse la cotisation CGLLS de 194 K€),
- Une baisse des autres charges de gestion de 174 K€ (des pertes irrécouvrables ont constatées en 2020 pour 171 K€ sur les mandats d'amélioration).

b. Analyse du résultat financier

Le résultat financier 2021 (- 1 499 K€) est inférieur de 1 030 K€ à 2020 (- 469 K€). Nous pouvons noter les évolutions suivantes :

- La baisse des produits financiers liés à la défiscalisation de 1 212 K€ liée notamment aux rachats des opérations en défiscalisation,
- La baisse des intérêts de 196 K€ entre 2020 et 2021 du fait de la baisse du taux du Livret A au 01/02/2020.

c. Analyse du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2021 (2 204 K€) est en augmentation de 209 K€ par rapport à 2020 (1 995 K€).

La variation de + 209 K€ du résultat exceptionnel entre 2021 et 2020 s'explique principalement par :

- L'augmentation des reprises de subventions de 498 K€,
- L'augmentation des VNC des renouvellements de composants de 266 K€.

Budget 2022

1. Hypothèses budgétaires

- Augmentation des loyers : 0.42 % au 1^{er} juillet 2022
- Hypothèses retenues pour le budget 2022 :
 - Vacance locative : 2.00 % des loyers théoriques
 - Impayés : 4.00 % des loyers quittancés

2. Revue de l'évolution des principaux postes

a. Gestion locative

i. Les produits locatifs

en K€	2018	2019	2020	BUD 2021	PROB 2021	BUD 2022
Patrimoine au 31/12/2019	20 205	21 980	22 929	23 178	23 425	23 572
Livraisons 2020			86	379	374	376
Livraisons 2021				1 091	854	1 839
Livraisons 2022						276
Logements	20 205	21 980	23 015	24 648	24 653	26 063
Commerces	305	240	263	265	229	187
Produits locatifs	20 510	22 220	23 277	24 913	24 883	26 250

en K€	2017	2018	2019	BUD 2020	PROB 2020	BUD 2021
Vacance	994	800	862	854	542	532
en % des loyers	4,70%	3,51%	3,62%	3,35%	2,15%	2,00%

Probable 2021-2020

Les loyers des logements de la SEMAC s'établissent à 24 653 K€ en 2021 et sont en augmentation de 1 639 K€ par rapport à 2020. Cette variation correspond notamment :

- Au quittancement en année pleine des 73 logements livrés en 2020, dégagant un produit supplémentaire de 289 K€,
- Au produit partiel des 351 logements livrés au cours de l'année 2021 qui contribuent à hauteur de 854 K€.
- A l'amélioration des loyers de 496 K€ sur le parc livré avant le 31/12/2019 liée à l'augmentation de l'IRL en 2021 de 0,66 % et à l'amélioration de la vacance de 3,62 % en 2020 à 2,20 % en 2021.

Probable 2021-Budget 2021

Les produits locatifs des logements 2021 augmentent de 5 K€ par rapport au budget initial (24 648 K€). L'impact des retards de livraisons est de 237 K€ entre le budget initial et le probable 2021. Ces retards de livraison sont compensés par l'amélioration des produits sur le parc mis en service avant le 31/12/2020 de 247 K€.

Budget 2022 – Probable 2021

Les loyers des logements de la SEMAC s'élèvent à 26 063 K€ en 2022 et sont en augmentation de 1 410 K€ par rapport à 2021. Cette variation correspond notamment :

- Au quittancement en année pleine des 351 logements livrés en 2021, dégagant un produit supplémentaire de 985 K€,
- Au produit partiel des 358 logements livrés au cours de l'année 2022 qui contribuent à hauteur de 276 K€.
- A l'amélioration des loyers de 147 K€ sur le parc livré avant le 31/12/2019 lié à l'augmentation de l'IRL en 2021 de 0,42 % et à l'amélioration de la vacance de 2,2 % en 2021 à 2 % en 2022.

ii. Les risques locatifs

❖ La vacance

en K€	2018	2019	2020	BUD 2021	PROB 2021	BUD 2022
Loyers (logts)	20 205	21 980	23 015	24 648	24 653	26 063
Loyers théoriques	21 174	22 777	23 828	25 503	25 195	26 595
Vacance	994	800	862	854	542	532
en % des loyers	4,70%	3,51%	3,62%	3,35%	2,15%	2,00%

L'exercice 2021 a été marqué par une baisse significative de la vacance qui vient récompenser les efforts des équipes. On prévoit ainsi un atterrissage à 2.15 %.

Pour l'exercice 2022, le challenge sera de maintenir l'effort afin d'atteindre un taux de 2 %.

❖ Les impayés

en K€	2018	2019	2020	BUD 2021	PROB 2021	BUD 2022
Loyers logts + com.	20 510	22 220	23 277	24 913	24 883	26 251
Coût des impayés	769	779	1 138	874	995	1 050
en % des loyers logt	3,75%	3,51%	4,89%	3,51%	4,00%	4,00%

L'objectif pour 2022 est un coût des impayés en % des loyers identique au taux de l'exercice 2021 soit 4.00 %. L'impact sur l'exercice 2022 sera de 1 050 K€

iii. La maintenance du parc

en K€	2018	2019	2020	BUD 2021	PROB 2021	BUD 2022
Entretiens courant	1 581	1 922	2 195	2 457	2 889	2 884
Gros entretiens	203	232	214	725	728	773
Maintenance	1 784	2 154	2 409	3 183	3 618	3 656

	2018	2019	2020	BUD 2021	PROB 2021	BUD 2022
Nombre de logements	4 463	4 725	4 797	5 149	5 148	5 506
Coût au lgt de l'entretien	354 €	407 €	458 €	477 €	561 €	524 €
Coût au lgt maintenance	400 €	456 €	502 €	618 €	703 €	664 €

PROBABLE 2021 – BUDGET 2021

On constate une hausse de la maintenance de 435 K€ entre le Probable 2021 et le budget 2021. Cette hausse s'explique en grande partie par :

- Une hausse des dépenses liés aux traitements des réclamations de 223 K€,
- Une hausse des sinistres de 132 K€,
- Une hausse des remises en états des logements de 77 K€.

PROBABLE 2021 - 2020

Nous constatons une hausse de la maintenance de 1 208 K€ entre 2021 et 2020 :

- Hausse du GE de 514 K€,
- Hausse des dépenses liées aux réclamations de 223 K€
- 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€),
- Hausse des remises en état de logements de 101 K€.

BUDGET 2022 – PROBABLE 2021

La maintenance du parc s'établit à 3 656 K€ en 2022 et reste relativement stable (+ 39 K€) par rapport à 2021 (3 618 K€).

b. Les charges de personnel

en K€	2018	2019	2020	BUD 2021	PROB 2021	BUD 2022
Loyers (logts + com.)	20 510	22 220	23 277	24 913	24 883	26 251
Charges de personnel	3 843	3 338	2 879	3 527	3 399	3 731
ETP SEMAC	58,37	59,40	60,85	61,82	63,54	67,20
en % des loyers	18,74%	15,02%	12,37%	14,16%	13,66%	14,21%

Pour 2021, nous atteindrons une masse salariale égale à 13.66 % des loyers quittancés et en 2022, ce taux s'établira à 14.21 %.

c. Les frais de gestion

en K€	2018	2019	2020	BUD 2021	PROB 2021	BUD 2022
Loyers (logts + com.)	20 510	22 220	23 277	24 913	24 883	26 251
Frais de gestion	2 873	2 549	2 768	3 239	3 086	3 281
en % des loyers	14,01%	11,47%	11,89%	13,00%	12,40%	12,50%
En € par logt	644 €	539 €	577 €	629 €	600 €	596 €

PROBABLE 2021 – BUDGET 2021

Les frais de gestion 2021 (3 086 K€) sont inférieurs de 153 K€ au budget initial (3 239 K€). Nous pouvons notamment noter une baisse du coût du GIE de 127 K€.

PROBABLE 2021 - 2020

Les frais de gestion 2021 (3 086 K€) sont supérieurs de 319 K€ aux frais de gestion de l'exercice 2020 (2 768 K€). Nous pouvons notamment noter :

- Une hausse du coût du GIE de 249 K€,
- Une hausse des honoraires de 117 K€ (une hausse des honoraires de recouvrement de 99 K€)
- Une baisse des autres services extérieurs de 58 K€ (des coûts d'astreinte importants (65 K€) ont impacté l'exercice 2020 suite au confinement intervenu en 2020).

BUDGET 2022 – PROBABLE 2021

Les frais de gestion 2022 (3 281 K€) sont supérieurs de 195 K€ au probable 2021 (3 086 K€). Nous pouvons notamment noter une hausse de la cotisation au GIE de 176 K€.

d. Les autres produits

Les produits d'exploitation

	2018	2019	2020	BUD 2021	PROB 2021	BUD 2022
Coût interne	756	1 057	1 077	1 091	1 360	1 151
AMO	262	56	-	-	-	-
Marge sur cessions	461	203	104	92	45	472
Produits de l'activité aménagement	282	175	98	122	167	142
Produits de l'activité foncière	42	18	14	4	-	-
Autres produits	103	119	117	136	120	118
Total	1 907	1 628	1 410	1 444	1 692	1 882

Comparaison entre le probable 2021 et le budget initial 2021

Les produits sont en augmentation par rapport au budget initial 2020 (+ 248 K€) du fait notamment de l'augmentation du coût interne de 270 K€.

Comparaison entre le Budget 2022 et le Probable 2021

Le budget 2021 augmente de 190 K€ par rapport à 2021 du fait notamment de :

- Une baisse du coût interne de 209 K€,
- La hausse des marges sur cession de 472 K€ (Cambourg, Foulards).

3. Comparaison entre le Budget 2022 et le Probable 2021

en K€	2018	2019	2020	BUD 2021	PROB 2021	BUD 2022
Produits d'exploitation	22 905	24 057	24 923	26 688	26 940	28 512
<i>dont produits locatifs</i>	<i>20 510</i>	<i>22 220</i>	<i>23 277</i>	<i>24 913</i>	<i>24 883</i>	<i>26 251</i>
Résultat d'exploitation	1 906	3 202	3 578	3 462	3 903	4 207
Résultat financier	456	267	- 469	- 1 347	- 1 499	- 2 133
Résultat Exceptionnel	1 336	787	1 995	1 792	2 204	2 515
Résultat net	3 590	4 048	4 980	3 708	4 337	4 340

Le résultat net 2022 s'établit à 4 340 K€ et reste stable par rapport à 2021 (4 337 K€).

Le résultat d'exploitation s'élève à 4 207 K€ et augmente de 304 K€ par rapport au résultat 2021 (3 903 K€).

L'exercice 2022 est marqué par une augmentation des produits locatifs de 1 368 K€ par rapport au Probable 2021. Cette évolution s'explique par l'évolution du parc de la SEMAC.

Cette évolution des loyers de 1 410 K€ est atténuée par un accroissement des charges d'exploitation de la SEMAC expliquant la variation de + 304 K€ du résultat d'exploitation :

- Une progression des frais de gestion de 195 K€ lié notamment à une augmentation de la cotisation au GIE de 176 K€,
- Une baisse des loyers de crédit-bail de 753 K€,
- Une augmentation des charges de personnel de 332 K€,
- Une augmentation des dotations aux amortissements des immobilisations de 1 379 K€.

Pour le budget 2022, nous avons un **résultat financier** de – 2 133 K€, en baisse de 634 K€ par rapport à 2021. Ce résultat financier en baisse de 634 K€ résulte de :

- Une baisse des produits financiers liés à la défiscalisation suite aux rachats réalisés en 2021 de 490 K€,
- L'augmentation des charges financières de 133 K€ liée aux nouveaux emprunts à rembourser.

Le **résultat exceptionnel** (2 515 K€) connaît une augmentation de 311 K€ par rapport à 2021 (2 204 K€). Cela est lié à la hausse des reprises de subventions de 492 K€ entre 2021 et 2022.

La dégradation du résultat financier de 634 K€ est ainsi compensée par la hausse du résultat exceptionnel et du résultat d'exploitation.

Autofinancement

	2018	2019	2020	BUD 2021	PROB 2021	BUD 2022
Nbre de logements	4 463	4 725	4 797	5 149	5 148	5 506
Loyers (en K€)	20 510	22 220	23 277	24 913	24 883	26 251
Autofinancement (en K€)	1 482	2 440	2 223	1 424	1 294	1 701
Ratio en % des loyers	7,22%	10,98%	9,55%	5,72%	5,20%	6,48%

(en K€)	2018	2019	2020	BUDGET 2021	PROB 2021	BUDGET 2022
Total loyers quittancés	20 510	22 220	23 277	24 913	24 883	26 251
Annuités emprunt op. locatives	- 10 249	- 10 196	- 11 199	- 11 720	- 11 800	- 12 485
Réaménagement de la dette	-	-	-	- 11	-	-
TFPB	- 558	- 676	- 774	- 884	- 828	- 936
Maintenance	- 1 784	- 2 154	- 2 409	- 3 183	- 3 618	- 3 656
Chges non récupérées / vacance	- 211	- 87	- 55	- 150	- 50	- 50
Coût des impayés	- 769	- 779	- 1 138	- 874	- 995	- 1 050
	3,75%	3,51%	4,89%	3,51%	4,00%	4,00%
Marge locative	6 939	8 328	7 702	8 092	7 592	8 073
Autres produits	2 395	1 836	1 646	1 775	2 057	2 261
Total charges de gestion	- 7 974	- 7 376	- 7 092	- 8 251	- 8 025	- 8 385
Produits financiers	76	55	53	57	50	50
Autofinancement courant	1 435	2 843	2 308	1 673	1 673	1 999
Eléments except. d'autofi.	46,50	- 404	- 85	- 249	- 379	- 298
Autofinancement net	1 482	2 440	2 223	1 424	1 294	1 701

PROBABLE 2021 – BUDGET 2021

L'autofinancement net 2021 (1 294 K€) est inférieur de 130 K€ à l'autofinancement prévisionnel (1 424 K€). Malgré une hausse de la maintenance de 435 K€ et des impayés de 121 K€, on a un autofinancement qui reste relativement stable. Cela s'explique par :

- La hausse du coût interne de 270 K€,
- La baisse des charges de personnel de 128 K€,
- Une baisse des frais de gestion de 153 K€,
- Une hausse des pénalités de 100 K€ entre le probable et le budget initial 2021 (119 K€ de pénalités pour remboursement anticipé sur PROMOCANNE ET HERMES).

PROBABLE 2021 - 2020

En 2021, l'autofinancement s'élève à 1 294 K€ soit une baisse de 929 K€ par rapport à 2020 :

- Une augmentation des produits locatifs de 1 606 K€ du fait de l'évolution du parc,
- Des annuités d'emprunt en hausse de 602 K€,
- Une Hausse de la maintenance de 1 208 K€ (dont 514 K€ pour le gros entretien et 694 K€ pour l'entretien courant),
- Une hausse des autres produits de 412 K€ (coût interne + 283 K€ / les produits lié aux RH (contrat aidé, Gras Savoye...) + 101 K€),
- Une hausse des charges de personnel de 520 K€

- Une hausse des frais de gestion de 319 K€ (dont 249 K€ lié au GIE),
- Une hausse des impôts et taxes de 241 K€ (hausse la cotisation CGLLS de 194 K€),
- Une baisse des autres charges de gestion de 174 K€ (pertes irrécouvrables constatées en 2020 pour 171 K€ sur les mandats d'amélioration,
- Une hausse des éléments exceptionnels de l'autofinancement de 294 K€ (intéressement + 147 K€ / frais pour remboursement anticipé + 106 K€).

BUDGET 2022 – PROBABLE 2021

En 2022, l'autofinancement s'établira à 1 701 K€ soit une hausse de 406 K€ par rapport à 2021. Nous pouvons noter les principales évolutions suivantes :

- Une augmentation des produits locatifs de 1 368 K€ du fait de l'évolution du parc,
- Des annuités d'emprunt en hausse de 685 K€,
- Une hausse de la TFPB de 109 K€ suite aux sorties du périmètre d'exonération,
- Une hausse des autres produits de 204 K€ (coût interne - 210 K€ / marges sur cession + 472 K€)
- Une hausse des charges de personnel de 332 K€
- Une hausse des frais de gestion de 195 K€ (dont 176 K€ lié au GIE),
- Une baisse des impôts et taxes de 163 K€ (baisse la cotisation CGLLS de 209 K€).

Délibération :

Après la présentation du bilan probable 2021 et du budget prévisionnel 2022 de la SEMAC, Monsieur le Président a mis au vote le probable 2021 et le budget initial 2022 qui ont été adoptés à l'unanimité des voix délibératives, dans ses principes et ses montants.

4. OPERATION CANNELLE A SAINT-BENOIT – AUTORISATION DE DEMOLITION

A l'origine du projet immobilier, le maître d'ouvrage de la résidence CANNELLE était la SCI CANNELLE. L'arrêté du permis de construire de la résidence a été délivré le 6 octobre 1989 pour la réalisation de 23 logements et de locaux d'activité. La SCI a fait l'objet d'une liquidation judiciaire le 16 juillet 1997. A cette date, la structure en béton armé de l'immeuble est achevée. Des cloisons sont posées dans les logements, les menuiseries extérieures sont posées, les sols sont finis, les sanitaires sont posés. La résidence était donc quasiment achevée.

1) LE RACHAT PAR LA SEMAC

Le 28 juin 2001, la SEMAC achète la majeure partie de l'immeuble à achever, édifiée sur la parcelle cadastrale AK666, pour un montant de 914 694,10 €HT :

- o 2928 m² de locaux commerciaux (lots 2 à 10 et 13 à 18)
- o 23 logements (lots 18 à 29 et 75 à 87)
- o 44 places de stationnement (lots 30 à 74)

Trois lots (lots 1, 11 et 12) n'ont pas été achetés en 2001 par la SEMAC, restant propriété de privés :

- o Lot 1 de 199,70 m² appartenant à la SCI LEYLLA
- o Lot 11 de 72,20 m² appartenant à la SCI MONTFLEURI
- o Lot 12 de 51,90 m² appartenant à la SCI MONTFLEURI

En 2021, pour s'assurer une maîtrise pleine et entière du dossier, avec l'accord de son Conseil d'Administration, la SEMAC a procédé à l'acquisition des dits locaux commerciaux :

- Lot 1 : acquisition auprès de la SCI LEYLLA en date du 28 juin 2021 pour un montant de 90 000.00 €
- Lots 11 et 12 : acquisition auprès de la SCI MONTFLEURI en date du 16 juillet 2021 pour un montant de 63 500.00 €

2) LA DECONSTRUCTION - RECONSTRUCTION

Après avoir procédé à l'étude des différents scénarios possibles, la sortie opérationnelle permettant d'absorber dans les meilleures conditions financières la Valeur Nette Comptable (VNC) du programme reste la démolition/reconstruction.

Techniquement, la déconstruction doit intégrer les paramètres suivants :

- L'environnement proche de l'immeuble :
 - Ecole Odile Elie ;
 - Avenue passante G. Pompidou ;
 - Station-service ;
 - Bâtiment du Conseil Départemental mitoyen.
- Le cadre réglementaire :
 - Un arrêté de permis de démolition a été obtenu
 - Une procédure de référé préventif a été engagée
- Le volet environnemental :
 - La déconstruction va générer un volume de déchets important qui devra être déposé en centre de traitement spécialisé.
- La présence d'un poste de transformation électrique en cœur de l'îlot nécessitant en amont un travail partenarial avec EDF.

La déconstruction doit également s'appréhender dans un cadre global en anticipant l'affectation future du foncier libéré.

Dans ces conditions, le positionnement du terrain en centre-ville répond complètement aux besoins d'une résidence type RPA puisque les services sont à proximité. Les personnes âgées et/ou en perte d'autonomie peuvent ainsi en bénéficier avec des déplacements courts.

Dans un rayon de 500 m, beaucoup de services sont disponibles :

- Les établissements de santé (médecins, kiné, pharmacie)
- Les banques
- Les commerces (boucherie, boulangerie, fruits et légumes, bazar, restaurant, etc)
- Les services (CAF, gendarmerie, etc.)

En respectant le cahier des charges de la SEMAC, l'esquisse, du maître d'œuvre désigné ENDEMIK, présentée à la Commune de Saint-Benoît et à la DEAL, fait état de :

- 51 T2
- 5 T3

- 24 places de stationnements pour les résidents
- 401 m² de locaux d'activité sur rue (4 locaux)
- 1 local LCR

LES ENJEUX ET LEVIERS FINANCIERS

2.1) La valeur nette comptable (VNC)

Au 31.12.2020, la VNC est de 1 041 581 €. Cette valeur nette comptable prend en compte les éléments suivants :

Libellé	Montant
Acquisition de l'immeuble Cannelle	1 030 997 €
Taxes	562 009 €
Etudes et Honoraires	518 614 €
Assurances	16 305 €
Frais Financiers	651 243 €
Travaux	46 809 €
Valeur brute de l'actif	2 825 980 €
<i>Dépréciation de l'actif</i>	<i>1 784 398 €</i>
Valeur nette de l'actif	1 041 581 €

L'opération de construction inscrite en LBU 2022 permet de sécuriser les recettes de commercialisation.

2.2) Le Bilan d'aménagement/ viabilisation actualisé au 30/09/2021

Le bilan d'aménagement a pour vocation d'assumer toutes les dépenses préalables à la mise à disposition du terrain pour la réalisation de l'opération de construction neuve.

DEPENSES ACTUALISEES au 30/09/2021

POSTES	MONTANT HT	MONTANT TTC
VNC de l'immeuble au 31/12/2020	1 041 581 €	1 041 581 €
Achat des 3 locaux d'activités	160 558 €	174 205 €
Diagnostics état actuel	34 976 €	37 949 €
Maitrise d'œuvre de déconstruction	28 680 €	31 118 €
CSPS	3 550 €	3 852 €
Travaux déconstruction et renforcement des ouvrages	750 000 €	813 750 €
Déplacement poste transformation EDF	24 207 €	26 264 €
Communication, concertation...	10 000 €	10 850 €
Divers et imprévus	112 500 €	122 063 €
TOTAL DES DEPENSES	2 166 052 €	2 261 632 €

RECETTES ACTUALISEES AU 30/09/2021

Vente des charges foncières logements à l'opération de construction neuve	logt	15 000 €/logt	56	840 000 €
Vente des charges foncières locaux commerciaux à l'opération de construction neuve	m²	300 €/m²	333	99 900 €
FOND FRICHES				740 170 €
Déficit / Fonds propres				581 562 €
TOTAL DES RECETTES				2 261 632 €

Les recettes du bilan d'aménagement reposent sur deux leviers financiers :

- Les recettes de commercialisation relatives au nombre de logements et aux surfaces d'activités développées dans le cadre du projet de construction neuve.
- La subvention de 56% du déficit constaté sur l'opération de recyclage du foncier plafonnée à 939 000 € accordée à la SEMAC dans le cadre de l'appel à projets national « Fonds Fiche » dont elle a été lauréate. Ce financement vise des opérations de recyclage et de reconquête des friches afin de répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce dispositif impose un calendrier d'engagement à court terme avec la notification de l'ordre de service de démarrage des travaux de déconstruction avant le 31/12/2021.

Le bilan d'aménagement prévisionnel ci-dessus présente un déficit d'opération d'un montant de 1 322 k€, qui serait alors pris en charge par le fond friche à hauteur de 56% soit 740 k€ nécessitant le recours à des fonds propres de la SEMAC pour un montant prévisionnel de 581 k€.

LE CALENDRIER PREVISIONNEL

Le calendrier prévisionnel du projet se décline comme suit :

- 28/06/2001 : Acquisition par la SEMAC des logements et d'une partie des locaux d'activité
- Juillet 2021 : Acquisition par la SEMAC des 3 locaux commerciaux en pied d'immeuble
- 04/06/2021 : Signature convention attribuant à la SEMAC une subvention d'un montant de 939 000 € dans le cadre de l'appel à projets national « Fonds Fiche »
- 10/08/2021 : Arrêté de permis de démolir accordé par la Mairie de Saint-Benoît
- 19/10/2021 : Publication Avis d'Appel Public à la Concurrence pour la désignation d'une entreprise en charge des travaux de déconstruction

- Octobre 2021 : Dépôt du dossier de demande de permis de construire relatif au projet de RPA
- 03/11/2021 : Remise des offres des entreprises de démolition
- Décembre 2021 : Attribution du marché de travaux de démolition et notification de l'ordre de service de démarrage des travaux
- Février 2022 : Dépôt du dossier de demande de financement au titre de la LBU relatif au projet de RPA
- Août 2022 : Achèvement des travaux de démolition
- Février 2023 : Démarrage des travaux de la RPA
- Février 2025 : Mise en service de la RPA

DELIBERATION

Les membres du conseil d'administration réunis le 04 novembre 2021 à l'unanimité des voix délibératives ont :

- **Décidé d'engager les travaux de déconstruction de l'immeuble Cannelle pour un prix de revient global maximum de 2 261 632 €TTC, en perspective de la réalisation d'une opération de construction neuve (56 logements RPA (LLTS), 1 LCR, 400 m² de commerces et parking ;**
- **Validé le plan de financement conformément au bilan prévisionnel présenté ci-avant ;**
- **Autorisé le Directeur Général, à signer seul tous les actes nécessaires à la réalisation de ce projet.**

En réponse à Monsieur le Président, **Monsieur PILLORE** explique que l'appel d'offres travaux a été lancé il y a quelques semaines. Les offres ont été reçues et les membres de la CAO doivent se réunir dans la semaine du 29 novembre afin d'attribuer le marché de déconstruction.

Avant le démarrage des travaux concernant la démolition il est nécessaire de valider plusieurs étapes :

- Signature du marché afin de pouvoir engager les travaux avant fin décembre.
- Procéder au déblocage du financement du fond friche.
- Prévoir l'intervention d'EDF afin d'interrompre l'électricité du bâtiment.
- L'interaction avec l'école avoisinante : des travaux doivent être réalisés par la commune afin de consolider l'école avant la déconstruction de Cannelle.

Monsieur PILLORE informe que des discussions avec les services de l'Etat sont en cours afin de modifier les paramètres de calcul d'attribution de la subvention. En raison de la proximité d'une école avoisinante à l'opération, l'Etat propose de rallonger l'enveloppe de 939 K€ en abondant de 215 K€ afin de permettre la prise en charge des travaux liés au renforcement des murs de l'école. En demandant la réévaluation du pourcentage du mode de calcul, la SEMAC

espère pouvoir injecter moins de fonds propres. S'il s'avérait que les contours financiers de l'opération viennent à être modifiés, ceux-ci feraient de nouveau l'objet d'une présentation aux membres du comité stratégique et conseil d'administration.

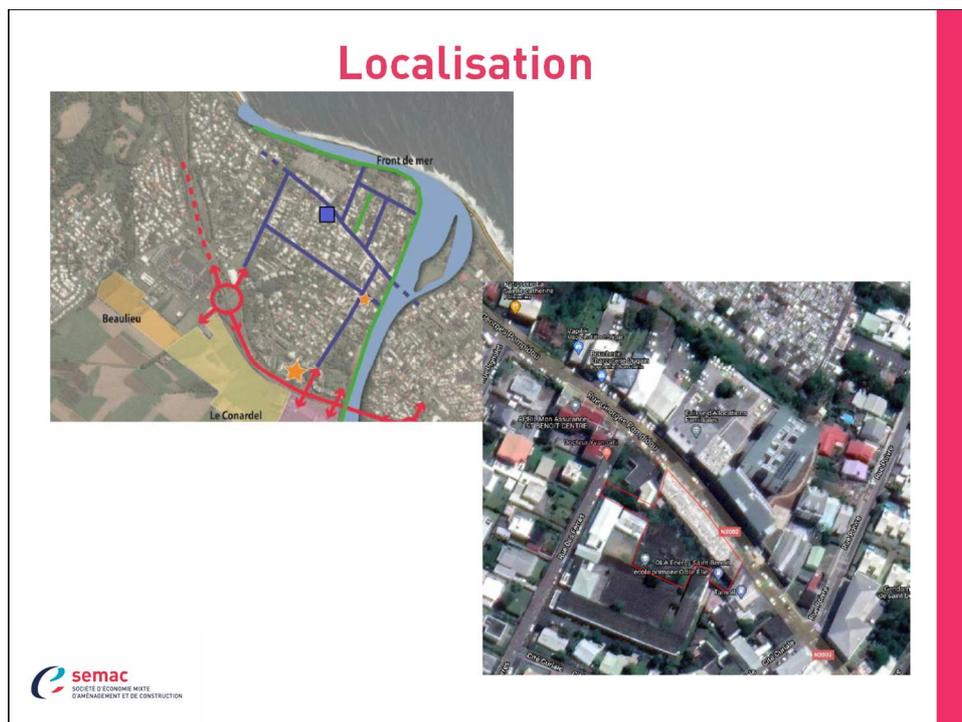
Monsieur LOISEAU indique que le potentiel financier de 2028 est minime. Un potentiel financier supérieur pour les années à venir laisserait davantage de marges de manœuvre.

Monsieur BUNDERVOET explique que c'est le différentiel entre l'IRL et l'inflation issue des nouvelles hypothèses du VISIAL qui influe sur la baisse des chiffres. Néanmoins c'est une hypothèse raisonnable car il reste des marges de manœuvres. En effet la simulation de 2026 à 2029 comprend un financement par fonds propres de l'ensemble des travaux d'amélioration et de renouvellement de composants.

A titre d'information **Monsieur le Président** indique que la collectivité mène une réflexion afin que la résidence porte le nom d'une personne ayant œuvré pour la ville de Saint-Benoît.

Monsieur VOULAMA ajoute que lors de la construction du bâtiment un ouvrier est décédé sur le site. Il serait intéressant que la résidence porte son nom afin de lui rendre hommage ainsi qu'à sa famille.

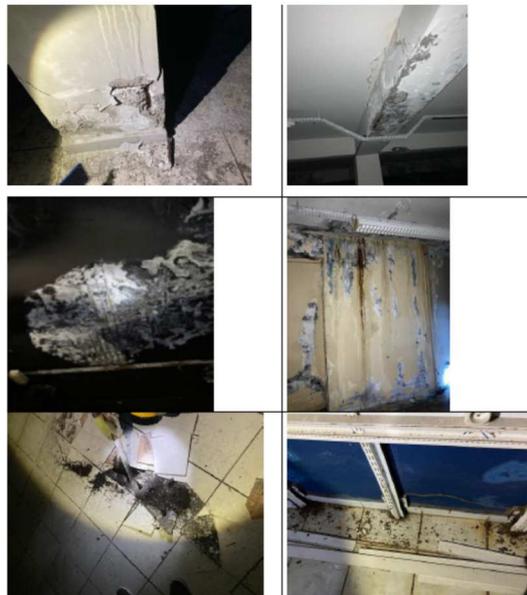
VISUEL DE LA PRESENTATION

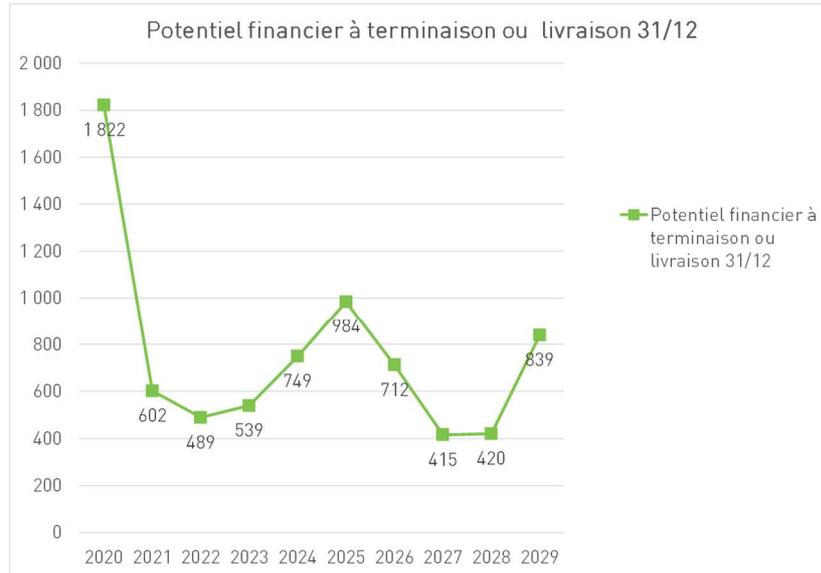


Un état général dégradé



Un état général dégradé





Esquisse reconstruction Cannelle



Projet de 56 logements RP+A : Résidence Cannelle

Esquisse reconstruction Cannelle



Projet de 56 logements RP+A : Résidence Cannelle



5. ZAC ISIS PRESENTATION DU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ET AVANCEMENT A DATE

PREAMBULE

Par convention publique d'aménagement notifiée le 30 décembre 1998 et ses avenants successifs, la Commune de Saint-Benoît a concédé à la SEMAC l'aménagement de la ZAC ISIS à Saint-Benoît.

Cette convention est venue à échéance au 30 décembre 2017, conformément aux dispositions de l'avenant n°7 du 15 décembre 2014.

En vue de la clôture de l'opération, un CRAC (Compte-rendu annuel à la Collectivité) pour l'année 2017 avait été préparé par la SEMAC et communiqué à la Commune, sans qu'il ne soit validé par cette dernière.

L'ensemble des missions étant exécutées, il convient que le concédant (la Commune) puisse approuver le bilan de clôture et donner au concessionnaire (la SEMAC) quitus de sa mission.

Les comptes de clôture établis au 30/10/2021 par la SEMAC présentent :

- En dépenses, un montant de 4 574 318.80 € HT
- En recettes, un montant 2 772 090.15 € HT

Selon le détail ci-joint du bilan de liquidation ci-dessous :

Les dépenses (en euros HT) :

POSTE	BILAN € HT
Etudes	23 225.00€
Acquisitions	1 510 640.78€
Honoraires	351 534.37€
Travaux	1 287 841.57€
Frais généraux	256 139.85€
Frais financiers	906 325.94€
Rémunération aménageur	238 611.29€
Total	4 574 318.80€

Les recettes (en euros HT) :

POSTE	BILAN € HT
Cessions ch. Foncières	1 952 663.40€
Subventions perçues SEMAC	73 986.15€
Participation commune	645 013.02€
Autres produits	100 427.58€
Total	2 772 090.15€

Aux termes du bilan de concession, la dette de la Commune s'élève au montant de - 1 802 268.44 euros, correspondant à la trésorerie négative de l'opération.

Le bilan des dépenses et des recettes intervenues depuis l'expiration de la Concession, du 1er janvier 2018 au 30 octobre 2021 est annexé au protocole joint. Il s'agit des sommes réalisées et réglées après transmission du CRAC 2017.

En outre, un foncier résiduel possède la qualification de bien de reprise. Il s'agit d'un terrain à bâtir d'une superficie de 23.773,00 m² [ci-après le « Terrain »], constitué des parcelles cadastrales AR 1454, AS1124, AS 1110 pour partie, AS1127, AS 1133 pour partie, AS1250, AS1132, AS1182, AS 1139, AS 1112, AS 1251, AS1114, AR 664, AR 663, AR660, AS1369, AR 661, AR 662, AR1466, AS1268.

Il résulte de ce qui précède que la présence du bien de reprise a conduit à un blocage des opérations de clôture du fait de l'importance de la dette associée pour la collectivité, qui devrait le reprendre à titre onéreux.

Au vu de ce qui précède, et de l'impossibilité de mettre en œuvre les conditions de clôture de l'opération définie au contrat initial, il est convenu entre la SEMAC et la VILLE DE SAINT BENOIT de clôturer le contrat de la manière suivante :

LES TERMES DU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ABSENCE DE REPRISE DU TERRAIN PAR LA COMMUNE

Dans le cadre de sa mission, la SEMAC a acquis une partie des terrains situés dans le périmètre de l'opération. Les emprises cessibles ont fait l'objet de cessions à des acquéreurs, à l'exception du Terrain, qui n'a pas été cédé, et constituait de ce fait un bien de reprise aux termes du Traité de concession.

Il est convenu par les parties que le Terrain ne sera pas repris par la Commune.

Le Terrain demeure la pleine et entière propriété de la SEMAC, qui abandonne sa créance à l'encontre de la Commune pour la reprise du Terrain à titre onéreux dans les termes du Traité de concession, et abandonne le droit à recours afférent.

La Commune abandonne par conséquent tout droit sur le Terrain et renonce également à tous recours afférents.

Par conséquent :

- La SEMAC supportera les investissements, charges et risques liés à l'aménagement du Terrain, qu'elle effectuera en son nom et pour son compte, conformément à son domaine d'intervention ;
- La Commune de Saint-Benoît est libérée de toutes dettes au titre de l'opération ZAC ISIS.

DISPOSITIONS FINANCIERES

Au vu des éléments sus-mentionnés et de l'abandon de la créance détenue par la SEMAC sur la Commune, aucun versement ne sera effectué entre les Parties.

Il est également précisé qu'aucun contentieux n'est en cours, pouvant avoir des conséquences financières pour la collectivité.

MISE EN VALEUR DU FONCIER PAR LA SEMAC

Dès la signature du protocole de clôture de la convention publique d'aménagement « ZAC ISIS », la SEMAC retrouvera la pleine et entière propriété de ce foncier d'une superficie de 23 770 m². Dans ces conditions, la SEMAC souhaite développer une opération d'aménagement consistant à viabiliser et commercialiser 3 macro-lots à destination d'activités à caractère économique.

Situés sur un emplacement stratégique en entrée de ville, en lien avec le projet de Réseau Routier de Transport Guidé (RRTG) porté par la Région Réunion comprenant la requalification de la Route Nationale en boulevard urbain et la réalisation d'une gare-relais, les futures constructions bénéficieront d'une visibilité commerciale et d'une accessibilité routière de grande qualité.

La commercialité et l'attractivité de ces macro-lots ont déjà été testées auprès d'opérateurs économiques qui ont à ce jour déjà signifié ou formalisé leur intérêt pour une implantation à court terme.

1) Localisation



Le foncier du projet d'aménagement est délimité par la future bretelle de raccordement à la RN 2 à l'Est, la rue des Alpinias au Sud, des opérations de logements collectifs à l'Ouest et des maisons individuelles le long de la rue des Poivriers au Nord. Le site jouit d'une localisation préférentielle en matière d'implantations commerciales, de restauration et de services.

Entre quartiers résidentiels et équipements publics d'envergure communale et régionale, il est à la fois la vitrine du quartier et sa pièce manquante.

2) Les principes de composition



Le plan de composition matérialise le projet de requalification de la Route Nationale qui propose une bretelle en entrée et sortie se connectant sur le giratoire existant faisant face au Conservatoire Régional de Musique. La gare-relais, située de l'autre côté du futur boulevard urbain, participera à l'animation et la fréquentation du site. Ces infrastructures de transport, comme la requalification de la RN2 et la bretelle de desserte directe de la zone, si elles sont implantées sur des terrains SEMAC, ne seront pas à la charge de la société. Les projets d'infrastructures publiques sont portés par la Région Réunion.

Le plan de composition a pour ambition de favoriser la porosité inter-quartiers tout en répondant aux invariants des zones à caractère économique :

- Respect des orientations du PLU et des principes fondateurs de la ZAC ISIS ;
- Fluidification des flux à venir ;
- Amélioration de l'accès aux équipements de proximité qu'ils soient culturels, sportifs, scolaires, commerciaux ou de services ;
- Participation à la structuration d'un réseau de mobilité douce du centre-ville vers le quartier de Bras-Fusil ;
- Dévoisement des réseaux AEP, EU et EP existants actuellement en dysfonctionnement.

Le programme des aménagements à réaliser pour viabiliser les 3 macro-lots sont limités à :

- La création du giratoire (entre le lycée de Bras-Fusil et le CRR) et de la voie de liaison depuis ce giratoire vers la rue des Poivriers ;
- L'aménagement des réseaux à chacun des 3 macro-lots ;
- Le dévoisement des réseaux existants.

3) Le programme et la commercialisation

Le projet propose la commercialisation de 3 macro-lots allant de 4 900 m² à 6 500 m² pour une surface cessible globale de 17 024 m². La superficie exacte sera arrêtée à l'issue du travail de bornage en cours par un géomètre expert.

Au stade actuel d'avancement du dossier, des prospects sont identifiés et en contact avancé avec la SEMAC afin de se projeter dès 2022 dans une dynamique opérationnelle avec un démarrage des premières constructions au cours du second semestre.

4) Le calendrier prévisionnel

- Signature de la première promesse de vente : Janvier-Février 2022
- Lancement par la SEMAC de la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation : Février 2022
- Dépôt de la première demande de permis de construire : Février – Mars 2022
- Attribution des marchés de travaux d'aménagement et de viabilisation par la SEMAC : Avril 2022
- Signature par la SEMAC des ordres de service de démarrage des travaux d'aménagement et de viabilisation : Avril 2022
- Obtention du premier arrêté de permis de construire : Mai-Juin 2022
- Premier arrêté de permis de construire purgé de tous recours : Août – Septembre 2022
- Livraison des travaux d'aménagement et de viabilisation par la SEMAC : Août/Septembre 2022
- Signature du premier acte authentique de vente : Septembre – Octobre 2022
- Démarrage des travaux de la première construction : Novembre 2022

BILAN FINANCIER D'AMENAGEMENT PREVISIONNEL

Postes	Budget Prev. (€ HT)	Budget Prev. (€ TTC)
DEPENSES	2 795 287	2 877 383
FONCIER	1 829 455	1 829 455
ETUDES & HONORAIRES	113 099	122 712
TRAVAUX	619 900	672 592
IMPREVUS / DIVERS	232 833	252 624
RECETTES	3 106 369	3 370 411
CESSIONS FONCIERES	3 106 369	3 370 411
DIFFERENTIEL TVA	-	-181 946
RESULTAT	311 082	311 082

Chiffre d'affaires / Marge	
Chiffres d'affaires HT	3 106 369 €
Chiffres d'affaires TTC	3 370 411 €
Marge brute	311 082 €
Marge / CA HT	10,0%

DELIBERATION

Les membres du Conseil d'Administration réunis le 16 décembre 2021, à l'unanimité des voix délibératives ont :

- Décidé d'approuver les termes du protocole transactionnel permettant la clôture de la Convention Publique d'Aménagement « ZAC ISIS » dans les conditions précisées au présent rapport ;
- Autorisé le Directeur Général, à signer seul le protocole transactionnel « ZAC ISIS » et ses annexes ;
- Décidé d'engager le projet d'aménagement et de viabilisation de 3 lots dénommé « ISIS » pour un prix de revient global maximum de 2 795 287 € HT ;
- Validé la commercialisation des 3 lots représentant une surface cessible globale de l'ordre de 17 024 m² ;
- Validé le plan de financement conformément au bilan prévisionnel ci-joint dégagant une marge brute minimum de 10% ;
- Autorisé le Directeur Général, à signer seul tous les actes nécessaires à la réalisation de ce projet.

VISUEL DE LA PRESENTATION

ZAC ISIS – Commune de Saint-Benoît

Par convention publique d'aménagement notifiée le 30 décembre 1998 et ses avenants successifs, la Commune de Saint-Benoît a concédé à la SEMAC l'aménagement de la ZAC ISIS à Saint-Benoît.



ZAC ISIS – Commune de Saint-Benoît

Aux termes du bilan de concession, la dette de la Commune s'élève au montant de - 1 802 268.44 euros, correspondant à la trésorerie négative de l'opération.

Il résulte de ce qui précède que la présence du bien de reprise a conduit à un blocage des opérations de clôture du fait de l'importance de la dette associée pour la collectivité, qui devrait le reprendre à titre onéreux.

Au vu de ce qui précède, et de l'impossibilité de mettre en œuvre les conditions de clôture de l'opération définie au contrat initial, il est convenu entre la SEMAC et la VILLE DE SAINT BENOIT de clôturer le contrat :

ABSENCE DE REPRISE DU TERRAIN PAR LA COMMUNE EN CONTREPARTIE DE L'ANNULATION DE LA CREANCE SUR BILAN DE LA ZAC

Dès la signature du protocole de clôture de la convention publique d'aménagement « ZAC ISIS », la SEMAC retrouvera la pleine et entière propriété de ce foncier d'une superficie de 23 770 m². Dans ces conditions, la SEMAC souhaite développer une opération d'aménagement consistant à viabiliser et commercialiser 3 macro-lots à destination d'activités à caractère économique.

ZAC ISIS – Commune de Saint-Benoît



AMENAGEMENT

- Le programme des aménagements à réaliser pour viabiliser les 3 macro lots sont limités à :
- La création du giratoire (entre le lycée de Bras-Fusil et le CRR) et de la voie de liaison depuis ce giratoire vers la rue des Poivriers ;
- L'amenée des réseaux à chacun des 3 macro lots

ZAC ISIS – Commune de Saint Benoit



PRE COMMERCIALISATION

• Ilôt 1 : 4 948 m²

Projet KFC : développement d'un restaurant Kentucky Fried Chicken

ZAC ISIS – Commune de Saint-Benoît



PRE COMMERCIALISATION

• **Ilôt 2 : 5 572 m²**

Projet Univers Pharmacie :

Village de santé de l'EST, 4320 m² de SP développée

• **Ilôt 3 : 6 504 m²**

Projet Super U

DES LETTRES D'OFFRES D'ACHATS POUR 2 ILOTS SUR 3

ZAC ISIS – Commune de Saint-Benoît

Postes	Budget Prev. (€ HT)	Budget Prev. (€ TTC)
DEPENSES	2 795 287	2 877 383
FONCIER	1 829 455	1 829 455
ETUDES & HONORAIRES	113 099	122 712
TRAVAUX	619 900	672 592
IMPREVUS / DIVERS	232 833	252 624
RECETTES	3 106 369	3 370 411
CESSIONS FONCIERES	3 106 369	3 370 411
DIFFERENTIEL TVA	-	-181 946
RESULTAT	311 082	311 082

Chiffre d'affaires / Marge	
Chiffres d'affaires HT	3 106 369 €
Chiffres d'affaires TTC	3 370 411 €
Marge brute	311 082 €
Marge / CA HT	10,0%

BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT

EN CHARGES :

• L'intégration du terrain d'assiette à la valeur de transaction avec la Commune

• Le programme des aménagements à réaliser pour viabiliser les 3 macro lots en études et travaux ycp imprévus

EN RECETTES

Les cessions foncières de 1,7 Ha de foncier viabilisé

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

Date du conseil d'administration	Administrateur	Présence / Absence	Décision
Conseil d'administration du 09 septembre 2021	M. Jean-Yves PERIBE	Présent	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 04 novembre 2021	M. Jean-Yves PERIBE	Présent	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 16 décembre 2021	M. Jean-Yves PERIBE	Présent	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 21 avril 2022	M. Jean-Yves PERIBE	Présent	Approbation des points présentés
Conseil d'administration du 02 juin 2022	M. Jean-Yves PERIBE	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 Anrifadjati TOULIBOU			
				M. Ruddy VOULAMA			
CIREST	2 308	1 719 460,00 €	13,02	M. Jean-Louis VITAL			M. Jean-Louis VITAL
				M. Michel VERGOZ			
REGION REUNION	1 611	1 200 195,00 €	9,09	Mme. Anne CHANE-KAYE-BONE TAVEL			Mme. Anne CHANE-KAYE-BONE TAVEL
				M. Mickaël SIHOUE			
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 (Représentant les membres de l'assemblée spéciale au conseil d'administration)	340	253 300,00 €	1,92	M. Jean-Yves PERIBE		M. Jean-Yves PERIBE (Vice-président)	M. Jean-Yves PERIBE
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES	340	253 300,00 €	1,92			M. Luçay CHEVALIER (Président)	M. Luçay 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'Epargne	450	335 250,00 €	2,54	M. André AUZET	M. André AUZET		M. Pierre BONNERY
BOURBON BOIS	916	682 420,00 €	5,17	En cours de désignation			M. Yvon LE VILLAIN
CISE REUNION	225	167 625,00 €	1,27	M. Alexandre LE STER			M. Alexandre LE STER
CCIR (Censeur)	114	84 930,00 €	0,64	En cours de désignation			En cours de désignation
ADMINISTRATEUR PRIVE	451	335 995,00 €	2,54				En cours de désignation
TEREOS OI	50	37 250,00 €	0,28				Mme Aurore BURY

ANNEXE 2 : Le compte de résultat prévisionnel 2021-2022 de la SEMAC

(en K€)	REALISE 2018	REALISE 2019	REALISE 2020	BUDGET 2021	PROB 2021	BUDGET 2022
Loyers logts	20 205	21 980	23 015	24 648	24 653	26 063
Loyers commerces	305	240	263	265	229	187
Provisions charges locatives	2 540	2 796	2 852	3 296	3 120	3 207
Autres produits récupérables	353	347	286	350	270	270
Production vendue de biens	325	0	8	92	-	472
Marge PAP	-	7	6	-	-	-
Production vendue de services	634	319	181	154	159	154
CHIFFRE D'AFFAIRES	24 362	25 689	26 610	28 805	28 432	30 354
Coût interne	756	1 057	1 077	1 091	1 360	1 151
Subventions d'exploitation	0	-	-	-	-	-
Reprises sur amort. et prov., transferts de charges	1 908	736	1 034	858	1 031	955
Autres produits	71	74	5	0	2	0
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	27 098	27 556	28 726	30 754	30 825	32 459
Achats terrains	230	-	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	12 467	12 371	11 335	11 332	10 910	10 361
Impôts et taxes	1 997	2 167	2 267	2 664	2 612	2 645
Charges de personnel	3 843	3 338	2 879	3 527	3 399	3 731
Dotations aux amort. & provisions	6 490	6 291	8 290	9 524	9 785	11 268
Autres charges	164	187	378	245	216	247
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	25 192	24 354	25 148	27 293	26 922	28 252
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 906	3 202	3 578	3 462	3 903	4 207
Produits de participation	-	-	-	-	-	-
Produits financiers liés à la défiscalisation	3 812	3 715	2 434	1 489	1 222	731
Autres produits financiers	13	8	7	7	7	7
Produits financiers internes	62	47	46	50	43	43
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	3 888	3 770	2 487	1 546	1 271	781
Intérêts et charges assimilés	2 611	2 799	2 478	2 404	2 282	2 415
SWAP	462	483	478	489	488	500
Autres charges financières	360	221	-	1	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	3 432	3 503	2 956	2 893	2 771	2 915
RESULTAT FINANCIER	456	267	- 469	- 1 347	- 1 499	- 2 133
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	2 362	3 469	3 109	2 114	2 404	2 074
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	28	61	64	-	11	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 684	1 615	2 160	2 315	2 675	2 919
Reprises exceptionnelles et transferts de charges	-	289	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 711	1 964	2 223	2 315	2 686	2 919
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	22	461	120	50	164	50
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	74	90	50	453	317	334
Dotations exceptionnelles aux amort. et provisions	280	627	58	20	-	20
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	375	1 178	228	523	482	404
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 336	787	1 995	1 792	2 204	2 515
RESULTAT NET	3 590	4 048	4 980	3 708	4 337	4 340

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	09/09/2021	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 27 mai 2021	
SEMAC	09/09/2021	CA	Nouveaux représentants permanents au sein du conseil d'administration	Assemblée spéciale : Jean-Yves PERIBE / Région : Anne CHANE-KAYE-BONE TAVEL & Mickaël SIHO
SEMAC	09/09/2021	CA	Cession des actions détenues au sein de la SEM ESTIVAL	
SEMAC	09/09/2021	CA	Emission de titres participatifs au profit de la Banque des Territoires	
SEMAC	09/09/2021	CA	Engagement d'opération	Maison relais
SEMAC	09/09/2021	CA	Financement des améliorations et renouvellements des composants	
SEMAC	09/09/2021	CA	Informations diverses	
SEMAC	04/11/2021	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 9 septembre 2021	
SEMAC	04/11/2021	CA	Indicateurs d'activités : vacance, impayés, valorisation des actifs, production immobilière, trésorerie	
SEMAC	04/11/2021	CA	Engagements d'opérations	Saint Cœur, Fanal, Sonate
SEMAC	04/11/2021	CA	Opération Cannelle : autorisation de démolition	
SEMAC	04/11/2021	CA	Acquisitions foncières	Alamanda à Saint-Joseph (BY 852 & 1401) + Avenue des mascareignes Saint-André (AH15)
SEMAC	04/11/2021	CA	Rapport annuel 2020 des attributions de logements	
SEMAC	04/11/2021	CA	Rapport annuel 2020 des marchés et contrats	
SEMAC	04/11/2021	CA	Rapport annuel 2020 des cessions et acquisitions	
SEMAC	04/11/2021	CA	Informations diverses	
SEMAC	16/12/2021	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 4 novembre 2021	
SEMAC	16/12/2021	CA	Budget probable 2021 et initial 2022 de la SEMAC	
SEMAC	16/12/2021	CA	Budget probable 2021 et initial 2022 du GIE Groupe Territoires Réunion	
SEMAC	16/12/2021	CA	Révision annuelle du plan stratégique du patrimoine et du Visial	
SEMAC	16/12/2021	CA	Engagements d'opérations	La Plantation, acquisition parcelles BW274P et 538P à Saint-Benoît
SEMAC	16/12/2021	CA	Zac Isis : présentation du protocole transactionnel et avancement à date	
SEMAC	16/12/2021	CA	Adaptation du règlement intérieur de la commission d'attribution de logements	
SEMAC	16/12/2021	CA	Informations diverses	Désignation d'un nouveau représentant au sein du Bureau et Copil du GIE : Mme Sarah SALAH-ALY
SEMAC	21/04/2022	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 16 décembre 2021	
SEMAC	21/04/2022	CA	Indicateurs d'activités : vacance, impayés, valorisation des actifs, production immobilière, trésorerie	
SEMAC	21/04/2022	CA	SAS Palme : Point d'étape	Présentation contrat de prestation de gestion immobilière et administrative
SEMAC	21/04/2022	CA	Désengagement de l'opération Rose de Bourbon à Saint-André	
SEMAC	21/04/2022	CA	Engagement de l'opération Plantation à Saint-André : modification du plan de financement	
SEMAC	21/04/2022	CA	Révision des loyers 2022	
SEMAC	21/04/2022	CA	Financement des améliorations et renouvellement des composants - prog 2021	
SEMAC	21/04/2022	CA	Renouvellement de la convention groupement de commande passée entre la SEMAC, la SPL ERD et le GIE GTR	
SEMAC	21/04/2022	CA	Modification du règlement intérieur d'achat	
SEMAC	21/04/2022	CA	Création d'un règlement intérieur relatif à la procédure de visioconférence pour les réunions de gouvernance	
SEMAC	21/04/2022	CA	Modification du contrat constitutif du GIE GTR	
SEMAC	21/04/2022	CA	Rapport annuel 2021 des attributions de logements	
SEMAC	21/04/2022	CA	Rapport annuel 2021 des marchés et contrats	
SEMAC	21/04/2022	CA	Rapport annuel 2021 des cessions et acquisitions	
SEMAC	21/04/2022	CA	Informations diverses	A/ Prochaine séance du conseil d'administration : absence du Président B/ Séminaire d'information sur les principes financiers du logement social
SEMAC	02/06/2022	CA	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 21 avril 2022	
SEMAC	02/06/2022	CA	Projet de rapport d'activité 2021	
SEMAC	02/06/2022	CA	Arrêté des comptes sociaux 2021 et convocation d'une assemblée générale ordinaire	
SEMAC	02/06/2022	CA	Répartition de la rémunération d'activité des administrateurs	
SEMAC	02/06/2022	CA	Point sur les objectifs de la Direction Générale	
SEMAC	02/06/2022	CA	Engagement de l'opération Serpentes à Saint-Denis : modification du plan de financement	
SEMAC	02/06/2022	CA	PRU de Saint-Benoît : protocole transactionnel & commercialisation	
SEMAC	02/06/2022	CA	Acquisition et cession foncière	Parcelle AY 736 à Petite Ile / Cession parcelles AK 408 et 667 à Saint-Benoît
SEMAC	02/06/2022	CA	Validation du protocole relatif à l'organisation de l'élection des nouveaux représentants des locataires	
SEMAC	02/06/2022	CA	Informations diverses	Lotissement Cambourg à Saint-Benoît , autorisation de financement CEPAC

ANNEXE 4 : Synthèse des opérations engagées pendant la période du mandat du représentant de l'assemblée spéciale

Séance CA	Ordre du jour	Opération	Montant engagé TTC	Nombre et type
09/09/2021	Engagement d'opération	Maison relais à la Possession	3 153 168,00 €	24 LLTS
04/11/2021	Engagements d'opérations	Saint-Cœur à Saint-Paul	824 020,00 €	6 LOTS LIBRES
		Fanal à la Possession	18 586 146,00 €	52 LLI / 25 PLS 20 LLS
		Sonate au Tampon	22 029 061,05 €	56 RPA / 64 PLS / 4 COMMERCES / 1 LCR
16/12/2021	Engagements d'opérations	La Plantation à Saint-André	9 085 512,81 €	46 RPA / 12 LLTS
		Acquisition parcelles BW274P et 538P à Saint-Benoît		
21/04/2022	Désengagement de l'opération Rose de Bourbon à Saint-André			
21/04/2022	Engagement de l'opération Plantation à Saint-André : modification du plan de financement		9 254 890,36 €	
02/06/2022	Engagement de l'opération Serpentes à Saint-Denis : modification du plan de financement		7 957 630,00 €	34 LLI