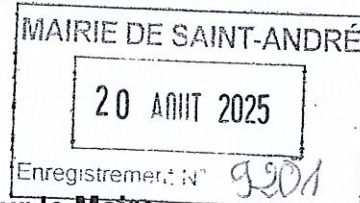


Saint-Denis le 19 août 2025



Monsieur le Maire
de la Commune de St André
Hôtel de Ville
Avenue Ile de France
97440 SAINT ANDRE

Saint-Denis
14 rue Guadeloupe
ZA Foucherolles
97490 Sainte-Clotilde
Tél. 02 62 92 10 10
Fax. 02 62 92 10 20
semirstdenis@semir.re

Le Port
16 rue Claude Chappe
ZAE 2000 - CS 71151
97829 Le Port Cedex
Tél. 02 62 55 15 15
Fax. 02 62 55 15 20
semirleport@semir.re

Etang Salé
4 rue Franck Camille Cadet
ZIE Les Sables
97427 Etang Salé
Tél. 02 62 45 83 00
Fax. 02 62 45 83 20
semiretangsale@semir.re

LRAR

**Objet : Réunion de l'Assemblée Spéciale des Communes de la SEMIR ;
Transmission du Rapport de l'Elu Mandataire aux communes.**

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur de vous informer que l'Assemblée Spéciale des Communes qui regroupe 11 communes actionnaires de la SEMIR se tiendra :

Le jeudi 04 septembre 2025

A 13 heures

**A la pépinière d'entreprises de Saint-Denis
14, rue de la Guadeloupe – ZA Foucherolles
97490 Sainte-Clotilde**

Ordre du jour :

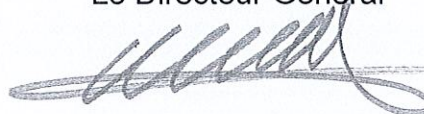
Faire un point sur l'activité de la SEMIR ;
Aborder les sujets stratégiques de la société ;
Transmettre le Rapport 2024 de l'Elu Mandataire aux Communes ;
Questions diverses.

Cette Assemblée Spéciale permet la représentation des collectivités ayant une participation réduite dans le capital des SEM et est l'organe de de transmission et de participation active aux débats et discussions.

Chaque année, vous recevez en même temps que votre invitation à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes, le Rapport de Gestion ainsi que le Bilan et le Compte de Résultat de l'exercice. Vous trouverez en PJ le Rapport de l'Elu Mandataire pour 2024.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous apporter tout renseignement et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directeur Général



Jean-Pierre LEGRAS

PJ. Note technique
Rapport de l'élue mandataire exercice 2024

ASSEMBLEE SPECIALE DES COMMUNES - NOTE TECHNIQUE

La SEMIR est une Société d'Economie Mixte où, du fait du nombre des collectivités actionnaires, 11 (ayant chacune 1,07 % du capital), ne peuvent avoir un représentant au Conseil d'administration.

Ce cas a été prévu par le législateur, le texte de références est le Code Général des Collectivités Territoriales (articles R1524-2 et L1524-5)

Aujourd'hui, la géographie du capital est la suivante :

- Région et Département possèdent 68,9 % du capital
- Les 11 communes en détiennent quant à elles 11,9 %
- Les privés se partageant les 19,2 % restant.

Avec 80.8 % du capital, les collectivités ne doivent pas être représentées par plus de 8,9 administrateurs, avec 4 sièges pour la Région, 4 pour le Département et 1 pour les communes, les collectivités sont représentées en fonction de leur poids dans le capital, et à 9, détiennent la majorité des voix dans les décisions du conseil d'administration, les privés ne disposant que de 3 sièges.

NB : En appliquant le parallélisme des formes, ce sont les textes relatifs au fonctionnement des assemblées d'actionnaires des statuts de la SEMIR qui sont appliqués pour l'assemblée spéciale des communes :

- convocation par lettre recommandée avec accusé de réception 15 jours à l'avance pour la première convocation, et 6 jours à l'avance pour la deuxième convocation.

- quorum égal à 25 % des actions présentes ou représentées en première convocation, pas de quorum en deuxième convocation

- décision prise à la majorité absolue des actions présentes ou représentées.



RAPPORT ANNUEL DES ELUS MANDATAIRES

EXERCICE 2024

SEMIR

Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 1 438 500 €

Siège social : Foucherolles, 14 rue de la Guadeloupe 97490 Ste-Clotilde

RCS SAINT DENIS 90 B 420 - SIRET 379 102 874

APE 6820B

I : PRESENTATION DE LA SEMIR

SEMIR : SEM créée en 1990 à l'initiative du Département et de la Région pour construire et gérer des pépinières d'entreprises.

Société à conseil d'administration (11 membres, puis 12 membres à compter du 12 novembre 2024) présidée par Eric FERRERE du 21 septembre 2021 au 1^{er} octobre 2024, puis par Patrick LEBRETON depuis le 1^{er} octobre 2024.

Capital social : 1.438.500 € - pour 95.900 titres - Capitaux Propres : 2.798.253 €

37 actionnaires dont les 5 premiers sont :

1) Département	34,47 % soit 33.052 titres pour 495.780 €
2) Région	34,47 % soit 33.052 titres pour 495.780 €
3) SOFIDER	6,78 % soit 6.500 titres pour 97.500 €
4) Caisse des Dépôts	5,05 % soit 4.843 titres pour 72.645 €
5) C.C.I.R.	3,13 % soit 3.000 titres pour 45.000 €

A noter la présence au capital de nombreuses entreprises locales : ADIR, Médiafi (groupe Chane Ki Chune), Mauvilac, Cilam, Téréos, Ravate, Stor, Crête d'Or, ...

11 communes sont également actionnaires, chacune pour un très faible montant (1 %)

Chiffres clés :

- Chiffre d'affaires 2024 : 2,250 M€
- Résultat après IS : 147 K€
- 3 sites : St-Denis, le Port et Etang Salé
- 10.000 m² de surfaces de plancher totales
- 10 emplois
- Entreprises hébergées fin décembre 2024 : 115

Domaines d'activités :

- Pépinière et Hôtellerie d'entreprises
- Domiciliation
- Centre d'Affaires

Point particulier :

Le Conseil d'Administration en date du 05 mai 2022, a choisi de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Administrateurs :

Conseil Départemental :

Cyrille MELCHIOR, démissionnaire à compter du 1^{er} octobre 2024
Gilles HUBERT, à compter du 1^{er} octobre 2024
Eglantine VICTORINE
Eric FERRERE
Bruno DOMEN

Conseil Régional :

Patrick LEBRETON
Wilfrid BERTILE
Pascal PLANTE
Patrice BOULEVART

Commune de Saint-Benoît :

Ridwane ISSA

Association pour le Développement Industriel de la Réunion :

Johny LAW-YEN

La Caisse des Dépôts et Consignations :

Christelle FOULLON

Autre administrateur :

Alain TISSIER, à compter du 12 novembre 2024

Gouvernance :

Président : Eric FERRERE, jusqu'au 1^{er} octobre 2024 ;
Patrick LEBRETON, à compter du 1^{er} octobre 2024.
Directeur Général : Jean-Pierre LEGRAS

II : RELATIONS ENTRE LES COMMUNES ET LA SEMIR en 2024

Garantie d'emprunt : sans objet

Concours financier : sans objet

Actions : par Commune : 1,04 % du capital, soit 1.000 titres pour 15.000 € du capital social ;
Sauf Saint-Pierre : 1,44 % du capital, soit 1.385 titres pour 20.775 € du capital social.

Implantation sur la ZAA de Gillot :

L'implantation de la SEMIR dans la Zone Aéroportuaire de Gillot, a été validée par la Région à l'issue de leur Appel à Manifestation d'Intérêt.

Nous restons en attente :

De la superficie du terrain, fonction des besoins en espaces de « La Réunion Développement » au sein de notre nouvelle installation SEMIR.

Du rendu de l'étude topographique confiée par la Région à la SPL Maraina.

Du protocole d'accord de la Région, première étape avant l'élaboration du projet de bail à construction.

SEMIR du Port :

La pépinière d'entreprises du Port est construite sur un terrain appartenant au Département dans le cadre d'un bail à construction qui vient à échéance fin 2029 ; la SEMIR a proposé au Département une prolongation de ce bail avec une alternative consistant en l'achat du terrain d'assiette.

III : MODIFICATION DES STATUTS

Aucune modification sur l'exercice 2024, ni depuis les 5 dernières années.
Les dernières modifications ont été effectuées en 2016.

IV : EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT

Aucune modification sur l'exercice 2024, ni depuis les 5 dernières années.

V : PRISE DE PARTICIPATION

La SEMIR détient 14 actions dans le capital de la SEMADER, sur un total de 9940 actions, soit 0,14%, pour 53.517,84 €.

La SEMADER est une SEM dont l'activité est d'être un bailleur social de la Réunion, avec plus de 8.595 logements en 2023.

Il s'agit d'une participation croisée, née lors de la création de la SEMIR en 1990. La SEMADER possédant 1029 titres de la SEMIR pour 15.435€, soit 1,07%.

La SEMADER intervient dans le pool d'actionnaires privés au sein de la SEMIR. Réglementairement, la participation au capital social des actionnaires autres que les collectivités territoriales et leurs groupements doit représenter au moins 15% de ce capital.

Concernant la SEMIR, l'ensemble des actionnaires privé représentent 19,2% du capital social.

Le Président de la SEMIR, Monsieur Patrick LEBRETON, reçoit les convocations aux Assemblées Générales de la SEMADER.

VI : PRINCIPAUX RISQUES

Le risque conjoncturel, lié à la santé financière des entreprises hébergées en son sein, fait l'objet d'une attention particulière, par un suivi des comptes clients, des relances et le traitement aux contentieux si nécessaire. Le taux d'impayés pour 2024 est de 1,9% du Chiffre d'Affaires.

VII : PROCEDURE DANS LE CADRE DE LA LOI 2016-1691

Les administrateurs publics et les mandataires sociaux répondent aux procédures et obligations de la HATVP.

Le Commissaire Aux Comptes dispose des nouveaux pouvoirs issus de la loi 3DS.

Concernant les obligations législatives issues de la loi du 9 décembre 2016 dite « loi Sapin 2 » - Dispositif de lutte contre les atteintes à la probité :

La SEMIR a mis en œuvre :

- Une cartographie des risques ;
- Un dispositif de formation au risque d'atteinte à la probité ;
- Une procédure d'évaluation des tiers (fournisseurs, partenaires, etc.) inclus dans notre cartographie des risques ;
- Un dispositif d'alerte interne ;
- Un dispositifs de contrôle et d'évaluation interne ;
- Un code de conduite définissant et illustrant les différents types de comportements à proscrire et précisant les modalités de prévention des conflits d'intérêts : en cours de rédaction, finalisation avant fin 2025 ;
- Un régime disciplinaire permettant de sanctionner les salariés en cas de violation des règles : en cours de rédaction, finalisation avant fin 2025, sera inclus dans le code.

VIII : INFORMATION SUR LES CONTROLES

La SEMIR ne fait actuellement l'objet d'aucun contrôle.

IX : BILAN DE GOUVERNANCE

EXERCISE 2024	CA 30 mai 2024	CA 01 oct 2024	AGO 17 juin 2024	AGO 12 nov 2024
Conseil Départemental :			Présent	Présent
Cyrille MELCHIOR, démissionnaire à compter du 1er oct 2024	Excusé avec pouvoir			
Gilles HUBERT, remplace Cyrille MELCHIOR à compter du 1er oct 2024		Présent		Mandataire
Eglantine VICTORINE	Présente	Présente		
Eric FERRERE	Présent	Présent	Mandataire	
Bruno DOMEN	Présent	Excusé avec pouvoir		
Conseil Régional :			Présent	Présent
Patrick LEBRETON	Présent	Présent	Mandataire	Mandataire
Wilfrid BERTILE	Présent	Excusé avec pouvoir	(Présent)	
Pascal PLANTE	Excusé	Excusé	(Présent)	
Patrice BOULEVART	Présent	Excusé		
Commune de Saint-Benoît :				
Ridwane ISSA	Présent	Présent	Absent	Présent
Association pour le Développement Industriel de la Réunion :				
Johnny LAW-YEN		(Présent)	Excusé avec pouvoir	Présent
Thierry REYDELLET, en remplacement de Johnny LAW YEN	Présent			
La Caisse des Dépôts et Consignations :				
Christelle FOULLON	Présente	(Présente)	Absente, vote par correspondance	Présente
Autre administrateur :				
Alain TISSIER, à compter du 12 novembre 2024				Excusé avec pouvoir
PRESENTS	9 + 1 pouvoir	5 + 2 pouvoirs	8 dont 4 pouvoirs	11 dont 5 pouvoirs
QUORUM	OUI	OUI	OUI	OUI

Il est à noter que sur les quatre réunions de 2024, la présence des administrateurs et des actionnaires, a permis d'atteindre le quorum.

Ainsi, la SEMIR dont le Conseil d'Administration est composé de 4 administrateurs de la Région, 4 du Département, 1 représentant des communes et des entreprises privées, remplit parfaitement son rôle de bras armé de la politique publique sur le territoire.

Les interventions pertinentes de nos administrateurs sont portées aux PV de nos réunions.

-//--//--//--//--

EXERCISE 2024 : Assemblée Spéciale des Communes actionnaires de la SEMIR	ASC 28 nov 2024	ASC 05 déc 2024
Communes :		
ETANG-SALE	Absent	Absent
LA POSSESSION	Absent	Absent
LE PORT	Absent	Absent
SAINT-ANDRE	Absent	Absent
SAINT-BENOIT : Ridwane ISSA	Présent	Présent
SAINT-DENIS	Absent	Absent
SAINT-SUZANNE	Absent	Absent
SAINT-LEU	Absent	Excusé avec pouvoir
SAINT-LOUIS	Absent	Absent
SAINT-PAUL	Absent	Absent
SAINT-PIERRE	Absent	Absent
PRESENTS	1	1 + 1 pouvoir
QUORUM	NON	OUI

Il est à noter que l'ordre du jour de l'ASC consistait à faire un point sur l'activité de la SEMIR ; d'aborder les sujets stratégiques de la société et de transmettre les rapports 2022 et 2023 de l'Elu Mandataire aux Communes.

X : REMUNERATION

Une rémunération a été versée au Président de la SEMIR, Monsieur Eric FERRERE, en 2024 pour un montant de 10.171,97 € soit un coût de 12.850,00 € toutes charges comprises. (Cela est conforme au montant maximal de 1.500 € net/mois autorisé par la délibération CP-2021-DEC-041-5 du 25/08/2021)

Les autres administrateurs ne perçoivent aucune rémunération ou jeton de présence.

Conformément à la délibération du conseil d'administration du 05 mai 2022, le Directeur Général ne perçoit aucune rémunération pour l'exercice de ses fonctions, par rapport à son contrat de travail.

XI : SITUATION FINANCIERE DE LA SEMIR

La SEMIR développe ses activités autour de trois Domaines d'Activités Stratégiques (DAS) : L'hébergement physique « Pépinière et Hôtellerie d'entreprises » la « Domiciliation » et le « Centre d'Affaires » qui comprend principalement la location de salles de réunion.

Le premier DAS est stable, autour de 74,75% de son chiffre d'affaires sur l'exercice 2024. Résultat d'une communication sur les taux d'occupations dont le taux global en surface louée reste stable malgré la crise, 92,6% fin 2023 à 92,5% fin 2024.

Ce premier DAS constitue le cœur de métier historique de la SEMIR, il permet l'existence des 2 autres DAS : le deuxième est stable, représente 12,6% de l'activité et le troisième est également stable 4,4% de notre chiffre d'affaires.

Le DAS « Domiciliation » est un domaine où la SEMIR apporte un réel service aux entreprises qui n'ont pas besoin de locaux mais qui nécessitent une adresse professionnelle, des services à la carte, la mise à disposition ponctuelle de bureau et de salle de réunion...

Le DAS « Centre d'affaires » qui concentre principalement la location de salles de réunion à des tiers extérieurs est toujours actif, principalement dans l'établissement d'Etang Salé où nous avons prévu un grand nombre de salles de réunion de tailles variées.

Le chiffre d'affaires en 2024 est de 2.250.235 € contre 2.214.578 € en 2023.

Cette augmentation de 35.657 € (1,61%) est entre autres, une conséquence de l'augmentation des recettes sur les loyers.

La répartition du chiffre d'affaires par secteur s'établit ainsi :

L'hébergement physique :	1.682.143 €
La Domiciliation :	283.268 €
Le Centre d'Affaires :	99.016 €
Divers :	185.808 €

Il résulte que la SEMIR a vu son chiffre d'affaires augmenter de 1,61%.

Afin de retrouver une attractivité, un nouveau visuel et une campagne de communication proposant une nouvelle offre de services et de tarifications ont été lancées en 2022. Les résultats attendus sont au rendez-vous.

L'ensemble du chiffre d'affaires est réalisé par la vente des services aux clients privés.

Sur l'exercice 2024, la SEMIR a réalisé pour 2.258.435 € de produits d'exploitation. Le total charges d'exploitation s'élève à 2.121.492 €.

Le résultat bénéficiaire après impôts s'élève cette année à 147.685 € contre 146.343 € l'année précédente.

Pour compléter le volet relatif à l'activité de la société, quelques chiffres significatifs décrivent

l'évolution de la SEMIR au cours de l'année 2024.

Les taux d'occupation, en unités louées, des trois établissements ont été de :

84 % en 2024 contre 77 % en 2023 à Saint-Denis;

94 % en 2024 contre 94 % en 2023 au Port,

94 % en 2024 contre 97 % en 2023 à Etang Salé,

En termes de flux, sur les trois sites :

25 entreprises sont entrées en 2024 dans nos structures contre 23 en 2023.

29 sont sorties en 2024 contre 15 en 2023.

Au 31 décembre 2024, la SEMIR logeait 115 entreprises.

En cumulé sur 31 ans, de 1993 à fin 2024, 794 entreprises sont entrées à la SEMIR et 679 en sont sorties dont les trois quarts se sont installées dans leurs propres locaux,) ; 44, soit moins de 6 % ont subi une liquidation judiciaire.

Ces données expriment « l'effet SEMIR » sur la survie des entreprises, ce que nous soulignons dans notre communication organisée autour du thème : la SEMIR : « des moyens pour entreprendre ».

De plus, précisons que chaque année, la SEMIR verse à l'Etat et aux collectivités des impôts et taxes divers (150.927 € en 2023).

Ce poste de charges pour 2024 s'élève à 150.322 € soit 13 % du capital public de la SEMIR (1.162.335 €).

Concernant la structure du bilan, à la clôture de l'exercice, les capitaux propres s'élèvent à 2.798.253 € contre 2.660.159 € l'an dernier.

Le montant des charges sociales est de 153.266 €.

Le niveau d'endettement est nul.

XII : POINT RSE

Conformément à la demande formulée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2022, les éléments ci-dessous relatent le suivi annuel du plan pour atteindre les objectifs. Notamment ceux de 2030, réduire les consommations énergétiques de 40% par rapport à une année de référence postérieure à 2009.

Sur la base des consommations électriques de 2023, de l'année de référence 2011 pour la SEMIR de Saint-Denis et de 2010 pour la SEMIR du Port, ces deux sites ont atteint dès à présent l'objectif des 40% de réduction énergétique. Fruits d'investissements en isolation, de remplacements des climatiseurs par ceux de dernières générations et de la généralisation des éclairages LED.

Le site de l'Etang Salé, pourtant conçu sur la base d'un cahier des charges HQE, est à ce jour loin des objectifs à atteindre et cela malgré le gain de 5 points entre 2022 et 2023. Le groupe froid très énergivore a été remplacé par une centrale plus moderne. A fin 2023 nous étions à -30% de consommation électrique par rapport à l'année 2017 de référence. (-25% en 2022).

--/--/--/--/--

