



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 9 DÉCEMBRE 2024

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 03/12/2024

Publication :
le 13/12/2024

Délibération n° D-2024-412

**Rapport des mandataires de la collectivité - SEMIE - Année
2023**

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur François GUYON, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN

Excusés :

Madame Yvonne VACKER, Madame Cathy GIRARDIN.

Direction des Finances

**Rapport des mandataires de la collectivité - SEMIE -
Année 2023**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est actionnaire de la Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort (SEMIE).

L'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales dispose que les organes délibérants des collectivités territoriales, actionnaires d'une Société d'Economie Mixte (SEM), se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au Conseil d'Administration ou au Conseil de Surveillance.

Les représentants de la Ville de Niort au Conseil d'administration de la SEMIE étaient, au titre de l'année 2023 :

Jérôme BALOGE, Elmano MARTINS, Véronique ROUILLE-SURAUULT, François GUYON, Anne-Lydie LARRIBAU, Thibault HEBRARD et Romain DUPEYROU.

Ce rapport présente les informations générales sur la SEM, les informations financières, les activités, l'évolution actionnariale, les relations contractuelles entre la SEM et les collectivités, le contrôle et la gestion des risques ainsi que le bilan de la gouvernance conformément au décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022 relatif au contenu du rapport du mandataire prévu par l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- prendre acte de la communication du rapport des représentants de la Ville de Niort au Conseil d'Administration de de la SEMIE, pour l'année 2023.

Le Conseil municipal a pris acte du rapport.

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Aurore NADAL

Jérôme BALOGE

RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES DE LA SEMIE

EXERCICE 2023

PROJET

Cadre

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant le Conseil Municipal par les membres du conseil d'administration de la société représentant la collectivité ou le groupement actionnaire au sein de la SEMIE.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Les représentants de la Ville de Niort sont :

- Monsieur Jérôme BALOGE
- Monsieur Elmano MARTINS
- Madame Véronique ROUILLE SURAULT
- Monsieur François GUYON
- Madame Anne-Lydie LARRIBAU
- Monsieur Thibault HEBRARD
- Monsieur Romain DUPEYROU (décision d'AG du 03/04/2023, CA de nomination du 30/06/2023)

Table des matières

I.	PRESENTATION DE LA SEMIE.....	2
I.1	Information générale.....	2
I.2	Historique	2
I.3	Objet social, domaines d'activité et organisation	3
I.4	Répartition du capital social	5
I.5	La gouvernance	5
II.	PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE.....	6
II.1	Les principales activités	6
II.2	La situation financière de la SEMIE.....	9
II.3	Présentation du chiffre d'affaires.....	9
II.4	Perspective de développement.....	10
III.	ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL .	10
III.1	Liste des contrats.....	10
III.2	Listes des avances en compte courant d'associés.....	14
III.3	Liste des garanties d'emprunt consenties	14
III.4	Liste des aides octroyées au titre du développement économique ou tout autre concours financier.....	16
IV.	ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION – SITUATION DU GROUPE	16
V.	EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT	17
V.1	Evolutions statutaires	17
V.2	Evolution de l'actionnariat	17
VI.	BILAN DE LA GOUVERNANCE.....	18
VI.1	Réunions du conseil d'administration	18
VI.2	Réunions de l'assemblée générale	19
VI.3	Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux.....	20
VI.4	Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société	20

I. PRESENTATION DE LA SEMIE

I.1 Information générale

DENOMINATION	Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort (SEMIE de Niort)
DATE DE CREATION	19 mai 1970
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL	1 place Martin BASTARD 79000 NIORT
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	Le Conseil a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général lors d'une séance en date du 17 décembre 2020.
NOM DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	VILLE DE NIORT, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE
NOM DU DIRECTEUR GENERAL	Monsieur Cyril GILLARD
NOMBRE DE SALARIES	Au 31/12/2023 :15 collaborateurs (13,78 ETP/2023)

I.2 Historique

La SEMIE est un outil présent sur le territoire depuis plus de 50 ans dont le champ d'intervention s'était fortement restreint ces dernières années :

1970 : Création de la SEMIE au travers la réalisation de programmes de logements en accession à la propriété

1986 : Développement des activités d'aménagement et construction de logements sociaux

1995 : Développement de l'activité commerce et production de résidences spécifiques (résidence universitaire, maison de retraite ...)

2015-2020 : Repli vers une quasi mono-activité concentrée sur la gestion de logements locatifs sociaux.

03/2018 : Bureau communautaire : approbation d'une perspective de doter Niort Agglo d'outils de portage au service du développement territorial.

09/2019 : Bureau communautaire : validation de l'entrée au capital de l'Agglomération à la SEMIE (8,7%), par un rachat de parts sociales à la Ville de Niort. Préfiguration d'une augmentation de capital à intervenir.

10/2020 : Signature d'un protocole d'accord entre le Président de la CAN et le Directeur de la Banque des Territoires, visant à renforcer le rôle de la Semie.

2021-2022 Lancement des études : La Semie lance des audits et des études en vue de répondre aux objectifs de repositionnement de l'outil et de calibrer l'ensemble de ses besoins actuels et futurs pour soutenir les ambitions du territoire et des actionnaires.

Mai-déc. 2022 : Le projet stratégique et son principe économique sont partagés.

Les actionnaires publics, historiquement la Ville de Niort & nouvellement l'agglomération s'accordent au repositionnement de l'outil SEM sur un champ d'action communautaire et de la Ville centre.

Les parties prenantes s'accordent au soutien du plan de restructuration et de développement avec l'objectif de le réaliser sur l'année 2023.

En 2020, le Conseil d'administration acte une dissociation des fonctions en faveur d'une Présidence adossée sur une direction générale couplée d'un contrat de travail opérationnel en stratégie et développement.

Durant les dernières années, la gouvernance de la SEMIE a été assurée par des PDG élus.

A sa nomination en juin 2020 Jérôme BALOGE a souhaité doter la SEMIE d'une direction opérationnelle.

Un Directeur Général a rejoint la SEMIE en mars 2021, son mandat vise la concrétisation du repositionnement de la SEMIE afin d'être en capacité de répondre aux enjeux des territoires.

L'exercice 2023 a permis de finaliser l'ensemble des travaux menés depuis 2021 inhérent au calibrage du plan de restructuration et de développement de la SEMIE, sous l'impulsion du Président et des actionnaires publics et privés.

I.3 Objet social, domaines d'activité et organisation

a. Objet social

« La société a pour objet :

1/ de procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement, la location ou la vente de ces immeubles, leur gestion et leur entretien ;

2/ de procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;

3/ de procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location ;

4/ de procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées ci-dessus.

L'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés.

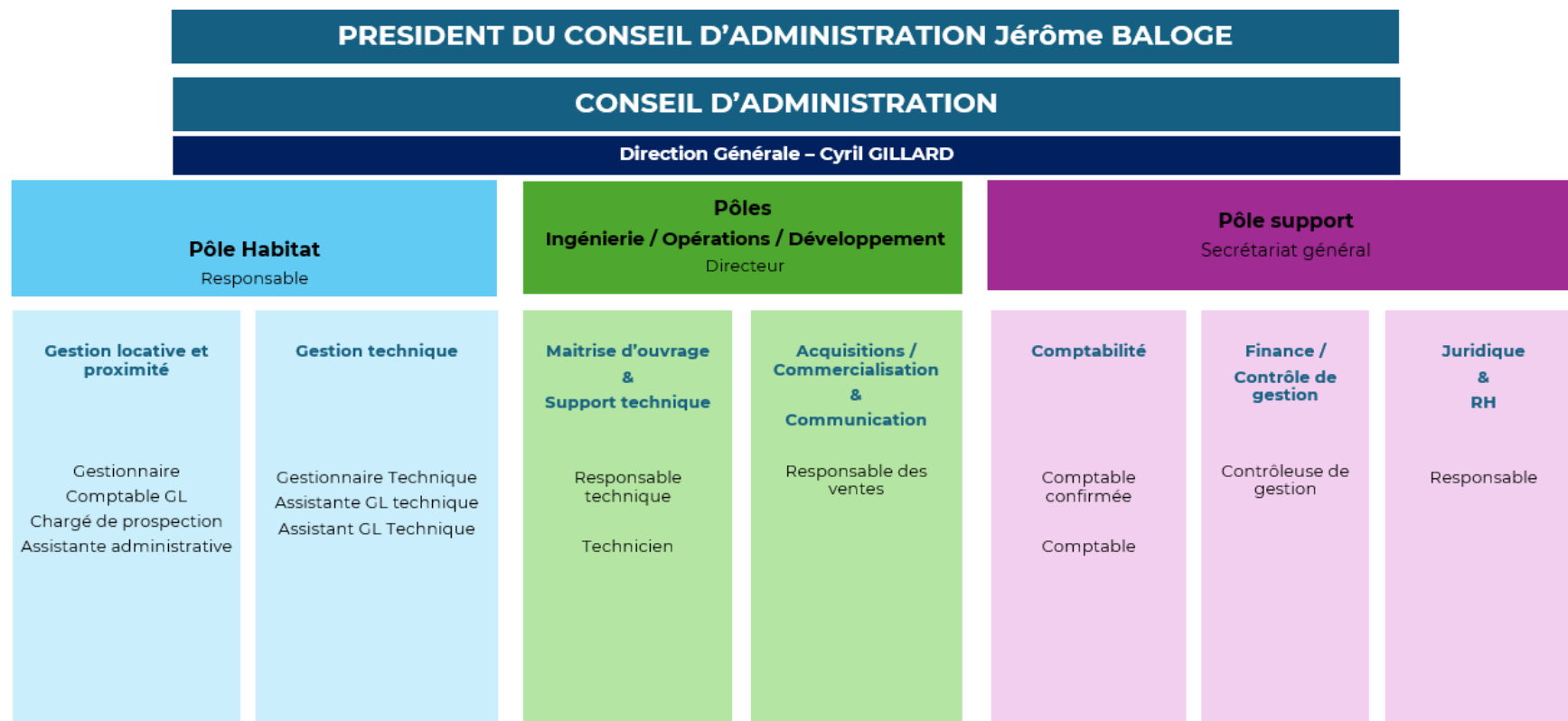
La Société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera en particulier les activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales notamment dans le cadre de conventions de mandat, de prestations de services, d'affermage ou de concession.

D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation ».

b. Domaines d'activités (Voir objet social)

c. Organigramme de la SEMIE

Au 31 décembre 2023 : 15 collaborateurs œuvraient au sein de la Semie



I.4 Répartition du capital social

Situation au 31/12/2023

ACTIONNAIRES	% du capital	capital en €	Nombre d'actions
Collectivités locales			
VILLE DE NIORT	50,10%	1 188 320,00 €	33 952
COMMUNAUTE D'AGGLO DU NIORTAIS	8,70%	206 500,00 €	5 900
Autres actionnaires			
CAISSES DES DPOTS ET CONSIGNATIONS	7,85%	186 340,00 €	5 324
CAISSE D'EPARGNE aquitaine poitou-charentes	6,89%	163 520,00 €	4 672
MACIF PARTICIPATIONS	5,12%	121 450,00 €	3 470
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	4,10%	97 230,00 €	2 778
MAIF Investissement Social et Solidaire	3,74%	88 830,00 €	2 538
MAAF	3,58%	84 910,00 €	2 426
CAISSER FEDERALE CREDIT MUTUEL OCEAN	2,74%	64 890,00 €	1 854
GROUPAMA centre atlantique	2,73%	64 750,00 €	1 850
BANQUE POPULAIRE centre atlantique	2,01%	47 600,00 €	1 360
DEXIA CREDIT LOCAL de France	0,96%	22 680,00 €	648
Chambre du commerce et de l'industrie	0,80%	19 040,00 €	544
Centre LECLERC	0,68%	16 205,00 €	463
TOTAL	100,00%	2 372 265,00 €	67 779

I.5 La gouvernance

a. Modalités d'exercice de la direction générale

Conformément à l'article R 225-102 du Code de commerce, le Conseil d'administration a procédé au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L 225-51-1 du Code de commerce.

Le Conseil a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général lors d'une séance en date du 17 décembre 2020.

Compte tenu du délai requis pour le recrutement du Directeur Général, la mise en application en application de ce nouveau mode de gestion était prévue pour le 29 mars 2021 (CA du 27/12/2020).

La nouvelle gouvernance a été mise en œuvre à compter 8 mars 2021 avec l'arrivée du Directeur Général de la Semie (CA du 06/03/2021).

b. Composition du conseil d'administration

Président : Monsieur Jérôme BALOGE (VILLE DE NIORT)

Directeur général : Monsieur Cyril GILLARD

Administrateurs :

- La VILLE DE NIORT :
 - Monsieur Elmano MARTINS
 - Madame Véronique ROUILLE SURAULT
 - Monsieur François GUYON
 - Madame Anne-Lydie LARRIBAU

- Monsieur Thibault HEBRARD
- Monsieur Romain DUPEYROU à compter du 30 juin 2023
- La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT : Thierry DEVAUTOUR jusqu'au 30/06/2023 puis Monsieur Christian BREMAUD
- MACIF PARTICIPATIONS : Monsieur Patrick GIRAUD
- LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONSS : Monsieur Fabien MAILLET
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER : Monsieur Laurent LOPEZ
- La CAISSE FEDERALE CREDIT MUTUEL OCEAN : Monsieur Claude BARATON
- La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE : Monsieur Philippe GUYON
- GROUPAMA CENTRE ATLANTIQUE : Monsieur Bruno FLEURY

Représentants des locataires :

Liste UNLI : Madame Liliane GUIGNARD et Monsieur Michel GAVRILOFF. L'élection des représentants des locataires s'est déroulée le 06/12/2022 et ils ont été installés au CA lors de la séance du 12/05/2023.

II. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE

II.1 Les principales activités

Le patrimoine :

- 653 logements à vocation sociale (50% en petit collectif, 50% en maisons individuelles) dont 4 sur la commune de Magné
- 36 logements en secteur libre
- 1 417,75 m² de surfaces commerciales soit 9 locaux
- 3 autres programmes : Photovoltaïque à la Résidence Vasco de Gama et à la Résidences Près du Pairé et la Halte-garderie Rue Siegfried
- 3 structures collectives : Maison de retraite des coteaux de Ribray (EHPAD), résidence universitaire de Noron (CROUS) et Halte-Garderie (CCAS).

Les constructions en cours :

- Aménagement : lotissement Fief de la Paillé et lotissement Coulonges-Verrerie
- Promotion immobilière : « Les Terrasses de Ribray »
- Programme en cours de construction : le Fief de la Paillée 4 et la Résidence Joséphine Baker ;
- Projets d'investissement : les Allées de la Verrerie Melioris, Colline Saint André, les Garennes à Echiré ;
- Les opérations de promotions immobilières : Petit Paradis, Mère Dieu, Denfert Rochereau, îlot des Capucins, 18 Jean-Jacques Rousseau, îlot du Murier, place du Port, Groupama, Villers en Plaine, îlot Saint Gelais et îlot Saint Jean

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice :

L'exercice 2023 a permis de finaliser l'ensemble des travaux menés depuis 2021 inhérent au calibrage du plan de restructuration et de développement de la SEMIE, sous l'impulsion du Président et des actionnaires publics et privés.

Les ordres du jour des conseils d'administration et plusieurs tours de table avec les actionnaires ont eu pour objet principal d'agréer et de partager la stratégie globale de la société et de préfigurer les opérations financières à mener pour permettre à la SEMIE de réaliser son plan d'affaire dans la définition d'une réappropriation plus globale des champs d'activité adossés à son objet social.

Ainsi, la SEMIE a pu affermir ses orientations stratégiques visant un développement de ses métiers historiques et activités de diversification. L'ensemble des activités en consolidation, développement ou création ont fait l'objet d'une documentation stratégique et d'un modèle financier.

La restructuration financière de la SEMIE a été validée selon un principe d'une double opération d'augmentation de capital : une première opération via un apport en nature d'un panier d'immeubles convertibles en chiffre d'affaires dans le cadre d'un protocole foncier conclu avec une foncière du Groupe Action Logement ; une seconde opération d'augmentation de capital en numéraire à destination des actionnaires historiques de la SEMIE.

Ces opérations consignent un principe de déclinaison stratégique principal suivant :

- Création d'une filiale de type SAS détenue à 100% par la SEMIE dédiée aux activités de gestion immobilière pour le compte de tiers spécifiques d'une part, aux activités de commercialisation des immobiliers liés aux activités de la SEMIE et de ses filiales ainsi que pour le compte de tiers d'autre part.
- Création d'une filiale Foncière de redynamisation de type SAS détenue à 51% par la SEMIE, en partenariat avec deux principaux actionnaires du second groupe (CDC, CMO), dédiée aux investissements patrimoniaux sur des actifs économiques (hors logement) et à leur portage en gestion immobilière sur des cycles de moyen-terme.
- Création d'une filiale de type SAS détenue à 100% par la SEMIE dédiée à l'activité de promotion immobilière, tous segments d'immobiliers confondus (y compris aménagement).
- Investissement patrimonial en direct ou société ex-nihilo d'un actif « Groupama » sis 2, avenue de Limoges, répondant à un projet territorial d'implantation d'une offre de restauration RIA/RIE/RU, de pôle d'enseignement et  v nementiel, de location de surfaces tertiaires ou économiques, d'exploitation d'un parking souterrain.

Les chantiers annexes à la formalisation du plan de développement ont porté sur les thématiques suivantes :

1) Négociation et échanges relatifs aux retours de l'état sur la CUS de la SEMIE :

Après de nombreux échanges et négociations, plusieurs envois de projets de CUS en novembre 2021, mars 2022 et enfin en octobre 2022 ont permis d'aboutir à une version définitive agrée par l'ensemble des parties prenantes.

La signature définitive de la CUS de la SEMIE a été confirmée par les services du Préfet de Région à la fin de l'été 2023 (pour autant, la SEMIE a pu recevoir la version signée du 06 juillet 2023 seulement fin janvier 2024).

La mise en œuvre stratégique du plan de vente inscrit dans la Convention d'Utilité Sociale ne pourra donc débuter qu'à compter de la seconde période triennale, soit 2024-2026.

2) Réorganisation de la SEMIE sur son pôle support comptable & financier :

Dans l'anticipation du départ de la responsable comptable de la SEMIE le 1^{er} mai 2023, il avait été mis en place un accompagnement des collaborateurs pour une montée en compétence d'une part, d'autre part, afin d'affermir la présentation et la signature des comptes sociaux de la société, le cabinet d'expertise comptable TGS   Niort a été mandaté.

Fin 2023, après plusieurs mois d'entretien et de recherche de profil, un recrutement a été fait afin de doter la SEMIE d'un contrôleur de gestion ayant pour première mission d'établir l'ensemble des tableaux de bords de suivi d'activité et des flux financiers, ainsi que la réalisation de l'objectif d'établir une planification budgétaire prévisionnelle dès l'exercice 2024.

Le rattachement de la SEMIE à la Société de Coordination HACT France a obligé la société à réviser son calendrier et méthodes de clôture des comptes. Après avoir acté en 2022 la modification de la date de clôture des comptes antérieurement calée sur le 30 juin vers le 31 décembre, la société, en coordination avec le Commissaire aux Comptes et l'Expert-Comptable, a travaillé à la méthodologie de clôture des comptes (*fast-closing*) afin d'être en mesure de livrer les éléments attendus par HACT France dans des délais optimisés.

Le secteur du logement social a connu également en 2023 une refonte importante, notamment sur les remontées d'états financiers et comptables coordonnés par le Ministère du Logement (États Réglementaires). Ces productions sont demandées sur le début du second trimestre et les outils métier actuels de la SEMIE n'ont pas permis de pouvoir les automatiser pour l'édition 2023. Au-delà de la mobilisation importante des services et de la mobilisation du cabinet TGS sur le sujet, la SEMIE s'est dotée d'une extension spécifique afin de pouvoir intégrer ces États à la clôture des comptes 2023 (SALVIA États Réglementaires).

Cet outil, une fois éprouvé et paramétré sur deux exercices, permettra d'automatiser la production de ces déclarations réglementaire à hauteur de 80%.

3) Conseil Social & Économique :

Le processus d'élection du CSE de la SEMIE s'est déroulé sur les mois de mars et avril 2023. Après avoir dûment consultées, les organisations syndicales n'ont pas proposé de candidats.

Le second tour du scrutin a permis d'élire deux collaboratrices de la SEMIE toutes deux issues du collège employé / agent de maîtrise.

Suite à leur nomination, le CSE s'est régulièrement réuni chaque mois.

Les travaux engagés sur 2023 relèvent essentiellement de la formation du CSE à leur mandat, la désignation d'un référent harcèlement dans la société, la sécurité au travail, la concertation sociale, la prévoyance santé.

Les travaux de fonds engagés sur 2023 relèvent de la négociation des nouveaux accords sur le temps de travail compte-tenu de la caducité de l'accord actuel.

4) Élections des représentants des locataires / concertation locative (UNLI) :

L'élection des représentants des locataires de l'organisme est intervenue à la suite du processus électoral régulier ayant conduit au scrutin du 06 décembre 2022, lors duquel la liste électorale unique proposée par l'Union Nationale des Locataires Indépendants (UNLI) a été confirmée.

Compte-tenu de son périmètre patrimonial, deux représentants des locataires ont été désignés en qualité de titulaire et 2 en qualité de suppléants.

Les représentants des locataires ont été installés au sein du Conseil d'Administration de la Semie lors de la séance du 12 mai 2023.

En 2023, les représentants des locataires ont été intégrés aux sujets de l'enquête satisfaction, aux Commissions d'Attribution des Logements.

La SEMIE a également entamé le dialogue de négociation avec l'UNLI fixant l'objectif d'un protocole de concertation locative. Ce protocole fixe les orientations et les sujets à développer sur la durée du mandat électif, ainsi que la cotisation du bailleur envers le syndicat.

II.2 La situation financière de la SEMIE

SEMIE - Toutes activités confondues	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	nouveaux états réglementaires	
				31/12/2022 (exercice de 6 mois)	31/12/2023
Chiffre d'affaires	4 395 879 €	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €	4 817 423 €
Produits d'exploitation	5 000 335 €	5 864 121 €	6 259 794 €	4 500 063 €	7 413 769 €
Charges d'exploitation	4 280 901 €	4 912 802 €	5 950 518 €	4 411 285 €	7 132 609 €
<i>dont charges de personnel</i>	<i>480 792 €</i>	<i>584 639 €</i>	<i>762 237 €</i>	<i>510 414 €</i>	<i>958 200 €</i>
Résultat d'exploitation	719 434 €	951 318 €	309 276 €	88 779 €	281 160 €
Quotes-parts de résultat inter-établissement	- €	- €	- €	- €	- €
Transfert de charges commune	744 777 €	872 533 €	1 070 587 €	- €	- €
Charges communes affectées	744 777 €	872 533 €	1 070 587 €	- €	- €
Résultat financier	- 474 299 €	- 389 686 €	- 392 648 €	8 863 €	5 173 €
Résultat exceptionnel	388 934 €	436 095 €	322 354 €	- 51 631 €	- 36 621 €
Total des produits	6 208 292 €	7 201 759 €	7 672 152 €	4 684 527 €	7 458 604 €
Total des charges	5 581 754 €	6 221 688 €	7 433 170 €	4 638 516 €	7 208 893 €
Résultat net de l'exercice	626 538 €	980 071 €	238 982 €	46 010 €	249 712 €
Montant du Bilan	54 247 412 €	53 429 735 €	53 278 491 €	57 430 258 €	68 925 830 €
Trésorerie (disponibilités)	4 882 741 €	2 677 626 €	2 179 255 €	4 416 446 €	4 138 854 €
emprunts auprès des établissements de crédits	34 081 804 €	32 395 933 €	30 983 173 €	33 333 845 €	33 666 228 €
total des dettes	35 414 029 €	33 775 800 €	32 145 040 €	35 597 315 €	41 970 863 €
capitaux propres	17 638 765 €	19 006 379 €	20 618 061 €	21 317 554 €	26 907 359 €
Niveau d'endettement à LT (dettes financière /total passif)	63%	61%	58%	58%	49%
Ratio d'endettement (dettes/capitaux propres)	201%	178%	156%	167%	156%

Précisions sur le régime fiscal

Conformément à l'article 96 de la loi de finance 2004, la SEMIE bénéficie du régime fiscal des organismes HLM à savoir : l'exonération de l'impôt sur les sociétés pour l'activité de logement social.

La SEMIE reste soumise à l'impôt sur les sociétés pour les activités suivantes :

- Gestion des 37 logements des secteurs intermédiaires ou libres : Boule d'Or 24 logements, le Forum 3 logements, le SDIS 10 logements,
- Études et prestations diverses
- Commerces Jules Siegfried, Jacques Cartier
- Halte-garderie.

Cette disposition implique la répartition des charges mixtes entre les différents secteurs. Pour ce faire la SEMIE a calé l'affectation de ces charges au prorata du chiffre d'affaires de chaque secteur.

II.3 Présentation du chiffre d'affaires

a. Répartition du chiffre d'affaire par secteur d'activité

Présentation par activités	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	31/12/2022 (exercice de 6 mois)	31/12/2023
Chiffre d'affaires par activité					
Activité agréée	4 069 766 €	4 232 717 €	4 300 373 €	2 189 505 €	4 470 534 €
Activité non agréée	326 113 €	380 624 €	346 621 €	191 141 €	346 889 €
TOTAL chiffre d'affaires	4 395 879 €	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €	4 817 423 €
Résultat par activité					
Activité agréée	934 725 €	607 402 €	370 117 €	15 244 €	576 945 €
Activité non agréée	45 346 €	19 136 €	131 135 €	61 254 €	327 233 €
TOTAL RESULTAT	980 071 €	626 538 €	238 982 €	46 010 €	249 712 €

b. Répartition du chiffre d'affaire par catégorie de clients

Chiffre d'affaires selon la nature du commanditaire	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	31/12/2022 (exercice de 6 mois)	31/12/2023
Pour les actionnaires					
Pour son propre compte	4 395 879 €	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €	4 817 423 €
Pour un tiers non actionnaire	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL chiffre d'affaires	4 395 879 €	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €	4 817 423 €

II.4 Perspective de développement

Le premier semestre de l'exercice 2024 sera consacré à la réalisation des augmentations de capital de la SEMIE.

Dès le troisième trimestre 2024, l'ensemble des sujets inhérents à la déclinaison du plan d'affaire de la SEMIE seront progressivement mis en œuvre, notamment la création des filiales et la déclinaison de l'ensemble des sujets opérationnels idoines.

Le détail de ces perspectives est consigné dans la documentation des Conseils d'Administration, notamment dans les supports stratégiques et prévisionnels d'activités, réputés comme formant le plan d'affaire prévisionnel de la société, base qui sera réactualisée au moins une fois par an et soumise à l'agrément du Conseil d'Administration.

III. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL

III.1 Liste des contrats

- Baux emphytéotiques signés avec la Ville de Niort – terrains d’assiette des opérations immobilières Semie

<u>Programmes</u>	<u>Locaux</u>	<u>Objet</u>	<u>Durée (en années)</u>	<u>Début-fin</u>	<u>Charge au 31/12/2023</u>
<u>La Ménagère (modifié par avenant n°1)</u>	<u>Partie professionnelle</u>	<u>Réhab d'une partie d'un bât existant en locaux commerciaux</u>	<u>62</u>	<u>20/09/1995</u> <u>Au</u> <u>31/12/2057</u>	<u>6 842,80 €</u>
<u>La Ménagère (modifié par avenant n°1)</u>	<u>Partie habitation</u>	<u>Réhab d'une partie d'un bât existant en 17 logts sociaux</u>	<u>62</u>	<u>20/09/1995 au</u> <u>31/12/2057</u>	<u>375,40 €</u>
<u>Sainte Pezenne modifié par avenant n°1</u>	<u>Rte de Coulonges</u>	<u>Réhab d'un bât existant en 2 logts sociaux et constr d'un 3^{ème} logt</u>	<u>62</u>	<u>01/04/1999</u> <u>Au</u> <u>31/03/2061</u>	<u>762,25 €</u>
<u>Sainte Pezenne modifié par avenant n°1</u>	<u>Rue du Presbytère</u>	<u>Réhabilitation d'un bât existant en 4 logts sociaux</u>	<u>62</u>	<u>01/04/1999 au</u> <u>31/03/2061</u>	<u>762,25 €</u>
<u>Cité Thébault modifié par avenant n°1</u>	<u>Rue de Nambot</u>	<u>Réhab de 18 maisons individuelles</u>	<u>62</u>	<u>01/02/2000 au</u> <u>31/01/2062</u>	<u>22 867,35 €</u>
<u>Divers secteurs 1 modifié par avenant n°1</u>		<u>Réhab de 11 immeubles en 17 logts sociaux</u>	<u>62</u>	<u>01/01/2002 au</u> <u>31/12/2063</u>	<u>0 €</u>
<u>Bellune/avenue de Paris modifié par avenant n°1</u>	<u>Rue du Clou Bouchet</u>	<u>Réhab de 2 maisons individuelles</u>	<u>62</u>	<u>01/01/2005 au</u> <u>31/12/2066</u>	<u>0 €</u>
<u>83, rue de Cholette modifié par avenant n°1</u>	<u>Partie habitation</u>	<u>Réhab d'1 maison individuelle</u>	<u>62</u>	<u>01/01/2005 au</u> <u>31/12/2066</u>	<u>1 €</u>

- Baux à construction signés avec la Ville de Niort – terrains d’assiettes des opérations immobilières Semie

BAUX	CONSTRUCTION	DUREE (en années)	Début-Fin	Charge au 31/12/2022
Lotissement du « Chant des Oiseaux »	7 maisons individuelles	55	01/07/1998 au 30/06/2053	1 524,48 €
Lotissement de Goise (modifié par un avenant n°1)	30 maisons individuelles 30 maisons individuelles	55	01/07/1999 au 30/06/2054	467,33 €
Lotissement des Gardoux	22 maisons individuelles	55	01/07/2000 au 30/06/2055	304,90 €
Lotissement les Nardouzans (modifié par avenant n°1)	1 maison individuelle	62	01/07/2001 au 30/06/2063	0,15 €
Multisites 1 (rue des grands champs, rue Rouget de l'isle) modifié par avenant n°1	5 maisons individuelles	62	01/01/2002 au 31/12/2063	0,15 €
Multisites 1 (Lot Communal Paul Emile Victor rue Haroun Tazieff) modifié par avenant n°1	7 maisons individuelles	62	01/07/2001 au 30/06/2063	1,00 €
Multisites 1 Lot. Communal rue de la Broche (modifié par avenant n°1)	6 maisons individuelles	62	01/07/2001 au 30/06/2063	1,00 €
Bellune/av de Paris (modifié par avenant n°1)	22 logements	62	01/01/2005 au 31/12/2066	- €

- Autres conventions

Objet de la convention	date autorisation CA	parties au contrat	modalités financières
CHAUFFERIE BOIS DES BRIZEAUX			
la réalisation d'une chaufferie bois/gaz ainsi qu'un réseau de chaleur dans le secteur du quartier des Brizeaux.	Le Conseil de Surveillance du 23 septembre 2009	plusieurs organismes publics, dont la ville de Niort	La part de la SEMIE s'élève à 190 270 € TTC étant précisé que cette charge est intégrée dans le coût de réalisation des programmes concernés (41 logts Brizeaux 1 et Village Seniors).
modifications financières entre les co-financeurs et utilisateurs de la chaudière à bois des Brizeaux.	Conseil de Surveillance du 30 mars 2011	plusieurs organismes publics, dont la ville de Niort	
différer d'une année la mise en service de l'installation, soit jusqu'en septembre 2012 ainsi qu'un coût supplémentaire de 28 K€ co-financés dont 10 K€ restant à la charge de la SEMIE.	Le Conseil de surveillance du 23 septembre 2011	plusieurs organismes publics, dont la ville de Niort	
L'OPERATION DE RENOVATION URBAINE ET HALTE GARDERIE			
Dans le cadre d'opérations immobilières liées aux commerces quartiers Gavacherie, du Clou Bouchet ainsi que la Halte-Garderie	Conseil de Surveillance du 25 octobre 2012	Prêt auprès de la CDC garantis à hauteur de 50% par la Ville de Niort et 50% par le CMO	CMO rémunéré au taux de 0,80% pour les 3 prêts contractés.
signature d'un financement auprès de la Caisse d'Epargne pour le programme de construction du logement de fonction lié au commerce bar-tabac place Jacques Cartier.	Conseil de Surveillance du 25 octobre 2012	prêt auprès de la Caisse d'Epargne	28 000€ sur 20 ans au taux de 3,63%
convention de gestion fixant les modalités de mise à disposition à son achèvement de la halte-garderie pour une durée de 20 ans.	Le Conseil d'Administration du 22 octobre 2013	CCAS de Niort	redevance de 34.740,00 € Annuel
le financement d'aménagements intérieurs de travaux de second œuvre au sein de l'une des surfaces commerciales réalisées rue Jules Sergfried dans le cadre de l'opération ANRU.	Le Conseil d'Administration du 22 septembre 2014	Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique	Caractéristiques du financement: 56 300 € sur 15 ans au taux de 2,75 %.
MAISON DE RETRAITE DES COTEAUX DE RIBRAY ET MAISON DES FAMILLES			
confier au CCAS puis transférée à l'établissement public communal médico-social E.H.P.A.D. « La Recouvrance », la location d'un ensemble	Conseil d'Administration du 07 mars 2002		▪ Le Centre Communal d'Action Social puis avec l'EHPAD des COTEAUX DE RIBRAY.
- D'une maison de retraite médicalisée comportant 85 logements, des espaces communs et des locaux techniques ;			
- D'une maison d'accueil destinée aux familles rendant visite aux personnes âgées de la maison de retraite.			
en application de l'article L.353.13 du Code de la Construction portant sur les logements-foyers pour personnes âgées pour les conditions d'aj	Conseil d'Administration du 07 mars 2002		
Un avenant n° 1 signé le 02 août 2004 +Un avenant n° 1 signé le 02 août 2004 sur diverses modifications apportés à ces contrats.		l'Etat, le CCAS et la SEMIE	

Convention de coopération définissant les modalités d'intervention du dispositif DIGNEO de l'AFL contribuant à la réalisation de la stratégie de Lutte contre l'habitat indigne, signée le 22 juillet 2022. Parties au contrat : CAN, VDN, la SEMIE et l'AFL-DIGNEO.

Protocole foncier – Action logement – DIGNEO, en vue de la résorption de l'habitat indigne – Conseil d'Administration du 11 octobre 2022 – Parties au contrat : VDN, SEMIE, AFL. Contrat signé le 04/01/2023

L'Acquisition VEFA/VIR de 60 logements au sein de la Ville de Niort. La SEMIE a été identifiée comme opérateur unique de la mise en œuvre opérationnelle de la convention de coopération selon un ratio estimé à 3 178 € TTC/m² Surface Habitable Brute (SHAB), soit pour la production d'environ 5 300 m² SHAB, un montant global prévisionnel de 16 875 000 € TTC se répartissant selon 2 listes identifiées :

- 1^{ère} liste opérationnelle de 10 625 000 € TTC pour 3 300 m² de SHAB cible et une estimation de 60 logements (îlot Saint Jean, îlot du Murier, îlot des Capucins et la place du Port)
- 2^{ème} liste en veille opérationnelle de 6 250 000 € TTC pour 2 000 m² de SHAB cible.
- La SEMIE s'engage à être le propriétaire unique des différents biens immobiliers. L'AFL-Digneo s'engage en retour à acquérir ces biens auprès de la SEMIE une fois les biens transformés en vue d'y déployer des logements locatifs.

III.2 Listes des avances en compte courant d'associés

Une convention en compte courant d'associés a été entérinée par les organes délibérants fin 2023 pour un apport en 2024 afin de couvrir les besoins de financement de l'opération Résidence Habitat Jeune Joséphine Baker (165 logements) - Conseil d'Administration du 27/10/2023 et Conseil Municipal du 14/12/2023.

Montant de l'avance = 1 000 000 €

Durée = deux ans à compter de sa signature, renouvelable une seule fois pour la même durée (articles L 1522-4 et 1522-5 du CGCT)

Taux d'intérêt = taux fixe de 3 % correspondant au taux du livret A applicable au 1^{er} août 2023.

III.3 Liste des garanties d'emprunt consenties

- Avec la Ville de Niort

PROGRAMMES	PRETEURS	CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2023 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANS	% GARANTI PAR VDN	montant garanti par VDN
BRIZEAUX I	CDC	671	36	100	671,43
BRIZEAUX I réhab	CDC	333 920	20	100	333 920,40
BRIZEAUX II	CDC	140 810	37	100	140 810,16
LE BAS SABLONNIER	CDC	311 347	37	100	311 347,03
SCHOELCHER	CFF	42 612	13	100	42 612,30
	COGITRA	-	30	100	-
SYMPHONIE	CDC	179 388	35	100	179 387,82
A LA MENAGERE	CDC	158 660	32	100	158 660,10
BRIZEAUX IV	CDC	640 825	32	100	640 825,00
LA COUR SAINT MARC	CDC	241 537	32	100	241 536,60
LE CHANT DES OISEAUX	CDC	130 532	32	100	130 531,69
SAINTE PEZENNE	CDC	111 001	32	100	111 001,48
GOISE	CDC	596 123	32	100	596 123,37
LES GARDOUX	CDC	496 646	35	100	496 646,31
	CDC	220 168	50	100	220 167,97
LES NARDOUZANS	CDC	250 904	35	100	250 903,81
	CDC	148 639	50	100	148 638,65
CITE THEBAULT	CDC	155 633	32	100	155 633,45
MULTISITES 1	CDC	513 659	35	100	513 658,82
	CDC	64 979	50	100	64 978,62
DIVERS SECTEURS	CDC	327 329	35	100	327 329,37
MAISON DE RETRAITE	CDC	1 289 122	35	100	1 289 121,66
	CDC	102 619	50	100	102 619,33
	CDC	1 316 143	35	100	1 316 142,89
	CDC	100 291	50	100	100 291,15
MULTISITES 2	CDC	456 084,19	35	100	456 084,19
	CDC	30 608	35	100	30 607,90
	CDC	183 344	50	100	183 344,35
	CDC	56 110	35	100	56 110,17
LES VERDIERS	CDC	432 806	35	100	432 805,59
	CDC	147 527	50	100	147 526,58
LA MINERAIE	CDC	357 786	35	100	357 785,95
	CDC	229 327	50	100	229 326,66
BELLUNE/ AV PARIS					-
7 LOGTS (av Paris, rue Souché)	CDC	236 967	35	100	236 967,37
	CDC	50 828	50	100	50 828,05
8 LOGTS (rue Bellune)	CDC	219 699	35	100	219 699,41
	CDC	54 641	50	100	54 641,05
7 LOGTS (avenue Paris)	CDC	158 199	35	100	158 198,76
	CDC	39 001	50	100	39 001,46
2 MAISONS CLOU BOUCHET	CDC	21 105	35	100	21 105,08
	CDC	5 680	50	100	5 680,33
IMPASSE DE L'HOMETROU	CDC	384 543	30	100	384 543,40
MULTISITES 3	CDC	230 505	50	100	230 504,58
	CDC	523 272	40	100	523 271,90
RUE DE CHOLETTE	CDC	28 138	35	100	28 138,13
LA NORMANDIE	CDC	210 151	50	100	210 151,25
	CDC	174 413	40	100	174 412,87
	CDC	46 921	40	100	46 921,30
LA COTELETTE	CDC	194 941	50	100	194 940,73
		423 846	30	100	423 845,67
LES GARDOUX 2	CDC	408 543	30	100	408 542,71
	CDC	164 939	50	100	164 938,80
ANCIEN CHAMP DE FOIRE	CDC	362 496	40	100	362 495,68
	CDC	160 109	50	100	160 109,00
38, avenue venise verte	CDC	48 663	30	100	48 662,90
	CDC	38 858	50	100	38 858,13
LES NARDOUZANS 2	CDC	450 917	40	100	450 916,67
	CDC	280 698	50	100	280 698,23
355, avenue de Paris	CDC	34 524	40	100	34 524,38
	CDC	34 607	50	100	34 606,81
LES GARDOUX 3	CDC	577 091	40	100	577 090,73
	CDC	172 019	50	100	172 018,71
VILLAGE SENIORS	CDC	831 349	40	100	831 348,57
VASCO DE GAMA	CDC	527 526	50	100	527 525,95
LES PRES DU PAIRE	CDC	1 085 508	40	100	1 085 508,19
	CDC	272 738	50	100	272 737,84
ROUTE DE COULONGES	CDC	369 855	40	100	369 855,10
	CDC	109 242	50	100	109 242,48
SAINT SYMPHORIEN	CDC	919 408	40	100	919 408,09
	CDC	143 827	50	100	143 827,40
JACQUES CARTIER	CDC	126 954	40	50	63 476,81
JULES SIEGFRIED	CDC	37 277	40	50	18 638,48
HALTE GARDERIE	CDC	252 725	40	50	126 362,67
SDIS	CDC	724 452	40	100	724 451,86
	CDC	230 674	50	100	230 674,36

- Avec la Communauté d'agglomération du Niortais

PROGRAMMES	PRETEURS	CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2023 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANNEES	% GARANTI PAR CAN
Résidence Universitaire	CDC	1 910 525,91	40	100
	CDC PHARE	332 145,60	40	100
Réhabilitation Bas Sablonnier	CDC Réhab 2017	435 821,36	20	100
Réhabilitation Brizeaux 2	CDC Réhab 2019 PAM	477 048,65	25	100
MAISON DE L'ILE MAGNE	CDC	150 909,64	40	100
FIEF DE LA PAILLE 1 10 Maisons seniors	CDC PLS Foncier	467 632,74	40	100
	CDC PLS Bati	186 466,25	50	100
FIEF DE LA PAILLE 2 11 Maisons individuelles	CDC PLAI Foncier	72 772,15	50	100
	CDC PLAI Bati	345 680,63	40	100
	CDC PLUS Foncier	128 252,82	50	100
	CDC PLUS Bati	551 810,06	40	100
FIEF DE LA PAILLE 3 12 Logements collectifs	CDC PLAI Foncier	90 905,07	50	100
	CDC PLAI Bati	461 005,56	40	100
	CDC PLUS Foncier	74 918,03	50	100
	CDC PLUS Bati	361 583,41	40	100
FIEF DE LA PAILLE 4	CDC PLAI	724 589,00	40	100
	CDC PLAI Foncier	130 822,00	50	100
	CDC PLUS	1 629 807,00	40	100
	CDC PLUS Foncier	252 922,00	50	100

III.4 Liste des aides octroyées au titre du développement économique ou tout autre concours financier

- Pour 2022, liste des aides octroyées

Opérations	Aides octroyées par la Ville	Aides octroyées par la CAN	date
Convention de partenariat tripartite avec la CAN et la SEMIE Niort opération MELIORIS/Allées de la Verrerie 14 logements locatifs sociaux	94 000 € subvention d'équilibre au titre de la production locative sociale	357 000€ maximum dont : - 217 K€ au titre de la production locative sociale - 66% du coût de la rpdution du foncier viabilisé, dans le respect d'un plafond de 10 K€ maximum par logement, soit 140 K€ maximum au titre du volet foncier pour le logement social	CM du 31/01/2022 Délibération n°D-2022-36
Convention de partenariat tripartite avec la CAN et la SEMIE Niort opération Fief de la Paillée 4 24 logements locatifs sociaux	117 000€ subvention d'équilibre au titre de la production locative sociale	646 000 € maximum dont : -282 000 € au titre de la production locative sociale - 75% du coût de la production du foncier viabilisé, dans le respect de 15 K€ TTC maximum par logement, soit 360 K€ maximum au titre du volet foncier pour le logement social	CM du 31/01/2022 Délibération n°D-2022-35
Convention de partenariat tripartite avec la CAN et la SEMIE Niort Opération Colline Saint-André 10 logements à destination des jeunes	74 960 € au maximum subvention d'équilibre au titre des opérations d'acquisition-amélioration	289 841 € au maximum aide prévisionnelle totale	CM du 21/03/2022 Délibération n°D-2022-88

- Pour 2023, il n'y a pas eu d'aides octroyées.

IV. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION – SITUATION DU GROUPE

La Semie détient une participation de 12 000 € dans le capital de la SAC HACT FRANCE.

La prise de participation de la Semie fait suite à la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » du 23 novembre 2018 qui restructure le modèle économique des organismes de Logement Social : obligation de regroupement des OLS dès lors que ceux-ci gèrent moins de 12 000 logements.

HACT France, est une société dont les caractéristiques sont les suivantes :

Forme juridique : (SAC) Société anonyme coopération à conseil d'administration

Capital social initial (variable) : 276 000 €.

Siège social : 14 rue de la Tombe Issoire à PARIS 75014 Activité principale : Promotion immobilière de logements, société nationale de coordination immobilière.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société HACT FRANCE a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 185 208 €. Pour la même période, le bénéfice s'est élevé à 127 594 €.

V. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT

V.1 Evolutions statutaires

En 2022, une modification des statuts est intervenue afin de changer les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social en les fixant respectivement au 1^{er} janvier et au 31 décembre (AGE du 05/12/2022).

Il n'y a pas eu de modification statutaire en 2023.

V.2 Evolution de l'actionnariat

a. Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année

ACTIONNAIRES	% du capital	capital en €	Nombre d'actions
Collectivités locales			
VILLE DE NIORT	50,10%	1 188 320,00 €	33 952
COMMUNAUTE D'AGGLO DU NIORTAIS	8,70%	206 500,00 €	5 900
Autres actionnaires			
CAISSES DES DPOTS ET CONSIGNATIONS	7,85%	186 340,00 €	5 324
CAISSE D'EPARGNE aquitaine poitou-charentes	6,89%	163 520,00 €	4 672
MACIF PARTICIPATIONS	5,12%	121 450,00 €	3 470
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	4,10%	97 230,00 €	2 778
MAIF Investissement Social et Solidaire	3,74%	88 830,00 €	2 538
MAAF	3,58%	84 910,00 €	2 426
CAISSER FEDERALE CREDIT MUTUEL OCEAN	2,74%	64 890,00 €	1 854
GROUPAMA centre atlantique	2,73%	64 750,00 €	1 850
BANQUE POPULAIRE centre atlantique	2,01%	47 600,00 €	1 360
DEXIA CREDIT LOCAL de France	0,96%	22 680,00 €	648
Chambre du commerce et de l'industrie	0,80%	19 040,00 €	544
Centre LECLERC	0,68%	16 205,00 €	463
TOTAL	100,00%	2 372 265,00 €	67 779

Il n'y a pas eu de modification de l'actionnariat au cours de l'année 2023

b. Historique des 5 dernières années

DATE DE L'OPERATION	NATURE DE L'OPERATION	MODALITES DE L'OPERATION
Sur l'exercice 2019	1 cession d'actions	Cession de 5 900 actions de la Ville de Niort à la Communauté d'Agglomération du Niortais

VI. BILAN DE LA GOUVERNANCE

Il y a eu 4 conseils d'administrations (le 06/03/2023, le 12/05/2023, le 30/06/2023 et le 27/10/2023) et 2 assemblées générales (les 03/04/2023 et 30/06/2023)

VI.1 Réunions du conseil d'administration

Nombre de réunions du conseil d'administration	Date du conseil d'administration	Taux de présence des représentants de la collectivité
1	06/03/2023	4/6 soit 66.67%
2	12/05/2023	4/6 soit 66.67%
3	30/06/2023	7/7 soit 100%
4	27/10/2023	6/7 soit 85.71 %

- **CA du 06/03/2023 :**

Ordre du jour :

- Avis sur les frais de dossiers Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) à appliquer
- Point d'information et avis sur la Convention d'Utilité Sociale (CUS) et de son plan de vente
- Information sur le plan de développement
- Point sur les mandats d'administrateurs suite à la mise en place d'élection des représentants des locataires
- Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire
- Questions diverses.

- **CA du 12/05/2023**

Ordre du jour :

- Présentation des nouveaux administrateurs
- Modification de la composition de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements
- Création d'une filiale activités Loi HOGUET
- Autorisation de déléguer les droits de préemption urbains au Directeur Général conformément aux article L211-2 et R211-5 du code de l'urbanisme
- Point opérationnel
- Information sur le dossier SCER
- Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice
- Réexamen des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022
- Conventions de l'article L. 225-38 du Code de commerce
- Présentation de l'état des mutualisations SO SPACE / SEMIE au 31 décembre 2022

- Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle
- Préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et établissement du ou des rapports et du projet de résolutions à présenter aux actionnaires
- Point d'information sur le projet stratégique de la SEMIE, présentation valorisation et proposition d'augmentation du capital
- Questions diverses

- **CA du 30/06/2023**

Ordre du jour :

- Présentation du nouvel administrateur (VILLE DE NIORT)
- Constatation de la démission du représentant permanent de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS en sa qualité d'Administrateur et de Vice-Président ; présentation du nouvel administrateur
- Rectification d'une erreur matérielle dans le rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Point sur le projet d'augmentation du capital
- Proposition de nomination d'un commissaire aux apports
- Questions diverses

- **CA du 27/10/2023**

Ordre du jour :

- 1) Révision des loyers sur le parc de logements de la Semie
- 2) Conventions en flux :
 - I. Avec l'Etat
 - II. Avec Action Logement
- 3) Présentation et approbation du Plan Stratégique du Patrimoine
- 4) Revue des opérations en cours et autorisations à donner
 - I. RHJ
 - II. Denfert-Rochereau
- 5) Création d'une filiale activités Loi HOGUET (NOVIMMO)
- 6) Agrément de la cession des actions détenues par la société DEXIA CREDIT LOCAL
- 7) Contexte et valorisation de la SEMIE en vue d'augmentations de capital social
- 8) Examen et arrêté d'un projet d'augmentation du capital social par voie d'apport en nature
- 9) Informations relatives à un projet d'augmentation de capital en numéraire
- 10) Questions diverses

VI.2 Réunions de l'assemblée générale

Nombre de réunions de l'assemblée générale	Date de l'assemblée générale	Taux de présence des représentants de la collectivité
1	03/04/2023	100%
2	30/06/2023	100%

- **Assemblée générale ordinaire annuelle du 03/04/2023**

Ordre du jour :

- Lecture du Rapport du Conseil d'Administration
- Nomination des deux représentants des locataires titulaires en qualité d'Administrateurs

- Nomination d'un Administrateur Supplémentaire représentant les Collectivités Territoriales
- Questions diverses
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

- **Assemblée générale ordinaire annuelle du 30/06/2023**

Ordre du jour :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration
- Rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil d'Administration
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus aux administrateurs
- Approbation des charges non déductibles
- Affectation du résultat de l'exercice
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce et approbation desdites conventions
- Questions diverses
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

VI.3 Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux

Les administrateurs de la Ville ne perçoivent pas de rémunération pour l'exercice de leur mandat.

La durée du mandat du Directeur Général est de 6 ans du 08/03/2021 au 27/03/2027. Sa rémunération est fixée à 500 € bruts mensuels soit un total annuel de 6 000 € bruts.

VI.4 Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

a. Principaux risques et incertitudes

Événements exceptionnels et contexte de préfiguration du plan de développement des activités de la SEMIE

Éléments à préciser :

- L'ensemble des travaux, menés en interne et par le biais de prestations externes, liés à la détermination du calibrage du projet de la Semie ont un impact direct sur les charges, sur un périmètre d'activité équivalent
- Compte-tenu de l'évolution du périmètre opérationnel, des ressources supports nécessaires à la bonne gestion des activités de la société, des ressources allouées à la structuration du pôle habitat, la SEMIE a poursuivi l'objectif de consolidation progressive de ses ressources humaines, permettant d'envisager la montée en charge prévisionnelle sur le prochain exercice.
- Les opérations en immobilisation (logement social) retardées ou en cours de redéfinition, ainsi que le stock constitué dans le cadre d'opérations hors logement social à intervenir, ont un impact direct sur l'emploi de ressources.

- L'opération de la RHJ Joséphine BAKER, tel que documenté lors des conseils d'administration, entraîne des mesures exceptionnelles de portage d'opération ayant un impact significatif sur la trésorerie de la SEMIE.

Principaux risques et incertitudes

Les risques majeurs identifiés restent sur l'exercice 2023 liés au contexte économique et géopolitique actuels.

Sur l'activité opérationnelle, les coûts de construction ont fortement évolué, même si depuis le printemps 2023 s'observe une meilleure stabilité de l'indice BT01. Sur le segment du logement, les prix de revient des opérations ont fortement évolué à la hausse rendant le modèle économique du logement social plus compliqué à équilibrer.

Toujours sur le sujet de la construction, les appels d'offres démontrent un niveau très faible de candidatures, notamment sur les lots techniques. Ceci entraîne une forte tension sur la commande de travaux, formant un point d'attention particulier dès le montage d'opération et durant toute la vie des opérations.

Les impacts sur la production neuve de logement sont renforcés par la remontée des taux d'emprunt bancaire en général et plus particulièrement du Livret A, sur lequel est indexé le taux d'emprunt de tous les types de financements de logements sociaux.

La remontée du taux du Livret A engendre également un impact très significatif sur la gestion de la dette inhérente à l'amortissement des emprunts du parc social, du fait de l'adossement des taux d'intérêt variables des emprunts de long terme indexés.

Sur le volet de la gestion de son parc, la SEMIE, tel que consigné dans son PSP, engage des études techniques ciblées sur le volet de la performance énergétique, en face de l'envolée des tarifs de l'énergie, se répercutant directement sur les charges reportées à ses locataires.

Les orientations stratégiques de ces études visent le double objectif de réduction de la charge d'énergie pour les usagers du parc ainsi que la décarbonation progressive des modes de production de chauffage et d'eau chaude.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

À la suite des agréments données en Conseil d'Administration et Assemblées Générales de la SEMIE, la filiale NOVIMMO, SAS au capital de 20 000 € détenue à 100% par la SEMIE a été créée en février 2024 (inscription au RCS de Niort le 16 février 2024). La société détient sa carte professionnelle, sa garantie financière, lui permettant d'envisager la contractualisation de ses premiers mandats avant la fin du premier semestre 2024.

Consécutivement aux travaux menés en 2023 ayant conduit à consensualiser l'accord des actionnaires à formaliser le plan de développement de la SEMIE, les opérations d'augmentation de capital ont été lancées sur le début de l'année 2024.

Le 08 avril 2024, l'apport en nature de la Ville de Niort a été constaté en Assemblée Générale pour un montant de 1 649 956 €, se traduisant par la création de 3 388 actions nouvelles de 35 € chacune, ayant pour effet d'augmenter le capital social de 118 580 € pour le porter de 2 372 265 € à 2 490 845 €. La différence entre la valeur de l'apport et le montant de l'augmentation de capital, soit la somme de 1 531 376 €, constitue la prime d'apport équivalente à 452 € par action, inscrite à un compte spécial au passif du bilan.

L'assemblée générale du 08 avril 2024 a également permis d'ouvrir la souscription à l'augmentation de capital en numéraire sur une table de capitalisation prévisionnelle un apport en capital social de

287 385 € pour le porter à 2 778 230 €, par l'émission de 8 211 actions nouvelles de numéraire de 35 € de nominal chacune. Les actions nouvelles seraient émises au prix de 487 € par titre, comprenant 35 € de valeur nominale et 452 € de prime. Le montant global de la prime d'émission s'élevant à 3 711 372 € sera inscrit au passif du bilan dans un compte "prime d'émission" sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux.

Activités en matière de recherche et de développement

La société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

b. Le contrôle interne

Il s'agit de l'état des procédures de prévention et de détection des faits d'atteinte à la probité mises en œuvre par la société dans le cadre de l'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de l'activité économique et, le cas échéant, de celles mises en œuvre dans le cadre du 3° de l'article 3 de cette même loi

Les procédures de la loi Sapin ne s'appliquent pas vu la taille de la SEMIE (moins de 500 salariés et CA inférieur à 100 millions d'euros).

c. Contrôles externes

La chambre régionale des comptes a mené un contrôle des comptes et de la gestion de la Semie en 2018/2019 pour les exercices 2013 à 2018, le rapport définitif a été transmis le 17 juin 2020. Ce rapport a été présenté au Conseil Municipal du 6 juillet 2020.