

RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES DE LA SEMIE

EXERCICE 2022

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 2022 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.

Le représentant de la Communauté d'Agglomération du Niortais depuis le 29 juin 2023 :

- Monsieur Christian BREMAUD

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	8
II.3	Présentation du chiffre d'affaires.....	9
II.4	Perspective de développement.....	9
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	15
III.3	Liste des garanties d'emprunt consenties.....	15
III.4	Liste des aides octroyées au titre du développement économique ou tout autre concours financier.....	17
IV.	ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION – SITUATION DU GROUPE	18
V.	EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT.....	18
V.1	Evolutions statutaires.....	18
V.2	Evolution de l'actionnariat	18
VI.	BILAN DE LA GOUVERNANCE	19
VI.1	Réunions du conseil d'administration.....	19
VI.2	Réunions de l'assemblée générale.....	20
VI.3	Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux	21
VI.4	Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société	21

I. PRESENTATION DE LA SEMIE

I.1 Information générale

DENOMINATION	Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique (SEMIE) de la Ville de Niort
DATE DE CREATION	19 mai 1970
ADRESSE DU SIEGE SOCIALE	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	Monsieur Jérôme BALOGE
NOM DU DIRECEUR GENERAL	Monsieur Cyril GILLARD
NOMBRE DE SALARIES	Au 31/12/2022 : 12,89 collaborateurs

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 souhaite 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.

A l'appui du mandat social, le contrat de travail précise deux principaux objectifs :

- Définir une trajectoire de développement en lien avec les orientations stratégiques des collectivités.
- Instaurer une dynamique opérationnelle orientée vers la diversification des activités offrant un équilibre de rentabilité.

L'objectif de synthèse : atteindre une capacité financière en investissement cible & pérenne, adaptée aux enjeux de développement du territoire.

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.

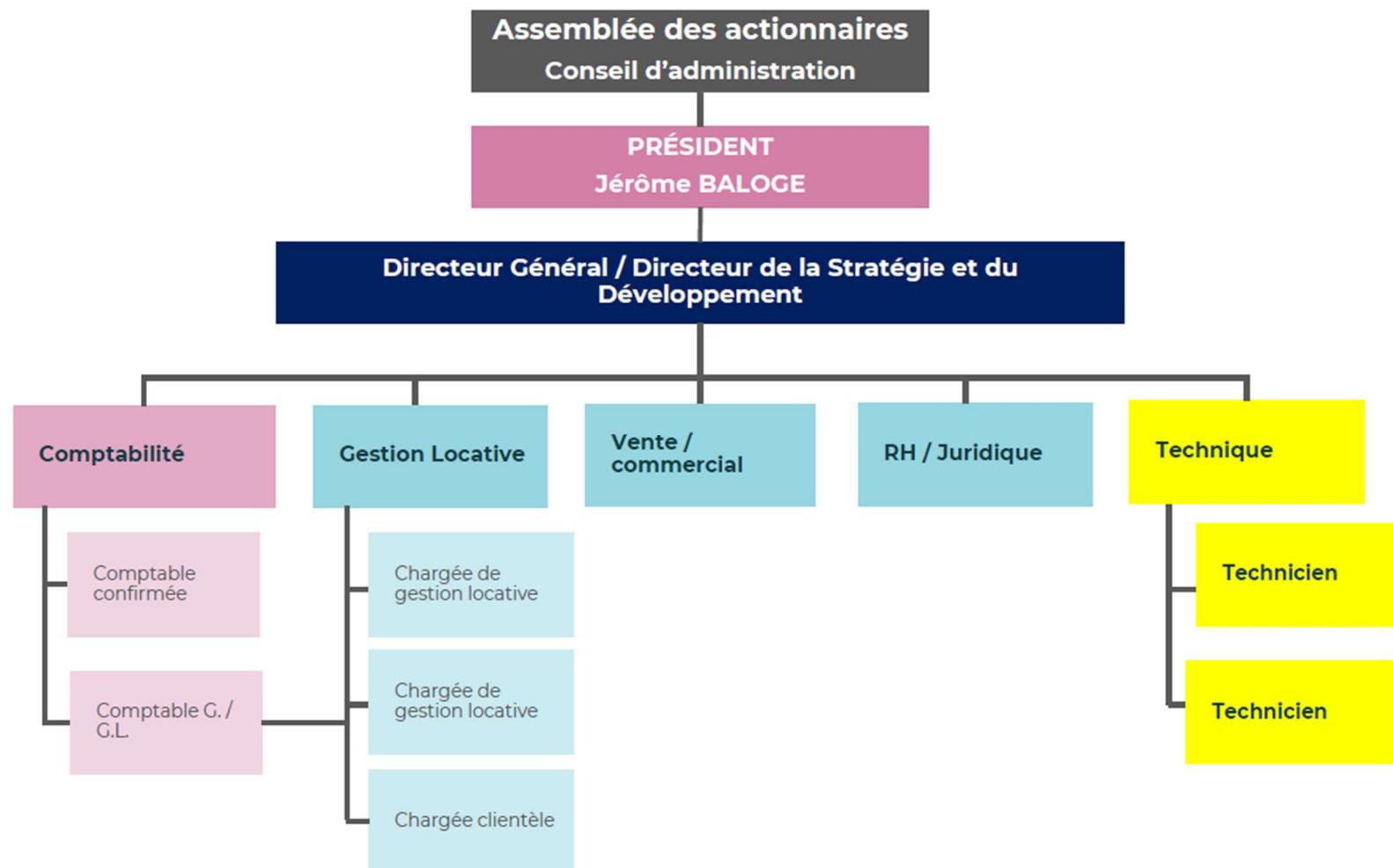
D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation ».

b. Domaines d'activités

Voir objet social

c. Organigramme de la SEMIE

Au 31 décembre 2022 : 12,89 collaborateurs œuvraient au sein de la Semie



I.4 Répartition du capital social

Situation au 31/12/2022

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 CRADIT 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 durant l'année 2022

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
- La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS : Monsieur Thierry DEVAUTOUR (remplacé depuis par Monsieur Christian BREMAUD)
- MACIF PARTICIPATIONS : Monsieur Patrick GIRAUD
- LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONSS : Monsieur Fabien MAILLET
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIERTE ORMEAUX DISTRIBUTION : Monsieur Paul ARRIGHI
- La CAISSE FEDERALE CREDIT MUTUEL OCEAN : Monsieur Claude BARATON
- La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE DES DEUX-SEVRES : Monsieur Philippe GUYON
- GROUPAMA CENTRE ATLANTIQUE : Monsieur Bruno FLEURY

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
- 37 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 l'Halte-Garderie Rue Siegfried

Les opérations 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 Paillé 4
- Projets d'investissement : les Gardoux 4, les Allées de la Verrerie Melioris, Colline Saint André, Résidence Habitat Jeunes, 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

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

Il est précisé que le présent rapport relève de l'exercice en cours (01/07/2022 au 31/12/2022), il s'agit donc d'un exposé relatif à une période non-significative d'activité en articulation des exercices précédents et suivants, consécutifs à la décision en Assemblée Générale du 05 décembre 2022 de changer la date de clôture comptable de la SEMIE et de réaliser un exercice de 6 mois pour assurer ce changement.

Dans la continuité des travaux menés sur l'exercice précédent, en concertation et coordination avec le Président, la Direction générale a poursuivi les travaux et productions inhérentes aux validations des axes de restructuration et de développement de la SEMIE.

Ainsi, la SEMIE a poursuivi les définitions stratégiques visant un développement de ses métiers historiques et activités de diversification, dans l'optique de réaliser une prochaine augmentation de capital, qui pourrait être liée à d'autres déclinaisons de structuration financière et la création de filiales ex-nihilo.

Les projets de société en cours de formalisation portent sur les thématiques suivantes :

1) Préfiguration et création d'une foncière de redynamisation :

Dans l'objectif de la mise en œuvre de ses politiques de développement du Territoire Niortais et de redynamisation du Centre-Ville, le Maire de Niort, Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais et le Directeur Régional de la Caisse des Dépôts et Consignations en présence du Directeur Général de la CDC en visite à Niort, ont signé le 13 Octobre 2020 un « Protocole d'intention relatif à l'évolution de la SEMIE de Niort comme outil d'investissement des projets à vocation économique, notamment Action Cœur de Ville, et à l'accompagnement de la Banque des Territoires à la réalisation de ces projets ».

Une mission de préfiguration a été lancée en mars 2021, la SCET a été attributaire d'un marché. Les résultats de cette étude de faisabilité ont démontré l'efficacité d'un modèle économique viable et l'intérêt pour le territoire de se doter d'un tel outil à l'échelle de Niort Agglo, agréés par un bureau communautaire le 22 octobre 2022.

Une campagne de sondage à l'échelle communautaire a été lancée et les résultats de ce sondage témoignent de l'efficacité d'un outil de développement tel que la foncière de redynamisation pour de nombreuses communes, dans des aires de marché différenciées.

Cette foncière à constituer sous forme de SAS serait capitalisée avec la SEMIE comme actionnaire principal et majoritaire (50% minimum), la Banque des Territoires ainsi qu'un ou plusieurs partenaires privés.

La création effective de la SAS est subordonnée à l'augmentation de capital à réaliser en 2023 qui permettra de fixer définitivement l'ambition donnée à cet outil par le niveau de capitalisation disponible pour ce projet.

2) Péréquation du cap stratégique et organisationnel & de la trajectoire financière de la SEMIE :

Sur les bases des missions d'accompagnement confiés à AATI KO, société de Conseil stratégique et en accompagnement opérationnel & LGD Partners, société de conseil spécialisé en finance et accompagnement des Entreprises Publiques Locales, un travail de coordination et de mise en forme du déploiement du plan de développement de la SEMIE a été lancé. Ce travail vise la production de deux documents socles à l'expression du calibrage de l'augmentation de capital : le plan stratégique et organisationnel & la modélisation de la trajectoire financière segmentée y répondant.

Ces travaux ont été engagés en vue de pouvoir documenter le Conseil d'Administration du 06 mars 2023.

3) Négociation et échanges relatifs aux retours de l'Etat sur la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de la SEMIE :

Depuis le premier envoi formé auprès de la DDT79, la SEMIE a envoyé successivement des versions abondées et prenant en compte les demandes de précisions de l'Etat.

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 agréée par l'ensemble des parties prenantes.

La signature définitive de la CUS de la SEMIE et sa mise en œuvre pourront être possibles à l'échéance de la fin du premier semestre 2023. La CUS finalisée est soumise à délibération de Conseil

Communautaire de Niort Agglo, le plan de vente de la SEMIE est soumis à délibération du Conseil Municipal de Niort.

4) Audit informatique :

Poursuivant l'objectif de sécuriser le système d'information de la SEMIE, notamment par la nécessité de cesser tout contrat ou prestation informatique en mutualisation avec la So Space, les travaux réalisés sur l'exercice ont permis de poursuivre les migrations d'outils hébergés sur serveur vers des solutions dites « Cloud ». Les environnements informatiques des collaborateurs ont été isolés par une solution « Office 365 », hors fichiers de travail des services.

L'ancienne GED a été traitée et archivée. La migration de l'outil principal de la SEMIE, le logiciel Tegia est également agendée vers un serveur Sopra Steria d'ici début 2023.

Le prestataire de la SEMIE, TDI Services, travaille à la prescription d'un serveur de fichier, dernière étape à réaliser pour aboutir à la sécurisation et l'étanchéité du système d'information.

5) Audit des méthodes et outils comptables :

Dans l'anticipation du prochain départ de la responsable comptable de la SEMIE, Catherine PUCHAULT, à l'horizon du 1er mai 2023, il a été mis en place un accompagnement des collaborateurs pour une montée en compétence. Le cabinet d'expertise comptable TGS à Niort a été mandaté pour assurer la signature des comptes de la SEMIE.

Les opérations de clôture des comptes ont permis de réaliser un audit par le cabinet comptable et de déterminer les travaux et actions à mettre en œuvre pour optimiser le suivi et le pilotage de la société, ainsi que de passer en revue l'ensemble de nos procédures et méthodes internes.

II.2 La situation financière de la SEMIE

SEMIE - Toutes activités confondues	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	31/12/2022
Chiffre d'affaires	4 395 879 €	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €
Produits d'exploitation	5 000 335 €	5 864 121 €	6 259 794 €	3 571 625 €
Charges d'exploitation	4 280 901 €	4 912 802 €	5 950 518 €	3 358 686 €
<i>dont charges de personnel</i>	<i>480 792 €</i>	<i>584 639 €</i>	<i>762 237 €</i>	<i>510 414 €</i>
Résultat d'exploitation	719 434 €	951 318 €	309 276 €	212 939 €
Quotes-parts de résultat inter-établissement	- €	- €	- €	- €
Transfert de charges commune	744 777 €	872 533 €	1 070 587 €	776 130 €
Charges communes affectées	744 777 €	872 533 €	1 070 587 €	776 130 €
Résultat financier	- 474 299 €	- 389 686 €	- 392 648 €	- 267 606 €
Résultat exceptionnel	388 934 €	436 095 €	322 354 €	100 676 €
Total des produits	6 208 292 €	7 201 759 €	7 672 152 €	4 684 526 €
Total des charges	5 581 754 €	6 221 688 €	7 433 170 €	4 638 516 €
Résultat net de l'exercice	626 538 €	980 071 €	238 982 €	46 010 €
Montant du Bilan	54 247 412 €	53 429 735 €	53 278 491 €	57 430 258 €
Trésorerie (disponibilités)	4 882 741 €	2 677 626 €	2 179 255 €	4 416 446 €
emprunts auprès des établissements de crédits	34 081 804 €	32 395 933 €	30 983 173 €	34 198 671 €
total des dettes	35 414 029 €	33 775 800 €	32 145 040 €	35 597 315 €
capitaux propres	17 638 765 €	19 006 379 €	20 618 061 €	21 317 554 €
Niveau d'endettement à LT (dettes financière /total pa	63%	61%	58%	60%
Ratio d'endettement (dettes/capitaux propres)	201%	178%	156%	167%

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 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.

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
Chiffre d'affaires par activité				
Activité agréée	4 069 766 €	4 232 717 €	4 300 373 €	2 189 505 €
Activité non agréée	326 113 €	380 624 €	346 621 €	191 141 €
TOTAL chiffre d'affaires	4 395 879 €	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €
Résultat par activité				
Activité agréée	934 725 €	607 402 €	370 117 €	- 15 244 €
Activité non agréée	45 346 €	19 136 €	- 131 135 €	61 254 €
TOTAL RESULTAT	980 071 €	626 538 €	238 982 €	46 010 €

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
Pour les actionnaires				
Pour son propre compte	4 395 879 €	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €
Pour un tiers non actionnaire	- €	- €	- €	- €
TOTAL chiffre d'affaires	4 395 879 €	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €

II.4 Perspective de développement

L'année 2023, recalée sur un exercice comptable de 12 mois en clôture au 31 décembre, devrait permettre la mise en œuvre des premières briques de développement de la société en déclinaison de son plan stratégique. Il est attendu, après la restitution des travaux de valorisation de la société et de l'établissement d'une grille de capitalisation fixant l'ambition du développement, la réalisation d'une augmentation de capital permettant de consolider les activités de diversification de la SEMIE.

Le calendrier prévisionnel fixe une réalisation de ces opérations sur le dernier trimestre 2023.

Compte tenu de l'évolution significative de la structure escomptée, des modifications statutaires de fonds, des actes juridiques divers, dont la formalisation d'un pacte d'associés, seront à l'ordre du jour avec en découlant, la perspective d'une évolution de composition 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

Programmes	Locaux	Objet	Durée (en années)	Début-fin	Redevance annuelle	Au terme du bail	Charge au 30/06/2022
					Ville de Niort		
La Ménagère (modifié par avenant n°1)	Partie professionnelle	Réhab d'une partie d'un bât existant en locaux commerciaux	62	20/09/1995 Au 31/12/2057	Franchise jusqu'au 01/01/1997- 839€ du 01/01/1997 au 31/12/2012- 6098€ du 01/01/2013 au 31/12/2029-16388€ du 01/01/2030 au 31/12/2051 Loyer des 7 derniers ex de 76 356€ étalé sur les 28 dernières années	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort	24 607,19 €
La Ménagère (modifié par avenant n°1)	Partie habitation	Réhab d'une partie d'un bât existant en 17 lgts sociaux	62	20/09/1995 au 31/12/2057	Franchise jusqu'au 01/01/1999- 305€ du 01/01/1999 au 31/12/2029- 14025€ du 01/01/2030 au 31/12/2051. Loyer des 7 derniers ex de 40551€ étalé sur les 28 dernières années	Retour gratuit du bât réhabilité à la Ville de Niort	181,18 €
Sainte Pezenne modifié par avenant n°1	Rte de Coulonges	Réhab d'un bât existant en 2 logts sociaux et constr d'un 3 ^{ème} logt	62	01/04/1999 Au 31/03/2061	152€ pendant les 22 1ères années- 762€ de la 23 ^{ème} à la 32 ^{ème} année- 3458€ de la 33 ^{ème} au terme du bail Loyer des 7 derniers ex de 12089€ étalé sur les 30 dernières années	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort+ transfert pour 0,15€ à la SEMIE du terrain sur lequel est construit le 3 ^{ème} logt	381,13 €
Sainte Pezenne modifié par avenant n°1	Rue du Presbytère	Réhabilitation d'un bât existant en 4 logts sociaux	62	01/04/1999 au 31/03/2061	152€ pendant les 22 1ères années-762€ de la 23 ^{ème} à la 32 ^{ème} année- 3458€ de la 33 ^{ème} au terme du bail Loyer des 7 derniers ex de 12355€ étalé sur les 30 dernières années	Retour gratuit du bât réhabilité à la Ville de Niort	381,13 €
Cité Thébault modifié par avenant n°1	Rue de Nambot	Réhab de 18 maisons individuelles	62	01/02/2000 au 31/01/2062	22867€ pendant les 35 1ères années- 45734€ de la 36 ^{ème} au terme du bail Loyer des 7 derniers ex de 222901€ étalé sur les 27 dernières années	Retour gratuit des logts réhabilités à la Ville de Niort	1 905,62 €
Divers secteurs 1 modifié par avenant n°1		Réhab de 11 immeubles en 17 logts sociaux	62	01/01/2002 au 31/12/2063	22195€ par an ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex de 158781 € étalé sur les 27 dernières années	Retour gratuit des logts réhab à la Ville de Niort	0 €
Bellune/avenue de Paris modifié par avenant n°1	Rue du Clou Bouchet	Réhab de 2 maisons individuelles	62	01/01/2005 au 31/12/2066	Ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex de 24787€ étalé sur les 30 dernières années	Retour gratuit des logts réhab à la Ville de Niort	0 €
83, rue de Cholette modifié par avenant n°1	Partie habitation	Réhab d'1 maison individuelle	62	01/01/2005 au 31/12/2066	Ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex de 11158€ étalé sur les 27 dernières années	Retour gratuit des lgts réhab à la Ville de Niort	1 €

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

BAUX	CONSTRUCTION	DUREE (en années)	Début-Fin	Redevance annuelle	Au terme du bail	Charge au 31/12/2022
				Ville de Niort		
Lotissement du « Chant des Oiseaux »	7 maisons individuelles	55	01/07/1998 au 30/06/2053	76 € pendant les 20 premières années -1524 € : 21<X<32 ^{ème} année - 2 203 € à partir de la 33 ^{ème} année (révisable à compter de la 33 ^{ème} année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	762,23
Lotissement de Goise (modifié par un avenant n°1)	30 maisons individuelles 30 maisons individuelles	55	01/07/1999 au 30/06/2054	152 € pendant les 20 premières années - 456 € : 21<X<32 ^{ème} année (révisable à compter de la 33 ^{ème} année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	218,68
Lotissement des Gardoux	22 maisons individuelles	55	01/07/2000 au 30/06/2055	305 € pendant les 35 premières années - 1829 € à partir de la 36 ^{ème} année (révisable à compter de la 36 ^{ème} année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	152,45 €
Lotissement les Nardouzans (modifié par avenant n°1)	1 maison individuelle	62	01/07/2001 au 30/06/2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex de 3647 € étalé sur les 30 dernières années (122 €)	Retour de la construction à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,08 €
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	Consenti pour 0,15 € symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex de 25 214 € étalé sur les 30 dernières années (840 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,08 €
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	Consenti pour 1 € symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex. de 15071 € étalé sur les 30 dernières années (502 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	11,54 €
Multisites 1 Lot. Communal rue de la Broche (modifié par avenant n°1)	6 maisons individuelles	62	01/07/2001 au 30/06/2063	Consenti pour 1 € symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex. de 20 874 € étalé sur les 30 dernières années (696 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	11,53 €
Bellune/av de Paris (modifié par avenant n°1)	22 logements	62	01/01/2005 au 31/12/2066	Consenti pour 1€ symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex de 34 384 € étalé sur les 30 dernières années (1146 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0 €

- 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 plusieurs organismes publics, dont la ville de Niort 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-financiers et utilisateurs de la chaudière à bois des Brizeaux.	Conseil de Surveillance du 30 mars 2011		
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		
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 oeuvre au sein de l'une des surfaces commerciales réalisées rue Jules Siegfried 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 immobilier s			• 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.	Conseil d'Administration du 07 mars 2002		
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'application	Conseil d'Administration du 07 mars 2002		l'Etat, le CCAS et la SEMIE
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.			
VENTE DU 8 RUE MERE DIEU A NIORT			
Vente de l'immeuble sur trois niveaux par la ville de Niort d'une contenance de 63 m2 au sol	Conseil d'Administration du 13 mai 2022	Ville de Niort	24 500€ hors frais
VENTE DU 7 rue du PETIT PARADIS A NIORT			
Vente de l'immeuble sur 4 niveaux d'une contenance de 33 m2 au sol par la Ville de Niort	Conseil d'Administration du 13 mai 2022	Ville de Niort	35 000€ hors frais
VENTE DU 18 RUE JJ ROUSSEAU A NIORT			
Vente de l'immeuble sur 4 niveaux d'une contenance de 43 m2 au sol par la Ville de Niort	Conseil d'Administration du 13 mai 2022	Ville de Niort	50 000€ hors frais
VENTE DU 54, RUE DE FONTENAY A NIORT			
Vente de l'immeuble sur 3 niveaux d'une contenance de 265 m2 au sol par la Ville de Niort	Conseil d'Administration du 13 mai 2022	Ville de Niort	137 000€ hors frais

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

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

Il n'y a pas d'apport en compte courant d'associé

III.3 Liste des garanties d'emprunt consenties

- **Avec la Ville de Niort**

au 31/12/2022

PROGRAMMES	PRETEURS	CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2022 (hors Intérêts courus)	DUREE EN ANS	% GARANTI PAR VDN	montant garanti par VDN
TROIS COIGNEAUX	CEAPC	-	22	100	-
BRIZEAUX I	CDC	87 394	37	100	87 393,88
BRIZEAUX I réhab	CDC	366 822	20	100	366 822,44
BRIZEAUX II	CDC	211 193	37	100	211 193,18
LE BAS SABLONNIER	CDC	410 366	37	100	410 365,89
SCHOELCHER	OFF COGITRA	83 704 -	13 30	100 100	83 704,19 -
SYMPHONIE	CDC	221 246	35	100	221 246,05
A LA MENAGERE	CDC	182 665	32	100	182 664,73
BRIZEAUX IV	CDC	718 738	32	100	718 737,91
LA COUR SAINT MARC	CDC	275 099	32	100	275 098,63
LE CHANT DES OSEAUX	CDC	146 378	32	100	146 377,72
SAINTE PEZENNE	CDC	123 722	32	100	123 721,94
GOISE	CDC	660 829	32	100	660 828,51
LES GARDOUX	CDC CDC	527 079 224 990	35 50	100 100	527 078,56 224 990,47
LES NARDOUZANS	CDC CDC	264 941 151 726	35 50	100 100	264 941,19 151 725,82
CITE THEBAULT	CDC	170 357	32	100	170 357,48
MULTISITES 1	CDC CDC	542 397 66 328	35 50	100 100	542 396,63 66 328,21
DIVERS SECTEURS	CDC	345 633	35	100	345 632,51
MAISON DE RETRAITE	CDC CDC CDC CDC	1 363 080 505 431 1 391 651 503 039	35 50 35 50	100 100 100 100	1 363 079,71 505 431,28 1 391 651,18 503 039,30
MULTISITES 2	CDC CDC CDC CDC	479 657 32 261 187 442 58 765	35 35 50 35	100 100 100 100	479 656,90 32 260,53 187 441,63 58 765,23
LES VERDIERS	CDC CDC	456 174 151 120	35 50	100 100	456 174,28 151 119,51
LA MINERIAIE	CDC CDC	377 504 234 912	35 50	100 100	377 504,06 234 911,78
BELLUNE/ AV PARIS 7 LOGTS (av Paris, rue Souché)	CDC CDC	247 658 51 879	35 50	100 100	247 658,17 51 879,20
8 LOGTS (rue Bellune)	CDC	230 110	35	100	230 109,92
7 LOGTS (avenue Paris)	CDC CDC	55 880 165 336	50 35	100 100	55 879,62 165 335,91
2 MAISONS CLOU BOUCHET	CDC CDC	39 808 22 505 5 809	50 35 50	100 100 100	39 808,03 22 505,15 5 809,09
IMPASSE DE L'HOMETROU	CDC	405 673	30	100	405 673,08
MULTISITES 3	CDC CDC	235 384 540 472	50 40	100 100	235 384,24 540 471,93
RUE DE CHOLETTE	CDC	29 555	35	100	29 555,49
LA NORMANDIE	CDC CDC CDC	214 272 179 751 48 633	50 40 40	100 100 100	214 272,31 179 751,34 48 633,28
LA COTELETTE	CDC	197 837	50	100	197 836,56
LES GARDOUX 2	CDC CDC	429 595 168 332	30 50	100 100	429 595,13 168 331,77
ANCIEN CHAMP DE FOIRE	CDC CDC	373 618 163 362	40 50	100 100	373 617,94 163 361,70
38, avenue verte verte	CDC CDC	51 423 39 621	30 50	100 100	51 422,85 39 621,12
LES NARDOUZANS 2	CDC CDC	460 544 283 953	40 50	100 100	460 543,97 283 952,67
355, avenue de Paris	CDC CDC	35 363 35 508	40 50	100 100	35 362,99 35 508,44
LES GARDOUX 3	CDC CDC	589 696 174 174	40 50	100 100	589 695,66 174 173,89
VILLAGE SENIORS VASCO DE GAMA	CDC CDC	849 778 534 437	40 50	100 100	849 778,24 534 436,95
LES PRES DU PAIRE	CDC CDC	1 111 841 276 919	40 50	100 100	1 111 841,46 276 918,78
ROUTE DE COULONGES	CDC CDC	378 508 110 865	40 50	100 100	378 508,26 110 865,47
SAINT SYMPHORIEN	CDC CDC	942 747 146 383	40 50	100 100	942 747,12 146 382,92
JACQUES CARTIER	CDC	137 433	40	50	68 716,59
JULES SIEGFRIED	CDC	40 075	40	50	20 037,33
HALTE GARDERIE	CDC	271 693	40	50	135 846,34
SDIS	CDC CDC	745 773 235 220	40 50	100 100	745 773,45 235 220,03

- Avec la Communauté d'agglomération du Niortais

PROGRAMMES	PRETEURS	CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2022 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANNEES	% GARANTI PAR CAN
Résidence Universitaire	CDC	1 936 044	40	100
	CDC PHARE	337 224	40	100
Réhabilitation Bas Sablonnier	CDC Réhab 2017	460 518	20	100
Réhabilitation Brizeaux 2	CDC Réhab 2019 PAM	490 535	25	100
MAISON DE L'ILE MAGNE	CDC	152 994	40	100
VIABILISATION FIEF DE LA PAILLE	CDC GAIA	110 176	4	100
FIEF DE LA PAILLE 1 10 Maisons seniors	CDC PLS Foncier	470 593	40	100
	CDC PLS Bati	186 647	50	100
FIEF DE LA PAILLE 2 11 Maisons individuelles	CDC PLAI Foncier	73 910	50	100
	CDC PLAI Bati	352 962	40	100
	CDC PLUS Foncier	129 824	50	100
	CDC PLUS Bati	561 485	40	100
FIEF DE LA PAILLE 3 12 Logements collectifs	CDC PLAI Foncier	92 326	50	100
	CDC PLAI Bati	470 717	40	100
	CDC PLUS Foncier	75 836	50	100
	CDC PLUS Bati	367 923	40	100
FIEF DE LA PAILLE 4	CDC PLAI	495 000	40	100
	CDC PLAI Foncier		50	100
	CDC PLUS		40	100
	CDC PLUS Foncier		50	100

6 764 714,19

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

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 production 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

IV. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION – SITUATION DU GROUPE

La Semie détient 5,26 % du capital de la SAC HACT FRANCE. Le représentant de la SEM en qualité de Censeur au CA de la SAC HACT FRANCE est Cyril GILLARD.

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 €. Au 31/12/2021 le capital social s'élève à 228 000€.

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 2021, 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).

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	2,00%	47 600,00 €	1 360
DEXIA CRADIT LOCAL de France	0,96%	22 680,00 €	648
Chambre du commerce et de l'industrie	0,80%	19 040,00 €	544
Centre LECLERC	0,69%	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 2022
 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 2 conseils d'administrations (le 13/05/2022 et le 11/10/2022) et 2 assemblée générale (le 05/12/2022 et le 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	13/05/2022	4/6 + 1 représenté
2	11/10/2022	5/6

- **CA du 13/05/2022 :**

Ordre du jour :

- 1) Présentation du nouveau représentant permanent de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
- 2) Présentation du nouveau représentant permanent de la Caisse Fédérale Crédit-Mutuel Océan
- 3) Modification de la composition de la Commission d'Appel d'Offre de la SEMIE
- 4) Revue des opérations et autorisations à donner en vue de la conclusion de contrats d'acquisition d'immeubles, conventions règlementées
- 5) Vote sur le Plan stratégique du Patrimoine
- 6) Vote la Convention d'Utilité sociale (CUS) et le plan de vente du patrimoine en découlant
- 7) Point d'étape fonctionnel : Audits en cours et perspectives
- 8) Point d'étape sur la trajectoire financière et hypothèses de structuration
- 9) Questions diverses.

- **CA du 11/10/2022**

Ordre du jour :

- Présentation des nouveaux représentants permanents de la VILLE DE NIORT
- Présentation du nouveau représentant permanent de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
- Modification de la composition de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements et élection du/de la Président(e)
- Modification de la composition de la commission d'appel d'offres
- Accord sur le protocole des élections des représentants des locataires
- Augmentation de loyers
- Projet de vente des appartements SDIS au profit de Madame JORGENSEN et Madame PAIRAULT
- Point opérationnel et de développement soumis à l'approbation du conseil d'administration :

- Point opérationnel :
 - Les garennes (réorientation du projet et de la programmation)
 - Mélioris (signification du non-respect du marché du MOE)
 - Gardoux 4
 - Petit fief (Aiffres)
- Point développement / stratégie SEMIE :
 - Atelier du rond-point
 - Groupama
 - Foncière de redynamisation
 - Foncière logement Dignéo
- Point d'information sur l'application du PSP sur l'exercice
- Vote sur la convention d'utilité sociale (CUS)
- Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 30 juin 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 30 Juin 2022
- Conventions de l'article L. 225-38 du Code de commerce,
- Constatation de la fin du mandat du Commissaire aux Comptes et nomination d'un nouveau Commissaire aux Comptes
- Présentation de l'état des mutualisations SO SPACE / SEMIE au 31 décembre 2021
- Proposition de modification des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social et modification corrélative des statuts
- Convocation de l'Assemblée Générale Mixte, Ordinaire Annuelle et Extraordinaire
- Préparation de l'Assemblée Générale Mixte, Ordinaire Annuelle et Extraordinaire et établissement du ou des rapports et du projet de résolutions à présenter aux actionnaires
- 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	05/12/2022	100%
2	30/06/2023	100%

• Assemblée générale mixte, ordinaire annuelle et extraordinaire du 05/12/2022

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 30 juin 2022 et quitus aux administrateurs
- 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
- Constatation de la fin du mandat du Commissaire aux Comptes et nomination d'un nouveau Commissaire aux Comptes
- Modification des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social et modification corrélative des statuts
- Questions diverses

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

- **Assemblée Générale 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

Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société

La SEMIE a subi une fraude au fournisseur par usurpation d'identité de l'entreprise attributaire du lot Gros Œuvre sur l'opération du Fief de la Paillée 4. Cette usurpation visait l'exécution d'un virement de situation de travaux qui a été réalisé sur un compte frauduleux par l'usage d'un RIB falsifié. Une plainte a été déposée, le président du tribunal est saisi. Les recours judiciaires sont en cours afin d'identifier les auteurs.

Principaux risques et incertitudes

Les risques majeurs identifiés restent liés au contexte économique & géopolitique actuels.

D'une part, les coûts de construction ainsi qu'une forte tension sur la commande de travaux, formant un point d'attention particulier dès le montage d'opération et durant toute la vie d'une opération.

Les impacts sur la production de logement, 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.

Le modèle de production immobilière, sur lequel de nouveaux cadres normatifs et réglementaire s'ajoutent, entraînent une redéfinition et une réflexion de fond sur la programmation et la conception des opérations, toutes choses sur lesquelles la SEMIE est attelée à réfléchir.

Sur le volet de la gestion de son parc, la SEMIE réitère son inquiétude en face de l'envolée des tarifs de l'énergie, se répercutant directement sur les charges reportées à ses locataires. Le contexte

d'inflation global pourrait faire craindre une augmentation des impayés et des situations de précarité augmentées pour les populations les plus fragilisées. Le second trimestre 2023 permettra de voir quels sont les effets de ces augmentations à l'appréhension des ajustements de charges à réaliser auprès des usagers du parc (régularisation et nouvelles provisions).

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le 17 janvier 2023, la signature tripartite d'un protocole foncier entre AFL Dignéo (Groupe Action Logement), la Ville de Niort et la SEMIE.

Ce protocole désigne la SEMIE comme opérateur exclusif afin de réaliser des opérations de restructuration d'îlots en centre-ville.

Une première tranche d'intervention fixe une commande de 3300 m2 de logement pour un montant de 10.625M€.

Une seconde tranche porte sur une commande de 2000 m2 de logements pour un montant de 6.25M€.

Ce carnet de commande permet d'installer une activité de production immobilière importante et de pérenniser le plan d'action visant à placer la SEMIE en compétence sur les projets de requalification urbaine, à l'appui d'une relation partenariale forte et majeure à l'échelle de notre territoire.

Le 30 avril 2023, la responsable comptable de la Semie, après 35 années passées à travailler pour la SEMIE et plus généralement l'environnement des EPL, prend son départ pour la retraite.

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.