



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

SEANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Conseillers en exercice : 45

Votants : 41

Convocation du Conseil municipal :
le 08/12/2023

Publication :
le 20/12/2023

Délibération n° D-2023-447

**Rapport des mandataires de la collectivité - SEMIE - Année
2022**

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, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Madame Mélina TACHE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE

Excusés :

Monsieur Guillaume JUIN, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Baptiste DAVID, Madame Cathy GIRARDIN.

Direction des Finances

**Rapport des mandataires de la collectivité - SEMIE -
Année 2022**

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 2022 :

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

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 2022.

Le Conseil municipal a pris acte de la communication du rapport.

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lydia ZANATTA

Jérôme BALOGE

RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES DE LA SEMIE

EXERCICE 2022

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

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 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 | Monsieur Jérôme BALOGÉ |
| NOM DU DIRECTEUR 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.

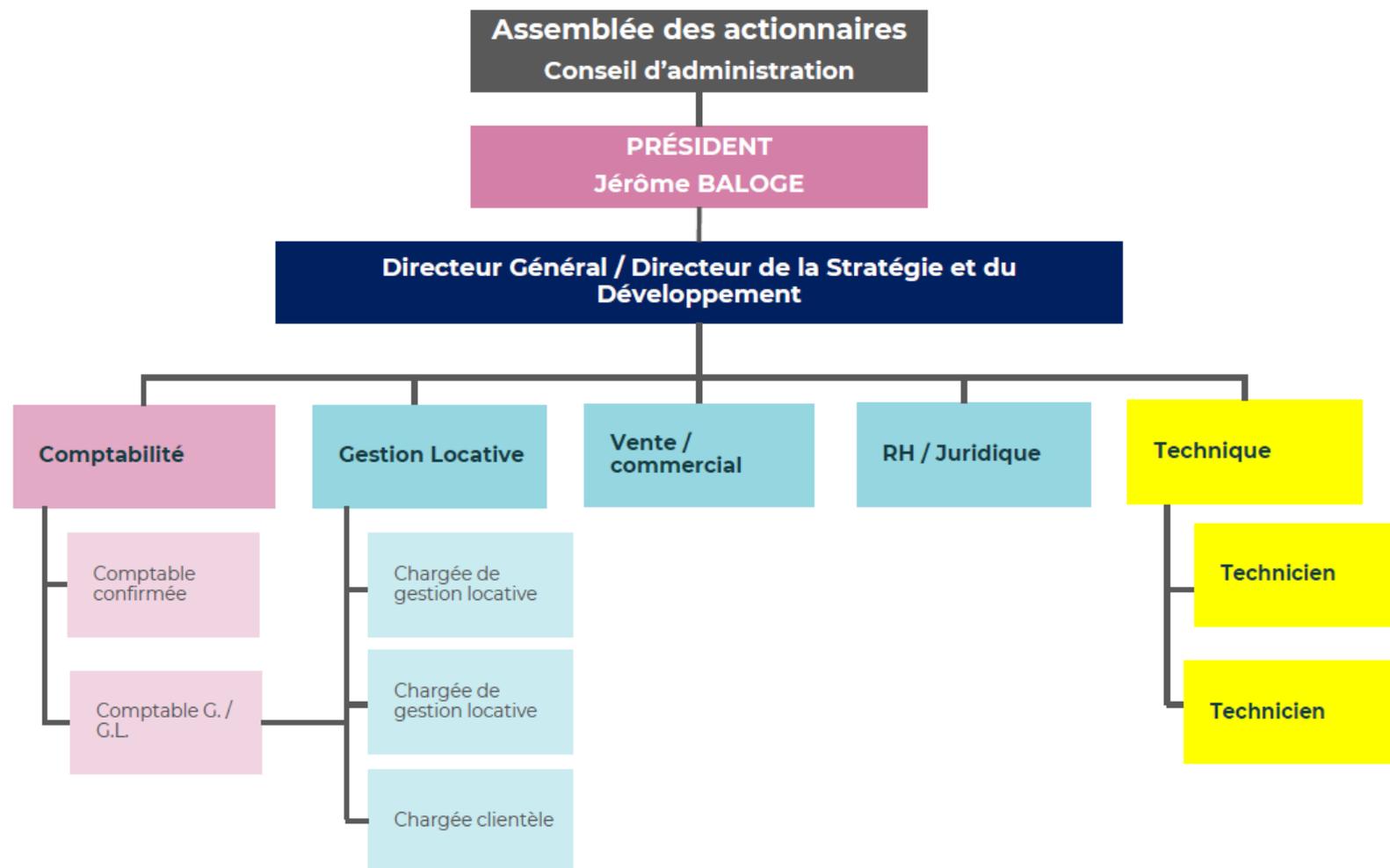
D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation ».

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

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 DE NIORT : Monsieur Thierry DEVAUTOUR
- 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

| <u>Programmes</u> | <u>Locaux</u> | <u>Objet</u> | <u>Durée (en années)</u> | <u>Début-fin</u> | <u>Redevance annuelle</u> <u>Ville de Niort</u> | <u>Au terme du bail</u> | <u>Charge au</u> <u>30/06/2022</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>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</u> <u>Loyer des 7 derniers ex de 76 356€ étalé sur les 28 dernières années</u> | <u>Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort</u> | <u>24 607,19 €</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 lgts sociaux</u> | <u>62</u> | <u>20/09/1995 au</u> <u>31/12/2057</u> | <u>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</u> | <u>Retour gratuit du bât réhabilité à la Ville de Niort</u> | <u>181,18 €</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>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</u> <u>Loyer des 7 derniers ex de 12089€ étalé sur les 30 dernières années</u> | <u>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</u> | <u>381,13 €</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>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</u> <u>Loyer des 7 derniers ex de 12355€ étalé sur les 30 dernières années</u> | <u>Retour gratuit du bât réhabilité à la Ville de Niort</u> | <u>381,13 €</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>22867€ pendant les 35 1ères années- 45734€ de la 36^{ème} au terme du bail</u> <u>Loyer des 7 derniers ex de 222901€ étalé sur les 27 dernières années</u> | <u>Retour gratuit des logts réhabilités à la Ville de Niort</u> | <u>1 905,62 €</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>22195€ par an ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE</u> <u>Loyer des 7 derniers ex de 158781 € étalé sur les 27 dernières années</u> | <u>Retour gratuit des logts réhab à la Ville de Niort</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>Ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE</u> <u>Loyer des 7 derniers ex de 24787€ étalé sur les 30 dernières années</u> | <u>Retour gratuit des logts réhab à la Ville de Niort</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>Ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE</u> <u>Loyer des 7 derniers ex de 11158€ étalé sur les 27 dernières années</u> | <u>Retour gratuit des lgts réhab à la Ville de Niort</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 | 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 1ères 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 1ères 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 1ères 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 | 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 | 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-takac 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 d | 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 |
| 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 rthab | 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 | CFF COCITRA | 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 | 1 363 080 105 431 1 391 651 103 039 | 35 50 35 50 | 100 100 100 100 | 1 363 079,71 105 431,28 1 391 651,18 103 039,30 |
| MULTISITES 2 | CDC CDC CDC CDC | 479 657 32 261 187 442 58 785 | 35 35 50 35 | 100 100 100 100 | 479 656,90 32 260,53 187 441,63 58 785,23 |
| LES VERDIERS | CDC CDC | 456 174 151 120 | 35 50 | 100 100 | 456 174,28 151 119,51 |
| LA MINERAIE | CDC CDC | 377 104 234 912 | 35 50 | 100 100 | 377 104,06 234 911,78 |
| 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 CDC | 230 110 55 880 | 35 50 | 100 100 | 230 109,92 55 879,62 |
| 7 LOGTS (avenue Paris) | CDC CDC | 165 336 39 808 | 35 50 | 100 100 | 165 335,91 39 808,03 |
| 2 MAISONS CLOU BOUCHET | CDC CDC | 22 105 5 809 | 35 50 | 100 100 | 22 105,15 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 |
| | | 445 282 | 30 | 100 | 445 282,20 |
| 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 verzie 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 35 108 | 40 50 | 100 100 | 35 362,99 35 108,44 |
| LES GARDOUX 3 | CDC CDC | 589 696 174 174 | 40 50 | 100 100 | 589 695,66 174 173,89 |
| VILLAGE SENIORS | CDC | 849 778 | 40 | 100 | 849 778,24 |
| VASCO DE GAMA | CDC | 534 437 | 50 | 100 | 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 | 68 716,50 |
| 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 CDC PHARE | 1 936 044 337 224 | 40 40 | 100 100 |
| 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 CDC PLS Bati | 470 593 186 647 | 40 50 | 100 100 |
| FIEF DE LA PAILLE 2 11 Maisons individuelles | CDC PLAI Foncier CDC PLAI Bati CDC PLUS Foncier CDC PLUS Bati | 73 910 352 962 129 824 561 485 | 50 40 50 40 | 100 100 100 100 |
| FIEF DE LA PAILLE 3 12 Logements collectifs | CDC PLAI Foncier CDC PLAI Bati CDC PLUS Foncier CDC PLUS Bati | 92 326 470 717 75 836 367 923 | 50 40 50 40 | 100 100 100 100 |
| FIEF DE LA PAILLE 4 | CDC PLAI CDC PLAI Foncier CDC PLUS CDC PLUS Foncier | 495 000 | 40 50 40 50 | 100 100 100 100 |

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 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 |

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 assemblées générales (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'Offres 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.