



**RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL  
DU DELEGUE DE LA COMMUNE AUPRES DE  
L'ASSEMBLEE SPECIALE DES COMMUNES  
ACTIONNAIRES DE LA S.E.M.CO.D.A.  
Du 23 Juin 2017**

**EXPOSE – PREAMBULE**

La Commune de **ST LEGER SUR DHEUNES** possède **530 actions** de la S.E.M.CO.D.A. pour une valeur nominale de 44 €EUROS chacune.

Au 31 décembre 2016 les capitaux publics des 207 communes actionnaires et du Département de l'AIN représentent environ 64 % du capital de la S.E.M.CO.D.A.

Les 207 communes actionnaires ne pouvant être représentées au Conseil d'Administration, une Assemblée Spéciale des Communes actionnaires a été mise en place et désigne cinq représentants qui siègent au Conseil d'Administration de S.E.M.CO.D.A.

Le 23 juin dernier, les communes actionnaires ont été réunies et le Président Directeur Général de la S.E.M.CO.D.A. a présenté le rapport de gestion reprenant l'activité de la Société et ses résultats.

*L'article L1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose « les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements d'actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la Société d'Economie Mixte ».*

En tant que délégué à l'Assemblée Spéciale des Communes actionnaires, je vous présente donc, ci-après, un résumé du rapport qui nous a été présenté par la S.E.M.CO.D.A. sur son activité et ses résultats pour l'année 2016.

## I - VIE SOCIALE

En 2016, cinq Conseils d'Administration ont été tenus avec des ordres du jour parfois chargés.

Le rôle du Conseil d'Administration est de veiller à ce que l'activité de la société corresponde bien aux orientations définies par le Conseil et validées par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Le Conseil a été informé dans le détail du niveau d'activité de la SEMCODA, et un examen du budget a été commenté ligne par ligne par Monsieur Gérard LEVY. A cette occasion, les principaux indicateurs de performance sont examinés : taux d'impayés, taux de vacance, taux d'endettement, marge, etc...

Outre les obligations légales (approbation des comptes, du budget, etc...), le Conseil est consulté pour toutes les décisions significatives ou importantes.

Voici les principaux points traités par le Conseil d'Administration en 2016 :

- Examen détaillé des opérations et du développement,
- Rapport sur le fonctionnement de la Commission d'Appels d'Offres,
- Rapport annuel des marchés,
- Rapport de gestion année 2015 et comptes 2015,
- Présentation du bilan social,
- Budget et plan de financement prévisionnel 2016,
- Budget prévisionnel à 5 ans,
- Proposition augmentation des loyers,
- Augmentation de capital ,
- Rapport audit sur charte éthique,
- Proposition de mise en vente de nouveaux programmes locatifs,
- Dossier NOVADE (ex SEDA) : approbation des comptes, rapport de gestion, etc...,
- Approbation du Plan d'entretien,
- Bilan de la Commission d'attribution des logements,
- Opérations abandonnées – créances irrécouvrables,
- Acquisitions diverses,
- Point sur la programmation 2016 et 2017 et sur les financements libres,
- Distribution des dividendes,
- Agrément cession d'actions,
- Avancement PSP,
- Caution SEMCODA/NOVADE,
- Emission de billets de trésorerie,
- Participation au FSL,
- Approbation du Guide de la commande publique SEMCODA



## Augmentation de Capital :

Rappel : les quatre augmentations de capital réalisées en 2008, 2011, 2013 et 2014 sur la base des décisions des Assemblées Générales Extraordinaires des 29 juin 2007, 24 juin 2011 et 28 juin 2013 ont permis d'obtenir **30 498 142 €** de fonds propres.

L'assemblée générale extraordinaire a le 12 mars 2015 donné une nouvelle délégation de compétence au conseil d'administration pour procéder à une ou plusieurs augmentations de fonds propres afin de permettre le développement et la qualification du parc.

La délégation porte sur l'émission de 140 000 nouvelles actions dans les mêmes conditions que les précédentes autorisations.

Dans ce cadre le conseil d'administration du 26 juin 2015 a décidé d'émettre 56 530 actions pour l'augmentation de capital de 904 480 € en valeur nominale. Le prix d'émission a été fixé à 283 € l'action (16€ en nominal et 267 € de prime d'émission).

Compte tenu de l'insuffisance des souscriptions la période de souscription a été prorogée jusqu'au 20 décembre 2016, date à laquelle le conseil d'administration a validé l'augmentation de capital par la souscription de 49 617 actions à 283 €, soit un apport en fonds propres de 14 041 611 €.

Le capital social a donc été porté à 44 647 196 € avec 1 014 709 actions d'une valeur de 16 € portée à 44 € par incorporation des primes d'émission.

Les statuts ont été modifiés en conséquence par l'assemblée générale extraordinaire du 12 mars 2015.



## II - ACTIVITE 2016

### Logements locatifs sociaux financés :

AIN	⇒	1 320 dont 242 PSLA
ISERE	⇒	411 dont 85 PSLA
JURA	⇒	24 dont 8 PSLA
RHONE	⇒	598 dont 54 PSLA
SAONE ET LOIRE	⇒	123 dont 18 PSLA
SAVOIE	⇒	195 dont 19 PSLA
HAUTE SAVOIE	⇒	378 dont 22 PSLA

**Total** ⇒ **3 049 dont 448 PSLA**

### Ordre de services :

En locatif tous financements confondus (logements unifamiliaux hors PSLA) :

**2 385 logements**  
**(Locaux divers : Maisons de santé – Commerces – Bureaux)**

Les travaux engagés sur le patrimoine en 2016 ont représenté un investissement de :  
**45 841 370 €.**

La S.E.M.CO.D.A. est également conducteur d'opération ou mandataire principalement pour le compte de collectivités publiques (Région RHONE-ALPES, EPA des Douanes, OPH ST CLAUDE, autres en mandats et conduite d'opérations). (Chiffre d'affaires 2016 : 399 582 € HT.).



### **III - GESTION IMMOBILIERE**

#### **Patrimoine locatif au 31 Décembre 2016 :**

30 968 logements	⇒	26 137 collectifs
	⇒	4 831 pavillons

#### **Répartition :**

AIN	⇒	14 911
RHONE	⇒	7 047
SAONE ET LOIRE	⇒	2 705
ISERE	⇒	3 331
HAUTE SAVOIE	⇒	2 661
SAVOIE	⇒	313

#### **Programmes achevés et achats en 2016 : 2 327 logements**



## **IV – ACTIVITE PROMOTION – VENTE – 2016**

### **Programmes neufs :**

Le nombre de logements vendus est en augmentation de 46.5% par rapport à l'année précédente (419 logements vendus en 2016 contre 286 en 2015).

Les ventes en PSLA (328 logements) dépassent largement celles en accession libre (91 logements).

APRICOT a su encore cette année mener des actions commerciales efficaces permettant d'obtenir des résultats largement en hausse par rapport à l'année précédente et de profiter pleinement d'une conjoncture toujours favorable.

### **Vente de Patrimoine :**

SEMCODA a réalisé 128 ventes de logements en 2016 (contre 126 en 2015).

Le conseil d'administration en 2016 a décidé la mise en vente de nouveaux programmes représentant au total 248 logements.

En 2016, les 128 logements vendus aux locataires sont répartis en 70 logements collectifs et 58 pavillons.

45% des ventes ont été concrétisées au profit des clients locataires de SEMCODA (contre 57% en 2015).



## V - ETATS COMPTABLES ET FINANCIERS 2016

L'exercice 2016 se traduit par un résultat net de 24 083 K€. après prise en compte d'un impôt sur les sociétés de 1 660 K€. Cette performance est imputable au secteur agréé à hauteur de 22 265 K€.

Les données d'exploitation 2016 de la société apportent les enseignements et commentaires suivants :

- Une progression de 9,4 M€. des loyers facturés et du développement important du patrimoine locatif.
- La vacance financière représente un taux de 4,5 % des loyers bruts à la fin de l'exercice 2015 contre 3,9 % sur l'exercice précédent.
- Les ressources dégagées par l'activité de gestion locative après prise en compte du coût comptable des financements (charges financières et amortissement du patrimoine), des postes d'entretien (gros entretien, entretien courant...) et des taxes foncières est de 35,5 M€ en 2016 contre 30,6 M€ en 2015. Il convient de noter que les actions de maintenance et opérations d'entretien du parc se sont élevées à 20,7 M€ sur cet exercice, soit en diminution de 812 k€ par rapport à l'année 2015.
- Les autres ressources dégagées sont les suivantes :
  - ✓ 14,3 M€ au titre de l'aménagement et des programmes d'accession (libre et PSLA)
  - ✓ 5,5 M€ de production immobilisée et 2,7 M€ de rémunération interne sur les opérations d'accession
  - ✓ 1,3 M€ de prestations de services diverses (assistance à maîtrise d'ouvrage, syndics,...)
- Le résultat d'exploitation diminué des charges financières inhérentes à nos activités est de M€.14,8 en 2016 contre M€ 5.9 en 2015 en intégrant par définition une reprise nette de provision pour gros entretien de M€ 2,9.
- Le résultat financier est excédentaire de 2 066 K€. compte tenu des différents placements de trésorerie.
- Le résultat exceptionnel est également excédentaire de M€ 11,5 compte tenu des plus-values dégagées sur les ventes de patrimoine.



- Après prise en compte de la charge d'impôt et de l'intéressement, le résultat net 2016 s'établit à 24 083 635,69 K€, ce qui permet de proposer comme lors du dernier exercice, de distribuer un dividende aux actionnaires égal à 0.99€ par action.
- Une capacité d'autofinancement nette à fin d'opérations après remboursement du capital des emprunts de 26M€ (22 M€. en 2015).
- Un fonds de roulement net à fin d'opération de plus de 95 M€. contre 125 M€. en 2015.
- Un taux d'endettement de la société (ratio du remboursement des échéances des emprunts en capital et intérêts sur loyers émis nets) de 64,56 % inférieur à celui de 2015 (65,90%)
- Il n'y a pas d'évènements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice jusqu'à ce jour.