

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 20 SEPTEMBRE 2018

JCT/IC/NL – N° VILLE_2018DL084

Date de convocation : 13 septembre 2018

Affichage du compte-rendu : 27 septembre 2018

Nombre de conseillers en exercice : 33

OBJET : RAPPORT DU DÉLÉGUÉ DE LA COMMUNE AUPRÈS DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DES COMMUNES ACTIONNAIRES DE LA SEMCODA

L'an deux mille dix huit, le vingt septembre à 19:30 heures le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude TALBOT.

Présents : Jean-Claude TALBOT, Thierry BUTIN, Martine BONNAUD, Danièle POTIRON, Michel MALTRAIT, Claude COLIN, Florent RIVOIRE, Dominique BABE, Eddie BREVALLE, Thierry HAON, Véronique GIROMAGNY, Alain VIOLLET, Chantal RUBIO, Eliane LEON, Gérard POTIRON, Christiane PUTHOD, Alain LEGRAS, Yves MONTANGERAND, Cécile TOURNIER, Laurence MOULIN, Eric MAILLET, Annie BERTON, Maurice DUMONTET, Guy PENDARIES, Joëlle NATALINI, Réjane CLOUPET

Excusés / pouvoirs : Joël CAS (donne pouvoir à Réjane CLOUPET), Philippe COLSON (donne pouvoir à Thierry BUTIN), Thierry MOLLARET (donne pouvoir à Guy PENDARIES), Sylviane STRETTI (donne pouvoir à Annie BERTON)

Excusés / absents : Souade KACI, Céline BARIOZ, Lilian MORINON

Secrétaire de séance : Cécile TOURNIER

Rapporteur : Eddie BREVALLE

L'article L 1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose « *les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements 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'économie mixte.* »

Pour rappel, la Commune de Corbas possède 789 actions de la SEMCODA. pour une valeur nominale de 44 € chacune.

Au 31 décembre 2017, les capitaux publics des 206 communes actionnaires et du Département de l'Ain représentent environ 65,74 % du capital de la SEMCODA.

Les 206 communes actionnaires ne pouvant être représentées au conseil d'administration, une Assemblée Spéciale des Communes actionnaires a été mise en

place et a désigné cinq représentants qui siègent au conseil d'administration de SEMCODA.

Le 22 juin dernier, les communes actionnaires ont été réunies et le Président Directeur Général de la SEMCODA a présenté le rapport de gestion reprenant l'activité de la Société et ses résultats.

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 SEMCODA sur son activité et ses résultats pour l'année 2017.

I - VIE SOCIALE

En 2017, six 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 présenté par le Président Directeur Général. À 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 2017 :

1 – Vie de la Société :

- nomination des nouveaux administrateurs,
- élection du PDG et Vice-Présidents,
- agrément cession actions,
- augmentation de capital,
- émission de billets de trésorerie.

2 – Activité :

- examen détaillé des opérations et du développement,
- budget et plan de financement prévisionnel 2017,
- budget prévisionnel à 5 ans,
- proposition de mise en vente de nouveaux programmes locatifs et acquisitions diverses,
- opérations abandonnées – créances irrécouvrables,
- point sur la programmation 2017 et 2018 et sur les financements libres,
- PSP.

3 – Rapports et comptes 2017 :

- rapport sur le fonctionnement de la Commission d'Appels d'Offres et la commission d'attribution des logements,

- rapport annuel des marchés,
- rapport de gestion année 2016 et comptes 2016,
- présentation du bilan social et RSE,
- rapport audit sur charte éthique,
- dossier NOVADE (ex SEDA) : approbation des comptes, rapport de gestion, etc...,
- approbation du Guide de la commande publique SEMCODA.

4 – Actualité :

- proposition Loi SAPIN II,
- loi de finances 2018.

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 portait 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.

Par décision en date du 27 avril 2017, le conseil d'administration a décidé de lancer une nouvelle phase d'augmentation (tranche 2) par l'émission de 46.700 actions de 44 euros de valeur nominale, au prix de 325 € par action, générant ainsi une augmentation des fonds propres de 15.177.500. La période de souscription a initialement été fixée entre le 30 mars et le 30 septembre 2017, étant précisé que le président a été autorisé à reporter la date de clôture des souscriptions une seule fois. Le Président a prorogé la période de souscription du 30 septembre 2017 jusqu'au 7 novembre 2017.

Le conseil d'administration du 9 novembre 2017 a prorogé la période de souscription au 28 février 2018 et a agréé 17 communes nouvelles. Pour information, le conseil d'administration du 28 février 2018 a clôturé l'opération d'augmentation de capital et le rapport complémentaire du conseil d'administration en date du 13 mars 2018 a été présenté à l'Assemblée Spéciale des Communes.

Le capital social est donc de 46 256 100 €, divisé en 1 051 275 actions de 44 € chacune.

II - ACTIVITE 2017

Logements locatifs sociaux financés :

AIN	1 204 dont 292 PSLA
ISÈRE	414 dont 166 PSLA
JURA	53 dont 19 PSLA
HAUTE-LOIRE	43 dont 25 PSLA
RHÔNE	372 dont 84 PSLA
SAÔNE ET LOIRE	74 dont 15 PSLA
SAVOIE	48 dont 16 PSLA
HAUTE SAVOIE	217 dont 27 PSLA
Total	2 407 dont 619 PSLA

Ordre de services :

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

2 320 logements
(Locaux divers : Maisons de santé – Commerces – Bureaux)

Les travaux engagés sur le patrimoine en 2017 ont représenté un investissement de :

33 819 018 €.

La S.E.M.CO.D.A. est également conducteur d'opération ou mandataire principalement pour le compte de collectivités publiques (Région RHÔNE-ALPES, EPA des Douanes, OPH ST CLAUDE, autres en mandats et conduite d'opérations). (Chiffre d'affaires 2017 : 453 956 € HT.).

III - GESTION IMMOBILIERE

Patrimoine locatif au 31 décembre 2017 :

Collectifs	28 094
Pavillons	4 990

Répartition :

AIN	15 923
RHÔNE	7 162
SAÔNE ET LOIRE	2 849
ISÈRE	3 576
HAUTE SAVOIE	2 895
SAVOIE	365
VAR	78
HÉRAULT	14
HAUTS DE SEINE	136
HAUTES PYRENEES	86

Programmes achevés et achats en 2017 : 2 203 logements

A titre indicatif, la SEMCODA a livré sur le premier semestre 2018 plus de 925 logements.

IV – ACTIVITE PROMOTION – VENTE – 2017

Programmes neufs :

Le nombre de logements vendus est en augmentation de 30,8 % par rapport à l'année précédente (548 logements vendus en 2017 contre 419 en 2016).

Les ventes en PSLA (328 logements) dépassent largement celles en accession libre (110 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.

Ventes de Patrimoine :

SEMCODA a réalisé 134 ventes de logements en 2017 (contre 128 en 2016).

Le conseil d'administration en 2017 a décidé la mise en vente de nouveaux programmes représentant au total 180 logements.

En 2017, les 134 logements vendus aux locataires sont répartis en 75 logements collectifs et 59 pavillons.

49 % des ventes ont été concrétisées au profit des clients locataires de SEMCODA (contre 45 % en 2016).

V - ETATS COMPTABLES ET FINANCIERS 2017

L'exercice 2017 se traduit par un résultat net de 12 272 547 €. Le secteur agréé représente 3 926 891 €.

Les données d'exploitation 2017 de la société apportent les enseignements et commentaires suivants :

- globalement le chiffre d'affaires net est en progression de K€ 21 895 par rapport à 2016, dont K€ 12 965 au titre des facturations de loyers et charges récupérables inhérentes à la gestion du patrimoine. La vacance financière sur le patrimoine s'établit à 4,7 % de la facturation théorique contre 4,5 % en 2016.
- la marge brute locative dégagée en 2017 est de K€ 74 987, soit une progression de K€ 969 sur une année. Cet agrégat intègre par définition les amortissements et charges financières dont l'évolution est à apprécier avec le développement de la société au cours des derniers exercices.
- concernant l'activité Accession, la marge brute dégagée sur l'exercice est de K€ 13 712, en retrait de K€ 2 818 sur une année. Notre activité accession sociale (PSLA) contribue dans ce résultat à hauteur de 49 % environ.

- Les autres ressources, soit K€ 1 608, sont essentiellement dues aux facturations liées à nos autres activités (Assistance à maîtrise d'ouvrage, activité de syndicats, ...). Celles-ci progressent globalement de K€ 129 sur une année.

Ces différents points aboutissent à une marge brute totale de K€ 90 309 en retrait de K€ 1 719 par rapport à l'exercice 2016

- la consommation en provenance de tiers, soit K€ 40 578, est constituée à hauteur de K€ 20 838 de dépenses au titre de la maintenance et de l'entretien du patrimoine. Celles-ci ont progressé de K€ 2 156 sur une année.
- les impôts et taxes, soit K€ 11 305, sont essentiellement composées de la TFPB (soit K€ 10 567) et de taxes diverses.
- globalement, les charges de personnel soit un effectif moyen de 645 personnes contre 601 en 2016 sont de K€ 34 371 en intégrant les taxes calculées sur les rémunérations.
- après prise en compte des autres provisions et produits et charges divers et des produits financiers issus des placements de trésorerie (soit K€ 2 310), le résultat courant ressort à K€ 3 909 contre K€ 17 441 en 2016. Pour rappel, le résultat 2016 intégrait un ajustement de provision de K€ 2 852 suite à la revue annuelle des besoins identifiés dans le plan de travaux.
- le résultat exceptionnel, K€ 9 463, est composé principalement des plus-values réalisées sur les ventes de logement (K€ 13 632) et des provisions complémentaires diverses constituées dans le cadre des démolitions futures (K€ 1 256).
- distribution des dividendes à hauteur de 507 334,50 €, soit 0,50 € par action a été validée par l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2018.

En conséquence, le conseil municipal :

- **DONNE** acte de la production du rapport d'information annuel du délégué de la commune auprès de l'assemblée spéciale de SEMCODA ;
- **SE PRONONCE** sur le rapport soumis par SEMCODA au titre de l'année 2017.

LE CONSEIL MUNICIPAL PREND ACTE.

Fait à CORBAS, les jour, mois, et
an que dessus,
au registre sont les signatures.
Pour copie conforme,

Le Maire,
Jean-Claude TALBOT.