



COMMUNE DE ST-QUENTIN-FALLAVIER (ISERE)

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2016

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le 20/09/2016, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Michel BACCONNIER, Maire.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 29.

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers en exercice à l'exception de ceux qui, absents, ont délégué leur pouvoir : Bénédicte KREBS à Virginie SUDRE

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil : Virginie SUDRE a été désigné(e).

DELIB 2016.09.26.6

OBJET : Approbation du rapport de gestion de la SEMCODA

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que la Commune de St QUENTIN FALLAVIER possède 1477 actions de la SEMCODA pour une valeur nominale de 44 € euros chacune.

Au 31 décembre 2015 les capitaux publics des 172 communes actionnaires et du département de l'Ain représentent environ 60 % du capital de la SEMCODA.

Les 172 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 SEMCODA.

Le 24 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.

L'article 1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales rappelle que « 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 de la SEMCODA ».

Par courrier en date du 26 juillet la SEMCODA nous a adressé une synthèse du rapport de gestion présenté par le conseil d'Administration sur l'exercice écoulé.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'entériner le rapport présenté par la SEMCODA sur son activité et ses résultats pour l'année 2015.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **PREND ACTE** du rapport présenté par la SEMCODA sur son activité et ses résultats pour l'année 2015

Adoptée à l'unanimité

St-Quentin-Fallavier, le 27/09/2016

Publication et transmission en sous préfecture le 27 septembre 2016

Identifiant de télétransmission : 038-213804495-20160926-lmc11262-DE-1-1

Le Maire



Michel BACCONNIER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à dater de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.



**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 24 Juin 2016**

EXPOSE – PREAMBULE

La Commune de **ST QUENTIN FALLAVIER** possède **1477 actions** de la S.E.M.CO.D.A. pour une valeur nominale de 16 €EUROS chacune. (44 €. à partir du 24 juin 2016).

Au 31 décembre 2015 les capitaux publics des 172 communes actionnaires et du Département de l'AIN représentent environ 60 % du capital de la S.E.M.CO.D.A.

Les 172 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.

L'Assemblée Spéciale des Communes actionnaires du 29 avril 2015 a désigné 5 représentants, et l'Assemblée Spéciale des Communes actionnaires du 26 juin 2015 a remplacé Monsieur Christian JIMENEZ décédé par Monsieur Pierre BERTHET maire de Belley.

Le 24 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 1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales rappelle que « 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 2015.



I - VIE SOCIALE

En 2015, 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 commenté ligne par ligne par Monsieur Patrick GIACHINO. 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 2015 :

- Examen du point détaillé des opérations et point sur le développement,
- Rapport sur le fonctionnement de la Commission d'Appels d'Offres,
- Rapport annuel des marchés,
- Rapport de gestion année 2014 et comptes 2014,
- Présentation du bilan social,
- Budget et plan de financement prévisionnel 2015,
- Budget prévisionnel à 5 ans,
- Proposition augmentation des loyers,
- Augmentation de capital – Convocation d'une AGE,
- 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 2015 et 2016 et sur les financements libres,
- Renouvellement du Conseil d'Administration après les élections départementales,
- Présentation du rapport définitif de l'ANCOLS,
- Approbation du plan de concertation locative,
- Election du Président Directeur Général,
- Distribution des dividendes,
- Acquisition de la SEM LES OUTARIS (38),
- Démolition d'un immeuble à RILLIEUX LA PAPE (69).



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

Les rapports sur les précédentes délégations de compétence vous ont été présentés dans les précédents rapports de gestion.

Le besoin en fonds propres étant toujours nécessaire, il a été décidé par le conseil d'administration de demander une nouvelle délégation de compétence à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 mars 2015.

Rapport sur la délégation de compétence donnée au CA par l'AGE du 28 juin 2013 12 mars 2015

Les conseils d'administration du 28 février et du 13 novembre 2014 ont décidé de saisir à nouveau l'assemblée générale extraordinaire pour donner 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. L'AGE s'est tenue le 12 mars 2015 ; la nouvelle délégation de compétence porte sur l'émission de 140 000 nouvelles actions dans les mêmes conditions que les précédentes autorisations. Les fonds propres espérés peuvent être estimés à près de 40 000 000 € pour les trois années à venir.

Dans ce cadre, le conseil d'administration du 26 juin 2015 a décidé d'émettre 56 530 actions pour une augmentation de capital de 904 480 € en valeur nominale. Il a décidé de fixer le prix d'émission des actions à leur valeur mathématique tenant compte du capital social, des primes d'émission et des réserves, soit 283 € l'action (16 € en nominal et 267 € de prime d'émission). Le montant des fonds propres escompté est donc de près de 16 millions d'euros.

Le conseil d'administration a fixé la période de souscription au 15 novembre 2015, qui a été prorogée au 26 février 2016.

L'assemblée générale extraordinaire du 12 mars 2015 a également décidé de modifier les statuts pour une mise en harmonie avec le code général des collectivités territoriales et les dispositions du code de commerce.

Participation des salariés au capital de la société : Néant.



II - ACTIVITE 2015

Logements locatifs sociaux financés :

AIN	⇒	1 265 dont 433 PSLA
RHONE	⇒	625 dont 151 PSLA
SAONE ET LOIRE	⇒	91 dont 50 PSLA
ISERE	⇒	297 dont 76 PSLA
HAUTE SAVOIE	⇒	311 dont 79 PSLA
SAVOIE	⇒	40
JURA	⇒	28 dont 12 PSLA
Total	⇒	2 657 dont 801 PSLA

Ordre de services :

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

1 927 logements
(Locaux divers : Maisons de santé – Commerces – Bureaux)

Les travaux engagés sur le patrimoine en 2015 ont représenté un investissement de :
49 439 977 €.

La S.E.M.CO.D.A. est également conducteur d'opération ou mandataire principalement pour le compte de collectivités publiques (Région RHONE-ALPES, Communes, EPA des Douanes) (Chiffre d'affaires 2015 : 531 190 € HT.).



III - GESTION IMMOBILIERE

Patrimoine locatif au 31 Décembre 2015 :

28 893 logements	⇒	20 519 collectifs
	⇒	4 711 pavillons
	⇒	3 663 logements foyers

Répartition :

AIN	⇒	14 181
RHONE	⇒	6 698
SAONE ET LOIRE	⇒	2 592
ISERE	⇒	2 669
HAUTE SAVOIE	⇒	2 471
SAVOIE	⇒	282

Programmes achevés et achats en 2015 : 1 446 logements



IV – ACTIVITE PROMOTION – VENTE – 2015

Programmes neufs :

Le nombre de logements vendus est en augmentation de 6.3% par rapport à l'année précédente (286 logements vendus en 2015 contre 269 en 2014).

Les ventes en PSLA (180 logements) dépassent largement celles en accession libre (106 logements).

Le renfort de la force de vente APRICOT, le rapport qualité prix de nos réalisations et la conjoncture favorable à l'accession à la propriété ont contribué aux bons résultats de l'activité promotion immobilière 2015.

Vente de Patrimoine :

SEMCODA a réalisé 126 ventes de logements en 2015 (contre 124 en 2014).

Le conseil d'administration en 2015 a décidé la mise en vente de nouveaux programmes représentant au total 103 logements.

En 2015, les 126 logements vendus aux locataires sont répartis en 70 logements collectifs et 56 pavillons.

57 % des ventes ont été concrétisées au profit des clients locataires de SEMCODA (contre 53 % en 2014).



V - ETATS COMPTABLES ET FINANCIERS 2015

L'exercice 2015 se traduit par un résultat net de 19 017 K€. après prise en compte d'un impôt sur les sociétés de 1 576 K€. Cette performance est imputable au secteur agréé à hauteur de 15 920 K€.

Les données d'exploitation 2015 de la société apportent les enseignements et commentaires suivants :

- Une progression de 7,1 M€. des loyers facturés et du développement important du patrimoine locatif.
- La vacance financière représente un taux de 3,9 % des loyers bruts à la fin de l'exercice 2015 contre 3,1 % 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 30.6 M€ en 2015 contre 33.9 M€ en 2014. Il convient de noter que les actions de maintenance et opérations d'entretien du parc se sont élevées à 21,6 M€ sur cet exercice, soit en progression de 3,3 M€ par rapport à l'année 2014.
- Les autres ressources dégagées sont les suivantes :
 - ✓ 13,7 M€ de plus-value dégagée au travers des ventes de patrimoine
 - ✓ 7,4 M€ au titre de l'aménagement et des programmes d'accession (libre et PSLA)
 - ✓ 5,7 M€ de production immobilisée et 4,1 M€ de rémunération interne sur les opérations d'accession
 - ✓ 1,5 M€ de prestations de services diverses (assistance à maîtrise d'ouvrage, syndics,...)
- Après prise en compte des différents éléments de coûts de la structure (charges de personnel,...) ainsi que les provisions de gros entretien dans le cadre de la programmation pluri annuelle, le résultat des activités de la société se traduit par un excédent de 18,4 M€ contre 25,5 M€ en 2014.



- Le résultat financier est excédentaire de 2 393 K€. compte tenu des différents placements de trésorerie. Le résultat exceptionnel est également excédentaire de 814 K€. compte tenu de l'obtention d'un dégrèvement fiscal suite à une réclamation issue de la société.
- Compte tenu de ces éléments et après prise en compte de la charge d'impôt et de l'intéressement, le résultat net 2015 s'établit à 19 017 K€.
- Un fonds de roulement net à fin d'opération de plus de 123 M€ contre 111 M€ en 2013.
- Le maintien d'un très bon niveau de production de logements locatifs (1 468 logements ayant fait l'objet d'un ordre de service en 2014 et 1 084 achevés sur l'exercice).
- Une programmation pour 2014 exceptionnelle d'un très haut niveau avec 2 385 logements locatifs financés dont 849 PSLA. La possibilité, rendue plus facile, d'acquérir des opérations en VEFA auprès de promoteurs a favorisé pour 20 % de la programmation totale le très bon niveau de la production.
- En accession libre hors PSLA, la commercialisation des programmes en vente s'est poursuivie de façon satisfaisante avec 129 ventes enregistrées.
- Une activité en fort développement en financement libre avec la réalisation de maisons médicales, résidences seniors) et locaux divers (micro crèches, relais d'assistante maternelle, ...).
- L'atteinte de nos objectifs de vente de patrimoine avec 124 logements vendus sur l'exercice (121 en 2013).
- Des investissements d'entretien d'un bon niveau permettant de maintenir en bon état le patrimoine de la société conformément à son plan d'entretien.
- Un taux d'endettement de la société (ratio du remboursement des échéances des emprunts en capital et intérêts sur loyers émis nets) de 64,91 % soit de même niveau qu'en 2013.