

Département de La Réunion



Ville de Sainte-Rose

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**en date du**  
**SAMEDI 25 JUILLET 2015**

**PROCES VERBAL**

*Convocation en date du 17/07/2015*



SOUS-PREFECTURE DE  
SAINT-BENOIT

31 JUL. 2015

ARRIVEE

## PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

-----  
**LIBERTE - EGALITE – FRATERNITE**

**SAMEDI 25 JUILLET 2015**

L'an deux mil quinze, le samedi vingt cinq juillet à dix heures, sur convocation en date du vendredi dix sept juillet deux mil quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur VERGOZ Michel, Sénateur-Maire.

**Etaient présents** : M.M. VERGOZ Michel Jean-Yves Marie André, PANAMBALOM Dominique Jean Philippe, MARDAYE Marie Edwige, BIRONDA Epouse SOUCANE Marie Cindy, ELMA Benjamin Gatien Marie Joseph, BOULEVARD Epouse LADERVAL Marie Géraldine, MIQUEL Jean Roland, FAUSTIN Pascal Jean Michel, K/BIDI Epouse ELMA Catherine, VIENNE Epouse TURPIN Ketty Marie Alice, MOULOUMA Marie Pierre, BIENVENU Louis Axel, AMADI Epouse SALAI Marie Rachel, TECHER Charles André Louis, GRANULANT Nicaise, LEPELIER Jean-Luc, ASSION Epouse PAYET Laurencia, CLAIN Dominique, JACALAS Fabienne Marie Stellié, FRIOUX Jan Pascal Marcel Charles, DALLEAU Marie Colette.

**Etait représenté** : Monsieur THAO-THION Jean-Yves par Monsieur PANAMBALOM Dominique Jean Philippe.

**Etaient absents** : M.M MAMINDY PAJANY Joseph Bruno, MARDAYE Jeanne Marie, THAO-THION Henri, BARRET Epouse MAILLOT Stéphanie, CAILASSON Bernard, LAUDE Wilhemine Marie, CADAR Georges Martin.

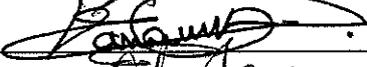
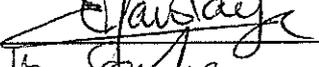
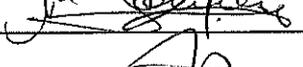
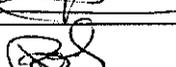
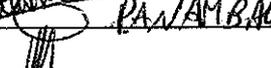
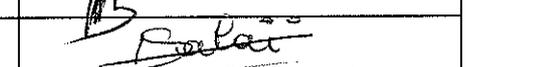
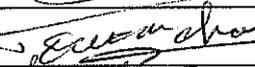
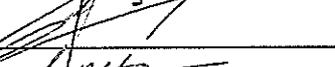
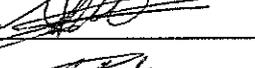
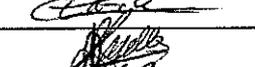
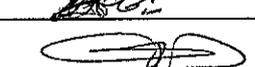
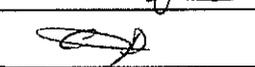
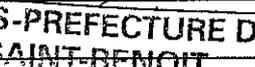
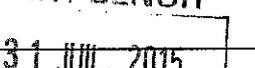
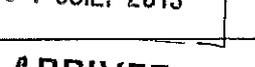
L'ordre du jour était le suivant :

### **QUESTIONS PRINCIPALES**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| RAPPORT N°22/CM/2015 | Délégations d'attributions du Conseil Municipal au Maire (Art L 2122-22 et L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales) |
| RAPPORT N°23/CM/2015 | Indemnités des élus et frais de représentation du Maire   |
| RAPPORT N°24/CM/2015 | Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein de la Commission d'Appel d'Offres et Jurys de Concours                     |

RAPPORT N°25/CM/2015	Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein de la Caisse des Ecoles
RAPPORT N°26/CM/2015	Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein du Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS)
RAPPORT N°27/CM/2015	Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein du Syndicat Intercommunal d'Électricité du Département de la Réunion
RAPPORT N°28/CM/2015	Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein de la commission de révision des listes électorales
RAPPORT N°29/CM/2015	Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein du Conseil d'Administration et aux Assemblées d'actionnaires de la Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC)
RAPPORT N°30/CM/2015	Approbation du Compte de Gestion 2014 – Budget Principal
RAPPORT N°31/CM/2015	Approbation du Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du service public de l'eau potable
RAPPORT N°32/CM/2015	Approbation du Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du service public des Pompes Funèbres
RAPPORT N°33/CM/2015	Approbation du Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC)
RAPPORT N°34/CM/2015	Approbation du Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Collectif (SPAC)
RAPPORT N°35/CM/2015	Approbation du Compte Administratif 2014 du budget principal de la Ville de Sainte-Rose
RAPPORT N°36/CM/2015	Approbation du Compte Administratif 2014 du budget de la régie du service public de l'eau potable de Sainte-Rose
RAPPORT N°37/CM/2015	Approbation du Compte Administratif 2014 du budget de la régie du service public des Pompes Funèbres de Sainte-Rose
RAPPORT N°38/CM/2015	Approbation du Compte Administratif 2014 du budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Sainte-Rose
RAPPORT N°39/CM/2015	Approbation du Compte Administratif 2014 du budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Collectif (SPAC) de Sainte-Rose
RAPPORT N°40/CM/2015	SEMAC : Projet de Pacte d'actionnaires
RAPPORT N°41/CM/2015	Réalisation d'un audit financier, organisationnel et fonctionnel

Madame MARDAYE Marie Edwige a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire et a rédigé le procès-verbal le 25/07/2015 en deux exemplaires originaux qu'elle a présenté à ses collègues présents qui ont signé :

VERGOZ Michel Jean Yves Marie André	
PANAMBALOM Dominique Jean Philippe	
MARDAYE Marie Edwige	
BIRONDA Epouse SOUCANE Marie Cindy	
ELMA Benjamin Gatien Marie Joseph	
BOULEVARD Epouse LADERVAL Marie Géraldine	
MIQUEL Jean Roland	
FAUSTIN Pascal Jean Michel	
K/BIDI Epouse ELMA Catherine	
VIENNE Epouse TURPIN Ketty Marie Alice	
MOULOUMA Marie Pierre	
THAO-THION Jean-Yves	
BIENVENU Louis Axel	
AMADI Epouse SALAI Marie Rachel	
TECHER Charles André Louis	
GRANULANT Nicaise	
LEPERLIER Jean-Luc	
ASSION Epouse PAYET Laurencia	
CLAIN Dominique	
JACALAS Fabienne Marie Stellie	
FRIOUX Jan Pascal Marcel Charles	
DALLEAU Marie Colette	
MAMINDY PAJANY Joseph Bruno	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>SOUS-PREFECTURE DE SAINT-BENOIT</b></p> <p>31 JUIL. 2015</p> <p><b>ARRIVEE</b></p> </div>
MARDAYE Jeanne Marie	
THAO-THION Henri	
BARRET Epouse MAILLOT Stéphanie	
CAILASSON Bernard	
LAUDE Wilhemine Marie	
CADAR Georges Martin	

**RAPPORT N°22/CM/2015**

**OBJET : Délégations d'attributions du Conseil Municipal au Maire  
(Art L 2122-22 et L 2122-23 du Code Général des Collectivités  
Territoriales)**

Vu les articles L 2122-22 et L 2122-23, le Maire peut, par délégation du Conseil Municipal, être chargé, en tout ou partie, et pour la durée de son mandat :

1) D'arrêter et modifier l'affectation des propriétés communales utilisées par les services publics municipaux ;

2) De fixer, dans la limite déterminée par le Conseil Municipal, les tarifs des droits de voirie, de stationnement, de dépôt temporaire sur les voies et autres lieux publics, et, d'une manière générale, des droits prévus au profit de la commune qui n'ont pas un caractère fiscal : matière non déléguée, pourra faire l'objet d'une délégation ultérieure ;

3) De procéder, dans les limites fixées par le Conseil Municipal, à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget, et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couvertures des risques de taux et de change ainsi que de prendre les décisions mentionnées au III de l'article L 1618-2 et au a de l'article L 2221-5-1, sous réserve des dispositions du c de ce même article, et de passer à cette effet les actes nécessaires ;

4) De prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants lorsque les crédits sont inscrits au budget pour les marchés inférieurs au seuil de transmission de contrôle de légalité défini à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

5) De décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

6) De passer les contrats d'assurance ainsi que d'accepter les indemnités de sinistre y afférentes ;

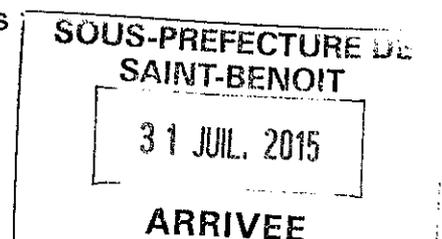
7) De créer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux ;

8) De prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières ;

9) D'accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges ;

10) De décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4 600 € ;

11) De fixer les rémunérations et de régler les frais et honoraires des avocats, notaires, avoués, huissiers de justice et experts



12) De fixer, dans les limites de l'estimation des services fiscaux (domaines), le montant des offres de la commune à notifier aux expropriés et de répondre à leurs demandes ;

13) De décider de la création de classes dans les établissements d'enseignement ;

14) De fixer les reprises d'alignement en application d'un document d'urbanisme ;

15) D'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, lorsque la commune en est titulaire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L 213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le Conseil Municipal ;

16) D'intenter au nom de la commune les actions en justice ou de défendre la commune dans les actions intentées contre elle, dans les cas définis par le Conseil Municipal :

#### Cas d'intervention en justice

Article L 2122-22 16° du Code Général des Collectivités Territoriales.

La délégation du Conseil Municipal au Maire, vaut :

- Devant les juridictions nationales et européennes ;
- Devant tous les ordres et pour tous les degrés de juridiction ;
- En demande, en défense, en intervention volontaire ou sur mise en cause ;
- Pour toutes les actions destinées à préserver ou garantir les intérêts de la commune, quelque soit la nature du contentieux ;
- Pour la constitution de partie civile.

Dans la mise en œuvre de cette délégation, le Maire est autorisé à recourir aux services de prestataires de services (avocats, ...) spécialisés dans les domaines concernés.

17) De régler les conséquences dommageables des accidents dans lesquels sont impliqués des véhicules municipaux dans la limite fixée par le Conseil Municipal de 30 000.00 € par an ;

18) De donner, en application de l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme, l'avis de la commune préalablement aux opérations menées par un établissement public foncier local ;

19) De signer la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions dans lesquelles un constructeur participe au coût d'équipement d'une zone d'aménagement concerté et de signer la convention prévue par le troisième alinéa de l'article L 332-11-2 du même code précisant les conditions dans lesquelles un propriétaire peut verser la participation pour voirie et réseaux ;

20) De réaliser les lignes de trésorerie sur la base d'un montant maximum de trois millions d'euros ;

21) D'exercer, au nom de la commune et dans les conditions fixées par le Conseil Municipal, le droit de préemption défini par l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme : matière non déléguée, pourra faire l'objet d'une délégation ultérieure ;

22) D'exercer au nom de la commune le droit de priorité défini aux articles L.240-1 et L.240-3 du code de l'urbanisme ;

23) De prendre les décisions mentionnées aux articles L.523-4 et L.525-5 du code du patrimoine relatives à la réalisation de diagnostics d'archéologie préventive prescrits pour les opérations d'aménagement ou de travaux sur le territoire de la commune ;

24) D'autoriser, au nom de la commune, le renouvellement de l'adhésion aux associations dont elle est membre.

Il demande au Conseil que les délégations énumérées ci-dessus lui soient attribuées.

Oùï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

#### **Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°22/CM/2015**

Après avoir délibéré, les délégations de l'article L 2122-22 et L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ont été votées et attribuées globalement à l'unanimité :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

1) D'arrêter et modifier l'affectation des propriétés communales utilisées par les services publics municipaux ;

2) De fixer, dans la limite déterminée par le Conseil Municipal, les tarifs des droits de voirie, de stationnement, de dépôt temporaire sur les voies et autres lieux publics, et, d'une manière générale, des droits prévus au profit de la commune qui n'ont pas un caractère fiscal : matière non déléguée, pourra faire l'objet d'une délégation ultérieure ;

3) De procéder, dans les limites fixées par le Conseil Municipal, à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget, et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couvertures des risques de taux et de change ainsi que de prendre les décisions mentionnées au III de l'article L 1618-2 et au a de l'article L 2221-5-1, sous réserve des dispositions du c de ce même article, et de passer à cette effet les actes nécessaires ;

4) De prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants lorsque les crédits sont inscrits au budget pour les marchés inférieurs au seuil de transmission de contrôle de légalité défini à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

5) De décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

6) De passer les contrats d'assurance ainsi que d'accepter les indemnités de sinistre y afférentes ;

7) De créer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux ;

8) De prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières ;

9) D'accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges ;

10) De décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4 600 € ;

11) De fixer les rémunérations et de régler les frais et honoraires des avocats, notaires, avoués, huissiers de justice et experts ;

12) De fixer, dans les limites de l'estimation des services fiscaux (domaines), le montant des offres de la commune à notifier aux expropriés et de répondre à leurs demandes ;

13) De décider de la création de classes dans les établissements d'enseignement ;

14) De fixer les reprises d'alignement en application d'un document d'urbanisme ;

15) D'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, lorsque la commune en est titulaire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L 213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le Conseil Municipal ;

16) D'intenter au nom de la commune les actions en justice ou de défendre la commune dans les actions intentées contre elle, dans les cas définis par le Conseil Municipal :

#### Cas d'intervention en justice

Article L 2122-22 16° du Code Général des Collectivités Territoriales.

La délégation du Conseil Municipal au Maire, vaut :

- Devant les juridictions nationales et européennes ;
- Devant tous les ordres et pour tous les degrés de juridiction ;

- En demande, en défense, en intervention volontaire ou sur mise en cause ;
- Pour toutes les actions destinées à préserver ou garantir les intérêts de la commune, quelque soit la nature du contentieux ;
- Pour la constitution de partie civile.

Dans la mise en œuvre de cette délégation, le Maire est autorisé à recourir aux services de prestataires de services (avocats, ...) spécialisés dans les domaines concernés.

17) De régler les conséquences dommageables des accidents dans lesquels sont impliqués des véhicules municipaux dans la limite fixée par le Conseil Municipal de 30 000.00 € par an ;

18) De donner, en application de l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme, l'avis de la commune préalablement aux opérations menées par un établissement public foncier local ;

19) De signer la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions dans lesquelles un constructeur participe au coût d'équipement d'une zone d'aménagement concerté et de signer la convention prévue par le troisième alinéa de l'article L 332-11-2 du même code précisant les conditions dans lesquelles un propriétaire peut verser la participation pour voirie et réseaux ;

20) De réaliser les lignes de trésorerie sur la base d'un montant maximum de trois millions d'euros ;

21) D'exercer, au nom de la commune et dans les conditions fixées par le Conseil Municipal, le droit de préemption défini par l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme : matière non déléguée, pourra faire l'objet d'une délégation ultérieure ;

22) D'exercer au nom de la commune le droit de priorité défini aux articles L.240-1 et L.240-3 du code de l'urbanisme ;

23) De prendre les décisions mentionnées aux articles L.523-4 et L.525-5 du code du patrimoine relatives à la réalisation de diagnostics d'archéologie préventive prescrits pour les opérations d'aménagement ou de travaux sur le territoire de la commune ;

24) D'autoriser, au nom de la commune, le renouvellement de l'adhésion aux associations dont elle est membre.



## **RAPPORT N°23/CM/2015**

### **OBJET : Indemnités des élus et frais de représentation du Maire**

#### **1) Indemnités des élus**

Le Maire expose au Conseil Municipal que les articles L.2123-20 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales prévoient les indemnités des élus municipaux.

Il y a lieu de préciser le régime des indemnités servi aux élus, en application des articles L 2123-20 et suivants du code précité.

Les indemnités maximales pour l'exercice des fonctions de maire des communes sont fixées par rapport à l'indice 1015 de la fonction publique (indice de référence). L'attribution de l'indemnité de fonction au maire prend effet à compter de la date d'installation du Conseil Municipal.

Il faut noter que les indemnités votées au bénéfice des élus délégués ne prennent effet qu'à compter de la prise d'effet de l'arrêté de délégation qui en conditionne l'attribution, et non à compter de la date d'installation du Conseil Municipal.

Il convient enfin de rappeler que l'article L 2123-24 offre la possibilité, si le Conseil Municipal le décide, d'allouer des indemnités aux conseillers municipaux qui ne disposent pas de délégation.

Il a été décidé dans un esprit de solidarité et d'équité, que l'ensemble des élus disposant de délégations sera attributaire d'une indemnité.

Pour cela, l'indemnité du Maire passe de 2 090,81 euros brut à 590,75 euros brut.

De même, celle de la 5ème adjointe, Madame Géraldine BOULEVARD, passe de 836,32 euros brut à 336,05 euros.

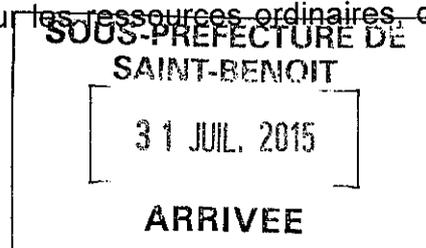
L'indemnité des sept autres adjoints passe de 836,32 euros brut à 736,34 euros brut.

Il est proposé, en application de l'article L 2123-20-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, d'adopter les tableaux récapitulatifs des indemnités de fonction des élus, situés en annexe de la présente délibération et comprenant :

- le taux d'indemnités de fonction des élus ;
- le calcul de l'enveloppe indemnitaire mensuelle des élus communaux et sa répartition.

#### **2) Frais de représentation du Maire**

L'article L 2123-19 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que les conseils municipaux ont la faculté de voter, sur les ressources ordinaires, des indemnités au Maire pour frais de représentation.



Ces indemnités ont pour objet de couvrir les dépenses engagées par le maire, à l'occasion de l'exercice de ses fonctions et dans l'intérêt des affaires de la commune.

S'analysant comme des allocations, elles peuvent prendre la forme d'indemnités fixes, dont les montants peuvent varier selon les collectivités. Il est donc proposé d'attribuer au maire une indemnité pour frais de représentation de 12 000 € annuelle.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

### **Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°23/CM/2015**

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil Municipal délibère et avec :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

#### **1) Indemnités des élus**

- adopte les tableaux récapitulatifs des indemnités de fonction des élus, situés en annexe de la présente délibération et comprenant :
- le taux d'indemnités de fonction des élus ;
- le calcul de l'enveloppe indemnitaire mensuelle des élus communaux et sa répartition.

#### **2) Frais de représentation du Maire**

- attribue au maire une indemnité pour frais de représentation de 12 000 € annuelle.

La Secrétaire de séance,  
  
Edwige MARDAYE



## ANNEXE

### RECAPITULATIF DU REGIME INDEMNITAIRE DES ELUS

#### 1. Taux d'indemnités de fonction des élus:

	Maire (Article L 2123-23 du CGCT)		Adjointes au maire (Article L 2123-24 du CGCT)		Conseillers municipaux bénéficiant d'une délégation de fonction (article L 2123-24-1 du CGCT)	
	Taux maximum de l'indice 1015	Taux de l'indice 1015 proposé	Taux maximum de l'indice 1015	Taux de l'indice 1015 proposé		Taux de l'indice 1015 proposé
Population (habitant) :  3 500 à 9 999	55 %	15.54 %	22 %	19,37 % Sauf pour la 5 <sup>ème</sup> adjointe 8.84 %		5.46 %

#### 2. Calcul de l'enveloppe indemnitaire mensuelle des élus communaux et sa répartition :

Montant maximum brut de l'enveloppe	Répartition des indemnités brutes mensuelles
Montant maximum pour le Maire: 2 090,81 €	Montant pour le Maire : 590,75 €
Montant maximum par adjoint : 836,32 € Montant maximum pour 8 adjoints : 6 690,56 €	Montant maximum par adjoint : 736,34 € Sauf pour la 5 <sup>ème</sup> adjointe : 336,05 € Montant maximum pour 8 adjoints : 5 490,43 €  Montant par conseiller municipal ayant reçu une délégation de fonction : 207,56 € Montant pour 13 conseillers municipaux ayant reçu une délégation de fonction : 2 698,28 €
Enveloppe maximale mensuelle : 8 781,37 €	Enveloppe mensuelle : 8 779,46 €

SOUS-PREFECTURE DE  
SAINT-BENOIT

31 JUL. 2015

ARRIVEE

**RAPPORT N°24/CM/2015**

**OBJET : Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein de la Commission d'Appels d'Offres et Jurys de Concours**

Suite à l'installation du nouveau Conseil Municipal, il convient de constituer la Commission d'Appel d'Offres et ce pour la durée du mandat (articles 22 et 23 du Code des Marchés Publics).

Outre le maire qui sera également président, cette commission est composée de cinq (05) membres titulaires élus par le Conseil Municipal en son sein par le conseil à la représentation proportionnelle au plus fort reste.

L'élection des membres élus de la Commission d'Appel d'Offres doit avoir lieu à bulletin secret et il convient de procéder de même pour l'élection des suppléants en nombre égal à celui des titulaires. L'élection des membres titulaires et suppléants a lieu sur la même liste, sans panachage ni vote préférentiel. Les listes peuvent comprendre moins de noms qu'il n'y a de sièges de titulaires ou de suppléants à pourvoir.

Le Conseil Municipal doit donc procéder à l'élection des cinq membres titulaires et des cinq membres suppléants de la Commission d'Appel d'Offres, à la représentation proportionnelle au plus fort reste.

Le Maire demande aux candidats de se faire connaître.

Oui l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

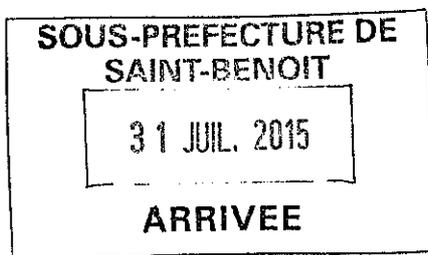
**Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°24/CM/2015**

Une seule liste s'est présentée.

22 votants

Ont été élus avec 22 voix au scrutin secret et à la majorité absolue :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
Monsieur ELMA Benjamin Gatien Marie Joseph	Monsieur THAO-THION Jean-Yves
Monsieur PANAMBALOM Dominique Jean Philippe	Madame BOULEVARD Marie Géraldine
Madame SOUCANE Marie Cindy	Monsieur FAUSTIN Pascal Jean Michel
Monsieur FRIOUX Jan-Pascal Marcel Charles	Madame MARDAYE Marie Edwige
Monsieur LEPELIER Jean-Luc	Madame ELMA Catherine



**RAPPORT N°25/CM/2015**

**OBJET : Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein de la Caisse des Ecoles**

Le Maire informe le Conseil de la nécessité de désigner les représentants du Conseil Municipal au sein de la Caisse des Ecoles.

Selon l'article L.212-10 du Code de l'Education, les Caisses des Ecoles sont destinées à faciliter la fréquentation scolaire par des aides aux élèves, en fonction des ressources de leur famille.

Les compétences peuvent être étendues à des actions à caractère éducatif, culturel, social et sanitaire en faveur des enfants relevant de l'enseignement du premier et second degrés.

Établissements publics autonomes ayant une personnalité distincte de celles des communes, les Caisses des Écoles sont administrées par un comité dont la composition est fixée à l'article R.212-26 du Code de l'Éducation, à savoir :

- a) Le maire, président ;
- b) L'inspecteur de l'éducation nationale chargé de la circonscription ou son représentant ;
- b) Un membre désigné par le préfet ;
- c) Deux conseillers municipaux désignés par le Conseil Municipal ;
- e) Trois membres élus par les sociétaires réunis en assemblée générale ou par correspondance s'ils sont empêchés.

Le Conseil Municipal peut cependant, par délibération motivée, porter le nombre de ses représentants à un chiffre plus élevé sans toutefois que ce nombre excède le tiers des membres de l'assemblée municipale.

Dans ce cas, les sociétaires peuvent désigner autant de représentants supplémentaires que le Conseil Municipal en désigne en plus de l'effectif normal, ces derniers étant élus pour trois ans au scrutin uninominal avec un seul tour, quel que soit le nombre de votants.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de procéder à la désignation de deux élus représentant le Conseil Municipal au scrutin secret à la majorité absolue. Si, après deux tours, aucun candidat n'a obtenu la majorité, le troisième tour a lieu à la majorité relative. En cas d'égalité des suffrages le plus âgé est déclaré élu. Toutefois, le Conseil Municipal peut décider à l'unanimité de ne pas procéder au scrutin secret mais à un vote à main levée (art.L2121-21 du CGCT).

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.



**Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°25/CM/2015**

Une seule liste s'est présentée.

22 votants

Ont été élus avec 22 voix :

- Titulaires :     - Monsieur THAO-THION Jen-Yves
- Madame ELMA Catherine

La Secrétaire de séance



Edwige MARDAY



SOUS-PREFECTURE DE  
SAINT-BENOIT  
31 JUL. 2015  
ARRIVEE

**RAPPORT N°26/CM/2015**

**OBJET : Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein du Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS)**

Le Maire informe le Conseil de la nécessité de désigner les représentants du Conseil Municipal au sein du Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS).

Selon l'article L.123-6 du Code de l'Action Sociale et des Familles, le CCAS, qui est un établissement public communal, est administré par un Conseil d'Administration présidé par le maire.

Dès qu'il est constitué, le Conseil d'Administration élit en son sein un vice-président qui le préside en l'absence du maire, nonobstant les dispositions de l'article L. 2122.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Outre son président, le Conseil d'Administration comprend en nombre égal, fixé par délibération du Conseil Municipal, au minimum à quatre (04) et au maximum à huit (08) membres élus en son sein par le Conseil Municipal et membres nommés par le maire.

Les membres élus par le Conseil Municipal le sont, en vertu de l'article R.123-8 du Code de l'action sociale et des familles, au scrutin de liste, à la représentation proportionnelle au plus fort reste, sans panachage ni vote préférentiel. Le scrutin est secret.

Les membres nommés par le maire le sont parmi les personnes non membres du Conseil Municipal mais participant à des actions de prévention, d'animation, ou de développement social menées dans la commune considéré.

Au nombre des membres nommés doivent figurer un représentant des associations qui œuvrent dans le domaine de l'insertion et de la lutte contre les exclusions, un représentant des associations familiales désigné sur proposition de l'Union départementale des associations familiales, un représentant des associations de retraités et de personnes âgées et un représentant des associations de personnes handicapées.

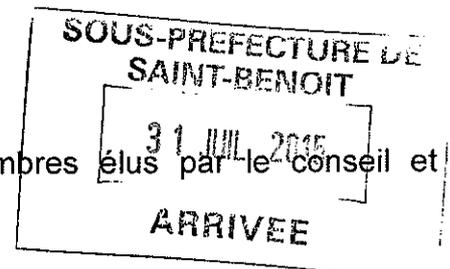
Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Action Sociale et des Familles, dès le renouvellement du Conseil Municipal, les associations précitées sont informées collectivement par voie d'affichage en mairie et, le cas échéant, par tout autre moyen, notamment par voie de presse, qu'elles doivent formuler des propositions concernant leurs représentants dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours.

Les membres du Conseil d'Administration sont élus ou désignés dans un délai de deux mois maximum après le renouvellement du Conseil Municipal et pour la durée du mandat de ce conseil soit jusqu'en 2020.

Celui des membres précédents prend fin dès l'élection des nouveaux membres et au plus tard dans un délai de deux mois.

Il est donc proposé au conseil :

- de fixer le nombre respectif des membres élus par le conseil et nommés par le maire à quatre (04) ;



- d'élire, au scrutin de liste, à la représentation proportionnelle au plus fort reste, sans panachage ni vote préférentiel, quatre (04) membres du conseil pour faire partie du Conseil d'Administration du CCAS.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

### Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°26/CM/2015

Le Conseil fixe le nombre des membres élus par le conseil et nommés par le maire à 4 (quatre).

Une seule liste s'est présentée.

22 votants

Ont été élus avec 22 voix au scrutin secret et à la majorité absolue :

- Titulaires :
  - Madame BOULEVARD Marie Géraldine
  - Madame DALLEAU Marie Colette
  - Madame TURPIN Ketty Marie Alice
  - Madame GRANULANT Nicaise

La Secrétaire de séance,  
  
Edwige MARDAYE



**RAPPORT N°27/CM/2015**

**OBJET : Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein du Syndicat Intercommunal d'Electricité du Département de la Réunion**

Le Maire informe le Conseil que la commune de Sainte Rose est membre du Syndicat Intercommunal d'Electricité du Département de la Réunion (SIDELEC REUNION), créé par arrêté préfectoral n°680 du 29 Mars 2000.

Le SIDELEC REUNION exerce le pouvoir concédant en matière de distribution publique d'énergie électrique sur l'ensemble du territoire et pour le compte des collectivités adhérentes.

Chaque commune est représentée au comité syndical par un délégué titulaire et un délégué suppléant, les délégués disposant au sein du comité syndical d'un nombre de voix déterminé proportionnellement à l'importance de la population.

Le Maire propose au Conseil d'élire ces représentants un (1) titulaire, un (1) suppléant et demande aux candidats de se faire connaître.

Où l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

**Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°27/CM/2015**

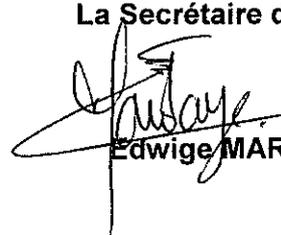
Où l'exposé du Maire, le Conseil Municipal délibère et avec :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

Sont élus pour représenter la commune au sein du Syndicat Intercommunal d'Electricité du Département de la Réunion (SIDELEC REUNION) :

- Titulaire : Monsieur PANAMBALOM Dominique Jean Philippe
- Suppléant : Monsieur ELMA Benjamin Gatien Marie Joseph

La Secrétaire de séance,

  
Edwige MARDAYE REUNION



## RAPPORT N°28/CM/2015

### OBJET : Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein de la commission de révision des listes électorales

Le Maire informe le Conseil que dans le cadre de l'installation du nouveau Conseil Municipal, il convient de désigner des représentants devant siéger à la commission de révision des listes électorales.

La commission de révision dresse et révisé la liste électorale (art.L.17 du Code Electoral). Elle est composée comme suit :

- D'une commission administrative pour chaque bureau de vote, constituée du maire ou son représentant, d'un délégué de l'administration désigné par le préfet ou le sous-préfet et d'un délégué désigné par le président du Tribunal de Grande Instance (TGI).
- D'une commission centralisatrice avec les mêmes institutions.

Le Maire demande au conseil de nommer :

- Un membre pour la commission centralisatrice,
- Un représentant par bureau de vote, soit 7 membres.

Il est demandé aux candidats de se faire connaître.

Où l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

### Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°28/CM/2015

Où l'exposé du Maire, le Conseil Municipal délibère et avec :

Une seule liste s'est présentée.

22 votants

Ont été élus avec 22 voix :

- Liste générale : Monsieur THAO-THION Jean-Yves
- 1<sup>er</sup> Bureau : Monsieur LEPERLIER Jean-Luc
- 2<sup>ème</sup> Bureau : Madame MARDAYE Marie Edwige
- 3<sup>ème</sup> Bureau : Madame SOUCANE Marie Cindy
- 4<sup>ème</sup> Bureau : Monsieur PANAMBALOM Dominique Jean Philippe
- 5<sup>ème</sup> Bureau : Monsieur ELMA Benjamin Gatien Marie Joseph
- 6<sup>ème</sup> Bureau : Monsieur FAUSTIN Pacal Jean Michel
- 7<sup>ème</sup> Bureau : Monsieur MIQUEL Jean Roland



## **RAPPORT N°29/CM/2015**

### **OBJET : Désignation des représentants du Conseil Municipal au sein du Conseil d'Administration et aux Assemblées d'actionnaires de la Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC)**

Conformément aux dispositions des articles L. 1521-1 à L.1525-3 du Code général des collectivités territoriales régissant les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) les statuts des SEM dans lesquelles la commune est représentée définissent les règles d'attribution des sièges dans leurs différentes instances collégiales.

C'est ainsi que la commune de Sainte-Rose est représentée au sein de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC) comme suit :

- Conseil d'administration et/ou d'assemblée spéciale : 1 représentant
- Assemblées générales d'actionnaires : 1 représentant

Il convient de procéder à la désignation des représentants de la commune au sein des différentes instances collégiales de la SEMAC.

Il est donc demandé au Conseil Municipal, pour la SEMAC :

- de désigner un représentant au conseil d'administration et/ou assemblée spéciale ;
- de désigner un représentant aux assemblées générales d'actionnaires ;
- d'autoriser le paiement d'une rémunération à M.. désigné pour représenter la collectivité au sein du conseil d'administration de la SEMAC, au titre de sa fonction d'administrateur au sein du Conseil d'Administration et/ou assemblée spéciale, de la Commission d'Appel d'Offres ou des Commissions d'Attribution de Logements de la SEMAC ;
- de fixer le montant maximum annuel de cette rémunération à 3 948 € pour M.. , élu administrateur ;
- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

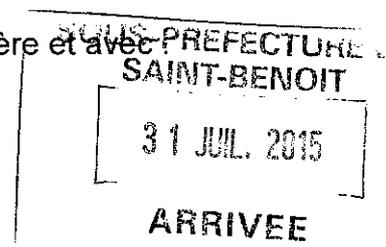
Où l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

### **Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°29/CM/2015**

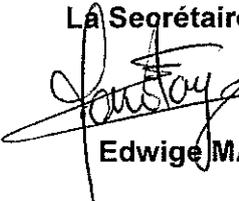
Où l'exposé du Maire, le Conseil Municipal délibère et avec

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

- désigne Monsieur VERGOZ Michel Jean Yves Marie André pour représenter la collectivité au sein du Conseil d'Administration et/ou assemblée spéciale, aux assemblées générales d'actionnaires de la Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC) ;

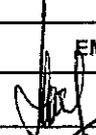
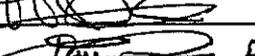
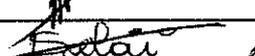
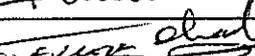
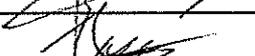
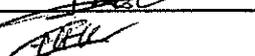
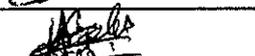
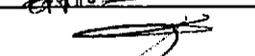
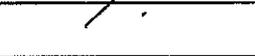


- autorise le paiement d'une rémunération à Monsieur VERGOZ Michel Jean Yves Marie André, désigné pour représenter la collectivité au sein du Conseil d'Administration de la SEMAC, au titre de sa fonction d'administrateur au sein du Conseil d'Administration et/ou assemblée spéciale, de la Commission d'Appel d'Offres ou des Commissions d'Attribution de Logements de la SEMAC ;
- fixe le montant maximum annuel de cette rémunération à 3 948 € pour Monsieur VERGOZ Michel Jean Yves Marie André, élu administrateur ;
- autorise le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

La Secrétaire de séance  
  
Edwige MARDAYE



**CONSEIL MUNICIPAL DU SAMEDI 25 JUILLET 2015**  
**FEUILLE DE VOTE**  
**Désignation des représentants du Conseil Municipal**  
**au sein du Centre Communal d'Actions Sociales**

NOM	PRENOMS	EMARGEMENT
VERGOZ	Michel Jean Yves Marie André	
PANAMBALOM	Dominique Jean Philippe	
MARDAYE	Marie Edwige	
SOUCANE	Marie Cindy	
ELMA	Benjamin Gatien Marie Joseph	
BOULEVARD	Marie Géraldine	
MIQUEL	Jean Roland	
FAUSTIN	Pascal Jean Michel	
ELMA	Catherine	
TURPIN	Ketty Marie Alice	
MOULOUMA	Marie Pierre	
THAO-THON	Jean-Yves	 . P.O.
BIENVENU	Louis Axel	
SALAI	Marie Rachel	
TECHER	Charles André Louis	
GRANULANT	Nicaise	
LEPERLIER	Jean Luc	
PAYET	Laurencia	
CLAIN	Dominique	
JACALAS	Fabienne Marie Stellie	
FRIOUX	Jan-Pascal Marcel Charles	
DALLEAU	Marie Colette	
MAMINDY PAJANY	Joseph Bruno	
MARDAYE	Jeanne Marie	
THAO-THON	Henri	
MAILLOT	Stéphanie	
CAÏLASSON	Bernard	
LAUDE	Wilhemine Marie	
CADAR	Georges Martin	

**CONSEIL MUNICIPAL DU SAMEDI 25 JUILLET 2015**  
**FEUILLE DE VOTE**  
**Désignation des représentants du Conseil Municipal**  
**au sein de la Commission d'Appel d'Offes**  
**et Jurys de Concours**

NOM	PRENOMS	EMARGEMENT
VERGOZ	Michel Jean Yves Marie André	
PANAMBALOM	Dominique Jean Philippe	
MARDAYE	Marie Edwige	
SOUCANE	Marie Cindy	
ELMA	Benjamin Gatien Marie Joseph	
BOULEVARD	Marie Géraldine	
MIQUEL	Jean Roland	
FAUSTIN	Pascal Jean Michel	
ELMA	Catherine	
TURPIN	Ketty Marie Alice	
MOULOUMA	Marie Pierre	
THAO-THION	Jean-Yves	
BIENVENU	Louis Axel	
SALAI	Marie Rachel	
TECHER	Charles André Louis	
GRANULANT	Nicaise	
LEPERLIER	Jean Luc	
PAYET	Laurencia	
CLAIN	Dominique	
JACALAS	Fabienne Marie Stellie	
FRIOUX	Jan-Pascal Marcel Charles	
DALLEAU	Marie Colette	
MAMINDY PAJANY	Joseph Bruno	
MARDAYE	Jeanne Marie	
THAO-THION	Henri	
MAILLOT	Stéphanie	
CAÏLASSON	Bernard	
LAUDE	Wilhemine Marie	
CADAR	Georges Martin	

22 Volants

7 Absents

**RAPPORT N°31/CM/2015**

**OBJET : Approbation du Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du service public de l'eau potable**

Le Maire présente au Conseil Municipal pour approbation le Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du service public de l'eau potable qui lui a été adressé par le Receveur Municipal.

Après avoir procédé aux contrôles, il a été constaté une parfaite correspondance des valeurs entre le Compte de Gestion et le Compte Administratif de l'ordonnateur.

Le Conseil Municipal est donc invité à approuver le Compte de Gestion 2014 transmis par le Receveur Municipal pour le budget de la régie du service public de l'eau potable.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

**Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°31/CM/2015**

Le Maire demande au Conseil de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

décide de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.

La Secrétaire de séance

  
Edwige MARDAY



**RAPPORT N°32/CM/2015**

**OBJET : Approbation du Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du service public des Pompes Funèbres**

Le Maire présente au Conseil Municipal pour approbation le Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du service public des Pompes Funèbres.

Après avoir procédé aux contrôles, il a été constaté une parfaite correspondance des valeurs entre le Compte de Gestion et le Compte Administratif de l'ordonnateur.

Le Conseil Municipal est donc invité à approuver le Compte de Gestion 2014 transmis par le Receveur Municipal pour le budget de la régie du service public des Pompes Funèbres.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

**Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°32/CM/2015**

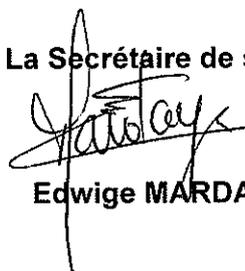
Le Maire demande au Conseil de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

décide de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.

La Secrétaire de séance

  
Edwige MARDAYE



**RAPPORT N°33/CM/2015**

**OBJET : Approbation du Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC)**

Le Maire présente au Conseil Municipal pour approbation le Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui lui a été adressé par le Receveur Municipal.

Après avoir procédé aux contrôles, il a été constaté une parfaite correspondance des valeurs entre le Compte de Gestion et le Compte Administratif de l'ordonnateur.

Le Conseil Municipal est donc invité à approuver le Compte de Gestion 2014 transmis par le Receveur Municipal pour le budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

**Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°33/CM/2015**

Le Maire demande au Conseil de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

décide de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.

La Secrétaire de séance,  
  
Edwige MARDAY  




**RAPPORT N°34/CM/2015**

**OBJET : Approbation du Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Collectif (SPAC)**

Le Maire présente au Conseil Municipal pour approbation le Compte de Gestion 2014 du budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Collectif (SPAC) qui lui a été adressé par le Receveur Municipal.

Après avoir procédé aux contrôles, il a été constaté une parfaite correspondance des valeurs entre le Compte de Gestion et le Compte Administratif de l'ordonnateur.

Le Conseil Municipal est donc invité à approuver le Compte de Gestion 2014 transmis par le Receveur Municipal pour le budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Collectif (SPAC).

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

**Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°34/CM/2015**

Le Maire demande au Conseil de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

décide de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.



La Secrétaire de séance  
*Edwige Mardaye*  
Edwige MARDAYE  
MAIRE DE SAINT-E-ROSE  
REUNION

**RAPPORT N°30/CM/2015**

**OBJET : Approbation du Compte de Gestion 2014 – Budget Principal**

Le Maire présente au Conseil Municipal pour approbation le Compte de Gestion 2014 du Budget Principal qui lui a été adressé par le Receveur Municipal.

Après avoir procédé aux contrôles, il a été constaté une parfaite correspondance des valeurs entre le Compte de Gestion et le Compte Administratif de l'ordonnateur.

Le Conseil Municipal est donc invité à approuver le Compte de Gestion 2014 transmis par le Receveur Municipal pour le Budget Principal de la Ville.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

**Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°30/CM/2015**

Le Maire demande au Conseil de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

décide de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.



31 III 2015

**RAPPORT N°35/CM/2015**

**OBJET : Approbation du Compte Administratif 2014 du budget principal de la Ville de Sainte-Rose**

**ARRIVEE**

Il est soumis à l'approbation du Conseil Municipal le Compte Administratif 2014 du Budget Principal de la Ville de Sainte-Rose.

Le Compte Administratif constitue le bilan financier de l'ordonnateur. Il retrace l'ensemble des recettes et des dépenses réalisées au cours de l'année 2014, permettant ainsi de déterminer les résultats de l'exercice.

**Section de fonctionnement 2014**

Les dépenses de fonctionnement se sont élevées 12 788 891,75 € et les recettes à 13 548 590,27 € comme le détaille par chapitre le tableau ci-dessous :

SECTION DE FONCTIONNEMENT 2014			
Chapitres de dépenses	Réalisations	Chapitres de recettes	Réalisations
011 – Charges à caractère général	2 735 304,39	70 - Produit des services	298 809,67
012 – Charges de personnel	8 453 839,12	73 – Impôts et taxes	9 376 773,61
65 – Autres charges gestion courante	662 472,32	74 – Dotations et subventions	2 345 980,17
66 – Charges financières	395 568,49	75 – Autres produits de gestion courante	75 890,50
67 - Charges exceptionnelles	16 087,30	77 – Produits exceptionnels	26 284,56
042 – Opérations d'ordre entre sections	525 620,13	013 – Atténuations de charges	745 332,63
		042 – Opérations d'ordre entre sections	74 888,27
		002 – Résultat fonctionnement N-1 reporté	604 630,86
<b>Total</b>	<b>12 788 891,75</b>	<b>Total</b>	<b>13 548 590,27</b>

Le résultat de fonctionnement cumulé au 31 décembre 2014 s'élève donc à 759 698,52 €.

**Section d'investissement 2014**

Les dépenses d'investissement se sont élevées à 7 381 701,52 € et les recettes à 9 815 147,25 € comme le détaille par chapitre le tableau ci-dessous :

SECTION D'INVESTISSEMENT 2014			
Chapitres de dépenses	Réalisations	Chapitres de recettes	Réalisations
16 – Emprunts et dettes assimilées	297 110,80	10 – Dotations, fonds divers et réserves	2 674 623,55
20 – Immobilisations incorporelles	73 418,13	13 – Subventions d'investissement	4 614 903,57
21 – Immobilisations corporelles	244 927,67	16 – Emprunts et dettes assimilées	2 000 000,00
23 – Immobilisations en cours	4 866 186,38	040 – Opérations d'ordre entre sections	525 620,13
040 – Opérations d'ordre entre sections	74 888,27		
001 – Solde d'exécution N-1 reporté	1 825 170,27		
<b>Total</b>	<b>7 381 701,52</b>	<b>Total</b>	<b>9 815 147,25</b>

Le solde d'investissement cumulé au 31 décembre 2014 s'élève ainsi à 2 433 445,73 €.

La dette à long terme auprès des établissements de crédit s'élève à 8 510 463,95 € au 31 décembre 2014.

Le solde des restes à réaliser de la section d'investissement de 2014 qui sera reporté sur le budget 2015 s'élève à 77 973,15 €.

Globalement, compte tenu de l'ensemble des dépenses et des recettes enregistrées sur l'exercice 2014, le fonds de roulement hors restes à réaliser s'élève à 3 193 144,25 € au 31 décembre 2014.

Après intégration des restes à réaliser d'un montant de 77 973,15 €, le fonds de roulement s'établit à 3 271 117,40 € au 31 décembre 2014.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

### **Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°35/CM/2015**

Compte tenu de la remise de plusieurs centaines de factures de 2014 avec et sans bons de commande correspondant à environ 290 000 euros, et dans l'attente d'être plus complètement informé, le Maire demande au Conseil de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal, qui sera convoqué dans les plus brefs délais comme convenu avec la direction du contrôle budgétaire le vendredi 24 juillet 2015.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

décide de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.

La Secrétaire de séances

  
Edwige MARDAY



**RAPPORT N°36/CM/2015****OBJET : Approbation du Compte Administratif 2014 du budget de la régie du service public de l'eau potable de Sainte-Rose**

Il est soumis à l'approbation du Conseil Municipal le Compte Administratif 2014 pour le budget de la régie du service public de l'eau potable de Sainte-Rose.

**- Section d'exploitation**

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 351 450,59 € et les recettes à 2 334 255,78 € comme le détaille le tableau ci-dessous :

SECTION D'EXPLOITATION 2014			
Chapitres de dépenses	Réalisations	Chapitres de recettes	Réalisations
011 – Charges à caractère général	42 263,84	70 - Produit des services	674 551,55
012 – Charges de personnel	89 423,52	77 – Produits exceptionnels	20 054,56
66 – Charges financières	123 370,84	042 – Opérations d'ordre entre sections	43 519,14
67 – Charges exceptionnelles	13 158,89	002 – Résultat d'exploitation N-1 reporté	1 596 130,53
042 – Opérations d'ordre entre sections	83 233,50		
<b>Total</b>	<b>351 450,59</b>	<b>Total</b>	<b>2 334 255,78</b>

Le résultat d'exploitation cumulé au 31 décembre 2014 s'élève à 1 982 805,19 €.

**- Section d'investissement**

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 295 416,68 € et les recettes à 620 685,34 € comme le détaille le tableau ci-dessous :

SECTION D'INVESTISSEMENT 2014			
Chapitres de dépenses	Réalisations	Chapitres de recettes	Réalisations
16 – Emprunts et dettes assimilées	36 208,72	040 – Opérations d'ordre entre sections	83 233,50
20 – Immobilisations incorporelles	19 066,82	001 – Solde d'exécution N-1 reporté	537 451,84
23 – Immobilisations en cours	196 622,00		
040 – Opérations d'ordre entre sections	43 519,14		
<b>Total</b>	<b>295 416,68</b>	<b>Total</b>	<b>620 685,34</b>

Le solde d'investissement cumulé au 31 décembre 2014 s'élève à 325 268,66€.

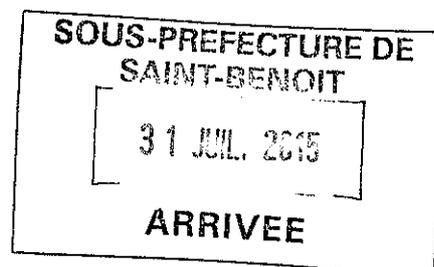
La dette à long terme auprès des établissements de crédit s'élève à 3 164 161,72 €.

Le solde des restes à réaliser de la section d'investissement de 2014 qui sera reporté sur le budget 2015 s'élève à – 19 000 €.

Globalement, compte tenu de l'ensemble des dépenses et des recettes enregistrées sur l'exercice 2014, le fonds de roulement hors restes à réaliser s'élève à 2 308 073,85 € au 31 décembre 2014.

Après intégration des restes à réaliser d'un montant de – 19 000 €, le fonds de roulement s'établit à 2 289 073,85 € au 31/12/2014.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.



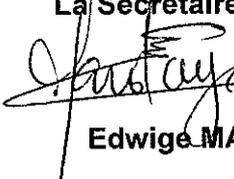
## Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°36/CM/2015

Compte tenu de la remise de plusieurs centaines de factures de 2014 avec et sans bons de commande correspondant à environ 290 000 euros, et dans l'attente d'être plus complètement informé, le Maire demande au Conseil de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal, qui sera convoqué dans les plus brefs délais comme convenu avec la direction du contrôle budgétaire le vendredi 24 juillet 2015.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

décide de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.

La Secrétaire de séance  
  
Edwige MARD  




**RAPPORT N°37/CM/2015**

**OBJET : Approbation du Compte Administratif 2014 du budget de la régie du service public des Pompes Funèbres de Sainte-Rose**

Il est soumis à l'approbation du Conseil Municipal le Compte Administratif 2014 pour le budget la régie du service public des Pompes Funèbres de Sainte-Rose.

- **Section d'exploitation**

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 2 074 € et les recettes à 5 264,50 € comme le détaille le tableau ci-dessous :

SECTION D'EXPLOITATION 2014			
Chapitres de dépenses	Réalisations	Chapitres de recettes	Réalisations
012 – Charges de personnel	2 074,00	70 - Produit des services	3 100,00
		002 – Résultat d'exploitation N-1 reporté	2 164,50
<b>Total</b>	<b>2 074,00</b>	<b>Total</b>	<b>5 264,50</b>

Le résultat d'exploitation cumulé au 31 décembre 2014 s'élève à 3 190,50 €.

Ce budget n'a pas réalisé d'investissement en 2014.

Globalement, compte tenu de l'ensemble des dépenses et des recettes enregistrées sur l'exercice 2014, le fonds de roulement s'élève à 3 190,50 € au 31 décembre 2014.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

**Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°37/CM/2015**

Compte tenu de la remise de plusieurs centaines de factures de 2014 avec et sans bons de commande correspondant à environ 290 000 euros, et dans l'attente d'être plus complètement informé, le Maire demande au Conseil de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal, qui sera convoqué dans les plus brefs délais comme convenu avec la direction du contrôle budgétaire le vendredi 24 juillet 2015.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

décide de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.



## RAPPORT N°38/CM/2015

### OBJET : Approbation du Compte Administratif 2014 du budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Sainte-Rose

Il est soumis à l'approbation du Conseil Municipal le Compte Administratif 2014 pour le budget la régie du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Sainte-Rose.

#### - Section d'exploitation

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 18 558 € et les recettes à 219 805,38 € comme le détaille le tableau ci-dessous :

SECTION D'EXPLOITATION 2014			
Chapitres de dépenses	Réalisations	Chapitres de recettes	Réalisations
012 – Charges de personnel	18 308,00	002 – Résultat d'exploitation N-1 reporté	219 805,38
67 – Charges exceptionnelles	250,00		
<b>Total</b>	<b>18 558,00</b>	<b>Total</b>	<b>219 805,38</b>

Le résultat d'exploitations cumulé au 31 décembre 2014 s'élève à 201 247,38 €.

Ce budget n'a pas réalisé d'investissement en 2014.

Globalement, compte tenu de l'ensemble des dépenses et des recettes enregistrées sur l'exercice 2014, le fonds de roulement s'élève à 201 247,38 € au 31 décembre 2014.

Où l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

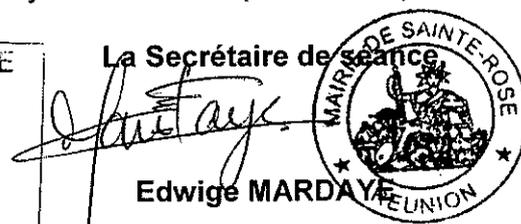
#### **Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°38/CM/2015**

Compte tenu de la remise de plusieurs centaines de factures de 2014 avec et sans bons de commande correspondant à environ 290 000 euros, et dans l'attente d'être plus complètement informé, le Maire demande au Conseil de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal, qui sera convoqué dans les plus brefs délais comme convenu avec la direction du contrôle budgétaire le vendredi 24 juillet 2015.

Où l'exposé du Maire, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

décide de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.



**RAPPORT N°39/CM/2015****OBJET : Approbation du Compte Administratif 2014 du budget de la régie du Service Public de l'Assainissement Collectif (SPAC) de Sainte-Rose**

Il est soumis à l'approbation du Conseil Municipal le Compte Administratif 2014 pour le budget la régie du Service Public de l'Assainissement Collectif (SPAC) de Sainte-Rose.

**- Section d'exploitation**

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 27 € et les recettes à 227 585,76 € comme le détaille le tableau ci-dessous :

SECTION D'EXPLOITATION 2014			
Chapitres de dépenses	Réalisations	Chapitres de recettes	Réalisations
67 – Charges exceptionnelles	27,00	70 - Produit des services	36 383,00
		042 – Opérations d'ordre entre sections	191 202,76
<b>Total</b>	<b>27,00</b>	<b>Total</b>	<b>227 585,76</b>

Le résultat d'exploitation cumulé au 31 décembre 2014 s'élève à 227 558,76 €.

**- Section d'investissement**

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 3 872 533,22 € et les recettes à 512 889,57 € comme le détaille le tableau ci-dessous :

SECTION D'INVESTISSEMENT 2014			
Chapitres de dépenses	Réalisations	Chapitres de recettes	Réalisations
23 – Immobilisations en cours	122 854,93	10 – Dotations, fonds divers et réserves	512 889,57
040 – Opérations d'ordre entre sections	191 202,76		
001 – Solde d'exécution N-1 reporté	3 558 475,53		
<b>Total</b>	<b>3 872 533,22</b>	<b>Total</b>	<b>512 889,57</b>

Le solde d'investissement cumulé au 31 décembre 2014 s'élève à -3 359 643,65 €.

Le solde des restes à réaliser de la section d'investissement de 2014 qui sera reporté sur le budget 2015 s'élève à 3 711 166 €.

Globalement, compte tenu de l'ensemble des dépenses et des recettes enregistrées sur l'exercice 2014, le fonds de roulement hors restes à réaliser s'élève à - 3 132 084,89 € au 31 décembre 2014.

Après intégration des restes à réaliser d'un montant de 3 711 166 €, le fonds de roulement s'établit à 579 081,11 € au 31/12/2014.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.



## Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°39/CM/2015

Compte tenu de la remise de plusieurs centaines de factures de 2014 avec et sans bons de commande correspondant à environ 290 000 euros, et dans l'attente d'être plus complètement informé, le Maire demande au Conseil de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal, qui sera convoqué dans les plus brefs délais comme convenu avec la direction du contrôle budgétaire le vendredi 24 juillet 2015.

Où l'exposé du Maire, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

décide de retirer ce rapport de l'ordre du jour et de le reporter à la prochaine séance du Conseil Municipal.

La Secrétaire de séance  
  
Edwige MARTEL



**RAPPORT N°40/CM/2015**  
**OBJET : SEMAC : Projet de Pacte d'actionnaires**

Le Maire rappelle que la commune de Sainte-Rose en qualité d'actionnaire de la SEMAC a validé le 19 décembre 2014 (Rapport n°106/CM/2014) sa participation à l'augmentation de capital de cette société pour un montant de 89 400 € représentant à la clôture de cette augmentation 1,92% d'un capital total de 13 205 870 € destiné à donner à la SEMAC les moyens de son plan de développement en cohérence avec le plan de développement moyen terme de la SEMAC validé par le Conseil d'Administration le 26 septembre 2014.

Aujourd'hui est soumis à votre approbation le projet de pacte d'actionnaires établi à cette occasion.

Ce pacte, initié par la Caisse des Dépôts et Consignations, devenu à l'occasion de cette augmentation de capital le second actionnaire de la société avec 18,37% de participation, a été établi en concertation avec la SEMAC.

Il a pour objet de définir les règles essentielles que les actionnaires du premier groupe, celui des collectivités publiques, et la Caisse des Dépôts et Consignations entendent voir appliquer en commun dans la SEMAC.

Le projet de pacte qui est soumis à votre approbation, définit les engagements respectifs en terme de libération de capital, rappelle les orientations de l'activité de la SEMAC ainsi que les modalités de gouvernance et propose au conseil d'administration la création d'un comité stratégique, à rôle consultatif destiné à émettre des avis techniques, juridiques et financiers sur les décisions essentielles à soumettre aux conseils d'administration, fixe les conditions d'engagement des opérations d'investissement, leur financement et leur niveau de rentabilité, précise la transmission des titres et des liquidités.

Il vous est demandé au Conseil :

- d'approuver le principe de la signature par la Mairie de Sainte-Rose du pacte d'actionnaires tel qu'annexé et de conférer tous pouvoirs aux représentants de la Mairie de Sainte-Rose à l'effet de signer le document correspondant.

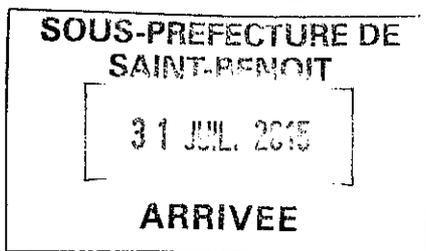
Où l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

**Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°40/CM/2015**

Où l'exposé du Maire, le Conseil Municipal délibère et avec :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

approuve le principe de la signature par la Mairie de Sainte-Rose du pacte d'actionnaires tel qu'annexé et confère tous pouvoirs aux représentants de la Mairie de Sainte-Rose à l'effet de signer le document correspondant.



La Secrétaire de séance,  
  
Edwige MARDAYE  


# PROJET

**Pacte d'actionnaires**

**SEMAC**

SOUS-PREFECTURE DE  
SAINT-BENOIT  
31 JUL. 2015  
ARRIVEE

Entre

- La **Commune de Saint-Benoît**, ayant son siège rue Georges Pompidou 97470 Saint-Benoît représentée par Monsieur Jean-Claude FRUTEAU, en qualité de maire, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 18/04/2014 ;

(Ci-après la « **Commune de Saint-Benoît** »),

- La **Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST)**, ayant son siège 28 rue des Tarmarins – Pôle Bois BP124 – 97470 Saint-Benoît représentée par Monsieur Sydney SINAMA en qualité de Conseiller Communautaire, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du conseil communautaire en date du 17/06/2014 ;

(Ci-après la « **CIREST** »),

- La **Région Réunion**, ayant son siège Avenue René Cassin Moufia 97490 Sainte-Clotilde représentée par Madame Patricia ROBERT (PILORGET), en qualité de Conseillère Régionale, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du conseil régional en date du 21 avril 2010 ;

(Ci-après la « **Région Réunion** »),

- La **Commune de Saint-Joseph**, ayant son siège 277 rue Raphaël Babet 97480 Saint-Joseph représentée par Monsieur Patrick LEBRETON en qualité de maire, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 10/04/2014 ;

(Ci-après la « **Commune de Saint-Joseph** »),

- La **Commune de Bras-Panon**, ayant son siège route nationale 2 – 97412 Bras-Panon représentée par Monsieur Daniel GONTHIER, en qualité de maire, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 09/04/2014 ;

(Ci-après la « **Commune de Bras-Panon** »),

- La **Commune de la Plaine des Palmistes**, ayant son siège rue de la République 97431 La Plaine des Palmistes représentée par Madame Priscilla ALOUETTE en qualité de conseillère municipale, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 30/04/2014 ;

(Ci-après la « **Commune de la Plaine des Palmistes** »),

- La **Commune de Sainte Rose**, ayant son siège 193 route nationale 2 – 97439 Sainte-Rose représentée par Monsieur Michel VERGOZ en qualité de maire, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 11/07/2015 ;

(Ci-après la « **Commune de Sainte-Rose** »),

- **La Commune de Saint-André**, ayant son siège Place du 02 décembre BP 505 – 97440 Saint-André représentée par Madame Liliane NALATIAPOULLE en qualité de Conseillère Municipale, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 18/12/2014 ;

(Ci-après la « **Commune de Saint-André**»),

- **La Commune de Salazie**, ayant son siège 1 place Théodore Simonette – 97433 Salazie représentée par Monsieur Stéphane FOUASSIN en qualité de maire, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 18/12/2014 ;

(Ci-après la « **Commune de Salazie**»),

- **La Société Bourbon Bois**, SAS au capital 3 124 000 € immatriculée sous le numéro RCS Saint-Denis N° 348 618 158, ayant son siège 2 rue Camille Desmoulins 97420 Le Port représentée par Monsieur Jean-Claude CAZAUBON, dûment habilité aux fins des présentes,

(Ci-après la « **Société Bourbon bois** »),

- **La Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse**, SA au capital 649 316 000 € immatriculée sous le numéro RCS Marseille N° 775 559 404, ayant son siège 57 rue de Paris 97400 Saint-Denis représentée par Monsieur Patrick GEIGLE, Directeur Région Réunion, dûment habilité aux fins des présentes,

(Ci-après la « **CEPAC** »)

Et

- **La Caisse des Dépôts et Consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 Avril 1816, codifié aux articles L 518-2 et suivants du Code Monétaire et financier, ayant son siège – 56, rue de Lille – 75007 Paris, représentée par Monsieur Olivier CAMAU, Directeur Régional pour la Région Océan Indien dûment habilité aux fins des présentes par arrêté modifié du Directeur Général de la Caisse des Dépôts et Consignations en date du 16/02/2015 portant délégation de signature;

(Ci-après la "**Caisse des Dépôts**"),

Ci –après dénommés individuellement l' « **Actionnaire** » et collectivement les « **Actionnaires** »

**En présence de**

- **La Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction**, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 7 835 910 €, immatriculée au RCS de Saint-Denis sous le numéro 522 280 230 dont le siège social est situé 16 b résidence le Manchy rue Leconte de Lisle 97470 Saint-Benoît, représentée par Mario di CARLO, son Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

(Ci-après désignée la « **SEMAC** ») intervenant aux présentes pour accepter les obligations mises à sa charge par le présent Pacte,

(Ci-après dénommés collectivement les « **Parties** »),

**Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

Au 31/12/2013, le capital social de la SEMAC était de 7 835 910 € divisé en 10 518 actions d'une valeur nominale de 745 € chacune, réparti comme suit :

Le plan moyen terme 2014-2028 ou « **PMT** » (**Annexe 1**) prévoit une augmentation du patrimoine à hauteur de 2 415 logements à fin 2020. C'est dans ce contexte qu'en date du 10 juillet 2015 l'Assemblée Générale a décidé le principe d'une augmentation de capital globale à hauteur de 5 369 960 € réalisée de la manière suivante :

- Apport en numéraire de 4 373 150 euros et
- Apport en nature par la ville de Saint-Benoît d'un terrain évalué à 996 810 €

Les villes de Saint-Benoît, de Bras-Panon, de la Plaine des Palmistes, de Sainte-Rose, de Saint-Joseph, de Salazie, de Saint-André, la CIREST, la Région Réunion, la CEPAC et la Caisse des dépôts ont confirmé leur souhait de participer et de souscrire à l'augmentation de capital de la SEMAC.

Après augmentation de capital par apports en nature et en numéraire, le capital social de la SEMAC est fixé à 13 205 870 € divisé en 17 226 actions d'une valeur nominale de 745 € chacune, réparti comme suit :

Actionnaires	SITUTATION ANTERIEURE			AUGMENTATION 2014		NOUVELLE REPARTITION		
	Répartition du capital					Répartition du capital		
1er Groupe	Nre action	val/totale	%	Nre actions	Val/aug	Montant	Cumul	% final
Saint Benoît	4 002	2 981 490	38,05%	2 009,00	1 496 705	1 496 705	4 478 195	33,91%
CIREST	1 556	1 159 220	14,79%	752,00	560 240	560 240	1 719 460	13,02%
Région	1 131	842 595	10,75%	480,00	357 600	357 600	1 200 195	9,09%
Bras Panon	220	163 900	2,09%	300,00	223 500	223 500	387 400	2,93%
La Plaine	220	163 900	2,09%	120,00	89 400	89 400	253 300	1,92%
Sainte Rose	220	163 900	2,09%	120,00	89 400	89 400	253 300	1,92%
Saint Joseph	502	373 990	4,77%	300,00	223 500	223 500	597 490	4,52%
Salazie	0	0	0	40,00	29 800	29 800	29 800	0,23%
Saint André	0	0	0	67,00	49 915	49 915	49 915	0,38%
Actionnaires	SITUTATION ANTERIEURE			AUGMENTATION 2015		NOUVELLE REPARTITION		
	Répartition du capital					Répartition du capital		
Second groupe	Nre action	val/totale	%	Nre actions	Val/aug	Montant	Cumul	% final
Bourbon Bois	916	682 420	8,71%	0,00	0	0	682 420	5,17%
CISE	225	167 625	2,14%	0,00	0	0	167 625	1,27%
SSBF	50	37 250	0,48%	0,00	0	0	37 250	0,28%
Testoni	225	167 625	2,14%	0,00	0	0	167 625	1,27%
Particulier	451	335 995	4,29%	0,00	0	0	335 995	2,54%
CDC	572	426 140	5,44%	2 684,00	1 999 580	1 999 580	2 425 720	18,37%
CEPAC	114	84 930	1,08%	336,00	250 320	250 320	335 250	2,54%
CCIR	114	84 930	1,08%	0,00	0	0	84 930	0,64%
	<b>10 518</b>	<b>7 835 910</b>	<b>100,00%</b>	<b>7 208</b>	<b>5 369 960</b>	<b>5 369 960</b>	<b>13 205 870</b>	<b>100,00%</b>

Conformément aux dispositions statutaires de la SEMAC, les Parties s'engagent à voter ou faire voter au sein des instances de la SEMAC en faveur de la libération des fonds dans le cadre de l'augmentation de capital selon les modalités définies par l'assemblée générale des actionnaires reprises ci-après :

APPORTS	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CDC	499 895	499 895	499 895	499 895	1 999 580
Autres	593 393	593 393	593 393	593 393	2 373 570
<b>TOTAL des apports FP</b>	<b>1 093 288</b>	<b>1 093 288</b>	<b>1 093 288</b>	<b>1 093 288</b>	<b>4 373 150</b>
SAINT BENOIT (Terrains)	996 810				996 810
<b>TOTAL des apports en natures</b>	<b>996 810</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>996 810</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 090 098</b>	<b>1 093 288</b>	<b>1 093 288</b>	<b>1 093 288</b>	<b>5 369 960</b>

Dans le cadre de cette opération, La CIREST, la Région Réunion, les Communes de Saint-Benoît, de Bras-Panon, de Saint-Joseph, de la Plaine des Palmistes, de Sainte-Rose, Salazie, Saint-André dont l'objet social est fixé à l'article 2 des statuts, ont convenu avec la Caisse des Dépôts, de conclure le présent pacte, définissant les règles essentielles qu'ils entendent voir appliquer dans la SEMAC.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

#### Article 1 : Définitions

Dans le présent Pacte,

- « **Actionnaires du collège privé** » : désignent les Actionnaires de la Société signataires du présent Pacte autres que les Actionnaires du collège public.
- « **Actionnaires du collège public** » : désignent les Actionnaires de la Société signataires du présent Pacte ayant le statut de collectivités locales ou leurs groupements visés à l'article L 1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- « **Blocage** » : une situation de blocage est définie comme une situation constituant une cause de dissolution judiciaire pour justes motifs telle que cette notion est définie à l'article 1844-7 (5°) du Code Civil (notamment en cas de mésentente entre les actionnaires paralysant le fonctionnement de la Société), et est précisée par la jurisprudence des juridictions judiciaires françaises.
- « **Désaccord** » : désigne une mésentente persistante entre les Actionnaires sur l'exécution du présent Pacte pour laquelle aucune solution amiable n'a été trouvée. Ce désaccord peut notamment se traduire par le vote d'un ou plusieurs Actionnaire(s) au Conseil d'Administration ou en Assemblée Générale en faveur d'une résolution contraire aux stipulations du Pacte.
- « **Opérations de logement locatif social** » : désignent toutes les opérations de service d'intérêt général définies à l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation.
- « **Opérations propres de diversification** » : désignent toutes les opérations, à l'exclusion de celles relevant des opérations de logement locatif social, et notamment celles portant sur l'immobilier d'activité, les opérations d'accession sociale à la propriété....

- « **Capitaux Propres** » : désignent la somme des apports (capital et primes d'émission, d'apport ou de fusion), des écarts de réévaluation, des écarts d'équivalence, des réserves, du report à nouveau créditeur, du bénéfice non distribué de l'exercice, sous déduction du report à nouveau débiteur et des pertes de l'exercice. Pour les besoins de cette définition, les capitaux propres excluent les subventions d'investissement et les provisions réglementées.

- « **OAT TEC 10** » : désigne

L'indice quotidien TEC 10, Taux de l'Echéance Constante 10 ans, qui est le taux de rendement actuariel d'une valeur du Trésor fictive dont la durée de vie serait à chaque instant égale à 10 années. L'Agence France Trésor publie quotidiennement la valeur du TEC 10 du jour sur son site internet et par l'intermédiaire des principaux systèmes de rediffusion d'information financière en temps réel. Si cet indice venait à disparaître, il serait remplacé par le taux de rendement des obligations d'une durée de dix ans émises par l'Etat.

- « **Transmission** » : désigne

- (i) les transmissions à titre gratuit ou onéreux, alors même qu'elles auraient lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice, les transmissions par voie de dévolution successorale ou de liquidation du régime matrimonial ;
- (ii) les transmissions sous forme de donation en paiement ou par voie d'échange, de partage, de prêts de Titres, de vente à réméré, d'apports en société, d'apports partiel d'actifs, de fusion ou de scission, quelle que soit la forme de la ou des sociétés, ou à titre de garantie, résultant notamment de la constitution ou de la réalisation d'un nantissement de compte d'instruments financiers ;
- (iii) les transmissions de droits d'attribution de Titres résultant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, provisions ou bénéfices ou de droits préférentiels de souscription à une émission de valeurs mobilières, y compris par voie de renonciation individuelle ;
- (iv) les transmissions en fiducie ou de toute autre manière semblable et les transmissions portant sur la propriété, la nue-propriété, l'usufruit ou tous autres droits dérivant d'un titre, y compris tout droit de vote ou de percevoir des dividendes, ou tout autre démembrement de la propriété de tout titre

- « **Titres** » : désignent

- (i) toute action et toute valeur mobilière émise par la société donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution à tout moment ou à date fixe de Titres émis en représentation d'une quotité du capital de la SEMAC ou de façon à donner droit, de quelque manière que ce soit, à une part des profits ou du boni de liquidation ou à des droits de vote de la société ;
- (ii) le droit préférentiel de souscription à une émission de valeurs mobilières ou le droit d'attribution résultant d'une augmentation par incorporation des réserves ; et
- (iii) tout démembrement des Titres visés ci-dessus et tout autre titre de même nature que les Titres visés ci-dessus émis ou attribués par une quelconque entité à la suite d'une transformation, fusion, scission, apport partiel d'actif ou opération similaire de la société ;

## TITRE 1 : ORIENTATION DE L'ACTIVITE DE LA SEMAC

### **Article 2 : objet social**

La SEMAC a pour objet :

- 1) de procéder à tous les actes nécessaires à l'étude et la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés.
- 2) 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 ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement ; de procéder à la location, la gestion patrimoniale et à la vente des immeubles construits,
- 3) De procéder à l'étude et à la construction et à la gestion d'immeubles à usage de bureaux, de locaux industriels et commerciaux destinés à la vente ou la location.
- 4) De procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées ci-dessus ; de procéder à l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des ouvrages et équipements réalisés ; de procéder à toutes opérations de marchands de biens, de négociations et de mandats d'achat, de vente, d'échange et de location ou sous-location.

La société exercera les activités susvisées, tant pour son propre compte que pour autrui. Elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et, notamment, dans le cadre de conventions de mandat, de prestation de service, d'affermage ou de concession publique à caractère industriel et commercial.

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

### **Article 3 : Périmètre d'intervention de la SEMAC**

La SEMAC intervient principalement sur le territoire de ses collectivités actionnaires mais aussi sur l'ensemble de l'île de la Réunion.

### **Article 4 : Domaines d'intervention de la SEMAC**

La SEMAC réalise prioritairement, dans le cadre de son objet social, des opérations de logements locatifs sociaux et des opérations propres de diversification.

Le lancement d'opérations de construction ou d'acquisitions immobilières relevant des « Opérations de logement locatif social ou des opérations propres de diversification » ne pourra intervenir qu'aux conditions suivantes :

- toute opération nouvelle devra faire l'objet d'un accord préalable du Conseil d'administration ;
- cet accord devra être précédé de l'avis du comité stratégique dont la création est prévue à l'article 7 ci-dessous.

Il est rappelé par ailleurs que, par décision du conseil d'administration de SEMAC du 26 septembre 2014, un plan de développement (PMT) a été adopté et validé et continuera à être mis en œuvre. Ce plan est joint en **Annexe 1** aux présentes.

## **TITRE 2 : GOUVERNANCE DE LA SEMAC**

### **Article 5 : Conseil d'administration**

#### **5.1 : Composition du conseil d'administration**

Conformément à l'article 3 des statuts, la SEMAC est administrée par un conseil d'Administration actuellement composé de dix-huit (18) membres dont treize (13) pour les collectivités territoriales ou leurs groupements. Au jour de la signature du présent Pacte, les mandats d'administrateurs se répartissent comme suit :

➤ Collège public :

- six (6) postes d'administrateurs pour la Commune de Saint-Benoît,
- deux (2) postes d'administrateurs pour la Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST)
- un (1) poste d'administrateur pour la Région Réunion
- un (1) poste d'administrateur pour la Commune de Saint-Joseph,
- un (1) poste d'administrateur pour la Commune de Bras-Panon,
- un (1) poste d'administrateur pour la Commune de La Plaine des palmistes et
- un (1) poste d'administrateur pour la Commune de Sainte-Rose.

➤ Collège privé :

- un (1) poste d'administrateur pour la Caisse des dépôts,
- un (1) poste d'administrateur pour la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion
- un (1) poste d'administrateur pour la Société Bourbon Bois,
- un (1) poste d'administrateur pour la Société GSA et
- un (1) poste d'administrateur pour la Société CISE

La répartition des sièges, après augmentation de capital de la SEMAC, s'établira comme suit :

➤ Collège public :

- six (6) postes d'administrateurs pour la Commune de Saint-Benoît,
- deux (2) postes d'administrateurs pour la Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST)
- deux (2) postes d'administrateur pour la Région Réunion
- un (1) poste d'administrateur pour la Commune de Saint-Joseph,
- un (1) poste d'administrateur pour les Communes de Bras Panon,
- un (1) poste d'administrateur pour les Communes Plaine des Palmistes, Sainte-Rose, Salazie et Saint-André, regroupées en assemblée spéciale

➤ Collège privé :

- Deux (2) postes d'administrateurs à la Caisse des dépôts,
- Un (1) poste d'administrateur à la CEPAC,
- un (1) poste d'administrateur pour la Société Bourbon Bois et
- un (1) poste d'administrateur pour la Société GSA

## 5.2 : Pouvoirs du conseil d'administration

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi et les statuts aux assemblées d'actionnaires, les décisions visées à l'article 7.1 et les décisions suivantes nécessiteront l'accord préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité simple incluant au moins un (1) membre du collège privé. En cas d'avis défavorable du Comité stratégique tel que défini à l'article 7.3 du présent pacte, les décisions visées à l'article 7.1 et les décisions suivantes seront prises à la majorité simple comprenant au moins trois (3) membres du collège privé :

- nomination, révocation du directeur général et des directeurs généraux délégués et fixation de leur rémunération,
- arrêté et révision du budget annuel,
- révision annuelle et toute actualisation du plan à Moyen terme (PMT) de la Société.
- toute décision relative à l'orientation stratégique de l'activité de la Société, notamment modification de l'activité ou le lancement d'une nouvelle activité,
- toute opération sur le capital de la Société, d'émission de valeurs mobilières et, plus généralement, toute modification des statuts,
- toute décision de nature à faire porter un risque important à la Société, qui n'aurait pas fait l'objet d'une validation sur la forme et le fond via la révision du PMT :
  - tout investissement de la Société dans des prises de participation (notamment société de portage de défiscalisation)
  - toute opération de logement ou de développement des activités économiques
- autorisation d'acquisition ou de cession d'actifs non prévues au budget d'un montant supérieur, par actif, à 250.000 euros ;
- création, cession ou acquisition en direct de tous fonds de commerce,
- dissolution, fusion, scission, apport partiel d'actifs, location-gérance et toute autre réorganisation concernant la Société et ses filiales (non préalablement autorisée dans un autre cadre).

Le Conseil d'administration ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres comprenant deux actionnaires du collège privé est présente.

## **Article 6 : Direction générale**

### **6.1 : Modalités d'exercice de la Direction Générale**

Les Parties conviennent que la direction générale de la SEMAC est assumée, sous sa responsabilité, par le Directeur Général. Les Parties s'engagent à se concerter préalablement avant toute modification par le Conseil d'administration des modalités d'exercice de la direction générale notamment en cas de dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général.

### **6.2 : Pouvoirs de la Direction Générale**

Le Direction générale dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SEMAC, sous réserve des limites prévues par la loi, les statuts et les stipulations du présent Pacte prévues ci-après.

Le lancement de toute nouvelle opération de construction ou d'acquisition en matière d'« Opérations de logement locatif social ou des opérations propres de diversification » ne pourra intervenir que sur autorisation préalable du Conseil d'administration pris après avis du comité stratégique prévu à l'article 7 du présent Pacte.

### **6.3 : Information du Conseil d'administration**

Chaque année, la Direction générale présente en Conseil d'administration, un budget ainsi que l'avancement du plan de l'entreprise et les résultats par activité :

- d'une part l'activité de logement locatif social,
- d'autre part les autres activités dont notamment les opérations propres de diversification.

Le plan à Moyen Terme (PMT) 2014/2021 de la société est annexé au présent pacte et devra être périodiquement mis à jour et présenté en Conseil d'Administration par la Direction Générale, après avis du comité stratégique (cf. article 7.1 ci-dessous) au minimum une (1) fois par an et dans tous les cas, à chaque fois que des développements nouveaux impactant les résultats prévisionnels de la société sont mis en œuvre par la Direction Générale.

## Article 7 : Comité stratégique

Afin d'éclairer les décisions du Conseil d'administration par un avis technique autorisé, il est créé un comité stratégique, dont le rôle, la composition et le fonctionnement et les pouvoirs sont définis comme suit :

### 7.1 : Rôle du comité stratégique

Le comité stratégique a un rôle consultatif. Il a pour mission d'émettre des avis techniques, juridiques et financiers sur les décisions visées à l'article 5.2 et les décisions suivantes à soumettre au Conseil d'administration de la SEMAC concernant :

- les opérations de logement social aidé (type LLS, LLTS, PLS), de construction, d'acquisition, de réhabilitation, d'un montant unitaire d'investissement supérieur à 10 M d'€,
- les opérations de logement social aidé (type LLS, LLTS, PLS), de construction, d'acquisition, de réhabilitation non prévues au PMT validé par le Conseil d'Administration,
- les opérations de cession de patrimoine de la Société,
- les projets relevant des opérations propres de diversification,
- les opérations d'acquisition foncière,
- les projets d'investissements (hors patrimoine social aidé), de construction, d'acquisition ou de cession de patrimoine de la Société,
- les prises de participations dans les sociétés de portage, filiales ou autres, ainsi que toute opération sur le capital de la Société et ses filiales,
- l'évaluation et le suivi des risques à terminaison sur les opérations portées par la Société,
- tout appel fait à l'actionnaire SEMAC de procéder à une avance en compte courant dans une filiale,
- la souscription de tout emprunt (y compris crédit-bail) et/ou tout remboursement anticipé de dettes contractées par la Société, d'un montant supérieur à 1 M€ et tout engagement pour compte de tiers sous forme de caution, aval, sûreté ou garantie,
- tout nouvel engagement augmentant le budget annuel prévisionnel adopté, et de nature à modifier significativement ce dernier,
- la nomination d'un nouveau Directeur Général,
- l'actualisation du Plan Moyen Terme dont la première version figure en **annexe 1**, au minimum une (1) fois par an et dans tous les cas, à chaque fois que des développements nouveaux impactent les résultats prévisionnels de la société,
- l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine dont la première version figure en **annexe 2**,
- l'arrêté, l'évolution et l'actualisation du plan d'affaires annuel.
- la gestion de la dette.

### 7.2 : Composition du comité stratégique

Le comité stratégique est composé de membres à voix délibérative et de membres à voix consultative.

#### 7.2.1 : Membres à voix délibérative.

Le Comité stratégique est composé de 5 membres à voix délibérative désignés par les Parties concernées et répartis de la façon suivante :

- trois (3) membres représentant des Actionnaires du Collège public, soit :
  - un membre pour la commune de
  - un membre pour
  - un membre pour

- o deux (2) membres représentant des Actionnaires du Collège privé soit :Un membre pour la Caisse des Dépôts
- o Un membre pour

La création de ce comité stratégique est présentée au conseil d'administration.

Le mandat de ces membres n'est pas limité dans le temps. Toutefois, la perte de la qualité d'administrateur entraîne ipso facto la perte de la qualité de membre du comité stratégique à voix délibérative de leurs représentants.

Chaque actionnaire concerné s'engage à assurer en permanence la désignation d'une personne compétente, et s'oblige à remplacer sans délai son représentant, en tant que de besoin, par un autre représentant.

Dans toute la mesure du possible, pour préserver l'efficacité du comité stratégique, les actionnaires s'efforceront de désigner des membres garantissant la plus grande pérennité possible dans leurs fonctions.

#### *7.2.2 : Membres à voix consultative.*

Les membres du comité stratégique peuvent en tant que de besoin et d'un commun accord faire appel à des personnes qualifiées ou concernées qui assistent au comité avec voix consultative.

#### 7.3 : Fonctionnement

Le comité stratégique se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par semestre sur convocation du directeur général de la SEMAC. Les membres sont convoqués dans la mesure du possible cinq jours au moins avant la réunion et le dossier est joint à la convocation ou transmis par email dans le même délai.

En cas d'urgence, les membres du comité stratégique peuvent être consultés par circularisation de dossier au moyen de tout mode d'expression y compris dématérialisée et rendre leur avis par tout mode d'expression également.

Le comité stratégique ne peut rendre d'avis que si l'ensemble de ses membres sont présents ou représentés ou en cas de circularisation de dossier, ont exprimé leur position dans les formes prévues au présent article.

Les membres titulaires à voix délibérative du comité stratégique disposent chacun d'une voix.

Les avis émis seront soit des avis favorables avec ou sans réserves, soit des avis défavorables. Les décisions seront prises à l'unanimité des membres présents ou représentés ou, en cas de circularisation du dossier, à l'unanimité des membres consultés.

Les avis du comité stratégique seront réputés défavorables dès lors qu'ils n'auront pas recueilli l'unanimité des membres présents ou représentés ou, en cas de circularisation des dossiers, l'unanimité des membres consultés.

Tous les projets, même présentant un avis défavorable, seront soumis au conseil d'administration.

Il est dressé un compte-rendu de chaque réunion ou, en cas de circularisation du dossier, de chaque consultation des membres du Comité stratégique. Il est adressé par la Direction Générale à chaque membre du comité stratégique notamment par voie dématérialisée ou courrier simple ou recommandé ou par télécopie dans les 8 jours qui suivent la réunion ou la consultation pour visa.

L'avis rendu par le Comité stratégique est porté à la connaissance du Conseil d'administration, au plus tard 5 jours ouvrés avant la tenue de la séance au cours de laquelle le Conseil d'administration doit délibérer sur le sujet ayant fait l'objet de cet avis

Si le Comité stratégique, dûment convoqué et disposant de l'ensemble des éléments nécessaires à la séance, ne s'est pas tenu, les décisions relatives aux dossiers inscrits à l'ordre du jour seront réputées défavorables avec précision de non tenue du comité stratégique.

Sous réserve du paragraphe ci-dessus, Les actionnaires s'engagent à ne pas voter et à ne pas faire voter en Conseil d'administration en faveur de tout projet qui n'aurait pas été soumis préalablement au Comité stratégique.

### **TITRE 3 : CONDITIONS D'ENGAGEMENT DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT, FINANCEMENT ET RENTABILITE**

#### **Article 8 : Condition d'engagement des opérations d'investissement**

Condition d'engagement des opérations d'investissements patrimoniaux : Les opérations patrimoniales d'investissement ne pourront être engagées qu'après leur pré-commercialisation à hauteur minimum de 50 %. Il est précisé que la pré-commercialisation des opérations patrimoniales est caractérisée par la signature de Baux en Etat Futur d'Achèvement (BEFA).

Condition d'engagement des opérations d'investissements en promotion immobilière réalisées pour le compte d'autrui : les opérations de promotions immobilières ne pourront être engagées qu'après leur pré-commercialisation à hauteur de 60 % minimum des surfaces commercialisables.

Les Actionnaires du collège public s'engagent à ne pas voter et ne pas faire voter les opérations qui n'auraient pas atteint un tel niveau de pré-commercialisation.

#### **Article 9 : Rentabilité des fonds propres investis dans certaines opérations**

Les Actionnaires rappellent leur volonté de tout mettre en œuvre afin que la SEMAC dégage des résultats financiers lui permettant d'une part, d'asseoir sa pérennité en constituant des réserves pour servir à son développement, d'autre part d'assurer une rentabilité aux fonds propres investis sur les opérations propres de diversification que la SEMAC serait amenée à conduire, à l'exclusion des opérations de logement locatif social.

Sauf exception (notamment ateliers et pépinières éligibles à subventions contre loyers contraints), les opérations propres de diversification ont vocation, compte tenu de leur nature et du risque associé à leur réalisation, à assurer aux actionnaires, un rendement des fonds propres investis **sur une période de 10 ans** au moins équivalent à celui que leur procurerait un placement en OAT TEC 10 + 200 points de base

La valeur retenue de l'indice OAT TEC 10 visée à l'alinéa précédent est celle fixée et/ou publiée chaque année à la date de clôture de l'exercice,

#### **Article 10 : Politique de distribution des dividendes**

Les Parties conviennent que les Actionnaires percevront une rémunération correspondant à celle d'investisseurs avisés d'intérêt général.

A cet effet, les Parties conviennent que la distribution des dividendes par la SEMAC devra être la plus élevée possible sans pour autant obérer le potentiel financier nécessaire au développement sous réserve toutefois de pouvoir conserver les disponibilités nécessaires pour assurer le service de la dette, la dotation aux réserves légales, l'exploitation normale et les investissements nécessaires au développement de la SEMAC, dans le respect de l'équilibre du potentiel financier tel figurant dans le PMT joint en Annexe 1.

En cas de bénéfice distribuable au sens de l'article L 232-11 du code de commerce et sous réserve des stipulations ci-dessus, les Actionnaires s'engagent à voter ou faire voter lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice en faveur du versement de dividendes.

Sous les réserves ci-dessus, les Actionnaires s'efforceront chaque année de distribuer une partie du bénéfice net.

#### **TITRE 4 : TRANSMISSION DES TITRES ET LIQUIDITE**

##### **Article 11 : Agrément**

Conformément à l'article 7.1 de ses statuts, toute transmission de Titres de la SEMAC est soumise à l'agrément de chacun des actionnaires de la SEMAC conformément aux dispositions du code de commerce et des statuts de la SEMAC.

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi et par les statuts au conseil d'administration, les Actionnaires s'engagent à voter ou à faire voter en conseil d'administration, l'agrément en faveur des cessions de Titres consenties par le cédant, au profit de personnes morales (i) dont le cédant détient le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou (ii) détenant le contrôle du cédant au sens de ces dispositions ou (iii) contrôlées par les mêmes actionnaires que ceux qui contrôlent le cédant, au sens des dispositions susvisées et ce, sous réserve que le(s) cessionnaire(s) se soi(en)t préalablement engagés à signer le présent pacte.

##### **Article 12 : Droit de sortie conjointe et prioritaire**

En cas de projet de Transmission de ses Titres par la Commune de Saint-Benoit ou la CIREST (ci-après le ou les Cédant(s)), sauf si celui-ci est effectué au profit d'une ou plusieurs autres collectivités confirmant leur engagement en faveur du développement de la Société, sans préjudice des stipulations relatives à l'agrément contenues dans les statuts, le ou les Cédants ne pourront procéder à la Transmission projetée qu'après avoir offert à la Caisse des Dépôts la faculté de céder conjointement et prioritairement ses Titres dans la même proportion et à des conditions, modalités et prix identiques (le « **Droit de Sortie** ») selon les modalités ci-après décrites. Toute cession effectuée en violation du droit de sortie conjointe de la Caisse des Dépôts sera nulle.

Le ou les Cédants devront notifier à la Caisse des Dépôts par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la "**Notification de transmission**"), la transmission des Titres projetée en indiquant :

- (a) le nom et l'adresse du ou des cessionnaire(s) (le "**Cessionnaire**"),
- (b) le nombre et la nature des Titres concernés par le projet de transmission,
- (c) la nature de la transmission projetée,
- (d) le prix unitaire par titre, ou, le cas échéant, la contre-valeur en numéraire unitaire par titre retenue pour l'opération de transmission, ainsi que les autres conditions de l'opération de transmission, notamment les modalités et les conditions de paiement, le droit aux dividendes attachés aux Titres et les garanties, le cas échéant, qui devront être consenties,
- (e) la preuve de l'engagement du cessionnaire d'acquiescer les Titres concernés

La Notification de Transmission comprendra une déclaration et garantie du ou des Cédants que l'offre du Cessionnaire constitue, à sa meilleure connaissance, une offre faite de bonne foi par un Cessionnaire fiable et indépendant et que le prix proposé est sincère.

La Notification de Transmission devra être accompagnée de l'engagement du Cessionnaire d'acquérir les Titres de la Caisse des Dépôts conformément aux termes et conditions prévues dans la Notification de Transmission, en cas d'exercice du droit de sortie.

Dans le délai de trente (30) jours calendaires suivant la première présentation de la Notification de Transmission, la Caisse des Dépôts devra notifier au ou aux Cédants par lettre recommandée sa décision d'exercer ou non son droit de sortie conjointe. A défaut de réponse dans le délai imparti, la Caisse des Dépôts sera considérée comme ayant renoncé à exercer son droit de sortie conjointe et prioritaire.

En cas d'exercice de son Droit de Sortie Conjointe dans le délai imparti visé ci-dessus, la Caisse des Dépôts bénéficiera du droit de céder un nombre de Titres égal au nombre de Titres qu'elle détient dans le capital de la Société multiplié par la quote-part de la participation du Cédant que celui-ci envisage de céder.

Le ou les Cédants s'engagent à faire acquérir prioritairement par le Cessionnaire les Titres que la Caisse des Dépôts aura indiqués vouloir céder, en même temps qu'ils procéderont à la cession de leurs propres Titres. A défaut d'acquisition prioritaire par le Cessionnaire des Titres de la Caisse des Dépôts en application du droit de sortie, les Parties conviennent que le ou les Cédant(s) ne seront pas autorisés à céder leurs Titres au Cessionnaire, sauf si ils s'engagent irrévocablement à acquérir ou à faire acquérir les Titres cédés par la Caisse des Dépôts aux mêmes prix et conditions que ceux fixés dans la Notification de Transmission.

Conformément aux stipulations des statuts, les Actionnaires s'engagent expressément à voter ou à faire voter favorablement en Conseil d'administration toute demande d'agrément à l'issue de la procédure du Droit de Sortie conjointe.

En vertu des dispositions des articles L 1522-1 et L 1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'exercice du droit de sortie conjointe ne peut avoir pour effet de porter la participation des collectivités publiques et leurs groupements à un seuil inférieur à plus de la moitié du capital social et celle des actionnaires autres que les collectivités territoriales et leurs groupements à un seuil inférieur à 15 % du capital social.

### **Article 13 : Droit de sortie en cas de blocage ou de désaccord**

Si la SEMAC se trouve dans une situation de Blocage définie à l'article 1 du présent Pacte ou si un Désaccord au sens défini au même article persiste entre la Commune de Saint-Benoît et/ou la CIREST et la Caisse des Dépôts, cette dernière pourra déclencher la présente procédure de Cession en notifiant à la Commune de Saint-Benoît et/ou la CIREST et à la SEMAC par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande de rachat de ses Titres contenant une proposition de prix de rachat (ci-après la « Notification »). La Commune de Saint-Benoît, la CIREST et la Caisse des Dépôts conviennent toutefois de se réunir, en cas de désaccord, préalablement à la mise en place éventuelle de cette procédure.

La Commune de Saint-Benoît et/ou la CIREST pourront, dans un délai de 90 jours calendaires à compter de la date de réception de la Notification :

- soit se porter acquéreur(s) de tout ou partie des Titres de la Caisse des Dépôts,
- soit proposer l'acquisition des Titres de la Caisse des Dépôts par un autre actionnaire ou par un Tiers (ci-après l' « Acquéreur »),

au prix proposé dans la Notification en cas d'accord amiable, ou à défaut d'accord intervenant dans les soixante (60) jours calendaires de la réponse de la Commune de Saint-Benoît et/ou la CIREST à la Notification, à la valeur fixée par un expert désigné par les Parties concernées ou à défaut nommé par le Président du Tribunal compétent saisi à cet effet à l'initiative de la Partie la plus diligente, et dont les honoraires et frais seront supportés à parts égales par la Caisse des Dépôts, la Commune de Saint-Benoît et/ou la CIREST et le cas échéant, l'Acquéreur.

En l'absence de réponse à la Notification dans le délai de 90 jours ci-dessus, la Caisse des Dépôts souhaitant exercer son droit de sortie pourra notifier à la SEMAC sa décision de faire acquérir ses Titres par la SEMAC. Les Actionnaires s'engagent, si les comptes et la trésorerie de SEMAC le permettent, ceci sans obérer le potentiel financier nécessaire au développement, à organiser la sortie de Caisse des Dépôts par voie de réduction de capital et annulation de toute ou partie de ces Titres

L'acquisition de ces Titres par la SEMAC se fera au prix proposé dans la notification faite à la SEMAC en cas d'accord amiable, ou à défaut d'accord intervenant dans les soixante (60) jours calendaires de la seconde notification, à la valeur fixée par un expert désigné par les Parties concernées ou à défaut nommé par le Président du Tribunal compétent saisi à cet effet à l'initiative de la Partie la plus diligente, dont les honoraires et frais seront supportés à parts égales par la Caisse des Dépôts, la Commune de Saint-Benoît et/ou la CIREST et/ou la SEMAC.

Le prix sera payable comptant à la date de cession qui devra intervenir dans les deux mois ouvrables suivant la date à laquelle un accord entre la Commune de Saint-Benoît et/ou la CIREST ou l'Acquéreur ou la SEMAC et la Caisse des Dépôts aura été trouvé ou la date de la fixation du prix par un expert désigné selon les modalités mentionnées ci-dessus.

Conformément aux stipulations des statuts, les Actionnaires s'engagent expressément à voter ou à faire voter favorablement en Conseil d'administration toute demande d'agrément à l'issue de la procédure du Droit de Sortie en cas de blocage ou de désaccord.

La procédure de cession prévue au présent article est applicable sous réserve du respect des dispositions des articles L 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

#### **Article 14 : Clause de non garantie**

L'acquisition des Titres de la Caisse des Dépôts dans le cadre du présent Titre ne donnera lieu de la part de la Caisse des Dépôts à aucune autre garantie que la garantie légale de propriété des Titres et qu'une garantie de tout droit de tiers grevant ces Titres sans solidarité entre les Cédants.

### **TITRE 5 : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article 15 : Déclaration des Parties**

Chacune des Parties déclare et garantit :

- qu'elle a pleine et entière capacité pour conclure le présent Pacte et exécuter l'ensemble de ses dispositions,
- qu'elle est en situation régulière au regard de la loi française eu égard à son statut et que son représentant légal a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le présent Pacte.

#### **Article 16 : Engagement des Parties**

Les signataires du Pacte s'engagent expressément à respecter au sein des organes compétents de la SEMAC, toutes les stipulations du présent pacte et à ne pas y voter ou faire voter toute décision qui serait contraire aux stipulations du Pacte, dès lors qu'elle ne serait pas contraire à l'intérêt social.

#### **Article 17 : Adhésion au Pacte**

Sauf décision contraire des Parties, tout cessionnaire ou acquéreur des Titres de la SEMAC ou toute personne souscrivant à une augmentation de capital, sera tenu au préalable d'adhérer au Pacte par

voie d'engagement écrit dès lors que la transmission des Titres aurait pour effet de porter sa participation au capital de la SEMAC au-delà du seuil de 3 %.

L'Actionnaire cédant s'engage à faire de cette disposition une condition suspensive de la transmission des Titres au Cessionnaire.

#### **Article 18 : Confidentialité**

Les Parties déclarent et reconnaissent que le présent Pacte a un caractère strictement confidentiel

Sauf obligation légale ou réglementaire leur imposant la divulgation, les Parties s'engagent à garder confidentiel le contenu des présentes et s'interdisent d'en communiquer la teneur ou le détail à quiconque, sauf aux fins nécessaires à la bonne exécution du pacte ou de nature à en assurer sa pleine efficacité.

Elles conviendront ensemble du contenu et des modalités de l'information qu'elles entendent donner aux tiers au sujet du présent Pacte et de son exécution. La (les) Partie(s) qui prendrai(en)t l'initiative, sans l'accord de l'une (des) autre(s), de révéler l'existence du présent Pacte supportera(en)t seule(s) toutes les conséquences résultant de cette révélation.

#### **Article 19 : Durée**

Le présent Pacte entre en vigueur dès sa signature par les Parties. Il est conclu pour une durée de 10 ans.

Toutefois, il pourra être révisé par décision des parties, afin d'être adapté à l'évolution des opérations, du marché et du portefeuille de la SEMAC.

En tout état de cause, les Parties s'engagent à se revoir en vue de réexaminer, d'évaluer et le cas échéant d'amender toutes les dispositions du présent Pacte dans le délai de 5 ans à compter de sa signature.

Tout Actionnaire cessera de plein droit de bénéficier et d'être liée par les stipulations du Pacte à compter du jour où ledit Actionnaire aura procédé à la Transmission ou à la cession de la totalité de ses Titres (le Pacte continuant dans ce dernier cas à s'appliquer aux autres Parties). Il est également entendu que le Pacte continuera à produire ses effets à l'égard de toute Partie qui n'aurait pas exécuté toutes ses obligations à la date de résiliation du Pacte ou à la date à laquelle elle aura cessé d'être titulaire de tout Titre.

#### **Article 20 : Unicité du Pacte**

L'ensemble des dispositions du présent Pacte constitue l'intégralité de l'accord entre les Parties eu égard à son objet et remplacent et annulent toute négociation, engagement, communication, acceptation, entente ou accord préalables entre les Parties et relatifs aux dispositions auxquelles le Pacte s'applique ou qu'il prévoit.

#### **Article 21 : Divisibilité des clauses**

Le fait qu'une quelconque clause du Pacte devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne pourra remettre en cause la validité du Pacte et n'exonérera pas les Parties de l'exécution du Pacte.

Dans un tel cas, les Parties s'engagent à substituer si possible à la disposition illicite ou inapplicable, une disposition licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

Les stipulations du Pacte sont indépendantes de celles d'autres accords passés entre les Parties et de celles des statuts de la SEMAC, et aucune d'entre elles ne saurait être interprétée comme dérogeant aux stipulations du Pacte.

#### **Article 22 : Notifications**

Toutes les notifications relatives au Pacte seront faites par écrit et envoyées par (i) lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou (ii) lettre remise en main propre contre récépissé.

Pour les besoins des présentes, les coordonnées et adresses du destinataire des notifications pour le compte de chacune des Parties sont celles qui figurent en tête des présentes. Tout changement d'adresse devra être notifié par la Partie concernée aux autres Parties dans les formes ci-dessus.

Toute notification sera considérée comme reçue à la date (i) de remise en main propre contre décharge ou (ii) cinq (5) jours ouvrables après la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **Article 23: Loi applicable**

Le présent pacte et ses suites sont soumis à la loi française.

#### **Article 24 : Conciliation et tribunal compétent**

Il est institué entre les Parties un Comité de règlement des litiges et des situations de blocage composé d'un représentant de la direction générale de chacune des Parties et ayant pour objet de mettre fin de manière amiable à tout litige pouvant survenir entre les Parties quant à l'interprétation, l'exécution ou la validité du Pacte.

En cas de litige, ce Comité devra être saisi avant toute saisine des tribunaux, par la Partie la plus diligente.

La Partie qui souhaiterait faire application de cette procédure devra le notifier aux autres Parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Comité dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de sa saisine pour trouver un accord qui soit accepté par tous ses membres.

Tout litige survenant entre les Parties quant à l'interprétation, l'exécution ou la validité du Pacte, qui ne pourrait être réglé par le Comité de règlement des litiges et des situations de blocage dans le délai susvisé, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de Paris.

#### **Article 25 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, chacun des signataires fait élection de domicile à son siège social ou son domicile indiqué en tête des présentes.

#### **Article 26 : Annexes**

Les annexes aux présentes en font partie intégrante.

**Annexe 1** - Plan moyen terme 2014-2021 (PMT)

**Annexe 2** - Plan de développement validé par le conseil d'administration de SEMAC le 26 septembre 2014

\* \* \*

Fait à ....., le ..... 2014

En autant d'exemplaires originaux que de Parties

Signataires à lister : ensemble des collectivités et structures privées participant à l'augmentation de capital

**Annexe 1 - Le plan moyen terme 2014-2015 (PMT)**

## SYNTHESES

## LE PLAN MOYEN TERME 2013-2023 (PMT)

COMPTE DE RESULTAT K€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Produits locatifs	14 308,9	16 673,9	19 617,6	21 997,5	23 922,1	25 150,3	26 975,2	29 143,1	31 514,1	33 634,9	35 765,1
Impayés et pertes sur charges	-407,6	-349,7	-392,1	-426,0	-453,1	-469,7	-495,2	-529,4	-566,7	-600,3	-634,2
Produits locatifs nets	13 901,3	16 324,1	19 225,5	21 571,4	23 469,0	24 680,6	26 480,0	28 613,8	30 947,4	33 034,6	35 130,9
Prestations de services	941,4	932,7	949,5	966,6	984,0	1 001,7	1 019,7	1 038,1	1 056,8	1 075,8	1 095,1
Ventes	366,3	359,2	3 080,3	370,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Produits des concessions	-4 267,3	6 221,3	5 429,3	5 429,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Variation des stocks	46,8	-334,0	-4 404,0	-1 767,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres produits	2 176,3	1 916,8	1 954,0	1 870,3	1 587,3	1 515,2	1 541,5	1 544,3	1 664,9	1 605,1	1 623,4
<b>Produits des activités</b>	<b>11 609,9</b>	<b>25 170,0</b>	<b>28 747,6</b>	<b>28 410,7</b>	<b>29 040,7</b>	<b>29 677,8</b>	<b>29 041,1</b>	<b>30 609,1</b>	<b>32 609,1</b>	<b>34 715,4</b>	<b>36 769,5</b>
Entretien courant	-799,7	-858,8	-1 000,8	-1 113,2	-1 211,3	-1 277,0	-1 372,3	-1 491,1	-1 619,4	-1 734,8	-1 853,4
Gros entretien	-687,0	-392,3	-550,7	-643,8	-578,8	-374,4	-673,1	-877,9	-884,6	-833,0	-714,8
TFPB	-322,5	-196,8	-306,3	-364,1	-485,0	-632,9	-745,3	-945,5	-1 060,7	-1 207,8	-1 272,7
Gestion locative	-3 018,6	-3 586,9	-4 162,9	-4 619,3	-5 018,2	-5 285,9	-5 673,8	-6 156,7	-6 678,2	-7 147,5	-7 637,8
Autres charges (yc crédit bail)	-3 033,7	-4 551,5	-5 339,6	-6 238,0	-5 569,6	-6 020,9	-6 745,0	-5 900,9	-4 593,5	-4 293,2	-4 356,5
Achats induits par les autres activités	-4 646,4	-6 676,9	-4 395,8	-4 395,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Achats et services induits	-12 508,0	-16 263,2	-15 756,1	-17 374,2	-12 862,9	-13 991,0	-15 209,6	-15 372,2	-14 792,5	-15 216,2	-15 835,3
Frais de personnel et impôts	-4 882,2	-4 810,8	-5 251,1	-5 405,5	-5 563,9	-5 675,1	-5 788,6	-5 904,4	-6 022,5	-6 142,9	-6 265,8
Achats et services supports	-1 983,7	-1 652,2	-1 685,2	-1 718,9	-1 753,3	-1 788,4	-1 824,1	-1 860,6	-1 897,8	-1 935,8	-1 974,5
Capacité de production	-6 865,9	-6 463,0	-6 936,3	-7 124,4	-7 317,1	-7 463,5	-7 612,8	-7 765,0	-7 920,3	-8 078,7	-8 240,3
Transferts de charges d'exploitation	3 493,7	4 585,5	4 873,0	5 301,3	5 280,5	4 966,7	5 330,8	5 784,0	6 273,3	6 713,8	7 174,0
<b>BFR</b>	<b>5 019,4</b>	<b>7 279,5</b>	<b>8 115,7</b>	<b>9 243,0</b>	<b>10 006,5</b>	<b>10 109,6</b>	<b>10 549,5</b>	<b>10 842,6</b>	<b>11 217,7</b>	<b>11 611,5</b>	<b>12 047,4</b>
Résultat exceptionnel	1 017,4	1 153,5	1 350,7	1 500,2	829,3	1 118,9	1 417,4	1 460,2	1 740,1	2 033,0	2 280,1
Intéressement	-98,2	-96,8	-105,7	-108,8	-112,0	-114,2	-116,5	-118,8	-121,2	-123,6	-126,1
Résultat financier	-2 842,3	-2 392,2	-2 911,4	-3 534,6	-4 194,1	-4 864,2	-5 527,4	-7 145,8	-8 812,1	-9 240,0	-9 478,0
Charges calculées	-1 884,1	-4 365,6	-2 497,7	-2 762,0	-4 540,1	-4 785,5	-4 996,7	-6 062,1	-7 670,8	-8 974,3	-10 006,5
Transferts de charges	-1 765,1	48,4	-1 374,0	-1 382,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Résultat</b>	<b>-2 722,2</b>	<b>1 826,5</b>	<b>2 177,7</b>	<b>2 159,4</b>	<b>1 229,9</b>	<b>2 464,9</b>	<b>2 526,4</b>	<b>1 976,5</b>	<b>2 365,5</b>	<b>2 829,3</b>	<b>3 217,4</b>

TABLEAU DE FLUX K€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Excédent de trésorerie d'exploitation	7 085,4	8 509,8	9 115,9	10 925,8	11 168,6	11 680,7	13 847,3	17 229,6	19 134,3	20 947,9
Agios de trésorerie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Intéressement	-96,8	-105,7	-108,8	-112,0	-114,2	-116,5	-118,8	-121,2	-123,6	-126,1
Annuités des emprunts	-8 101,0	-7 601,9	-7 409,4	-8 667,3	-9 356,1	-9 645,5	-11 470,2	-13 727,3	-14 996,7	-15 572,2
Trésorerie d'activité	-1 112,4	802,2	1 597,7	2 146,6	1 698,3	1 918,8	2 298,3	3 381,1	4 013,9	5 249,5
Investissements	-45 910,8	-86 666,4	-54 221,6	-46 542,0	-45 961,6	-63 470,0	-53 521,2	-54 225,5	-54 229,3	-55 567,7
Subventions	14 479,5	10 629,1	7 589,3	5 467,9	4 707,6	5 514,3	5 031,7	5 318,1	5 640,1	5 754,4
Emprunts	22 836,5	52 353,3	25 638,2	24 057,0	25 017,8	34 343,9	27 998,2	29 675,4	29 599,2	29 608,3
Cessions aux structures de portage	9 605,9	24 766,8	14 413,0	13 841,9	14 613,0	21 198,7	17 034,3	15 570,0	15 850,3	16 135,6
Trésorerie d'investissements	1 012,2	1 082,8	-6 581,2	-3 175,2	-1 623,2	-2 413,1	-3 457,0	-3 661,9	-3 139,7	-4 069,3
Variation de BFR	546,4	3 323,6	555,7	150,7	153,4	198,7	170,9	184,1	189,7	195,8
Produits des ventes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 046,1
Apports	0,0	1 093,3	1 093,3	1 093,3	1 093,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>605,2</b>	<b>2 018,3</b>	<b>2 582,2</b>	<b>1 120,1</b>	<b>1 224,7</b>	<b>1 696,2</b>	<b>1 972,0</b>	<b>2 903,9</b>	<b>3 054,2</b>	<b>3 376,0</b>
Cumul de variation de trésorerie	446,2	6 748,1	3 413,6	3 629,0	4 950,8	4 655,1	3 627,2	3 530,4	4 594,4	7 016,5

BILAN K€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Immobilisations locatives	-244 235,8	-284 799,1	-373 514,1	-419 792,3	-461 456,7	-503 074,3	-563 718,3	-610 075,6	-657 026,2	-702 845,4	-749 338,7
Autres immobilisations	-2 939,3	-2 679,4	-2 435,9	-2 215,5	-2 007,8	-1 876,4	-1 799,0	-1 723,7	-1 651,9	-1 581,6	-1 514,4
Subventions non locatives	-8,7	-9,2	-9,8	-10,4	-10,9	-11,6	-12,3	-13,0	-13,7	-14,4	-15,1
Subventions locatives	56 036,9	69 299,0	78 486,0	84 461,9	88 182,1	91 035,8	94 590,8	97 482,9	100 437,3	103 677,2	106 980,1
Net à financer locatif	-191 146,8	-218 188,8	-297 473,8	-337 556,4	-375 293,3	-413 926,5	-470 938,8	-514 329,4	-558 254,5	-600 764,1	-643 888,0
Emprunts locatifs	191 928,1	220 040,8	293 538,6	329 975,7	363 485,4	398 708,8	450 133,4	490 841,5	531 171,7	570 864,4	610 514,1
Trésorerie investie	781,3	1 852,0	-3 935,2	-7 580,7	-11 807,9	-15 217,6	-20 805,4	-23 487,9	-27 082,8	-29 899,7	-33 374,0
Fonds propres	6 983,1	8 224,4	12 909,1	16 675,7	20 610,3	24 168,2	26 494,6	28 470,9	30 836,4	33 665,7	37 283,1
Potentiel financier	7 729,1	10 073,6	12 574,6	15 050,0	17 402,4	19 507,6	21 308,9	22 874,6	24 233,6	25 400,1	26 389,1
Provisions	4 167,9	4 771,4	3 441,2	2 033,9	2 084,2	2 358,7	2 515,0	2 563,0	2 707,0	3 107,5	3 877,4
Dépôt de garantie locataires	1 460,3	1 597,9	1 864,6	2 007,3	2 130,0	2 254,9	2 424,4	2 565,5	2 719,3	2 878,2	3 042,5
Fonds de roulement	13 392,6	16 445,7	14 279,7	13 136,2	13 016,6	13 564,2	10 628,5	10 111,4	9 179,9	9 751,6	10 828,9
Autres dettes financières	2 680,5	1 302,5	234,3	-26,5	-110,4	-194,9	-194,9	-194,9	-194,9	-194,9	-194,9
Autres BFR	-14 106,6	-15 335,6	-5 799,5	-7 729,6	-7 310,7	-6 452,0	-3 812,1	-4 322,8	-3 488,1	-2 995,9	-1 651,0
BFR	-11 426,2	-14 033,1	-5 565,2	-7 756,2	-7 421,2	-6 647,0	-4 001,0	-4 517,8	-3 683,0	-3 190,8	-1 846,0
<b>Trésorerie</b>	<b>1 046,5</b>	<b>3 719,7</b>	<b>6 719,7</b>	<b>8 380,0</b>	<b>9 392,5</b>	<b>10 977,7</b>	<b>12 811,5</b>	<b>14 847,6</b>	<b>17 080,5</b>	<b>19 501,7</b>	<b>22 130,1</b>
Variation de trésorerie	446,2	6 301,9	-3 334,5	215,4	1 321,7	-295,7	-1 027,9	-96,8	1 063,9	2 422,1	

RATIOS & INDICATEURS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre d'équivalent logements	3 356	3 681	4 283	4 580	4 856	5 112	5 482	5 772	6 072	6 372	6 665
Nombre de mois en service		335	602	297	276	256	371	296	311	306	253
Produits locatifs nets / nb lgts	4 142	4 435	4 489	4 710	4 833	4 828	4 830	4 957	5 097	5 184	5 271
Immobilisations locatives / nb lgts	72 776	77 370	87 209	91 658	95 028	98 410	102 831	105 696	108 206	110 302	112 429
Potentiel financier / nb lgts	2 314	2 737	2 095	1 986	1 813	1 751	1 038	863	618	591	587
Fonds de roulement / nb lgts	3 991	4 468	3 334	2 868	2 681	2 653	1 939	1 752	1 512	1 530	1 625
Trésorerie / nb lgts	586	655	2 035	1 175	1 152	1 353	1 208	969	905	1 030	1 348
Capacité de production / nb lgts	2 046	1 756	1 620	1 556	1 507	1 460	1 389	1 345	1 304	1 268	1 236
PGE / nb lgts	324	460	408	376	365	401	402	390	395	439	535

Produits	21 699 486	25 419 996	26 234 645	28 440 246	26 040 240	27 197 483	29 041 145	31 196 112	33 669 074	35 715 468	37 849 475
EBE / Produits	26,8%	28,6%	32,1%	32,5%	42,8%	40,8%	39,8%	44,4%	51,2%	53,6%	55,3%
Annuités / Produits	0,0%	31,9%	29,0%	26,1%	33,3%	34,4%	33,2%	36,8%	40,8%	42,0%	41,3%
Autofinancement / Produits	0,0%	-4,4%	3,1%	5,6%	8,2%	6,2%	6,6%	7,2%	10,0%	11,2%	13,9%
Capacité de production / Produits	31,6%	25,4%	26,4%	25,1%	28,1%	27,4%	26,2%	24,9%	23,5%	22,6%	21,8%
Trésorerie en mois de production	1,09	1,14	3,99	2,27	2,58	3,05	2,74	2,15	1,96	2,20	2,85
Trésorerie en mois de quittance	1,65	1,74	5,33	2,93	2,81	3,30	2,95	2,30	2,09	2,34	3,01
Annuités locatives hors crédit vendeur / Produits locatifs	0,0%	68,7%	61,7%	62,0%	60,3%	62,0%	61,9%	61,9%			

Annexe 2 - Plan de développement validé par le conseil d'administration de la SEMAC le 26 septembre 2014

SOUS-PREFECTURE DE  
SAINT-BENOIT  
31 JUIL. 2015  
ARRIVEE

*semac*

---

**Extrait du procès-verbal de la réunion  
du conseil d'administration du 26 septembre 2014 -  
Plan Stratégique du Patrimoine 2014 - 2028**

Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC)  
Société anonyme au capital de 7 835 910 €  
Siège social : 16b Résidence Le Manchy – rue Leconte Delisle 97470 SAINT-BENOÎT  
RC Saint-Denis : n° 6820 A.



**PROCES-VERBAL DE LA REUNION  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 SEPTEMBRE 2014  
94<sup>ème</sup> SEANCE**

L'an deux mil quatorze, le 26 septembre à 14 h 30, les administrateurs de la société se sont réunis en conseil, au siège de la société, sur convocation de leur président à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 06 juin 2014,
2. Plan stratégique du patrimoine actualisé 2014-2028,
3. Avenants pour les opérations de défiscalisation :
  - SAS Rivière du Mât (opérations Cratère 2 et Porte des Salazes 2)
  - SAS Bras des Lianes (opérations La Falaise et Beauclair)
4. Acquisitions foncières,
5. Autorisation d'emprunt programmation 2014,
6. Election des représentants des locataires au Conseil d'Administration,
7. Informations diverses.

Les administrateurs suivants sont présents et ont émargé le registre des présences :

- La commune de Saint-Benoît, représentée par Monsieur Jean-Claude FRUTEAU, administrateur public - rue Georges Pompidou - 97470 SAINT-BENOIT
- La commune de Saint-Benoît, représentée par Madame Christelle HOAREAU, administrateur public - Hôtel de ville - rue Georges Pompidou - 97470 SAINT-BENOIT
- La commune de Saint-Benoît, représentée par Monsieur Gérard RAMSAMY, administrateur public - Hôtel de ville - rue Georges Pompidou - 97470 SAINT-BENOIT
- La commune de Saint-Benoît, représentée par Monsieur Pierrot ARNAL, administrateur public - Hôtel de ville - rue Georges Pompidou - 97470 SAINT-BENOIT
- La CIREST représentée par Monsieur Ghislain PAYET, administrateur public - 28 rue des Tamarins, BP 124, Pôle Bois - 97470 SAINT-BENOIT
- La commune de Saint-Joseph représentée par Madame Inelda BAUSSILLON, administrateur public, Hôtel de ville - 277 rue Raphaël Babet - 97480 SAINT-JOSEPH
- La commune de Sainte-Rose représentée par Monsieur Bruno MAMINDY-PAJANY, administrateur public - Hôtel de ville - Route nationale 2 - 97433 SAINTE-ROSE
- La commune de la Plaine des Palmistes représentée par Monsieur Jean-Benoît ROBERT, administrateur public - Hôtel de ville - rue de la République - 97431 PLAINE DES PALMISTES

- La commune de Bras-Panon représentée par Monsieur Daniel GONTHIER, administrateur public – Hôtel de ville - Route nationale 2 – 97412 BRAS-PANON
- La commune de Saint-Benoît, représentée par Madame Marie-Renée ALLANE, administrateur public - Hôtel de ville - rue Georges Pompidou - 97470 SAINT-BENOIT
- La société BOURBON BOIS représentée par Monsieur Jean Claude CAZAUBON, administrateur privé – 6 bis rue Léopold Rambaud – 97490 SAINTE-CLOTILDE
- La société G.S.A. représentée par Monsieur Christian ODE, administrateur privé – 52 rue Georges Pompidou, Appt 02 - 97470 SAINT-BENOIT
- La société CISE Réunion représentée par Monsieur Laurent ROULET, administrateur privé – Résidence Halley – Rue Camille Vergoz - 97400 SAINT-DENIS
- Les administrateurs suivants sont absents ou excusés :
  - La Région Réunion représentée par Madame Patricia PILORGET, administrateur public – Avenue René Cassin – Le Moufia – 97719 SAINT-DENIS
  - La commune de Saint-Benoît, représentée par Monsieur Gérard PERRAULT, administrateur public - Hôtel de ville - rue Georges Pompidou - 97470 SAINT-BENOIT
  - La CIREST représentée par Monsieur Daniel HUET, administrateur public – 28 rue des Tamarins, BP 124, Pôle Bois – 97470 SAINT-BENOIT
  - La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Olivier CAMAU, administrateur privé – Immeuble Krystal - 112 rue Sainte-Marie - 97479 SAINT-DENIS CEDEX / Pouvoir à Monsieur Jean-Claude FRUTEAU
  - La Chambre de Commerce et d'Industrie représentée par Monsieur Régis RAMSAMY, administrateur privé – 5 bis rue de Paris 97463 SAINT-DENIS CEDEX
  - La Caisse d'Épargne représentée par Monsieur Patrick GEIGLÉ, censeur – 5 chemin du Grand Canal, Zac du triangle – Immeuble Thalès Bât 1, 2<sup>ème</sup> étage – 97490 SAINTE-CLOTILDE

Assistent en outre à la séance :

- Monsieur Guy MARIA du cabinet HDM, commissaire aux comptes - 29 rue Gabriel de Kervéguen – 97492 SAINTE-CLOTILDE CEDEX
- Monsieur Frédéric ANDRÉ du cabinet EXA COMPTA, co-commissaire aux comptes – 4 rue Monseigneur MONDON – 97400 SAINT-DENIS
- Madame Sergine RIVIERE, déléguée du comité d'entreprise – 16 b résidence le Manchy – Rue Leconte de Lisle - 97470 SAINT-BENOIT
- Monsieur Stéphane FONTAINE, délégué du comité d'entreprise – 16 b résidence le Manchy – Rue Leconte de Lisle - 97470 SAINT-BENOIT
- Monsieur André ADAMAN, représentant des locataires – Appt. 280 rue Pierre Lagourgue - 97470 SAINT-BENOIT
- Monsieur Mario di CARLO, Directeur Général
- Madame Nathalie LEEFSMA, responsable administrative et financière
- Madame Emmanuelle BEGUE, assistante administrative

Monsieur le Président ouvre la séance et remercie tous les administrateurs de leur présence. Ensuite, il constate que le conseil réunit la présence effective d'au moins la moitié des administrateurs, tout au long du conseil et que par conséquent, il peut valablement délibérer.

Le Président met ensuite au vote les points suivants inscrits à l'ordre du jour :

## **2. Plan stratégique du patrimoine actualisé 2014 - 2028**

Pour mémoire, en date du 27 Mai 2010, le Conseil d'administration avait validé son premier plan stratégique de patrimoine de l'activité locative pour la période 2009-2023. Le 21 Décembre 2010, il validera de même le PSP actualisé 2010 - 2024 depuis celui-ci aura été actualisé tous les ans (CA du 24 Janvier 2013 PSP actualisé 2012-2026 et CA du 21 Octobre 2013 PSP actualisé 2013-2027).

Le PSP 2014-2028 qui vous est présenté aujourd'hui s'inscrit dans la même logique des précédentes projections et prend en compte les données comptables 2013 ainsi que des prévisions actualisées pour la période considérée.

L'objectif principal du plan stratégique de patrimoine est de permettre à la société de faire des choix à moyen et long terme pour son patrimoine, de manière à :

- Garantir la pérennité du patrimoine,
- Maintenir et développer la qualité du patrimoine,
- Répondre de la meilleure façon à la demande.

La stratégie élaborée au cours des quinze prochaines années est d'investir pour proposer une offre de logements adaptés en qualité et en quantité aux besoins.

## **I. PERIMETRE DU PSP actualisé :**

❖ **Le fil de l'eau : Il a été établi sur la base du patrimoine en exploitation au 31/12/2013 (annexes 1)**

Notre patrimoine à fin 2013 est composé de :

- 3 320 logements pour 213 109 m<sup>2</sup> SH et 38 locaux commerciaux pour 4 040 m<sup>2</sup>,
- dont 1 147 logements (soit 35 % du patrimoine) bénéficiant de financement issu de la défiscalisation.

L'âge moyen du parc est de 6,9 ans à fin 2013 (contre 7 ans à fin 2012) avec la répartition suivante :

- ancienneté > 10 ans : 30 % du parc,
- 5 ans < ancienneté < 10 ans : 20 % du parc,
- ancienneté < 5 ans : 50 % du parc.

❖ **Plan de développement à partir de 2014 (annexes 2) :**

Le PSP actualisé intègre un plan de développement qui devrait permettre d'augmenter de plus de 72% à horizon 2020 le parc locatif actuel tel que récapitulé ci-dessous :

- Une hypothèse de mise en gestion de 2 415 logements entre 2014 et 2020, dont 1 791 issus de la production directe de la Société et un quart d'acquisitions de programmes en VEFA (624 logements) ;
- Un plan de développement actualisé et volontariste, conforme précédent PSP, qui portait le patrimoine à 5 479 logements dès 2019 (versus 5 445 dans le présent PSP) ;

LIVRAISONS	Au 31/12/13	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Au 31/12/20
Opérations de défiscalisation	1147	324	602	297	276	256	370	290	3562
Opérations sans défiscalisation	2173	0	0	0	0	0	0	0	2173
Total Plan de développement actualisé	3320	324	602	297	276	256	370	290	5735

➤ **Les conditions de réalisation du plan de développement :**

Le plan de développement actualisé a un objectif de livraison de 2415 logements sur quatre ans (2014-2020). L'apurement des opérations financées entre 2006 et 2009 est finalisé. Les 2415 logements représentent 7 années de programmation (2010 et 2011 pour partie et la totalité de 2012 à 2017). Sur une programmation (à partir de 2018) lissée, le plan de développement prévoit un objectif moyen de 300 logements par an avec une livraison à l'année N+3 de la programmation (ex : PROG 2018 livré en 2021).

La réalisation de ces objectifs dépend cependant de l'atteinte de conditions particulières :

- La maîtrise foncière des terrains d'assiette des opérations :  
Comme en 2013, les opérations inscrites en programmation 2014 et 2015 auront la particularité d'être **en très grande majorité situées en diffus** (seuls 24 logements sur les 644 programmés sont situés dans une opération d'aménagement). A partir de 2016 et surtout 2017, la part des programmes situés dans les opérations d'aménagement (publiques ou privées) devrait évoluer pour être portée à 20 % (ZAC Carreau Jardin, Cambourg, AU 39 Bois d'Olive);
- L'inscription des programmes en PPA LBU, en prenant en compte les critères prioritaires définis depuis 2011 par l'Etat : communes n'ayant pas atteint leur taux de 20% de logements sociaux issu des lois SRU ou DALO, programmes compris dans le périmètre d'opérations publiques (ZAC, RHI, ANRU), programmes LLTS, et enfin optimisation du couple défiscalisation/dotation LBU ;
- Sur la période 2014-2016, la SEMAC a identifié en PPA l'inscription de 1 014 logements dont **45 % sur le bassin Est**, 25 % sur le Sud (CASUD et CIVIS) et 30 % sur le bassin Ouest, soit une moyenne de 340 logements par an.  
La prospection foncière actualisée nous laisse penser que l'objectif de 400 logements par /an sur la période 2014/2016 est réaliste, si les capacités de financements de l'Etat suivent.
- L'obtention des financements LBU, défiscalisation et emprunts : l'Etat privilégie depuis 2012 le financement en défiscalisation et le complète par la LBU si nécessaire. A partir de la programmation 2015, un socle minimum de LBU de 5% devra être respecté dans le plan de financement de toutes les opérations de logements. Par ailleurs la possibilité de financer les programmes de logements par le crédit d'impôts plutôt que par la défiscalisation sera effective.

Comme pour la programmation 2013, les garanties d'emprunts seront assurées par quatre collectivités au lieu de deux précédemment. Ainsi seront sollicités le Conseil général, le Conseil Régional, l'intercommunalité, et la commune.

A ce jour 942 logements sur les 2415 (livraisons prévues jusqu'en 2020) en objectif ont obtenu leur financement (hors emprunt) ce qui permet d'en assurer leur livraison à 2017. Au-delà, les livraisons des programmes dépendent des financements Etat qui seront attribués sur la période 2015 et au-delà.

Au 1er janvier 2015, la SEMAC comptera 674 logements en chantier et en démarrera 268 nouveaux sur cet exercice, correspondant à l'ensemble de la programmation 2014 et les deux programmes en PSLA, Placéa (12 logements) et Terrain Benard (14 logements).

➤ **Les modalités de financement du plan de développement :**

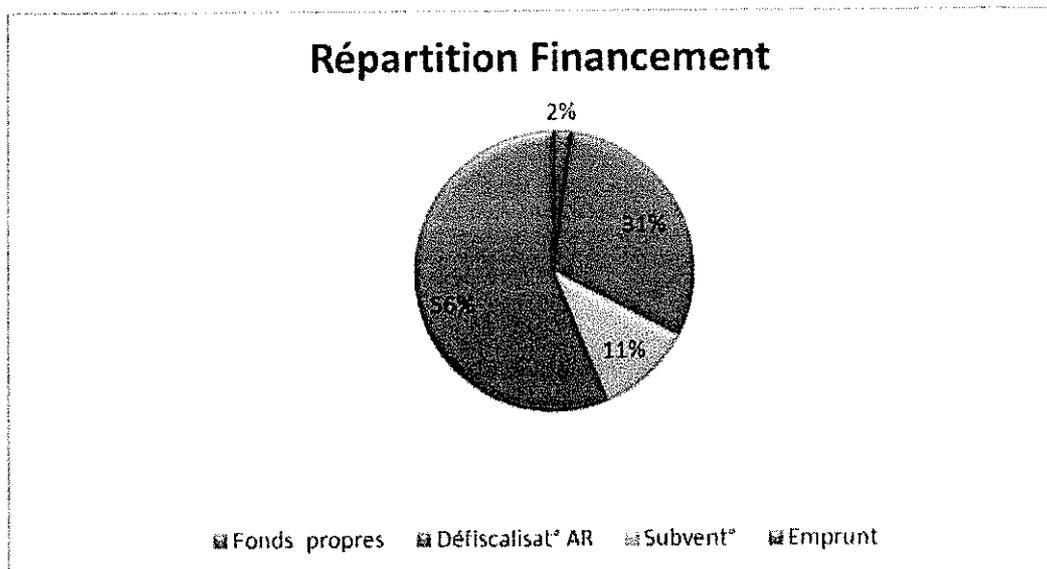
L'engagement du plan de développement à horizon 2020 correspond à un investissement global de près de 377 M€ (soit une moyenne annuelle de 54 M€), avec la totalité en défiscalisation.

La mise en œuvre de ce plan d'investissement nécessitera sur les 7 années à venir la mobilisation de 212 M€ d'emprunt, 41 M€ de subvention, 8 M€ de fonds propres et 115 M€ de défiscalisation, ce dernier poste représentant 31% du plan de développement global.

Il a été tenu compte du nouveau seuil d'aide publique (subvention LBU + apport en défiscalisation) limité à 45% du montant total du financement et ce à partir de la programmation 2015 ainsi que pour 2 dossiers LBU 2014. Ceci porte à près de 2 % la mise de fonds propres dans le financement des opérations sur cette période (soit une moyenne de 1,1 M€ par an).

Rappelons qu'à ce jour, la consommation de fonds propres moyenne est de 3M€ (défiscalisation et opérations en propre confondues) déduction faite des remboursements de surfinancement.

Année	Programme		Prix de revient (en €)		Plan de financement (en €)					
	Année de mise en location	Nbre logts	Nbre BCA	Terrain	Prix de revient Total	Fonds propres	Défiscalisat° AR	Subvent°	Emprunt	Financement Total
2014	324		1	2 934 611	42 164 135	708 838	9 606 733	8 529 114	23 319 449	42 164 135
2015	602			6 294 693	88 525 690	729 460	24 767 154	10 675 755	52 353 324	88 525 690
2016	297			3 751 818	48 580 314	646 927	14 412 832	5 274 138	28 246 417	48 580 314
2017	276			4 265 095	42 623 710	670 000	13 841 943	4 497 500	23 614 267	42 623 710
2018	256			3 860 000	42 980 000	860 000	14 613 200	3 403 500	24 103 300	42 980 000
2019	370			5 590 000	62 350 000	2 195 000	21 199 000	5 220 500	33 735 500	62 350 000
2020	290			3 850 000	50 100 000	2 075 000	17 034 000	3 904 000	27 087 000	50 100 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 415</b>		<b>1</b>	<b>30 546 214</b>	<b>377 323 849</b>	<b>7 885 225</b>	<b>115 474 862</b>	<b>41 504 507</b>	<b>212 469 257</b>	<b>377 323 849</b>



**II. LA PROGRAMMATION DES TRAVAUX (annexe 3)**

Pour élaborer le plan de travaux sur la période 2014 – 2028, une étude et un diagnostic exhaustif de terrain ont été programmés cette année sur des résidences hors garantie de parfait achèvement (GPA) et celles qui sortiront de la GPA en 2014.

Et ce sous deux aspects :

- Définir l'identité du patrimoine, en matière de maintenance, permet d'intégrer les travaux qui ont déjà été entrepris et de pressentir la durée de vétusté afin de prévoir les travaux à venir pour assurer un bon fonctionnement ou une bonne présentation de la résidence et d'éviter aux pathologies d'évoluer vers des désordres.
- L'état de santé global des résidences est la donnée fondamentale à partir de laquelle il est possible de déterminer les actions à mener.

Afin de préserver la solidité et la pérennité des ouvrages des bâtiments, la programmation des travaux sur le long terme (14 ans) se chiffre à **32,1 M€** avec une hausse de 31% par rapport au plan de travaux 2013 – 2027 représentant un écart de 7,6 M€.

L'accent est porté sur 2 axes prioritaires :

- **Préservation du « clos et couvert » des résidences les plus anciennes.**

Le vieillissement d'un bâtiment s'inscrit d'abord sur sa façade et le vieillissement apparent est toujours signe d'un vieillissement général.

Le manque d'entretien des façades est très souvent la cause :

- De dangers corporels et sanitaires pour les usagers des locaux.
- De dangers pour la tenue dans le temps l'ouvrage dû à l'évolution des désordres, qui entraîne un accroissement du coût de réparation.

Afin de préserver les caractéristiques techniques et de garder l'aspect esthétique du clos et couvert des résidences, il a été programmé pour **5,7 M€** de travaux supplémentaires de ravalement de façades, de traitement de charpente et toiture, le traitement et mise en peinture des garde-corps, le lessivage des bardages,...

- **Valoriser l'espace de vie des locataires et de l'attractivité du parc locatif ancien**

Ce nouveau plan de travaux engage des opérations majeures pour améliorer l'attractivité et la modernisation du patrimoine le plus ancien en consacrant une hausse conséquente du budget à l'amélioration, l'entretien et la rénovation des immeubles et des logements.

**Le plan de travaux est guidé aujourd'hui par trois priorités : la performance énergétique, le renouvellement des équipements et la résidentialisation.**

L'amélioration de la performance énergétique est un principe qui structure l'activité de réhabilitation des résidences à partir de 2017 et jusqu'en 2023, les efforts nécessaires seront réalisés sur les équipements dits passifs, c'est-à-dire les composants de l'enveloppe du bâtiment.

Pour aller encore plus loin, le SEMAC s'est appuyé sur des recommandations préconisées dans le fascicule de BATIPEI sur la performance énergétique qui devient un véritable outil de pilotage.

L'analyse des mesures recommandées par BATIPEI permet d'engager des plans d'actions visant à atteindre pour ces immeubles un niveau de consommation d'énergie performant.

Au total un surcoût de **3,6 M€** sur les réhabilitations est à prévoir pour diminuer la consommation énergétique du parc d'ici 2023.

La résidentialisation est une composante permanente du plan de travaux et de la politique patrimoniale de la SEMAC. Les travaux d'aménagement permettent de mieux intégrer les résidences dans le tissu urbain local, de délimiter clairement l'espace public de l'espace privé et d'offrir aux locataires un environnement paysager de qualité, au total ces travaux s'élèveront à **1,3 M€**.

## **II.1 COMPOSANT**

COMPOSANT	PSP 2013 / 2027	PSP 2014 / 2028	ECART
TOTAL	9 473 694,00 €	11 824 609,00 €	2 350 914,00 €

### **Observations :**

La priorité a été axée sur la sécurité et le confort des locataires, 2 grands postes se démarquent :

- le remplacement des toitures tôles et toitures terrasses permettra de réduire les réclamations dues aux infiltrations dans les logements : **2015 → 0,1 M€**  
**2016 à 2028 → 0,8 M€**
- le remplacement des garde-corps dans les parties communes pour le maintien de la sécurité des locataires : **2015 → 0,2 M€**

Suite à l'enquête de « satisfaction des locataires » en 2013, la démarche d'amélioration de l'espace de vie des locataires a été engagée. La première insatisfaction des locataires est l'état vieillissant des revêtements de sol et des menuiseries dans les logements. D'où la nécessité de programmer des travaux pour un montant **1,0 M€** sur la période **2015 à 2028**.

## **II.2 GROS ENTRETIEN**

GROS ENTRETIEN	PSP 2013 / 2027	PSP 2014 / 2028	ECART
TOTAL	4 263 351,00 €	9 639 582,00 €	5 376 231,00 €

### **Observations :**

Pour préserver l'attractivité et la pérennité des résidences les plus anciennes, tant dans son usage que dans sa valeur, nous avons engagé des travaux essentiels à la réfection des façades nécessitant une intervention à court et long terme : **2015 à 2028 → 4,0 M€**

Le nettoyage ou le traitement des toitures sur les résidences avec une forte exposition marine et au climat : **2015 à 2028 → 1,0 M€**

Suite à l'accroissement du parc locatif ces dernières années (30% en 3 ans), des travaux de ravalement de façades sont à prévoir sur les résidences qui sortiront de la GPA : 2020 à 2028 → **1,0 M€**

### **II.3 REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS**

REMISE EN ETAT	PSP 2013 / 2027	PSP 2014 / 2028	ECART
TOTAL	1 100 682,00 €	562 553,00 €	-538 129,51€

#### **Observations :**

Suite aux recommandations de notre cabinet d'expertise-comptable et selon l'instruction comptable HLM (applicable aux SEM), le budget affecté à la remise en état des logements a été actualisé. En terme de remise en état des logements seules les dépenses effectuées dans les immeubles qui présentent un taux de rotation des locataires supérieur aux taux de rotation moyen du parc locatif de l'organisme (à savoir 11% pour la Semac) sont éligibles à la PGE.

### **II.4 HONORAIRES**

HONORAIRES	PSP 2013 / 2027	PSP 2014 / 2028	ECART
TOTAL	406 613,00 €	1 227 268,00 €	820 655,00 €

#### **Observations :**

La hausse des honoraires sur la période 2017 à 2023 est due à la programmation de travaux de réhabilitation sur la résidence « Les Gaulettes » à Bras-Panon et à une actualisation des honoraires portant sur les travaux des résidences déjà programmées.

### **II.5 AMELIORATION**

AMELIORATION	PSP 2013 / 2027	PSP 2014 / 2028	ECART
TOTAL	9 222 481,00 €	8 834 217,00 €	-388 264,00 €

#### **Observations :**

La baisse des travaux pour la maintenance « amélioration » traduit la suppression des installations d'eau chaude solaire sur certaines résidences, leurs expositions et aspects architecturaux ne permettent pas leur équipement → **-0,6 M€.**

### **III. LES HYPOTHESES DE SIMULATIONS FINANCIERES**

#### **1. Les prix de revient et plan de financement des opérations en gestion fin 2013**

Pour le patrimoine en gestion à fin 2013, ont été intégrées au PSP les valeurs inscrites dans les comptes 2013 de la société.

Les coûts et les plans de financement des opérations livrées à partir de 2014, sont pris en compte, par souci de simplification, intégralement l'année de leur mise en gestion.

Au regard des principes comptables optés en interne, les plans d'amortissement des immobilisations et des subventions sont établis linéairement sur une durée moyenne de 48 ans (durée moyenne d'amortissement des composants retenus par la SEMAC, pondérée par la quote-part de chaque composant).

#### **2. Les paramètres de gestion**

L'ensemble des paramètres de gestion a été arrêté, en tenant compte à la fois des données comptable et de gestion 2013 mais aussi du contexte économique et local.

Les paramètres de gestion retenus ont été synthétisés dans le tableau comparatif ci-dessous. Ils sont basés sur les mêmes critères que ceux utilisés pour les précédents PSP, mais ajustés par rapport aux coûts issus des comptes 2013 et des valeurs actuelles.



POSTES		PSP 2013-2027		PSP 2014-2028	
		FIL DE L'EAU	DEVELOPPEMENT	FIL DE L'EAU	DEVELOPPEMENT
LOYER QUITTANCABLE		Evaluation sur la base des loyers comptabilisés en 2012 par opération, majorés de la perte financière liée à la vacance	Evaluation en fonction de la SHAB et du tarif applicable au m <sup>2</sup>	Evaluation sur la base des loyers comptabilisés en 2013 par opération, majorés de la perte financière liée à la vacance	Evaluation en fonction de la SHT et du tarif applicable au m <sup>2</sup>
VACANCE FINANCIERE		1,2% / an	1,2% / an	Evolution progressive du taux de vacance de 3,4 % en 2014 à 1,7 % à partir de 2025	Evolution progressive du taux de vacance de 3,4 % en 2014 à 1,7 % à partir de 2025
IMPAYES		1,7% / an	1,7% / an	1,5% / an	1,5% / an
INDEXATION		1,5 % / an	1,5 % / an	0,9 % sur 2014 puis progression sur 10 ans pour arriver à 1,6 % / an	0,9 % sur 2014 puis progression sur 10 ans pour arriver à 1,6 % / an
ANNUITE D'EMPRUNT		Evolution progressive du taux du livret A à 1,5% sur 2013, 2% sur 2014, 2,5% sur 2015 et 2,75% à partir de 2016 (progressivité 0,50%)	LLS : Livret A LT +0,60% = 3,35% LLTS : Livret ALT -0,20% = 2,55% Progressivité : 0,50%	Evolution progressive du taux du livret A à 1,25% sur 2014, 1,35% sur 2015 à 2017, 1,6% sur 2018, 1,85% sur 2019, 2,10% sur 2020 et 2,40% à partir de 2021 (progressivité 0,50%)	LLS : Livret A LT +0,60% = 3,00% LLTS : Livret ALT -0,20% = 2,20% Progressivité : 0,50%
REMUNERATION CREDIT VENDEUR OPERATIONS EN DEFISCALISATION		Selon les termes contractuels des crédits vendeur, avances et prêts	1,5 % / an	Selon les termes contractuels des crédits vendeur, avances et prêts	1,0 % / an
ENTRETIEN COURANT	Valeur	180 € / logt	180 € / logt	240 € / logt	240 € / logt
	Indexation	2,30 % / an	2,30 % / an	Corrélié avec évolution indexation des loyers avec différentiel de + 0,50	Corrélié avec évolution indexation des loyers avec différentiel de + 0,50
GROS ENTRETIEN	Valeur	Cf : programmation de travaux (ratio moyen : 126 € / logt)	120 € / logt à partir de la 6ème année	Cf : programmation de travaux (ratio moyen : 204 € / logt)	130 € / logt à partir de la 6ème année
	Indexation	2,30 % / an	2,30 % / an	Corrélié avec évolution indexation des loyers avec différentiel de + 0,50	Corrélié avec évolution indexation des loyers avec différentiel de + 0,50
AUTRES COUTS DIRECTS NON RECUPERABLES	Valeur	60 € / logt	60 € / logt	60 € / logt	60 € / logt
	Indexation	2,30 % / an	2,30 % / an	Corrélié avec évolution indexation des loyers avec différentiel de + 0,50	Corrélié avec évolution indexation des loyers avec différentiel de + 0,50
COUT DE STRUCTURE	Valeur	990 € / logt + com	677 € / logt, dans le but de faire converger le coût moyen de gestion à 840 € / logt	944 € / logt + com	911 € / logt, dans le but de faire converger le coût moyen de gestion à 930 € / logt
	Indexation	2,30 % / an	2,30 % / an	Corrélié avec évolution indexation des loyers avec différentiel de + 0,50	Corrélié avec évolution indexation des loyers avec différentiel de + 0,50
TAXES FONCIERES	Valeur	Prise en compte d'un ratio par commune établi à partir des avis d'imposition 2012 et appliqué à la fin de la durée d'exonération légale (15 ou 25 ans).	Sans objet	600 € / logt	Sans objet
	Indexation	2,30 % / an	Sans objet	2,20% en 2014, 2,60% en 2015 et 3% à partir de 2016	Sans objet

### 3. Les opérations de défiscalisation

Les modalités financières des opérations défiscalisées ont été reprises dans le PSP, conformément à celles négociées avec les Cabinets de défiscalisation en charge des différents dossiers.

Les modalités financières de traitement des opérations mises en gestion à partir de 2014 ont été établies à partir de celles défiscalisées antérieurement, même si les déclinaisons de ces modalités ne sont pas homogènes. Elles sont listées ci-après :

- Mise en place d'un crédit vendeur d'un montant équivalent au prêt contracté par la SEMAC. Une hypothèse de 1 % de rémunération sur crédit vendeur a été prise en compte.
- Mise en place d'un gage espèce d'un montant équivalent aux subventions perçues ;
- Option d'achat levée à l'issue de la 6<sup>ème</sup> année avec une valeur de rachat représentant le capital restant dû du crédit vendeur + montant du gage espèces ;
- Afin de neutraliser les flux de trésorerie :
  - La redevance annuelle de crédit-bail a été évaluée en fonction des échéances du crédit vendeur ;
  - Le crédit vendeur et le gage espèce sont soldés lors du rachat du bien par la SEMAC, à l'issue de la période de défiscalisation ;
  - Les reprises de subventions sont constatées sur une durée moyenne de 48 ans (durée moyenne d'amortissement des composants retenus par la SEMAC, pondérée par la quote-part de chaque composant) en accord avec l'avis de la commission d'études comptables de la compagnie nationale des commissaires aux comptes, du 07 décembre 2011, relatif au dispositif de défiscalisation dédié aux OLS ;
  - Aucun surfinancement lié à la défiscalisation n'a été intégré dans les projections. Notons que cela ne concerne que les premiers dossiers de défiscalisation débloqués entre 2009 et 2010 et montés à titre expérimental. Tel n'est pas le cas des programmes immobiliers prévus dans le cadre du plan de développement.
- L'encaissement de l'avantage rétrocedé a été maintenu dans l'année de livraison du logement.

#### **4. Les frais financiers**

Les frais financiers ont été calculés à partir des tableaux d'amortissement des emprunts de chaque opération en gestion, avec intégration d'une évolution du taux du livret A à 1,25% en 2014 (baisse du taux du livret A à 1 % le 01/08/14), 1,35% de 2015 à 2017, 1,6% en 2018, 1,85% en 2019, 2,10% en 2020 et 2,40% à partir de 2021 et jusqu'à la fin de la période de simulation [hypothèse d'évolution issu de l'étude annuelle des fonds d'épargne sur le logement social de la Caisse des Dépôts Sept 2013].

Pour les emprunts ainsi que les crédits vendeur à mettre en place dans le cadre du plan de développement et du plan de travaux, les tableaux d'amortissement de référence ont été récapitulés en annexe 5 (pour une base de 1 000 000 € d'emprunt ou de crédit vendeur).

Enfin, les frais financiers du SWAP de couverture du taux du livret A ont été intégrés au résultat de l'activité locative (estimation Forex Finance – société spécialisée dans la gestion de trésorerie et la gestion des risques financiers des entreprises).

#### IV. LES RESULTATS FINANCIERS et les orientations stratégiques financières du PSP actualisé (annexes 6)

Valeurs en K€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de logements en gestion locative	2 644	4 246	4 543	4 819	5 075	5 448	5 735
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 989</b>	<b>4 588</b>	<b>5 032</b>	<b>6 668</b>	<b>6 833</b>	<b>6 770</b>	<b>7 697</b>
Dont :							
Loyers	16 324	19 226	21 571	23 469	24 681	26 480	28 614
Maintenance locative (hors GIE)	-859	-1 001	-1 113	-1 211	-1 277	-1 372	-1 491
Redevances Crédit bail	-4 551	-5 340	-6 238	-5 570	-6 021	-6 745	-5 901
Dotation amortissement immeuble locatif	-3 502	-3 584	-3 949	-4 282	-4 390	-4 763	-5 939
Gestion de société	-3 372	-3 913	-4 341	-4 715	-4 967	-5 331	-5 784
ITPB	-197	-306	-364	-485	-633	-745	-946
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 329</b>	<b>-2 892</b>	<b>-3 526</b>	<b>-4 190</b>	<b>-4 862</b>	<b>-5 527</b>	<b>-7 146</b>
Charges financières	-4 880	-5 781	-6 585	-6 985	-7 796	-8 730	-9 690
Produits financiers	2 552	2 889	3 058	2 795	2 934	3 203	2 544
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 153</b>	<b>1 350</b>	<b>1 500</b>	<b>829</b>	<b>1 118</b>	<b>1 417</b>	<b>1 459</b>
Dont Reprises de subvention	1 218	1 412	1 613	1 748	1 854	1 959	2 140
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1 813</b>	<b>3 046</b>	<b>3 005</b>	<b>3 306</b>	<b>3 089</b>	<b>2 660</b>	<b>2 010</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>23</b>	<b>2 035</b>	<b>1 996</b>	<b>2 438</b>	<b>2 002</b>	<b>2 019</b>	<b>2 170</b>
En % des produits	0,14%	10,59%	9,25%	10,39%	8,11%	7,62%	7,58%
Seuil d'alerte	< 6 %						
<b>SITUATION DE TRESORERIE</b>	<b>2 095</b>	<b>5 533</b>	<b>1 067</b>	<b>-503</b>	<b>1 281</b>	<b>1 213</b>	<b>114</b>
En mois de quittement	1,51	3,38	0,58	0,25	0,61	0,54	0,05
Seuil d'alerte	< 2 mois						
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>69%</b>	<b>62%</b>	<b>62%</b>	<b>60%</b>	<b>62%</b>	<b>62%</b>	<b>62%</b>
Seuil d'alerte	> 60 %						

Les résultats prévisionnels de l'activité locative, sur la période 2014-2020, génèrent des indicateurs financiers défavorables et qui se situent globalement sous les seuils d'alerte définis par la Fédération des EPL.

Le **compte de résultat** cumulé totalise 18,9 M€ sur la période 2014 / 2020.

Les loyers nets (après impact vacance et impayés) s'élèvent à 160 M€ sur la période et doublent presque leur montant entre 2014 et 2020 reflétant les mises en service sur cette période.

L'ensemble des **produits** doit permettre de couvrir les charges d'exploitation, le remboursement des annuités locatives et la dotation à la provision pour gros entretien sous déduction de la reprise de l'exercice. Le solde forme l'autofinancement net et correspond à la capacité d'autofinancement de la société hors prise en compte des éléments exceptionnels.

L'exercice 2014 est marqué par l'augmentation du plan de travaux et génère un autofinancement net proche de zéro.

L'autofinancement net en % des produits, sur la période 2014-2020, représente 7,9% des loyers (versus une moyenne régionale 2012 (dernier chiffre connu) de 7,5 % tous produits confondus) et très légèrement au-dessus (excepté en 2014) du seuil d'alerte fédéral qui est de 6 %.

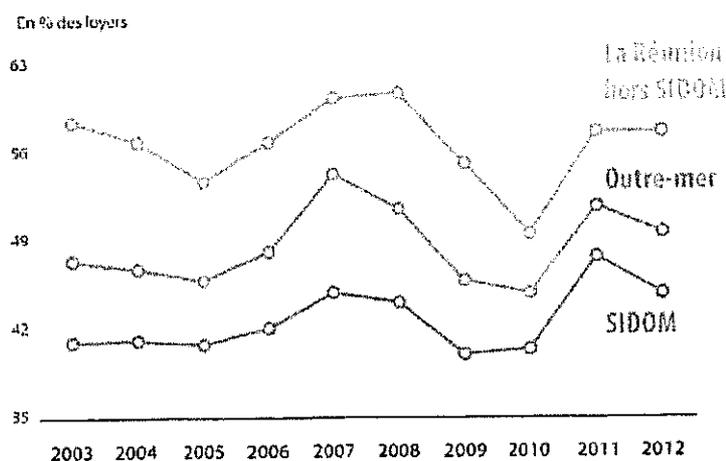
En ce qui concerne les **charges**, les loyers de crédit-bail liés aux montages en défiscalisation demeurent une part importante de celles-ci, et ce, à hauteur de 33 % en moyenne. Rappelons que ces loyers sont compensés en termes de flux par la non constatation des amortissements des opérations de défiscalisation pendant la période de portage par la société de défiscalisation. En cumul et en moyenne, ces deux postes représentent 58 % des charges.

Par ailleurs, la production de plus de 2 415 logements sur la période nécessitera une mobilisation importante du fonds de roulement long terme de la société, avec un impact direct sur la trésorerie. La situation de **trésorerie** est tendue du fait du poids des annuités d'emprunt et du remboursement des surfinancements des premières opérations montées en défiscalisation.

L'hypothèse retenue de mise de fonds propres pour le développement et l'entretien et l'amélioration du patrimoine, n'est pas sans impact et pourra être revue en conséquence.

Enfin, le taux d'**endettement** de l'activité locative reste important puisque demeurant toujours au-dessus des 60 % (versus une moyenne Réunion hors Sidom 2012 de 57.7 %). Le poids des annuités d'emprunts s'explique par la jeunesse du parc et la production nouvelle.

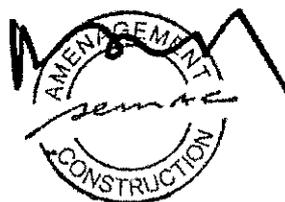
### Annuités d'emprunts en % des loyers



Source : Fédération des EPL – Observatoire des Sem immobilières 2014

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des voix délibératives, les membres du conseil d'administration valident le Plan Stratégique du Patrimoine 2014 – 2028 tel que présenté dans le présent rapport.

Pour extrait certifié conforme,  
**Mario di CARLO,**  
Directeur Général



**RAPPORT N°41/CM/2015**

**OBJET : Réalisation d'un audit financier, organisationnel et fonctionnel**

Le Maire informe le Conseil Municipal qu'il est nécessaire de faire un audit financier et organisationnel de la commune, afin de connaître précisément la situation de ces comptes et du fonctionnement communal.

Cet audit devra vérifier la sincérité des comptes et la régularité des procédures héritées de l'équipe municipale précédente.

Il convient donc de vérifier notamment que les pratiques en matière de gestion financière respectent les règles de la comptabilité publique, que les procédures de marché public sont conformes au Code des Marchés Publics et que l'organisation et le fonctionnement des services suivent les principes de bonne administration communale.

Par conséquent, le Maire demande au Conseil d'approuver le principe de réaliser un audit de la gestion communale de la majorité précédente.

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil délibère.

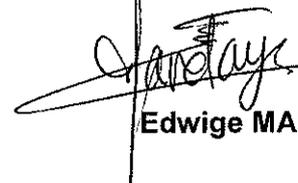
**Décision du Conseil Municipal du 25/07/2015 - Rapport N°41/CM/2015**

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil Municipal délibère et avec :

- 22 voix pour
- 00 voix contre
- 00 abstention

approuve le principe de réaliser un audit de la gestion communale de la majorité précédente.

La Secrétaire de séance,

  
Edwige MARDAY

