



# RAPPORT ANNUEL COLLECTIF DES MANDATAIRES REPRESENTANT LA VILLE DE RAMBOUILLET AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SEMIR EXERCICE 2022

## Noms des représentants désignés par le Conseil Municipal :

- MATILLON Véronique
- CHRISTIENNE Janine
- FOCKEDEY William
- MOUFFLET Catherine
- PETITPREZ Benoît
- REY Augustin
- SANTANA Dominique

Le 12 juillet 2023

### Contexte :

Le décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022, transposé à l'article D.1524-7 du CGCT, définit le contenu du rapport à compter du 1er janvier 2023. Le 1er rapport réformé devra être présenté à l'assemblée délibérante, dans les trois mois après l'approbation des comptes de l'exercice 2022, en assemblée générale du 25 mai 2023.

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant le Conseil Municipal par les membres du conseil d'administration de la société représentant la collectivité locale actionnaire au sein de la société d'économie mixte.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

# SOMMAIRE

<b>I. Présentation de la semir .....</b>	<b>4</b>
I.1 - Informations générales.....	4
I.2 - Patrimoine.....	4
I.3 - Objet social – Domaines d’activité.....	5
I.4 - Répartition du capital social .....	6
I.5 - La gouvernance.....	6
<i>a - Les représentants à l’assemblée générale des actionnaires .....</i>	<i>6</i>
<i>b - Composition du conseil d’administration .....</i>	<i>6</i>
<i>c - Commission et Comité d’Attribution Logement.....</i>	<i>6</i>
<i>d - Commission Appel d’Offres (CAO).....</i>	<i>7</i>
<i>e - Comité Stratégique.....</i>	<i>7</i>
<b>II. Principales activités, opérations de l’année écoulée et situation financière de la semir .....</b>	<b>8</b>
II.1 - Principales opérations de l’année 2022 .....	8
<i>a - Acquisition de 82 logements conventionnés neuf.....</i>	<i>8</i>
<i>b - Réhabilitation énergétique de la résidence du Bon Vieux Temps.....</i>	<i>8</i>
<i>c - Réhabilitation énergétique de la résidence du Racinay.....</i>	<i>8</i>
<i>d - Réhabilitation énergétique de la résidence Louvière 3.....</i>	<i>9</i>
<i>e - Préparation d’une augmentation de capital.....</i>	<i>9</i>
<i>f - Préparation de la vente des logements de la résidence Nicolas d’Angennes.....</i>	<i>9</i>
<i>g - Etude faisabilité pour l’intégration d’une foncière commerce.....</i>	<i>9</i>
<i>h - Fin du mandat d’administration de la société confié à la Scet.....</i>	<i>10</i>
<i>i - Mise en place d’un CSE.....</i>	<i>10</i>
<i>j - Election des représentants de locataires .....</i>	<i>10</i>
II.2 - Qualité de services.....	10
<i>a - Enquête de satisfaction locataires en place.....</i>	<i>10</i>
<i>b - Enquête de satisfaction locataires sortant.....</i>	<i>11</i>
<i>c - Mise en place d’un espace internet pour les locataires.....</i>	<i>11</i>
<i>d - Entretien du patrimoine.....</i>	<i>11</i>
<i>e - Participer à la transition énergétique.....</i>	<i>12</i>
<i>f - Maîtriser la ressource en eau et son coût .....</i>	<i>12</i>
<i>g - Permettre l’accès des rambolitains à un logement à des prix maîtrisés .....</i>	<i>13</i>
<i>h - Participer à la réussite scolaire et soutenir les centres de formations rambolitains.....</i>	<i>13</i>
<i>i - Faciliter l’accès aux soins de ses locataires.....</i>	<i>13</i>
<i>j - Soutenir le développement des entreprises du sud Yvelines .....</i>	<i>13</i>
II.3 - Situation financière de la SEMIR.....	14
II.4 - Présentation du chiffre d’affaires .....	16
<i>a - Répartition du chiffre d’affaires par secteur d’activité .....</i>	<i>16</i>
<i>b - Répartition du chiffre d’affaires par catégorie de clients.....</i>	<i>16</i>
II.5 - Ressources Humaines.....	17
II.6 - Perspectives de développement.....	17
<b>III. Etat des relations entre la VILLE DE RAMBOUILLET ET LA SEMIR .....</b>	<b>18</b>
III.1 - Contrats signés entre la Ville de Rambouillet et la SEMIR en 2022.....	18
III.2 - Avances en compte courant consenties par la Ville de Rambouillet à la SEMIR en 2022 .....	18
III.3 - Garanties d’emprunt consenties par la Ville de Rambouillet à la SEMIR en 2022.....	18
<b>IV. Etat des prises de participation - Situation du groupe .....</b>	<b>19</b>
<b>V. PARTICIPATIONS A DES GROUPEMENTS D’INTERET ECONOMIQUE.....</b>	<b>20</b>
<b>VI. Evolutions statutaires et de l’actionnariat intervenues dans l’année.....</b>	<b>22</b>
VI.1 - Evolutions statutaires .....	22
<i>a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l’année.....</i>	<i>22</i>
<i>b - Historique des 5 dernières années.....</i>	<i>22</i>

VI.2 - Evolutions de l'actionnariat .....	23
<i>a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année</i> .....	23
<i>b - Historique des 5 dernières années</i> .....	23
<b>VII. Bilan de gouvernance</b> .....	<b>24</b>
VII.1 - Réunions du Conseil d'Administration.....	24
VII.2 - Réunions de l'Assemblée Générale .....	24
VII.3 - Réunions des Commissions et Comités d'Attribution Logement .....	24
VII.4 - Réunions de la Commission Appels d'Offres.....	25
VII.5 - Réunions du Comité Stratégique .....	25
VII.6 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité et des mandataires sociaux .....	26
VII.7 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société.....	26
<i>a - Principaux risques et incertitudes</i> .....	26
<i>b - Contrôle interne</i> .....	27
<i>c - Contrôles externes</i> .....	27
<b>VIII. Chiffres clés des filiales</b> .....	<b>28</b>
VIII.1 - Chiffres clés HACT FRANCE .....	28
VIII.2 - Chiffres clés CITALLIOS .....	28

**Commentaire :**

L'article D.1524-7 du CGCT prévoit que les informations demandées au titre du présent rapport sont renseignées sans préjudice des informations protégées par l'article L. 151-1 du code de commerce ou présentant un caractère confidentiel et donné comme telles en application, selon le cas, de l'article L. 225-37 ou de l'article L. 225-92 de ce même code. Lorsque certaines informations sont concernées par l'un des cas mentionnés à l'alinéa précédent, le rapport le mentionne et renseigne le point concerné sous une forme adaptée.

• **Précision sur le secret des affaires :**

Par application de l'article L.151-1 du code de commerce, est protégée au titre du secret des affaires toute information répondant aux critères suivants :

- elle n'est pas, en elle-même ou dans la configuration et l'assemblage exacts de ses éléments, généralement connue ou aisément accessible pour les personnes familières de ce type d'informations en raison de leur secteur d'activité ;
- elle revêt une valeur commerciale, effective ou potentielle, du fait de son caractère secret ;
- elle fait l'objet de la part de son détenteur légitime de mesures de protection raisonnables, compte tenu des circonstances, pour en conserver le caractère secret.

• **Précision sur la notion d'informations confidentielles :**

Conformément aux articles L.225-37 (conseil d'administration) et L.225-92 (conseil de surveillance/directoire) du code de commerce, les administrateurs ou les membres du conseil de surveillance et membres du directoire sont tenus à la discrétion concernant les informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance.

## I . PRESENTATION DE LA SEMIR

### I.1 - Informations générales

Dénomination	SEMIR
Date de création	1954
Adresse du siège social	Hôtel de Ville – 78120 Rambouillet
Organisation de la gouvernance	Société à conseil d'administration
Nom du Président du conseil d'administration	Véronique MATILLON
Nom du Directeur Général	Véronique MATILLON
Nombre de salariés	12

### I.2 - Patrimoine

Avec plus d'un millier de logements, la SEMIR souhaite apporter une réponse à toutes les composantes de la population rambolitaine.

740 logements familiaux avec une large gamme de loyers



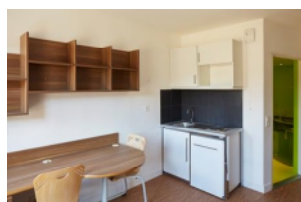
28 logements pour jeunes actifs



18 logements d'insertion



170 studios meublés pour étudiants



115 logements pour les personnes âgées



### **I.3 - Objet social – Domaines d'activité**

La société a pour objet social de :

1. De procéder à l'étude et à la construction, l'acquisition - amélioration ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation, accessoirement en secteur libre et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction ou l'aménagement des équipements d'accompagnement.
2. De procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, de restauration immobilière et de traitement de l'habitat ancien, d'actions sur les quartiers dégradés, d'aménagement urbain et l'animation des politiques locales tant dans le domaine économique que dans celui de l'habitat.
3. De procéder à l'étude et à la construction d'immeubles ou d'ouvrages dans le cadre du développement économique du territoire, tels que les équipements publics, immeubles à usage de bureaux, commerces ou d'activités, de stationnement destinés à la vente ou à la location
4. La location ou la vente d'immeubles et logements, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ou acquis.
5. De procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées aux alinéas 1, 2, 3 et 4 ci-dessus.
6. Le financement total ou partiel de ces opérations.

La société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui, elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec les collectivités territoriales et notamment dans le cadre de conventions de mandat, de prestations de services, d'affermage ou de concessions de services publics à caractère industriel et commercial.

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

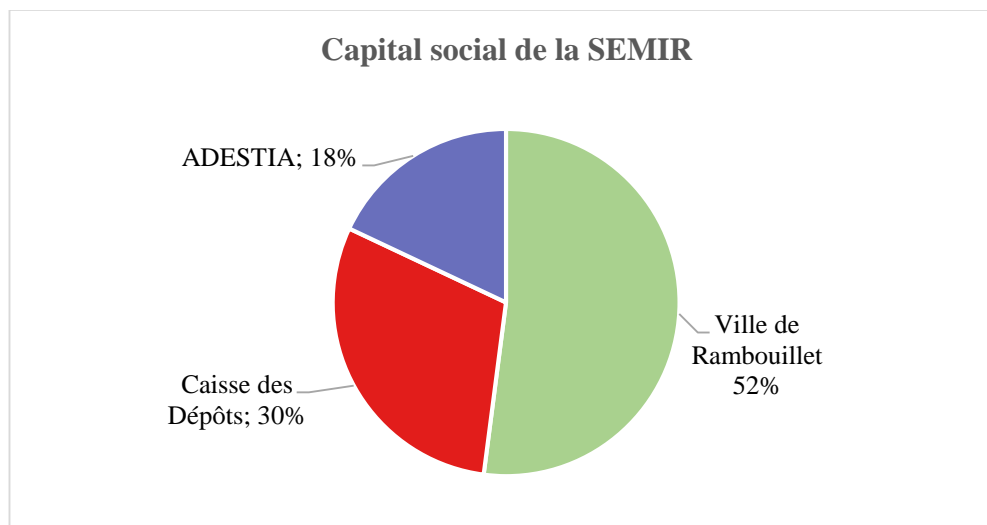
Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuant à sa réalisation.

Les principaux domaines d'activité sont donc :

- La construction et la gestion de logements conventionnés
- La construction et la gestion de logements non conventionnés.

Ces deux secteurs font l'objet d'une comptabilité séparée.

## I.4 - Répartition du capital social



## I.5 - La gouvernance

### a - Les représentants à l'assemblée générale des actionnaires

	Nom du représentant à l'assemblée générale	Date de nomination par le Conseil Municipal
Ville de Rambouillet	MATILLON Véronique	16 juillet 2000

### b - Composition du conseil d'administration

	Nom des représentants au conseil	Date de nomination en Conseil Municipal
Ville de Rambouillet	MATILLON Véronique .....	16 juillet 2020
	CHRISTIEENNE Janine.....	16 juillet 2020
	FOCKEY William.....	16 juillet 2020
	MOUFFLET Catherine.....	16 juillet 2020
	PETITPREZ Benoît.....	11 décembre 2020
	REY Augustin.....	16 juillet 2020
	SANTANA Dominique .....	16 juillet 2020
Caisse des Dépôts	CHARBAUT Grégoire DEGROIS Pierre	
ADESTIA	de la RONDE Pierre	
Continental Automotiv	CHANTELAUZE Pierre-Michel	
	BARBERYE René	

### c - Commission et Comité d'Attribution Logement

Les logements familiaux conventionnés sont attribués à des candidats par la Commission d'Attribution Logement, dont la composition est fixée par la loi, à savoir (en l'absence de représentant élu des locataires) : le Maire et 5 administrateurs choisis par le conseil d'administration du 12 mai 2021.

Membres de la Commission d'Attribution Logement
MATILLON Véronique CHRISTIANNE Janine FOCKEDEV William MOUFFLET Catherine PETITPREZ Benoît REY Augustin SANTANA Dominique

Les logements étudiants, les résidences sociales, les logements d'insertion et les logements familiaux non conventionnés ne sont pas assujettis à un quelconque formalisme. Dans un souci de transparence, la SEMIR a créé un Comité d'Attribution Logement qui a la charge d'attribuer ces logements par des candidats. Le conseil d'administration du 12 mai 2021 a désigné ses membres en reprenant les mêmes membres de la commission.

Chaque Commission et chaque Comité ont donné lieu à un procès-verbal. Un rapport d'activité est établi chaque année.

#### **d - Commission Appel d'Offres (CAO)**

La commission Appels d'Offres se réunit pour attribuer les marchés ou contrats supérieurs à :

- 200 000 €HT pour les travaux
- 90 000 € HT pour les fournitures et prestations de services.

Le règlement actuel de la CAO a été approuvé par le conseil d'administration du 15 octobre 2021.

Les membres de la CAO ont été nommés par le conseil d'administration du 23 juillet 2020.

Elus membres de la Commission Appel d'Offres
MATILLON Véronique CHRISTIANNE Janine SANTANA Dominique FOCKEDEV William (suppléant) REY Augustin (suppléant)

Monsieur Barberye et Monsieur Hivernat, Directeur, sont également membres de la CAO.

#### **e - Comité Stratégique**

Le conseil d'administration du 12 mai 2021 a approuvé la composition et le règlement du Comité Stratégique. Il n'a pas de pouvoir de décision mais il apporte un éclairage éclairé au conseil d'administration préalablement à ses séances sur l'approbation des comptes, les grands engagements d'opérations et la stratégie de développement de la société.

	Membres votants du Comité Stratégique	Suppléants
<b>Désignés par</b>		
<b>Ville de Rambouillet</b>	PETITPREZ Benoît SANTANA Dominique BARBERYE René	FOCKEDEV William REY Augustin
<b>Caisse des Dépôts</b>	DEGROIS Pierre	
<b>ADESTIA</b>	de la RONDE Pierre	

## II . PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE LA SEMIR

### II.1 - Principales opérations de l'année 2022

#### a - Acquisition de 82 logements conventionnés neuf

La SEMIR a lancé les négociations pour l'acquisition en VEFA de 82 logements conventionnés avec le promoteur Promogérim sur le projet de la Giroderie.



#### b - Réhabilitation énergétique de la résidence du Bon Vieux Temps.

Pour rappel, cette résidence concerne deux résidences côte-à-côte aux 1 & 3, rue d'Angiviller. Les études ont été lancées début 2022 avec un lancement des travaux fin 2022 initialement. Cette réhabilitation de 80 logements permettra de faire passer l'étiquette énergétique de D à B et de C à B, pour un montant de 2 165 K€, représentant 27 000 €/logt ou 3,5 ans de redevances pour un résident. Elle n'entraînera aucune augmentation de loyer pour les occupants. La SEMIR a également procédé au conventionnement de ces 80 logements en étroite relation avec le CCAS.



#### c - Réhabilitation énergétique de la résidence du Racinay.

Pour rappel, cette réhabilitation pour 75 logements a permis de faire passer l'étiquette énergétique de E à C, pour un montant de 1 442 K€ (soit plus de 19 K€/logt). La garantie de parfait achèvement s'est achevée en janvier 2022. Elle n'a pas donné lieu à des augmentations de loyers. Elle a particulièrement favorisé l'image de la résidence par rapport aux copropriétés voisines et limité l'impact de la hausse du coût du gaz.



Evolution de l'étiquette

Avant

Après



### d - Réhabilitation énergétique de la résidence Louvière 3.

Pour rappel, cette réhabilitation pour 138 logements a permis de faire passer l'étiquette énergétique de E à C, pour un montant de 3 952 K€ (soit plus de 28 K€/logt). La pose de volets roulant et le blanchissement des façades permettent de limiter en partie l'impact des canicules sur les locataires. Elle a également limité l'impact de la hausse des prix du gaz. La garantie de parfait achèvement s'est achevée en juin 2022.



Evolution de l'étiquette

Avant

Après

### e - Préparation d'une augmentation de capital

La Ville de Rambouillet a mobilisé son outil opérationnel pour une forte participation à la réduction de son déficit de logements sociaux. La construction demande l'engagement d'un niveau important de fonds propres, actuellement trop important par rapport aux fonds disponibles, les représentants de la Ville de Rambouillet ont lancé des discussions avec les deux actionnaires privés pour la mise en place d'une augmentation de capital. L'apport de la ville se fera avec l'apport en nature d'un terrain avec un effet levier financier, les deux actionnaires abondant à due proportion sous forme de liquidités. Ce projet devrait aboutir en 2023.

### f - Préparation de la vente des logements de la résidence Nicolas d'Angennes

Dans la volonté de financer les prochaines réhabilitations énergétiques de son patrimoine, la SEMIR a préparé la vente des 46 logements non conventionnés de cette résidence. Le choix s'est porté sur celle-ci pour plusieurs raisons. Le ministère des Armées qui avait réservé tous les logements pour accueillir ses gradés n'avait plus d'officiers à affecter sur le secteur. Ses niveaux de loyers étaient trop élevés et n'apportaient pas de plus-value sociale. De plus, l'exploitation financière de cette résidence est déficitaire. Tant l'emplacement que la qualité des logements en font un produit facilement commercialisable à un niveau de prix intéressant. La SEMIR s'est appuyée sur les moyens du GIE Services Clients pour tous les aspects juridiques et marketing dans un premier temps, puis pour la commercialisation.

En termes financiers, il est attendu une plus-value comptable de 8,3 M€ et un bilan de trésorerie de 11,7 M€.



### g - Etude faisabilité pour l'intégration d'une foncière commerce

Avec l'appui de la Banque des Territoires et de la Ville de Rambouillet, la SEMIR a étudié la possibilité technique et financière de se porter acquéreur de locaux commerciaux pour les restructurer éventuellement puis de les louer en intégrant la politique d'implantation commerciale définie par la Ville. La chute de la

vacance des commerces à la fin du Covid, l'embauche d'un manager de commerces au sein des services municipaux et le niveau élevé des prix vente ont écarté le besoin de cette intervention lourde financièrement.



#### **h - Fin du mandat d'administration de la société confié à la Scet**

La SEMIR avait confié à cette filiale de la Banque des Territoires, un mandat pour la mise à disposition de son Directeur, la gestion administrative, financière et comptable, les ressources informatiques, les ressources humaines et la paie, la gestion des opérations de construction et de réhabilitation. La Scet ayant choisi de se désengager de ces activités avec un préavis extrêmement réduit. Les représentants de la Ville de Rambouillet ont voté l'internalisation du Directeur et du Responsable Administratif et Financier. Les missions de construction et de réhabilitations ont été confiées au GIE Grand Paris Habitat. Le fonctionnement numérique a été confié à un GIE Système Information et Numérique créé par des filiales de CDC Habitat. La réorganisation a pu se faire très rapidement dans de bonnes conditions. L'adhésion aux GIE a permis d'avoir des collaborateurs hautement qualifiés et financièrement mutualisés.

#### **i - Mise en place d'un CSE**

La SEMIR a dépassé le seuil de 11 salariés sur une période de 12 mois consécutifs, la mise en place d'un CSE a été réalisée avec un salarié élu par les collaborateurs.

#### **j - Election des représentants de locataires**

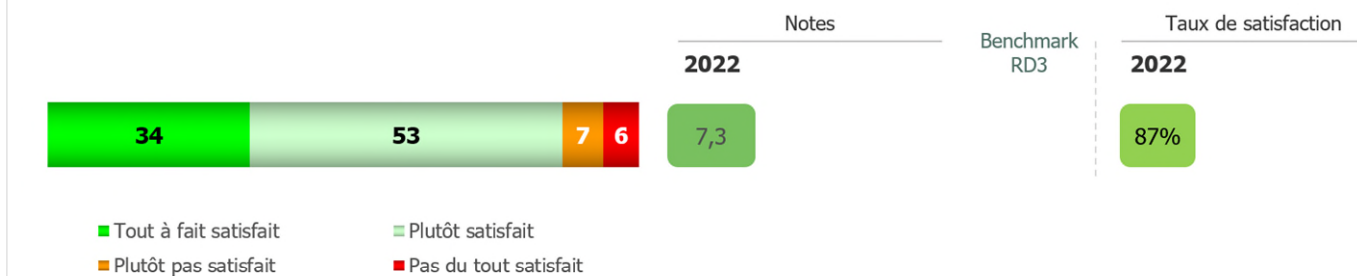
La SEMIR a lancé une campagne de communication auprès de ses locataires du parc conventionné pour l'organisation des élections de leurs représentants. Malheureusement aucun candidat ne s'est présenté. Un procès-verbal de carence a été signé.

## **II.2 - Qualité de services**

#### **a - Enquête de satisfaction locataires en place**

La SEMIR a relancé une enquête de satisfaction au travers d'appels téléphoniques d'un échantillon de 200 locataires dans un contexte post Covid tendu en termes de relations sociales. Selon le prestataire, la SEMIR « bénéficie d'une image spontanée très plaisante » avec **87% de satisfaits**. Le Net Promoter Score (% des promoteurs - % des détracteurs sans tenir compte des passifs) est de **+7 pour un benchmark de - 1**. Le prestataire estime que c'est « Un NPS particulièrement plaisant près d'1/3 de promoteurs. Un nombre de détracteurs aujourd'hui bien inférieur aux 30% à minima relevés chez de nombreux organismes. »

Q0. Avant de débiter cette enquête, de façon spontanée vous diriez de l'image que vous avez de la Sémir qu'elle est ?



### b - Enquête de satisfaction locataires sortant

Le taux de satisfaction des prestations de la SEMIR est élevé : 83%. Le prestataire estime : « Une perception un cran au-dessus de celle habituellement relevée sur ce type d'enquêtes. Un score qui confirme, en dehors de la réflexion sur la propreté, l'absence de réel dysfonctionnement dans la prestation.

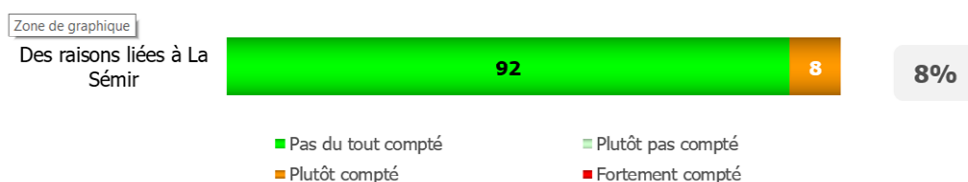
Il n'y a pas vraiment de départ lié à la SEMIR (8%). Les motivations liées au quartier, à la résidence et plus encore les distances n'ont pas joué. Les travaux de maintenance ou d'amélioration, le niveau du loyer et des charges, le coût de fonctionnement du logement non plus.

L'absence de jardin, balcon, loggia a véritablement joué le rôle de détonateur sur la cible interrogée.



## Les motivations de départ

Q18 à 22. Si l'on évoque maintenant les motifs liés à La Sémir et à son patrimoine ?



### c - Mise en place d'un espace internet pour les locataires

En 2022, les locataires ont pu avoir accès à un accès personnel sur internet où ils peuvent payer en ligne leur avis d'échéance, accéder à leur compte et leur régularisation de charges, imprimer une quittance et faire une réclamation.

### d - Entretien du patrimoine

La SEMIR est reconnue pour son effort financier consacré à l'entretien et l'amélioration de patrimoine.

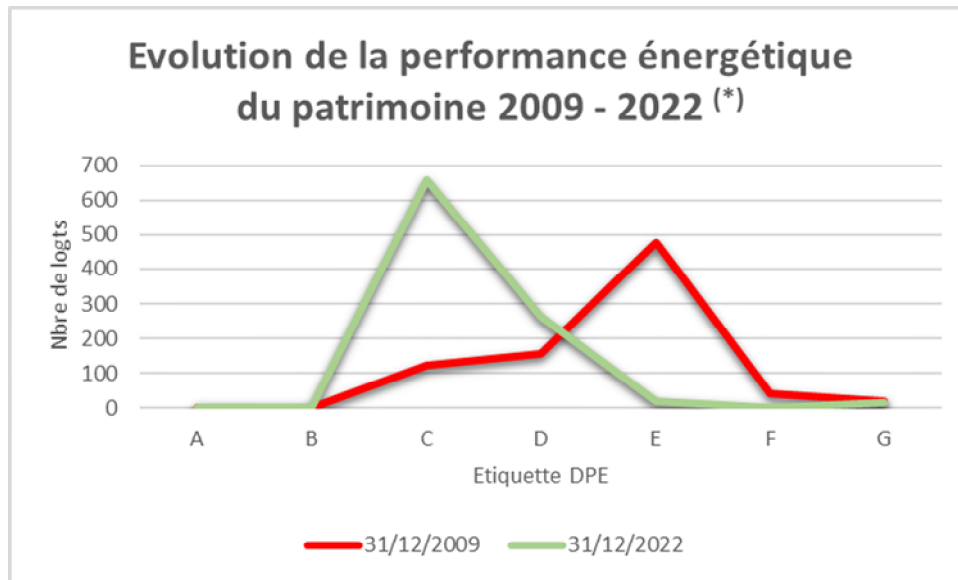
En 2022, elle a dépensé 2 216 000 €.

La Fédération des EPL examine chaque année les comptes de toutes les SEM immobilières avec un décalage de 2 ans. En 2020, l'effort de la maintenance de la SEMIR était monté à 1 480 €/logement alors que la moyenne nationale était de 653 €/logement.

Afin d'optimiser son effort, les élus représentants la Ville ont voté et obtenu chaque année l'absence de distribution de dividendes pour réinvestir ses bénéfices dans l'entretien du patrimoine, ses réhabilitations énergétiques et la construction de logements sociaux neufs.

## e - Participer à la transition énergétique

Depuis 2009, la SEMIR participe à l'effort de transition énergétique avec des investissements importants pour réduire la consommation énergétique de son patrimoine existant.



**En 2009, la part des logements (\*) avec des étiquettes E, F & G est passée de 66% à 4% en 2022.**

(\*) hors logements du Bon Vieux Temps.

## f - Maîtriser la ressource en eau et son coût

On le sait depuis de nombreuses années, l'eau est un enjeu majeur dans un contexte d'augmentation croissante des coûts de traitement et de gestion des stocks. A l'entrée de tout nouveau locataire, la SEMIR lui remet un livret de bonnes pratiques pour maîtriser sa consommation d'eau et protéger leur pouvoir d'achat.

Extraits :



### g - Permettre l'accès des rambolitains à un logement à des prix maîtrisés

La Commission et le Comité d'Attribution Logement ont effectués 121 attributions de logements familiaux en 2022.

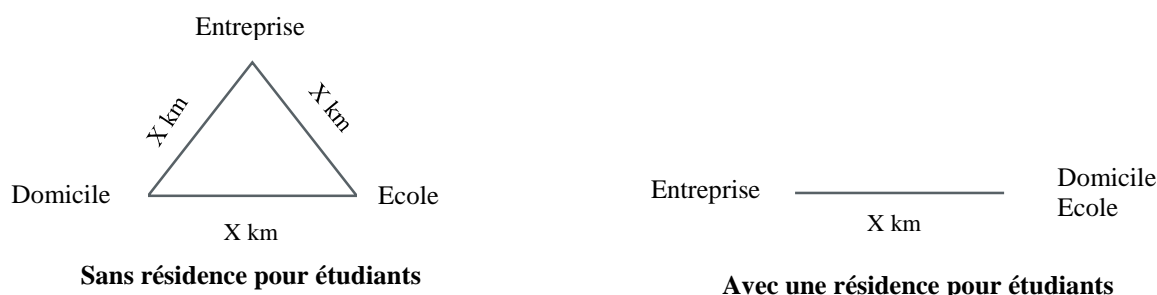
Parce qu'elle contrôle la SEMIR, la Ville de Rambouillet bénéficie d'un niveau exceptionnel de 73% des attributions alors qu'en moyenne une ville ne dispose que 20% des logements sociaux dont elle a apporté sa garantie d'emprunt.

Les Commissions et les Comités d'Attribution Logement ont permis l'accueil de ménages fragiles :

- 41% des attributions ont été faites à des familles monoparentales.
- 27% des attributions ont été faites à des ménages sans emploi ou en CDD.
- 75% des ménages avaient des revenus inférieurs à 60% des plafonds de revenus du PLUS.
- 95% des ménages entrant dans les logements non conventionnés respectaient les plafonds de revenus du PLUS.

### h - Participer à la réussite scolaire et soutenir les centres de formations rambolitains

Grace à ses deux résidences pour étudiants qu'elle a construite et qu'elle gère directement, la SEMIR a apporté en 2022 93 attributions de studios à des étudiants. Elle a un partenariat avec L'IUT, l'IFSI et Sup de V pour rendre prioritaires leurs étudiants. Elle prépare le même partenariat en 2023 avec le lycée Bascan et le centre de formation de la Bergerie nationale. Elle limite également le temps consacré au transport notamment par les alternants grâce à la proximité immédiate des écoles.



### i - Faciliter l'accès aux soins de ses locataires

Pour lutter contre la désertification médicale et faciliter l'accès aux soins de ses locataires, la SEMIR travaille en étroite relation avec la Direction des Ressources Humaines du Centre Hospitalier pour l'aider dans ses embauches de médecins étrangers. En un an, la société a permis l'accès au logement et au recrutements de 4 docteurs par le Centre Hospitalier de Rambouillet. Elle a également accueilli un interne dans ses logements meublés.

Parce que les élèves de l'Institut de Formations en Soins Infirmiers sont prioritaires dans l'accès aux logements pour étudiants, la SEMIR permet l'accès du Centre Hospitalier à un vivier d'élèves infirmières important.

### j - Soutenir le développement des entreprises du sud Yvelines

Par ses attributions, la SEMIR permet aux salariés de rester sur le bassin d'emploi. Elle dispose d'une résidence jeunes actifs de 28 logements meublés.

Elle permet également à ces entreprises d'accueillir des stagiaires de longue durée, notamment des élèves ingénieurs, et des étudiants en alternance. Dans ses logements pour étudiants en 2022, elle a accueilli 17 stagiaires et 15 étudiants en alternance travaillant dans des entreprises locales d'une grande diversité de taille et de métiers.

Les 90 studios de la résidence pour étudiants Campus Centre-Ville participe à l'animation de la rue Patenôte et à ses commerces.

## II.3 - Situation financière de la SEMIR

Il est rappelé que les SEM sont principalement régies par la loi de 1966 sur les sociétés anonymes et sont donc dans l'obligation d'atteindre, par leurs seules ressources et recettes, l'équilibre financier. La Ville ne peut donc pas lui verser des subventions d'équilibre pour son fonctionnement.

### ▪ Synthèse 2022

2022	En K€	Commentaires
<b>Produits d'exploitation</b> (hors provisions sur charges)	<b>5 681</b>	
Dont loyers	5 017	
<b>EBE</b>	<b>1 907</b>	
<b>Résultat net</b>	<b>1 443</b>	
Dont résultat sur vente	1 015	
<b>CAF</b>	<b>1 388</b>	
<b>Autofinancement brut</b>	<b>1 540</b>	
<b>Autofinancement net</b>	<b>477</b>	

### ▪ Bilan simplifié 2022

2022	En K€	Commentaires
Capital social	1 789	
Primes, réserves, report à nouveau	10 257	
Résultat de l'exercice	1 443	
<b>Situation nette</b>	<b>13 489</b>	
Subventions d'investissement nettes	3 559	
<b>Capitaux propres</b>	<b>17 048</b>	
<b>Total des ressources stables</b>	<b>41 447</b>	
<b>Total des immobilisations nettes</b>	<b>34 752</b>	
<b>Fond de roulement</b>	<b>6 695</b>	
<b>Besoins (-) / Excédent (+) en fond de roulement</b>	<b>870</b>	
<b>Trésorerie</b>	<b>7 565</b>	18 mois de loyers (14 en 2021) Moyenne nationale : 6,2 mois

L'AGO du 25 mai 2023 a pris comme résolution de porter le résultat 2022 en report à nouveau dans sa totalité et donc de ne pas distribuer de dividendes aux actionnaires.

▪ **Compte de résultat simplifié :**

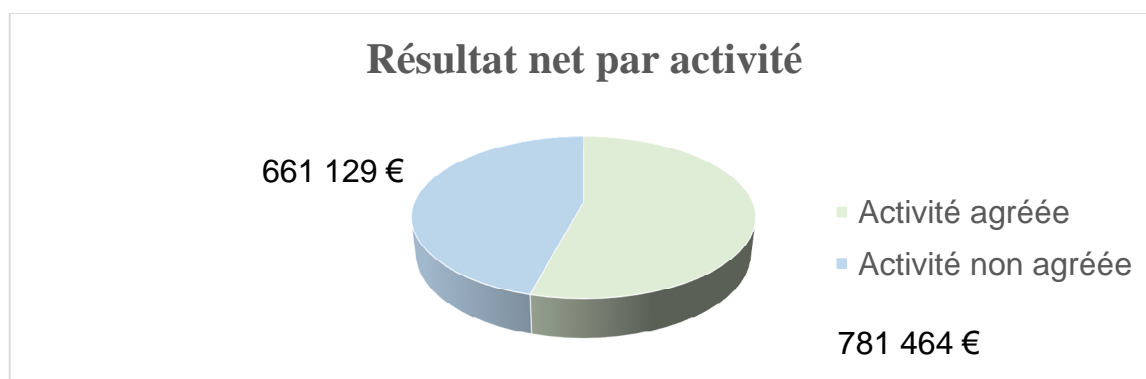
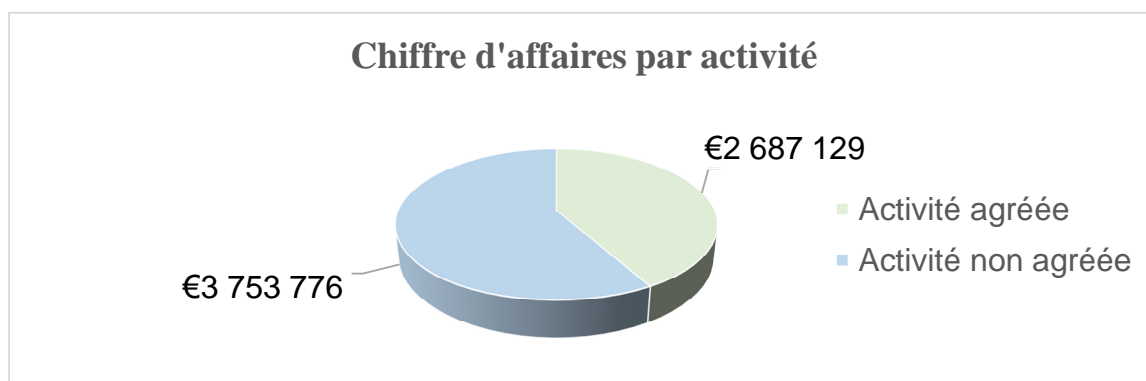
2022	En K€	Commentaires
<b>Loyers</b>	<b>5 017</b>	
<b>3ème ligne de quittance</b>	<b>33</b>	
<b>Récupération de charges locatives</b>	<b>1 390</b>	
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>6 441</b>	+3,9% (baisse de la vacance)
Subventions d'exploitation	11	
Autres produits, transferts de charges	91	
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>6 543</b>	
Variation de stocks	0	
Charges récupérables	1 105	
Dépenses de gros entretien	54	
Rémunérations des prestations	120	
Autres achats et charges externes	1 578	
Impôts et taxes	848	
Charges de personnel	798	
Autres charges	133	
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>4 636</b>	+259 K€
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)</b>	<b>1 907</b>	+35%
Résultat d'exploitation	259	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 297</b>	-
<b>Résultat courant avant impôts (RCAI)</b>	<b>- 37</b>	-49 K€
Résultat exceptionnel	1704	Vente de 5 logts (853 K€) Dégrèvement TFPB (540 K€) Vente CEE (209 K€)
Impôt sur les bénéfices	223	
<b>Résultat net</b>	<b>1 443</b>	
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>1 388</b>	+411 K€
Remboursement du capital des emprunts (hors remboursements anticipés)	910	
<b>Autofinancement brut (avec cession et hors él. except)</b>	<b>1 540</b>	
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>477</b>	Soit 7,29% des produits d'exploitation
Ratio d'endettement	24%	

## II.4 - Présentation du chiffre d'affaires

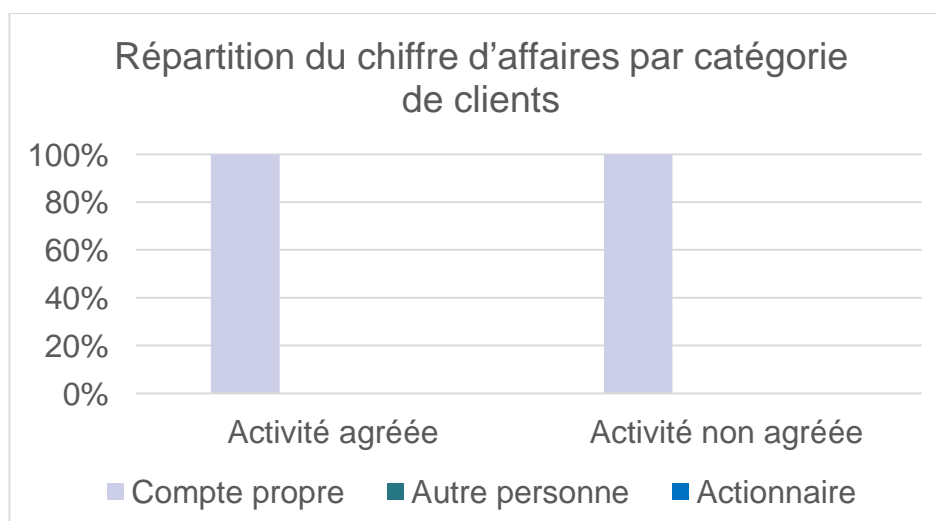
### a - Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité

	Secteur agréé (logt social)	Secteur non agréé (logt non conventionné)
<b>Chiffre d'affaires</b>	2 687 129 €	3 753 776 €
<b>Résultat net</b>	781 464 € (*)	661 129 €

(\*) Ce bénéfice est principalement dû à la vente de logements de la résidence Antoinette Vernes.



### b - Répartition du chiffre d'affaires par catégorie de clients.





## II.5 - Ressources Humaines

La Directrice Générale a seule le pouvoir de décision et de signature de contrat à durée indéterminée, de leurs avenants, de leurs rémunérations et primes.

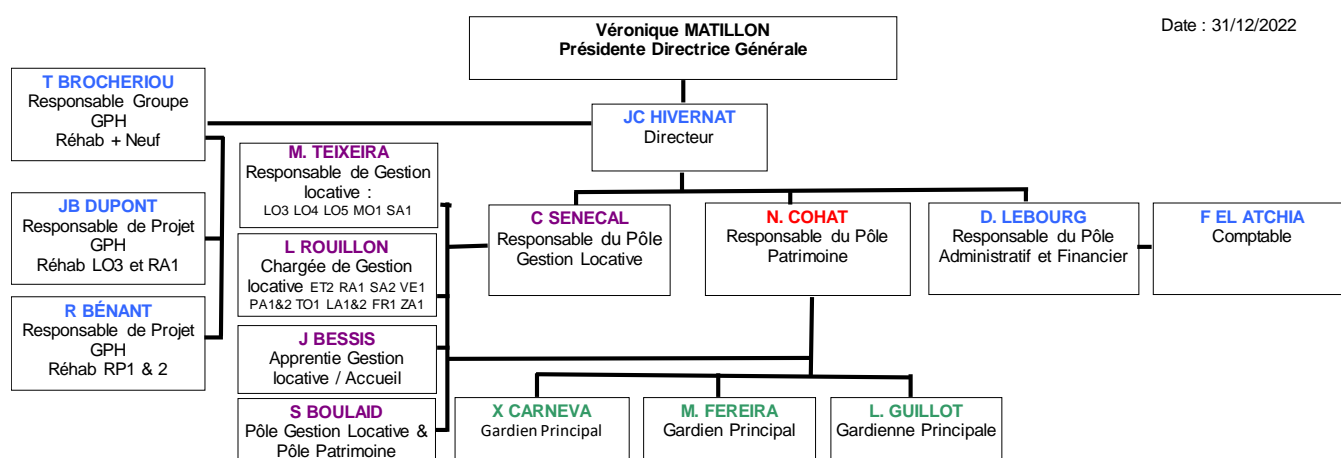
Le nombre de collaborateurs est de 12 au 31 décembre 2022.

En 2022, les effectifs sont restés stables hors CDD saisonniers, il n'a pas eu de signature de nouveau CDI.

Une étudiante en alternance en BTS Professions Immobilières a été accueillie pour un contrat de 2 ans.

En 2022, trois CDD ont été signés pour faire face à des congés de gardiens et au surcroît d'activité en été dû aux résidences pour étudiants.

### ORGANIGRAMME DE LA SEMIR



## II.6 - Perspectives de développement

La Ville de Rambouillet a mobilisé son outil opérationnel pour une forte participation à la réduction de son déficit de logements sociaux. La construction demande l'engagement d'un niveau important de fonds propres, actuellement trop important par rapport aux fonds disponibles.

Les Administrateurs représentant la Ville de Rambouillet ont lancé des discussions avec les deux actionnaires privés pour la mise en place d'une augmentation de capital.

L'apport de la Ville se ferait avec l'apport en nature d'un terrain pour ne pas impacter ses finances. Cela permettra par un effet levier financier propres aux SEM de négocier avec les deux principaux actionnaires privés (Caisse des Dépôts et CDC Habitat) un abondement à due proportion sous forme de liquidités. Ce projet devrait aboutir en 2023.

Le Plan à Moyen Terme a été actualisé et présenté au conseil d'administration du 20 octobre 2022. Son approbation avec de nouvelles modifications est attendue en 2023.

### III . ETAT DES RELATIONS ENTRE LA VILLE DE RAMBOUILLET ET LA SEMIR

#### III.1 - Contrats signés entre la Ville de Rambouillet et la SEMIR en 2022

<b>Objet</b>	Création de colonnes enterrées rue de la Louvière sur le Domaine Public  La SEMIR s'engage à verser cette somme à la Ville de Rambouillet pour qu'elle réalise les travaux et permette la démolition des locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères et les bornes d'apports volontaires emballages et verre afin d'embellir le quartier. Tous les espaces extérieurs étant dans le domaine public, la SEMIR ne pouvait pas intervenir directement.
<b>Montant</b>	50 000 €
<b>Date</b>	12 janvier 2022
<b>Secteur d'activité</b>	Secteur agréé (résidence Louvière 3 et Jean Monnet)

#### III.2 - Avances en compte courant consenties par la Ville de Rambouillet à la SEMIR en 2022

<b>Objet</b>	<b>SANS OBJET</b>
<b>Montant</b>	
<b>Date</b>	
<b>Secteur d'activité</b>	

#### III.3 - Garanties d'emprunt consenties par la Ville de Rambouillet à la SEMIR en 2022

<b>Objet</b>	<b>SANS OBJET</b>  <b>Il n'a pas été demandé de garantie d'emprunt à la Ville de Rambouillet en 2022.</b>
<b>Montant</b>	
<b>Date</b>	
<b>Secteur d'activité</b>	

## IV . ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE

### Les sociétés affiliées où la SEMIR détient une part du capital :

Il est à noter que les élus représentant une collectivité locale ne peuvent pas représenter une SEM dans ses filiales si la participation au capital est inférieure à 30%. La SEMIR a donc donné un mandat à son Directeur comme représentant permanent aux Conseils d'Administration et aux Assemblées Générales, sachant qu'il fait un rapport de son activité à ce titre à chaque Conseil d'Administration de la SEMIR et reçoit à ces occasions les orientations attendues.

#### - **HACT France**

Il s'agit d'une société de coordination dont la SEMIR est cofondatrice avec 18 autres Sociétés d'Economie Mixte Immobilières. En 2022, HACT France a poursuivi son développement, son modèle attirant d'autres collectivités territoriales. HACT France est composée désormais de 29 SEM totalisant plus de 42 000 logements.

HACT France a en charge de veiller à la soutenabilité financière de ses associés (sans solidarité financière) et de soutenir à leur développement tant en matière de patrimoine que de qualité de service.

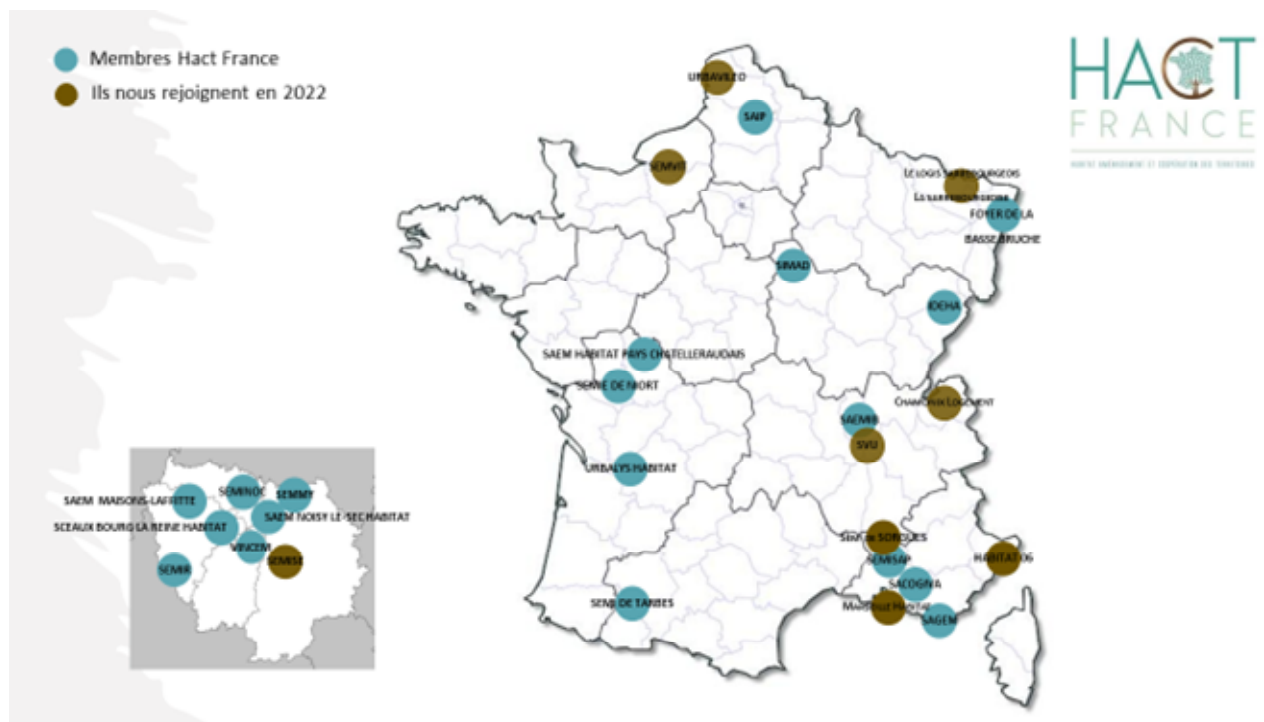
Le représentant de la SEMIR est Vice-Président. Il a été nommé Président du comité Audit, membre des comités Financier et Stratégique. Il est membre du CODIR.

Montant de la participation au titre de 2022 : 10 780 €

Nombre de parts : 600 parts comme tous les associés, d'une valeur nominale de 20 €. Au 31/12/2022, le capital variable était composé de 17 400 parts représentant un capital de 348 000 €. S'agissant d'une société anonyme coopérative, chaque associé dispose d'une voix quelle que soit la taille de son patrimoine

Représentant permanent de la SEMIR : Jean-Christophe Hivernat, Directeur

Motivation de l'adhésion : la loi ELAN a imposé aux bailleurs de moins de 12 000 logts de fusionner ou d'être contrôlés par une entité dépassant ce seuil. HACT France permet à la SEMIR ne garder son indépendance et sa gestion par les représentants de la Ville de Rambouillet.



- **Citallios**

Citallios est une Entreprise Publique Locale spécialisée dans l'aménagement pour des collectivités territoriales et dans la co promotion. Son capital est majoritairement contrôlé par les Départements des Yvelines et des Hauts de Seine.

Représentant permanent de la SEMIR : Jean-Christophe Hivernat, Directeur

Motivation de l'adhésion : La participation de la SEMIR à Citallios date de plusieurs décennies et vient de la participation au capital de la SARRY 78 qui a été absorbée par Yvelines Aménagement puis par Citallios. Elle permet aujourd'hui à la SEMIR d'être informée des compétences sur les opérations d'aménagement et des conditions de montage.

## V. PARTICIPATIONS A DES GROUPEMENTS D'INTERET ECONOMIQUE

La SEMIR est membre de 4 Groupements d'Intérêt Economique (GIE).

Il est rappelé qu'un GIE n'a pas vocation à réaliser un résultat. Il équilibre ses charges par un appel de fonds provisoire basé sur le résultat prévisionnel et un appel complémentaire ou restitution en fin d'exercice. Les rapports des contrôleurs des comptes ont tous conclu que les comptes annuels étaient sincères.

L'adhésion permet de ne payer que les ressources utilisées par la SEMIR en l'absence totale de marge. La SEMIR n'a pas à gérer les congés, les arrêts maladies, les formations ou l'encadrement méthodologique.

A noter que suite à la transcription d'une directive européenne dans le droit fiscal français à partir de 2023, la facturation des coûts des GIE sera assujettie à la TVA au taux de 20% pour les membres externes n'étant pas contrôlés par le groupe CDC Habitat.

- **Grand Paris Habitat**

Ce GIE assure les missions de maîtrise d'ouvrage, tant pour la construction neuve que pour les réhabilitations et les projets urbains. Outre les filiales du groupe CDC Habitat, le GIE accueille 23 bailleurs externes au 31/12/2022.

La SEMIR confie au GIE :

- Ses réhabilitations énergétiques : Le Bon Vieux Temps (RPA 1 & 2) – 80 logts en cours - Fontaine de Rambeuil, en phase études, Louvière 4, en phase études
- Ses constructions neuves : la Giroderie (82 logt en VEFA)

Montant de la participation au titre de 2022 : 37 000 €

Nombre de parts : 5 sur 260 parts (soit 1,92 %)

Représentant permanent de la SEMIR : Jean-Christophe Hivernat, Directeur

Motivation de l'adhésion : suite au retrait de la SCET qui assurait ses fonctions précédemment, la SEMIR n'a pas fait le choix d'une embauche en interne d'un Responsable de Programme, dont les absences seraient difficilement gérées. Cette formule permet de s'assurer l'accès à un encadrement adapté dans une équipe performante mettant en place des innovations.

### - *Systeme d'Information Numérique*

Ce GIE regroupe toutes les fonctions numériques nécessaires aux activités du groupe CDCH et de ses adhérents. Il y a 6 bailleurs externes au 31/12/2022 dont Maisons et Cités, Vichy Habitat, Brest Métropole Habitat, Habitat Garonne et Centre Loire Habitat.

La SEMIR utilise le GIE pour la location de son matériel informatique, sa sécurité numérique, sa maintenance, son assistance, ses serveurs, ses applications métiers, ses flux...

Montant de la participation au titre de 2022 : 58 819 €

Nombre de parts : 1 sur 513 parts (soit 0,19 %)

Représentant permanent de la SEMIR : Jean-Christophe Hivernat, Directeur

Motivation de l'adhésion : suite au retrait de la SCET qui assurait ses fonctions précédemment, la SEMIR n'a pas fait le choix d'une embauche en interne d'un Responsable Informatique, dont les absences seraient difficilement gérées et pour s'assurer un encadrement adapté dans une équipe mettant en place des innovations.

### - *Services Clients*

Ce GIE regroupe entre autres toutes les fonctions de ventes de logements par lot ou en bloc, de location et de gestion immobilière. Le GIE n'est pas employeur, les collaborateurs étant des salariés des adhérents mis à disposition du GIE. Il y a 4 filiales du groupe CDC Habitat et 3 de bailleurs externes au 31/12/2022 (la SEMIR, Brest Métropole Habitat et Montélimar Agglomération Habitat).

Montant de la participation au titre de 2022 : 34 165 €

Nombre de parts : 1 sur 1 004 parts (soit 0,10 %)

Représentant permanent de la SEMIR : Jean-Christophe Hivernat, Directeur

Motivation de l'adhésion : La SEMIR utilise le GIE pour la vente de ses logements conventionnés (résidence Antoinette Vernes : 5 ventes en 2022) et non conventionnés (préparation de la vente des logements de la résidence Nicolas d'Angennes et rue Lachaux).

Après avoir testé un gros opérateur extérieur spécialisé (Quadral) puis une agence locale immobilière ayant causé de grosses difficultés, la SEMIR s'est orientée vers ce GIE ayant une forte expérience dans la commercialisation de logements conventionnés et l'accompagnement des locataires.

### - *Expertise et Support*

Ce GIE regroupe toutes les fonctions supports centrales du Groupe (Achats, moyens généraux, juridique, communication, ressources humaines, direction financière, audit, organisation, performance, études de marché, copropriétés dégradées...). Depuis le 01/01/2022, 3 bailleurs externes supplémentaires ont été accueillis (Pas de Calais Habitat, Habitat Perpignan Méditerranée et Montélimar Agglomération Habitat), portant à 16 le nombre de membres.

Montant de la participation au titre de 2022 : 0 €

Nombre de parts : 1 sur 1 012 parts (soit 0,10 %)

Représentant permanent de la SEMIR : Jean-Christophe Hivernat, Directeur

Motivation de l'adhésion : La SEMIR a adhéré pour profiter des mises en concurrence du groupe CDC Habitat sur ses activités supports. Elle a pu ainsi profiter des tarifs intéressants notamment pour la téléphonie mobile, les imprimantes. Les interventions du GIE ont été trop ponctuelles pour déclencher une facturation.

## VI . EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE

### VI.1 - Evolutions statutaires

a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

<b>Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire</b>	Sans objet
<b>Objet de la modification</b>	Sans objet

b - Historique des 5 dernières années

<b>Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire</b>	<b>15 octobre 2021</b>
<b>Objet de la modification</b>	Mise en conformité de l'article 16 alinéa 10 des statuts avec l'article L225-25 du Code du Commerce : les administrateurs peuvent être actionnaires ou non de la société.  Modification acceptée à l'unanimité.

<b>Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire</b>	<b>24 octobre 2019</b>
<b>Objet de la modification</b>	Conformément à l'article L225-129 VII du Code du Commerce, il a été proposé une augmentation de capital réservée aux salariés.  La proposition a été rejetée à l'unanimité.

## VI.2 - Evolutions de l'actionnariat

### a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année

Sous l'impulsion des administrateurs de la Ville de Rambouillet, un travail de mise à jour des actionnaires a été lancé avec un généalogiste pour certains. La société a pu régulariser la situation de 3 actionnaires qui ont vendu leurs actions à la Ville de Rambouillet au prix nominal :

- Société SARL Aube : 44 actions ;
- Monsieur Mahé : 1 action ;
- Monsieur Prompsaud : 1 action ;

**Tableau d'évolution des actionnaires**

<u>Actionnaire</u>	<u>01/01/2022</u>			<u>31/12/2022</u>		
	<u>Nbre actions</u>	<u>Montant en capital</u>	<u>%</u>	<u>Nbre actions</u>	<u>Montant en capital</u>	<u>%</u>
<b>Collectivités</b>						
Ville de Rambouillet	58 305	932 896 €	52,129	58 351	933 616 €	52,169
<b>Actionnaires privés</b>						
CDC	33 325	533 216 €	29,795	33 326	533 216 €	29,795
Adestia	20 133	322 128 €	18,000	20 133	322 128 €	18,000
SARL Aube	44	704 €	0,040	-	-	-
Continental	24	384 €	0,022	24	384 €	0,022
Banque Populaire	5	80 €	0,005	5	80 €	0,005
M Couesnon	1	16 €	0,002	1	16 €	0,002
M Goullard	1	16 €	0,002	1	16 €	0,002
Sarl Sofriga	1	16 €	0,002	1	16 €	0,002
Garage de la Gare	1	16 €	0,002	1	16 €	0,002
Mme Jean-Arnal	1	16 €	0,002	1	16 €	0,002
M Prompsaud	1	16 €	0,002	-	-	-
Centre Expériment Logt	1	16 €	0,002	1	16 €	0,002
Redon Dalmon	1	16 €	0,002	1	16 €	0,002
CSCV	1	16 €	0,002	1	16 €	0,002
M Degrois	1	16 €	0,002	-	-	-
M Barberye	1	16 €	0,002	1	16 €	0,002
M Mahé	1	16 €	0,002	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>111 848</b>	<b>1 789 568 €</b>	<b>100</b>	<b>111 848</b>	<b>1 789 568 €</b>	<b>100</b>

### b - Historique des 5 dernières années

<b>Date de l'opération</b>	<b>Nature de l'opération</b>	<b>Modalités de l'opération</b>
2021	Cession d'action de 20 133 actions de la Caisse des Dépôts à Adestia	Cession
2020	Transfert d'une action de M Abid à M Degrois	Prêt de consommation d'action

## VII . BILAN DE GOUVERNANCE

La Présidente du conseil d'administration veille à ce que les administrateurs disposent tous d'un dossier dont le contenu est suffisamment précis, pédagogique et complet pour que les dispositions se fassent en bonne connaissance de vote. Elle veille à ce qu'un débat libre puisse s'exprimer dans les conseils. Les procès-verbaux en témoignent.

### VII.1 - Réunions du Conseil d'Administration

	CA 31/03/2022		CA 06/05/2022		CA 30/06/2022		CA 20/10/2022		CA 14/12/2022		TOTAL
	Prés.	Pouv.	Prés.	Pouv.	Prés.	Pouv.	Prés.	Pouv.	Prés.	Pouv.	Présent
MATILLON Véronique											5/5
CHRISTIANNE Janine											5/5
FOCKEDEV William											4/5
MOUFFLET Catherine											5/5
PETITPREZ Benoît											3/5
REY Augustin											3/5
SANTANA Dominique											5/5
<b>Sous-total</b>	<b>5/7</b>	<b>1</b>	<b>7/7</b>		<b>4/7</b>	<b>2</b>	<b>7/7</b>	<b>-</b>	<b>7/7</b>	<b>-</b>	<b>30/35</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6/7</b>		<b>7/7</b>		<b>6/7</b>		<b>7/7</b>		<b>7/7</b>		

Soit un taux de participation de 86% pour un total de 5 Conseils d'Administration.

### VII.2 - Réunions de l'Assemblée Générale

	Assemblée Générale Ordinaire 30/06/2022	TOTAL
	<b>Présente</b>	<b>Présente</b>
MATILLON Véronique	<b>1</b>	<b>1/1</b>

Soit un taux de participation de 100%.

### VII.3 - Réunions des Commissions et Comités d'Attribution Logement

La Commission et le Comité d'Attribution Logements se sont réunis 25 fois en 2022 :

18/01/2022	17/05/2022	26/07/2022 (@)	27/10/2022
26/01/2022 (@)	25/05/2022	03/08/2022 (@)	24/11/2022 (@)
18/02/2022	14/06/2022	09/08/2022 (@)	08/12/2022
02/03/2022 (@)	24/06/2022 (@)	25/08/2022 (@)	20/12/2022 (@)
18/03/2022	08/07/2022 (@)	08/09/2022 (@)	
12/04/2022 (@)	12/07/2022	15/09/2022	
22/04/2022	19/07/2022 (@)	10/10/2022 (@)	

(@) : Comité d'attribution dématérialisé avec des échanges par mail

Le quorum de 3 membres présents a été atteint à chaque fois.



## VII.4 - Réunions de la Commission Appels d'Offres

Dates et taux de présence des Commissions Appels d'Offres :

	CAO 18/10/2022	CAO 22/11/2022	CAO 30/11/2022	TOTAL
	<b>Présence</b>	<b>Présence</b>	<b>Présence</b>	<b>Présent</b>
MATILLON Véronique				0/3
CHRISTIANNE Janine				2/3
SANTANA Dominique				2/3
FOCKEDEV William (suppléant)				1/3
REY Augustin (suppléant)				0/3
<b>TOTAL</b>	<b>1/3</b>	<b>2/3</b>	<b>2/3</b>	

Les points à l'ordre du jour ont été :

- Le Bon Vieux Temps le 18/10/2022 puis le 30/11/2023 : attribution des marchés de travaux des lots 1 à 5 pour la réhabilitation énergétique ;
- Marché pour le ménage des parties communes des résidences et la sortie de poubelles le 22/11/2022 ;

## VII.5 - Réunions du Comité Stratégique

Dates et taux de présence des administrateurs représentant la Ville dans les Comités Stratégiques (CS) :

	CS 16/03/2022	CS 09/06/2022	CS 17/06/2022	CS 01/12/2022	TOTAL
	<b>Présence</b>	<b>Présence</b>	<b>Présence</b>	<b>Présence</b>	<b>Présent</b>
PETITPREZ Benoît					3/4
SANTANA Dominique					2/4
<b>TOTAL</b>	<b>1/2</b>	<b>1/2</b>	<b>1/2</b>	<b>1/2</b>	

Les points à l'ordre du jour ont été :

- Les comptes de l'exercice 2021 ;
- Le PMT (plan à moyen terme) ;
- Le Bon Vieux Temps : engagement de l'opération de réhabilitation énergétique ;
- Résidence Fontaine de Rambeuil : avancement des études et arbitrages.

Tous les représentants élus de la Ville de Rambouillet ont voté favorablement aux délibérations.

## VII.6 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité et des mandataires sociaux

La Présidente de la SEMIR ne perçoit, au titre de sa fonction, ni rémunération, ni avantage en nature.

La Directrice Générale de la SEMIR ne perçoit, au titre de sa fonction, ni rémunération, ni avantage en nature.

Les administrateurs ne reçoivent aucun jeton de présence en contrepartie de leur travail au Conseil d'Administration et aux différents comités ou commissions de la société.

## VII.7 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

### a - Principaux risques et incertitudes

Il n'est ici traité que des principaux risques auxquels la SEMIR est confrontée.

Perte de la gouvernance par la collectivité locale : la loi ELAN a imposé aux bailleurs d'un patrimoine de moins de 12 000 logements de se regrouper ou d'être absorbé par un bailleur ou un groupe de bailleurs dont la taille est supérieure à ce seuil. Le Conseil Municipal puis le Conseil d'Administration ont autorisé la SEMIR à créer la société de coordination HACT France avec 18 autres sociétés d'économie mixte immobilières totalisant alors 20 000 logements (puis 42 000 logements) pour respecter les obligations légales tout en préservant le contrôle de la SEMIR par la Ville de Rambouillet. Les administrateurs de la Ville de Rambouillet font un point à chaque Conseil d'Administration pour s'assurer qu'HACT France conserve son agrément ministériel, tant dans le nombre total de logements cumulé, que dans la réalité des fonctions que la loi fixe aux sociétés de coordination.

Cessation de paiement : Chaque Conseil d'Administration reçoit un point sur la trésorerie exprimée en valeur et en mois de quittance pour tenir compte des besoins réels.

Chute des revenus : Chaque Conseil d'Administration reçoit des tableaux de bord qui suivent la vacance financière et les impayés avec la distinction des locataires partis et présents.

Engagement d'une opération immobilière fortement déséquilibrée : ces engagements financiers sont peu fréquents mais lourds financièrement et peuvent mettre en difficulté une société de taille réduite. Ce risque est géré par les mesures suivantes :

- Le chargé de programme monte l'opération mais les simulations d'exploitation sont réalisées par le Responsable Administratif et Financier.
- Les simulations reprennent les indicateurs économiques (inflation, taux du Livret A...) fixés par la Caisse des Dépôts.
- Les coûts de fonctionnement dans ces simulations sont ceux constatés dans la société.
- Les simulations sont faites pour chaque opération sur une période de plusieurs décennies. Son impact sur les comptes de la société sont également réalisés sur de multiples indicateurs : trésorerie, excédent brut d'exploitation (EBE), autofinancement, résultat comptable...
- Ces éléments sont examinés en détail avant chaque conseil d'administration par le comité Stratégique qui est assisté par des spécialistes. Il rend un avis au conseil d'administration.
- Chaque Conseil d'Administration examine le respect des engagements de toutes les opérations en cours (constructions neuves et réhabilitations).

Mise en jeu de la sécurité des personnes et des biens : La SEMIR dispose de contrats d'entretien pour tous les équipements imposés par les textes juridiques. Les gardiens principaux établissent trimestriellement des fiches de contrôles sécurité sur tout le patrimoine. Elle met en place des mesures spécifiques comme l'état

des installations électriques et gaz à la relocation des logements, tout comme l'état des éventuels matériaux contenant de l'amiante.

### b - Contrôle interne

Aux termes des articles 17 de la loi « Sapin 2 » n°2016-1691 du 9 décembre 2016, toutes les sociétés dont l'effectif comprend au moins cinq cents salariés, et dont le chiffre d'affaires ou le chiffre d'affaires consolidé est supérieur à 100 millions d'euros sont tenues de prendre les mesures destinées à prévenir et à détecter la commission, en France ou à de faits de corruption ou de trafic d'influence. L'article 3 de la même loi prévoit en outre, le cas échéant, un contrôle de l'Agence française anticorruption (AFA).

La SEMIR n'est donc pas concernées par ces dispositions.

Elle a toutefois mis en place de mesures pour limiter le risque de corruption ou de trafic :

- Toutes les consultations dont le cout d'objectif est supérieur à 40 000 €HT sont ouvertes en présence d'un administrateur.
- Le Comité Stratégique vérifie le détail des principaux engagements patrimoniaux, le projet d'arrêté des comptes de l'exercice n-1 et les budgets de l'année n+1.
- Les comptes sont examinés chaque année par le Commissaire aux Comptes et il remet aux actionnaires sont rapport d'analyse.
- Les RIB des entreprises ne sont saisis que par le RAF et peuvent être contrôlés par le Directeur.
- Les accès aux comptes bancaires sont autorisés par le conseil d'administration.
- La Responsable du Pôle de Gestion Locative ne peut que consulter les comptes.
- La SEMIR n'accepte pas les paiements en espèce. Les locataires qui ne peuvent pas faire un mouvement bancaire déposent leurs espèces à la Banque Postale via un dispositif spécial.
- Le bon à payer sur les factures nécessite le visa de 3 personnes : le gardien confirme que le travail a été fait, la Responsable du Pôle Patrimoine vérifie la conformité avec la commande, le budget et la société. Le Directeur signe pour la mise en paiement. Le Responsable Administratif et Financier fait le virement. Cette chaine limite le risque de collusion.

Tous les dossiers administratifs bancaires sont actualisé tous les ans avec uniquement la signature de la Présidente Directrice Générale.

### c - Contrôles externes

Les SEM sont les entreprises les plus contrôlées de France. Aux contrôles des sociétés anonymes (ex : obligation d'avoir un Commissaire aux Comptes qui analyse et certifie les comptes ainsi que l'examen par celui-ci de toute convention passée entre la SEMIR et un de ses actionnaires), la SEMIR est soumise au contrôle de la collectivité locale actionnaire, du préfet sur les actes engageant cette collectivité, de la Chambre Régionale des Comptes, de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS). Tous les procès-verbaux des conseils d'administration sont transmis à la Préfecture pour un contrôle à postériori. Il n'y a eu aucune remarque de la Préfecture suite à cette transmission.

Le tableau récapitule les contrôles exercés au cours de l'exercice 2022 :

Contrôle	Date	Remarques formulées
Chambre régionale des comptes	Sans objet	Sans objet
Services fiscaux	Sans objet	Sans objet
Inspection générale des finances	Sans objet	Sans objet
Mission interministérielle d'inspection du logement social	Sans objet	Sans objet
URSSAF	Sans objet	Sans objet
Autres : ...	Sans objet	Sans objet

## VIII . CHIFFRES CLES DES FILIALES

### VIII.1 - Chiffres clés HACT FRANCE

<b>Forme juridique</b>	Société coopérative de coordination à capital variable
<b>Dénomination sociale</b>	HACT France (Habitat, Aménagement et Coopération des Territoires)
<b>Métiers</b>	Logement
<b>Objectifs et stratégie pour le territoire</b>	Conserver la gestion de la SEMIR par la Ville de Rambouillet et soutenir son développement
<b>Date de création :</b>	22 décembre 2020
<b>Date de mise en exploitation :</b>	21 janvier 2021
<b>Montant de la participation</b>	Montant du capital détenu : <b>12 000 €</b> % de détention du capital : <b>5.26%</b>
<b>Chiffres clés financiers</b>	Total bilan : <b>1 675 755 €</b> Total endettement financier : <b>943 €</b> Résultat net 2021 : <b>127 594 €</b> (Avance en compte courant de la Sem) : <b>0 €</b> (Augmentation de capital) : <b>0 €</b>
<b>Nom du représentant de la SEMIR</b>	<b>Le Directeur de la SEMIR :</b> Jean-Christophe HIVERNAT
<b>Commentaires éventuels</b>	Il n'y a pas de contentieux. Le principal risque est la perte d'agrément d'HACT France, soit parce qu'elle ne remplirait pas ses missions soit par le départ d'associés entraînant un cumul de logement inférieur à 12 000 logts

### VIII.2 - Chiffres clés CITALLIOS

<b>Forme juridique</b>	Société d'Economie Mixte
<b>Dénomination sociale</b>	CITALLIOS
<b>Métiers</b>	Aménagement et co promotion
<b>Objectifs et stratégie pour le territoire</b>	Acteur au service des élus de l'Ile-de-France porteurs de projets, engagé dans la durée.
<b>Date de création</b>	<b>1<sup>er</sup> octobre 1985</b> Fusion juridique des sociétés d'économie mixte SEM 92, Yvelines Aménagement, SARRY 78 et SEMERCLI
<b>Montant de la participation</b>	Montant du capital détenu : <b>5 440 €</b> (320 actions de 17 €) % de détention du capital : <b>0,02%</b>
<b>Chiffres clés financiers</b>	Total bilan : <b>289 031 088 €</b> Total endettement financier : <b>91 898 601 €</b> Résultat net 2022 : <b>+ 49 €</b> (Avance en compte courant de la Sem) Sans objet (Augmentation de capital) : Sans objet
<b>Nom du représentant de la SEMIR</b>	Le Directeur de la SEMIR : Jean-Christophe HIVERNAT Suite à une délibération du conseil d'administration de la SEMIR du 23 juillet 2020
<b>Commentaires éventuels</b>	Risques et contentieux : Concerne la réduction des opérations d'urbanisme publique et le volume d'activité des constructions neuves, compensées par un savoir-faire en terme de transition écologique, des opérations d'aménagement privées des partenariats en co-promotion

**Signataires du rapport collectif annuel des Représentants de la Ville de Rambouillet  
au Conseil d'Administration de la SEMIR  
Exercice 2022**

NOMS	SIGNATURES
MATILLON Véronique	
CHRISTIANNE Janine	
FOCKEDEV William	
MOUFFLET Catherine	
PETITPREZ Benoît	
REY Augustin	
SANTANA Dominique	