

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2018-093

**Société d'Economie Mixte
d'Aménagement et de Construction**

Saint-Benoît (974)

ANCOLS

DIRECTION CENTRALE DU CONTROLE ET
DES SUITES

LA GRANDE ARCHE PAROI SUD

92055 PARIS – LA DEFENSE CEDEX

Vos réf : LDRD2018-093/DQS/19-081

Nos réf : SEM012/JCF/FP/EB/01-20

Saint-Benoît, le 23 janvier 2020

Lettre RAR n°2012579823850

**Objet: Observations écrites du conseil d'administration sur le rapport définitif de contrôle
n° 2018-093 de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)**

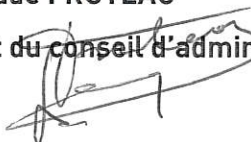
Monsieur le Directeur,

En application des dispositions de l'article R342-14 du Code de la Construction et de l'Habitat, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, aux fins de publication, les observations du conseil d'administration ainsi qu'une analyse produite par un conseil juridique, sur le rapport définitif de contrôle établi à l'égard de la SEMAC (Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction), lequel lui a été notifié par courrier recommandé en date du 16 octobre 2019.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Claude FRUTEAU

Président du conseil d'administration



Frédéric PILLORE

Directeur Général



Réponses de la SEMAC
suite au rapport ANCOLS n°
2018-093

DELIBERATION DE LA SEANCE DU 18 DECEMBRE 2019 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SEMAC

Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC)
Société anonyme au capital de 13 205 870 €
Siège social : 16b Résidence Le Manchy – rue Leconte de Lisle 97470 SAINT-BENOÎT
RCS de Saint-Denis 380 572 453 - N° de gestion 6820 A.



EXTRAIT PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 DECEMBRE 2019 118^{ème} SEANCE

L'an deux mil dix-neuf, le 18 décembre à 14 h 00, les administrateurs de la société se sont réunis en conseil, au siège de la société, sur convocation de leur Vice-Président à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 05 novembre 2019.
2. ANCOLS : Rapport de contrôle.
3. Fin du protocole de réaménagement de la dette et point d'étape : vacance, impayés, valorisation des actifs, production immobilière, trésorerie.
4. Visial révisé.
5. Budget probable 2019 et initial 2020 de la SEMAC.
6. Budget probable 2019 et initial 2020 du GIE Groupe Territoires Réunion.
7. Plan Stratégique du Patrimoine.
8. Engagement d'opération.
9. Clôture d'opération.
10. Convention d'Utilité Sociale.
11. Cooptation d'un administrateur.
12. Informations diverses.

Administrateurs

Présent(s) :

- La commune de Saint-Benoît, représentée par Monsieur Gérard PERRAULT, administrateur public - Hôtel de ville - rue Georges Pompidou - 97470 SAINT-BENOIT
- La commune de Saint-Benoît, représentée par Madame Marie-Renée ALLANE, administrateur public - Hôtel de ville - rue Georges Pompidou - 97470 SAINT-BENOIT
- La commune de Saint-Benoît, représentée par Monsieur Tony D'AMBREVILLE, 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 Daniel HUET, administrateur public – 28 rue des Tamarins, BP 124, Pôle Bois – 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-Suzanne représentée par Monsieur Henri BOOZ, administrateur public, représentant les communes membres de l'assemblée spéciale (Sainte-Rose, Plaine des Palmistes, Saint-André, Salazie et Sainte-Suzanne) - Hôtel de ville – 3 rue du Général de Gaulle – 97441 Sainte-Suzanne
- La Caisse des Dépôts représentée par Monsieur Christophe LOISEAU, administrateur privé – 15 rue Malartic BP 80980 - 97479 SAINT-DENIS CEDEX
- La Caisse des Dépôts représentée par Monsieur Alexandre PROFIT, administrateur privé – 15 rue Malartic BP 80980 - 97479 SAINT-DENIS CEDEX
- La Caisse d'Epargne - Cepac représentée par Monsieur André AUZET, administrateur privé – 27 rue Jean Chatel – 97711 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9

Absent(s) ou excusé(s) :

- La commune de Saint-Benoît, représentée par Monsieur Jean-Claude FRUTEAU, administrateur public – Hôtel de ville - rue Georges Pompidou - 97470 SAINT-BENOIT
- La commune de Bras-Panon représentée par Monsieur Daniel GONTHIER, administrateur public – Hôtel de ville - Route nationale 2 – 97412 BRAS-PANON
- La société BOURBON BOIS représentée par Monsieur Yvon LE VILLAIN, administrateur privé – 2 rue Camille Desmoulins – 97420 LE PORT
- La Région Réunion représentée par Madame Sylvie MOUTOUCOMORAPOULE, administrateur public – Avenue René Cassin – Le Moufia – 97719 SAINT-DENIS
- La Région Réunion représentée par Monsieur Luc-Guy FONTAINE, administrateur public – Avenue René Cassin – Le Moufia – 97719 SAINT-DENIS
- La société CISE REUNION représentée par Monsieur Serge DANIEL, administrateur privé – 2 rue Camille Vergoz – Résidence Halley – 97400 SAINT-DENIS

Représentants des locataires

Présent(s) :

- Monsieur André ADAMAN, représentant des locataires – Appt. 280 rue Pierre Lagourgue – 97470 SAINT-BENOIT

Absent(s) ou excusé(s) :

- Madame Sylvia IMIZE, représentant des locataires – N° 16 impasse des verveines – 97431 PLAINE DES PALMISTES

Délégués du comité d'entreprise

Présent(s) :

- Monsieur Laurent AMPLE délégué du comité social d'entreprise – 16 b résidence le Manchy – Rue Leconte de Lisle – 97470 SAINT-BENOIT

Absent(s) ou excusé(s) :

- Monsieur Gildas POULAYE-LILA délégué du comité social d'entreprise – 16 b résidence le Manchy – Rue Leconte de Lisle – 97470 SAINT-BENOIT

Assistent en outre à la séance

- Monsieur Frédéric PILLORE, Directeur Général
- Monsieur Stéphane BUNDERVOET, Secrétaire Général
- Monsieur François OUTIN, Directeur Développement et Maîtrise d'Ouvrage
- Monsieur Frédéric LOPPIN, Directeur de la Gestion Immobilière
- Madame Emmanuelle BEGUE, Assistante Administrative

En l'absence de Monsieur le Président, Monsieur PERRAULT Vice-Président ouvre la séance et remercie tous les administrateurs de leur présence.

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.

Monsieur le Vice-Président met au vote le point suivant inscrit à l'ordre du jour :

2. ANCOLS : Rapport de contrôle

Monsieur PILLORE présente aux membres du conseil d'administration le rapport de contrôle de l'ANCOLS.



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

SAINT-BENOIT (974)

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-093

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-093 SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION – (974)

N° SIREN : 380 572 453
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION
Président : Jean-Claude FRUTEAU
Directeur général : Frédéric PILLORE
Adresse : 16B résidence le Manchy - rue Leconte de Lisle - 97470 SAINT-BENOÎT
Actionnaire principal : Commune de Saint-Benoît
AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	4 399	Nombre de logements familiaux en propriété :	4 301	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0
-------------------------------------	-------	--	-------	--	---

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	4,0%	1,7%	4,8%	RPLS 2017
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	2,0%	0,7%	1,6%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	13,9%	8,9%	9,7%	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	10,2%	4%	nc	
Âge moyen du parc (en années)	10	20	37,9	
POPULATIONS LOGÉES				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	59,3%	48,2%	21,2	OPS 2016
- < 60 % des plafonds	89,1%	80,2%	59,4	
- > 100 % des plafonds	2,0%	6,3%	11,2	
Bénéficiaires d'aide au logement	87,2%	83,2%	47,4	
Familles monoparentales	7,8%	24,6%	20,8	
Personnes isolées	31,7%	26,9%	38,5	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	6,3	5,8	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,5	nc	13,5	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses d'exploitation)	19	nc	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses d'exploit)	34	nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	3,1%	nc	10,8%	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2016 : ensemble des SAHLM de province

POINTS FORTS :

- ▶ Conseil d'administration très investi dans la conduite de la société
- ▶ Soutien important des actionnaires qui ont apporté 5,4 M€ au capital de la SEM en 2015
- ▶ Vocation sociale avérée
- ▶ Capacité de production de logements sociaux de qualité

POINTS FAIBLES :

- ▶ Part importante de logements sans eau chaude sanitaire
- ▶ Coûts de gestion et masse salariale élevés
- ▶ Créances locatives impayées en hausse
- ▶ Suivi des réclamations locatives insuffisant
- ▶ Marges de manœuvre financières limitées en raison d'un endettement encore élevé, et de résultats d'exploitations successifs amoindris par des surcoûts liés à un contrat d'échange de taux défavorable
- ▶ Suivi de la maintenance des ascenseurs à améliorer

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Appartenance au GIE Groupe Territoires Réunion dont la constitution est irrégulière
- ▶ Rapport annuel sur les marchés non conforme à la réglementation
- ▶ Gestion de logements pour le compte de tiers formalisée au moyen de conventions obsolètes
- ▶ Dossier de diagnostics techniques joint aux contrats locatifs incomplet
- ▶ DAPP à finaliser
- ▶ Modalités irrégulières d'installation des DAAF
- ▶ Manquements comptables : absence de déclaration DAS 2
- ▶ Absence de clôture comptable des opérations par le conseil d'administration

Inspectrice-auditrice ANCOLS : Véronique Uberto
Directeur central : Philippe Suire
Précédent rapport de contrôle : n° 2007-136 d'avril 2008
Contrôle effectué du 25 septembre 2018 au 29 novembre 2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : octobre 2019

SYNTHESE

Créée en 1990, la SEMAC, initialement dédiée à l'aménagement et à la production de logements sociaux sur le territoire de la microrégion Est de l'île, exerce désormais son activité en concertation avec la SPL Est Réunion Développement avec laquelle elle a constitué le GIE Groupe Territoires Réunion (GIE-GTR). A cet égard, l'adhésion de la SEMAC au GIE-GTR apparaît irrégulière et il devra y être mis fin.

La SEMAC a recentré progressivement son activité sur la production et la gestion de logements locatifs sociaux mais intervient géographiquement sur un territoire de plus en plus étendu. Sur le plan capitalistique, elle bénéficie notamment du soutien des collectivités territoriales de l'Est de l'île et de la caisse des dépôts et consignations (CDC) qui, avec un apport de 2 M€, détient désormais 18 % de son capital.

Le conseil d'administration (CA) dispose d'une large information et semble fortement impliqué. Néanmoins, les représentants des locataires membres du CA ne disposent pas du droit de vote pour les décisions relatives à l'activité de gestion des logements sociaux.

La société dispose d'un effectif important, supérieur à la moyenne des SEM ultramarines (part afférente au GIE comprise), ce qui a pour effet de renchérir ses coûts de gestion.

Fin 2017, la SEMAC gère un patrimoine récent de 4 399 logements majoritairement implantés sur le territoire de la Communauté Intercommunale de la Région Est (CIREST). A la même date, plus de 20 % du patrimoine est constitué de logements encore dépourvus d'un système de production d'eau chaude sanitaire, ce qui n'est pas en adéquation avec les normes minimales d'habitabilité et de confort exigibles en 2018.

La société, qui intervient sur le territoire au marché de l'habitat le plus détendu de l'île, a connu une vacance croissante jusqu'en 2015. Les mesures prises lui ont permis d'inverser cette tendance haussière et de contenir le taux de vacance supérieure à trois mois à 2,0 % fin 2017. Le niveau des loyers apparaît néanmoins globalement élevé, et se situe en décalage avec la demande majoritairement très sociale, même si la société applique généralement un loyer inférieur au loyer-plafond sur un parc par ailleurs très récent. Cette situation permet difficilement aux ménages les plus modestes d'accéder aux logements proposés à la location dans des conditions économiquement soutenables. Par ailleurs, les appels de provisions de charges locatives devront faire l'objet d'un ajustement plus fin sur quelques programmes pour ne pas pénaliser les locataires.

La SEMAC loge en effet une population généralement très modeste, sinon vulnérable, dont la paupérisation s'accroît. Le service rendu au locataire est globalement correct, mais la société doit néanmoins améliorer le suivi des réclamations locatives qui fait l'objet d'une insatisfaction récurrente révélée aux termes des deux enquêtes successivement réalisées auprès des occupants.

En dépit d'une attention particulière portée à la problématique des créances locatives impayées, la société ne parvient pas à enrayer leur augmentation, ce qu'elle attribue à la paupérisation et l'insolvabilité croissantes de ses locataires.

La composition et le fonctionnement des commissions d'attribution de logements n'appellent pas de remarque particulière et n'ont pas révélé d'irrégularité.

Dotée d'un parc récent, la stratégie patrimoniale de la SEMAC consiste à le conserver à niveau et à poursuivre la production d'offre nouvelle. Si, jusqu'à présent, la société a concentré ses efforts sur la production d'offre nouvelle avec un patrimoine qui s'est accru de plus de 50 % en cinq ans, elle prévoit désormais de mettre l'accent sur l'amélioration et la réhabilitation de son parc. Le plan stratégique de patrimoine fait l'objet d'actualisations régulières et chiffrées.

Les projections financières afférentes à ce PSP, qui intègrent des hypothèses de développement massif très volontaristes et optimistes, montrent une amélioration de l'autofinancement et du fonds de roulement principalement due à l'augmentation prévisible du produit des loyers. Ce modèle de développement semble néanmoins porteur de risques dans un contexte où la vacance se pérennise et où le niveau élevé des loyers est peu compatible avec les ressources des candidats locataires. Compte tenu des modalités très favorables de financement du logement social applicables en outre-mer, la société n'est pas dans l'obligation d'investir des fonds propres dans ses opérations nouvelles. Mais la maîtrise de ses risques localisés et de ses coûts de gestion sont néanmoins indispensables pour dégager une capacité d'autofinancement suffisante, pour faire face aux remplacements de composants et aux réhabilitations, dont l'ampleur va croître à mesure que l'âge moyen du parc va augmenter.

Pour l'heure, les performances d'exploitation de la société restent très faibles, en raison notamment de coûts de gestions élevés, de charges d'intérêt liées à un endettement très important et de surcoûts dus à la souscription, en 2008, d'un contrat d'échange de taux qui a eu pour conséquence de fortement pénaliser les résultats de la SEMAC.

Cependant, la prévisionnelle financière élaborée en 2017 permet d'envisager une sensible amélioration de l'autofinancement sous l'effet conjugué de la baisse de l'annuité, de la progression du produit des loyers et de la sortie du contrat de swap. En dépit d'un niveau d'endettement élevé, avec notamment une capacité de désendettement théorique de 37,7 années, la situation financière de la société demeure correcte grâce notamment à la recapitalisation importante (+ 5,4 M€) intervenue en 2015. L'Agence recommande toutefois qu'une priorité claire soit donnée à l'investissement sur le patrimoine existant pour les prochaines années, et que la stratégie de développement soit menée avec prudence.

Le Directeur Général

Pascal MARTIN-GOUSSET

Réponses de l'organisme

Obs 1 : La création, en 2013, du groupement d'intérêt économique Groupe Territoires Réunion a été réalisée en méconnaissance des dispositions de l'article L.423-6 du CCH.

Rép 1 : A la création en 2013 du GIE Groupe Territoires Réunion, l'activité de la SEMAC est beaucoup plus diversifiée. Son activité est décrite dans le contrat constitutif du GIE sous un triptyque aménagement, construction et bailleur social.

« L'activité aménagement n'a rien de marginal, et concernera pour les années à venir :

- des opérations en propres (environ 10 hectares) soit +/- 15M€ d'investissements
- des clôtures des programmes (environ 30 opérations à clôturer)
- des réponses aux AO des collectivités locales (non évalué)
- le suivi des missions d'AMO déplacement (TCSP CIREST & CINOR)

L'activité construction portera sur 400 logements sur les bassins d'habitat Est et Sud »

Dans ces conditions, la SEMAC ne peut pas être considérée comme une société purement de logement social, mais comme ayant une activité mixte, réglementée et « commerciale », ce qui lui permet d'adhérer au GIE en question, du moins dans la configuration qui prévalait à l'époque de la constitution du GIE.

La situation des sociétés membres du GIE Groupe Territoires Réunion a évolué depuis la création du GIE, et notamment les proportions entre activités réglementées et non réglementées.

Dans un contexte de réorganisation des Organismes de Logement Social, au plan national et à la Réunion, dans un moment où la question des collaborations et mutualisations entre les opérateurs est clairement posée, la SEMAC sera donc amenée à s'interroger sur son schéma d'organisation et de collaboration avec le GIE Groupe Territoires Réunion. L'organisme intégrera donc dans sa réflexion la contrainte soulevée par l'Agence et liée à l'article L 423-6 du CCH.

Par ailleurs, l'appréciation selon laquelle le GIE aurait permis à la SPL d'utiliser les moyens de la SEMAC ne semble pas appropriée ; en réalité, le GIE a utilisé ses propres moyens, issus pour certains de personnels et moyens transférés ou mis à disposition le cas échéant par un de ses membres. Ces moyens sont donc devenus par diverses méthodes des moyens propres du GIE, qui ont été mis à disposition des membres conformément à l'objet du GIE.

A cet égard, le GIE n'est pas non plus une instance permettant la concertation entre ses membres : il n'est qu'un outil de mise en commun des moyens entre ses membres. Il n'est pas non plus le moyen de répartir les activités entre la SEM et la SPL, les décisions stratégiques et d'engagement des structures en la matière étant du ressort des gouvernances respectives des deux sociétés et non du GIE.

En ce qui concerne la gouvernance du GIE, l'administrateur unique est la SEMAC, représentée par son DG ; l'administration du GIE reste contrôlée par le Bureau du GIE, composé de membres du Conseil d'Administration des EPL membres du GIE et qui ont été désignés par leur CA respectif.

Ce contrôle est également renforcé par l'intervention (non obligatoire réglementairement pour un GIE) d'un commissaire au compte, et la désignation pour 6 exercices d'un « contrôleur de gestion », par l'assemblée générale extraordinaire des membres du GIE.

SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION (1974) – RAPPORT PROVISOIRE DE CONTRÔLE N° 2018-093

Réponses de l'organisme

L'ensemble de ces instances est chargé de contrôler pour le compte des membres, la gestion et l'administration du GIE Groupe Territoires Réunion par son Administrateur Unique, la SEMAC, représentée par son Directeur Général.

Dans le cadre de la réflexion déjà mentionnée sur le schéma d'organisation et de collaboration entre le GIE Groupe Territoires Réunion et la SEMAC la remarque de l'Agence sera intégrée aux évolutions de l'organisation.

Obs 2 : Le conseil d'administration ne comprend aucun représentant des locataires, en méconnaissance des dispositions de l'article R.*481-6 du code de la construction et de l'habitation.

Rép 2 : Le Conseil d'Administration est composé de membres désignés par les actionnaires, qui ont tous voix délibérative et assument, à ce titre, les responsabilités d'administrateur qui y sont rattachées.

La loi dispense certaines catégories de personnes de l'obligation de détenir le nombre d'actions nécessaires pour accéder aux Assemblées Générales Ordinaires, notamment les représentants des salariés (article L 225-25 du code de Commerce), et, selon le statut qui leur est propre, les personnes publiques et leurs représentants.

Ainsi, sauf dérogation légale, la qualité d'administrateur dépend de la qualité d'actionnaire. En conséquence, les représentants des locataires au sein des Conseils d'Administration des SEM ne peuvent être considérés comme administrateurs, alors même qu'ils seraient membres du Conseil d'Administration.

Etant donné que les représentants des locataires ne sont pas des administrateurs, il n'y a pas lieu de les prendre en compte pour la détermination du nombre maximum d'administrateurs fixé à l'article L 225-37 du code de Commerce.

En effet, l'article L 225-37 organise les modalités de délibération. Les représentants des locataires, ne disposant pas de voix délibérative, ne sont donc pas pris en compte pour les calculs prévus par ce texte.

De surcroît, l'absence du représentant, dès lors qu'il aurait été régulièrement convoqué, ne serait pas de nature à invalider la réunion ou les décisions du Conseil.

Les représentants des locataires ne sont pas assujettis à la limite d'âge visée à l'article L 225-19 du code de Commerce, cette limite d'âge ne concerne que les administrateurs. Par contre, ils doivent être âgés de plus de 18 ans en application des articles R 481-6 et R 422-2-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Dans la mesure où la représentation des locataires ne modifie pas les règles de composition et de fonctionnement du Conseil d'Administration, il n'est pas obligatoire de modifier les statuts des SEM concernées.

Néanmoins, la loi Liberté Egalité et Citoyenneté du 27/01/2017 a modifié l'article 481-6 du code de la Construction et de l'Habitation et précise que les représentants des locataires ne prennent pas part au vote sur les questions qui n'ont pas d'incidences sur la gestion des logements de l'organisme faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L 351-2 du code de la Construction et de l'Habitation.

A contrario, ils prennent part au vote sur les questions qui ont une incidence sur la gestion des logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L 351-2 du code de la Construction et de l'Habitation.

Réponses de l'organisme

Cet article L 351-2 concerne les logements soumis à une convention APL. La SEMAC ne gère pas de logements soumis à cette règle du conventionnement APL.

Les deux représentants des locataires sont convoqués lors des séances de Conseil d'Administration et sont répertoriés sur les feuilles de présence. Sur la période contrôlée un des deux représentants (Association Groupement des locataires de la Réunion) n'a pas été présent lors de la plupart des séances de Conseil d'Administration. En l'absence d'informations de la part de l'association représentant les locataires, l'organisme a maintenu les convocations à l'interlocuteur initialement désigné.

Dans la rédaction des PV du Conseil d'Administration, les représentants des locataires apparaissent dans la liste des présents sous la rubrique « Assistant en outre à la séance ... ». Pour plus de clarté dans la présentation, les représentants des locataires seront désormais identifiés à part et les représentants convoqués et absent, mentionnés absents excusés.

Depuis les dernières élections de locataire ayant désignés de nouveaux représentants en janvier 2019, les deux représentants sont convoqués et présents pour les associations Confédération Nationale du Logement et Comité de Défense des Locataires de la Réunion.

Vous trouverez ci-joint les feuille de présence pour la période de contrôle, attestant bien de la présence au Conseil d'Administration de la SEMAC de deux représentants des locataires.

Obs 3 : Durant son mandat de directeur général, a bénéficié de certains avantages annexes à sa rémunération accordés par le président de la société mais non validés par le CA, en méconnaissance des dispositions de l'article L.225-53 du code du commerce.

Rép 3 : Lors de sa séance du 10 mars 2005, Le Conseil d'Administration de la SEMAC a approuvé les avantages annexes octroyés au mandataire social. Vous trouverez ci-joint copie du PV du CA du 10 mars 2005 comprenant dans la résolution n°5, en page 12 et 13 du PV les approbations des éléments de rémunération et leurs annexes.

Obs 4 : Le rapport annuel sur les marchés prévus à l'article R.433-6 du CCH et devant être présenté au CA ne répond que partiellement aux exigences réglementaires.

Rép 4 : Le contrôleur de l'ANCOLS indique que la SEMAC présente bien au Conseil d'Administration, dans le cadre du rapport annuel sur les marchés prévus à l'article R 433-6 du Code de la Construction et de l'habitation, l'ensemble des marchés dont le montant est supérieur aux seuils de procédures formalisées.

La SEMAC prend acte de la demande de compléter ce rapport annuel par une information complémentaire relative à la dévolution annuelle. Cette information complémentaire sera intégrée au process de rédaction du rapport annuel.

Obs 5 : La SEMAC assure la gestion d'une centaine de logements pour le compte de deux communes, dans le cadre de conventions devenues largement obsolètes.

Rép 5 : La mise à jour des conventions, avec les Communes de Saint-Benoît et de Bras Panon, est en cours.

Réponses de l'organisme

La mise à jour concernant le mandat de vente avec la commune de Bras-Panon a été signée le 09 mai 2019. Le mandat de gestion des logements est en cours de régularisation. Il en est de même pour les conventions conclues avec la Commune de Saint-Benoît.

Obs 6 : Un nombre important de logements (21 % du parc) n'est pas pourvu d'un système de production d'eau chaude sanitaire.

Rép 6 : La SEMAC apporte une attention toute particulière à la production d'eau chaude sanitaire. 81 % des logements sont alimentés par une production d'Eau Chaude Sanitaire Solaire. 10% font l'objet d'une programmation d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire solaire.

Le solde (9%) pose de grosses difficultés techniques quant à l'installation d'équipements de production solaire. L'étude réalisée par un Bureau d'Etude spécialisé a conclu que ces difficultés techniques induisent des coûts financiers incompatibles avec tout équilibre. Aussi, la SEMAC a programmé une étude visant à définir la pertinence technique, financière et de confort de technologies de substitution, utilisant les énergies renouvelables, afin de garantir également une maîtrise de la facture énergétique des locataires.

Obs 7 : Bien que respectant les dispositions légales et réglementaires en vigueur, le niveau des loyers pratiqués par la société est élevé. Il réduit fortement l'accessibilité économique du parc aux ménages modestes.

Rép 7 : Chaque projet d'investissement (neuf et réhabilitation) fait l'objet d'une étude partagée entre les différents services concernés avant présentation au Comité d'Engagement.

Cette étude partagée permet l'analyse de la solvabilité des ménages au vu des niveaux de loyers envisagés et donc d'adapter la typologie des projets aux besoins et ressources des familles.

La SEMAC a défini des loyers et surfaces de logement cibles au regard de la sociologie des familles occupantes de notre parc et de celle des demandeurs de logement (SNE). Des simulations sont réalisées pour chaque catégorie de ménages, laquelle correspond à un niveau de ressources (célibataire, couple avec ou sans enfant, célibataire avec enfant(s), bénéficiaires du RSA, des prestations familiales, retraité, salarié....). Ces niveaux de ressources sont rapportés au niveau des loyers cibles.

L'optimisation des loyers se fait également au travers d'une meilleure maîtrise des niveaux de charges (notion de bas de quittance). A ce titre, la SEMAC a décidé d'optimiser sa politique des charges, en lançant une étude d'amélioration des prescriptions fonctionnelles et opérationnelles de sa gestion des charges refacturables.

Obs 8 : Les obligations du bailleur à l'égard de ses locataires ne sont pas totalement satisfaites [loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et article R.* 445-13 du CCH].

Rép 8 : Au regard de la législation concernant l'identification des matériaux comportant de l'amiante (et la prise en compte des mesures inhérentes) dans les parties communes et privatives, la SEMAC a entrepris, dans les plannings réglementaires impartis, les actions nécessaires.

Réponses de l'organisme

Cependant, l'ANCOLS relève que l'organisme n'a pas adopté les mesures de communication adéquates. Devant ce constat la SEMAC a engagé un audit piloté par un bureau d'étude externe visant à optimiser l'organisation de la mise en œuvre et du suivi de la réglementation inhérente à l'amiante, devant conduire à délivrer aux locataires concernés les informations requises sur la présence et l'état des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante dans leur logement.

Le montant du loyer maximal n'est pas porté sur la quittance puisque cette information est absente dans la base de notre progiciel de gestion. Cette obligation d'information a été portée comme action prioritaire dans les évolutions du système d'information de la société.

Obs 9 : La société n'a pas rendu publics sa politique d'attribution, ni le règlement intérieur de la CAL, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.

Rép 9 : Avant 2019, la SEMAC ne disposait pas de site internet. Au moment du contrôle de l'ANCOLS, le développement de ce dernier était en cours de finalisation.

Le site internet a été mis en ligne le 18 janvier 2019.

La politique d'attribution de la société et le règlement intérieur de la CAL sont publiés sous l'onglet « dispositions réglementaires ».

Ces documents sont donc publiés et consultables depuis janvier 2019.

Obs 10 : Les engagements pris au titre de la CUS en matière de suivi des réclamations locatives n'ont pas été tenus.

Rép 10 : La SEMAC s'est engagée dans la CUS 1 à améliorer sensiblement le traitement de ses réclamations.

Comme l'a rappelé l'ANCOLS, des progrès ont été constatés (renforcement de l'effectif dédié / nouvelle organisation mis en place en 2018 du Pôle Technique / utilisation de la formule « marché à bon de commande » / développement d'un outil de pilotage informatique et numérique / amélioration de la communication vis-à-vis des locataires).

L'objectif de la SEMAC est d'obtenir une maturité à fin 2019 des améliorations entreprises. Un nouvel effort sera porté sur la constitution de reportings périodiques et restituables automatiquement.

La finalité de cette gestion optimisée des réclamations est d'obtenir un traitement global harmonisé de toutes les réclamations, quel que soit la nature de la réclamation.

Cet engagement d'évolution de la gestion des réclamations a été introduite dans la CUS 2.

Obs 11 : Le volume des créances locatives impayées est particulièrement élevé.

Rép 11 : Le processus de gestion des impayés a été entièrement revu dès 2018. La mise en production des nouveaux processus et de la nouvelle organisation a débuté début 2019.

Réponses de l'organisme

Les axes du traitement à renforcer sont : traiter immédiatement l'impayé dès le constat de l'impayé / améliorer le traitement global du processus de l'Allocation Logement / améliorer l'efficacité de l'usage des outils informatiques / identifier plus clairement les responsabilités et les objectifs inhérents / segmenter les séquences précontentieuses et contentieuses / formaliser toutes les règles de gestion et les process en lien avec les améliorations définies.

Sur la base du progiciel PRH, un nouveau traitement numérique a été développé qui vise à obtenir un pilotage dynamique.

Les reportings et séances partagées d'analyse ont été refondues en vue de développer la responsabilisation individuelle et collective.

Les résultats du 1^{er} semestre 2019 montrent une stabilisation de la dégradation des soldes débiteurs présents (après une tendance lourde et continue de dégradation depuis 2016). Ces résultats restent cependant très tributaires de la situation socio-économique des ménages logés.

Obs 12 : La société n'a pas fait réaliser en totalité le repérage des matériaux contenant de l'amiante dans les parties privatives de ses immeubles collectifs (article R. 1334-16 du code de la santé publique).

Rép 12 : Le repérage des matériaux contenant de l'amiante dans les parties privatives des immeubles collectifs concernés a été effectué par un diagnostiqueur agréé.

Certains logements n'ont pas pu faire l'objet d'un diagnostic du fait de l'indisponibilité des locataires ou de la difficulté à entrer en contact avec eux. Cette situation de fait est un élément supplémentaire sur la nécessaire adaptation de l'organisation actuelle en termes de suivi de la mise en œuvre des actions réglementaires.

L'audit « organisation fonctionnelle et opérationnelle » confié à un bureau d'étude spécialisée (cf supra observation 8) intègre cette dimension du suivi des logements concernés.

Obs 13 : Pour l'installation des détecteurs de fumée normalisés, la société n'a pas respecté toutes les démarches requises visant à s'assurer du respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent (articles L. 129-8 et R. 129-13 du CCH).

Rép 13 : Les détecteurs de fumée normalisés ont été remis à l'ensemble des locataires. Lors des remises en location, la présence et le bon fonctionnement des détecteurs sont systématiquement vérifiés. Il en est de même lors d'une intervention (technique ou sociale) chez un locataire.

La SEMAC prend acte de la remarque des services de l'Ancols qui vise à établir qu'il faudrait s'assurer que les détecteurs remis aux locataires soient effectivement installés par ces derniers. La SEMAC va mettre en place ce contrôle renforcé.

Obs 14 : Le contrôle technique quinquennal a révélé des défauts d'usage présentant un danger pour la sécurité des personnes utilisatrices sur huit des dix appareils concernés. Si les travaux nécessaires ont, depuis lors, été engagés, la présence de tels défauts met en

Réponses de l'organisme

cause la politique et/ou la qualité des prestations de maintenance rendues par les prestataires retenus par la société.

Rép 14 : Les contrôles techniques quinquennaux des installations des ascenseurs sont effectués selon les termes de la réglementation. Le remplacement des pièces (identifié par ces contrôles) est systématique et réactif.

L'analyse pertinente (de la causalité du défaut constaté) des rapports des contrôles quinquennaux est une question technique qu'il conviendrait d'intégrer à la gestion patrimoniale de l'organisme. Ce point est à l'ordre du jour d'une réflexion plus large de la SEMAC concernant l'organisation de la maintenance des équipements.

Obs 15 : La gestion comptable et financière fait l'objet de certains manquements.

Rép 15 : « La SEMAC n'a pas engagé l'évolution vers la dématérialisation des pièces comptables »

Commentaire de la SEMAC : la société a entamé depuis 2018 un projet de gestion électronique des documents, notamment les factures fournisseurs, afin de permettre un circuit de validation plus efficient et un archivage plus performant des factures fournisseurs.

« les déclarations DAS2, obligatoires en vertu de l'article 240 du Code Général des Impôts, n'ont jamais été établies par la société »

Commentaire de la SEMAC : suite au contrôle ANCOLS, la SEMAC a mis en place un plan d'actions visant à établir la DAS2, les principales difficultés résidant dans le traitement des factures de notaires et d'huissiers qui comprennent débours, honoraires et frais d'actes. Jusqu'à présent, la partie des honoraires n'a pas été dissociée dans le système comptable pour ces prestataires.

« le conseil d'administration ne procède pas à la clôture des opérations d'investissement »

Commentaire de la SEMAC : depuis 2008, les opérations ont été financées au travers de la défiscalisation. A ce jour, la société n'a reçu aucun agrément définitif et reste toujours soumise à l'aléa fiscal, ce qui impacte de facto le bilan des opérations et leur plan de financement.

Afin de répondre à cet impératif, la SEMAC opérera la présentation des bilans de clôture des opérations à la séance du Conseil d'Administration située à M+24 de la date d'achèvement des travaux du groupe d'habitations concerné en intégrant une information au Conseil d'Administration sur le risque fiscal.

« En dépit de leur diminution progressive enregistrée sur la période, les coûts de gestion de la SEMAC apparaissent encore très élevés »

Commentaire de la SEMAC : la société étant multi-activités (gestion de logement social, construction, réalisation de missions d'aménagement et de missions foncières), les charges de personnels indiquées dans le rapport p.39 reprennent les charges liées à l'ensemble des effectifs de la société, il convient donc soit de tenir compte des produits générés par les

Réponses de l'organisme

autres activités soit de considérer uniquement le personnel dédié à l'activité de gestion locative.

Détail des produits générés par les autres activités et la conduite d'opérations sur la période 2013-2017

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Refacturation des coûts internes aux opérations de construction (production interne et VEFA)	1704	1832	1296	994	877
Produits générés par les activités aménagement, foncier et économique	992	706	533	691	740

Commentaire de la SEMAC : les données prises en compte par l'ANCOLS pour la masse salariale englobent l'ensemble des salariés de la société. Toutefois, la SEMAC a été multi-activités avec un historique d'aménageur avec une activité foncière importante et des activités annexes telles que le développement économique. Afin de mesurer l'impact réel de la masse salariale sur l'activité locative, il est nécessaire de considérer les produits générés par les autres activités et les déduire de la masse salariale. (Cf. tableau ci-dessus)

Effectifs au 31/12	2013	2014	2015	2016	2017
SEMAC	85.80	69.25	66.6	64.69	61.90
GIE		20	21.5	18.5	20.39
Total	85.80	89.25	88.1	83.19	82.29
Dont effectifs liés à la production de logement, aménagement, service foncier et activité économique	33.71	31.91	26.8	24.69	19.50
Dont effectifs liés à l'activité de gestion locative	35	36.45	39.8	40	43.40

Sur la période étudiée, les effectifs de la société sont restés en dessous de 90, les principales variations étant dus à l'embauche de CDD ou de stagiaires/apprentis dans le cadre de projets spécifiques.

Toutefois, de 2013 à 2017, nous pouvons constater une diminution progressive des ressources dédiées à la construction et à l'aménagement (passage de 33.71 ETP à 19.50 ETP) à cause de la diminution progressive de l'activité aménagement et de l'activité foncière.

« L'absence d'outil analytique suffisamment abouti nécessite de réaliser de nombreux travaux pour approcher un diagnostic sur la rentabilité des diverses activités et, a fortiori, pour apprécier la rentabilité locative ».

Réponses de l'organisme

Commentaire de la SEMAC : La SEMAC a possédé un outil de comptabilité analytique jusqu'en 2014, outil réalisé manuellement. Toutefois, suite à la mise en place du résultat Loi ALUR en 2015, donnant la part du résultat généré respectivement par le secteur agréé composé par la gestion locative et l'activité de construction de logement et le secteur non agréé qui regroupe les activités de développement économique et d'aménagement, la société produit chaque année cette information.

La Direction Administrative et Financière a entamé depuis 2018 la démarche d'établissement d'un résultat par activité dans le cadre d'une réflexion sur les fonctions périphériques à la gestion locative, à savoir la construction de logement et l'activité de prospection foncière.

Obs 16 : Les charges de personnel de la SEMAC sont particulièrement élevées et nettement supérieures aux ratios médians de la profession.

Rép 16 : La politique RH sur le périmètre SEMAC - GIE est de procéder aux recrutements d'effectifs qu'en fonction de l'augmentation du parc ou de recruter de manière ponctuelle des effectifs pour des projets spécifiques, la durée du contrat correspondant dans ce dernier cas à la mission faisant l'objet du recrutement. Ceci conduit au fur et à mesure du développement du parc à un écrasement du coût de personnel au logement.

En termes de comparaison, la SEMAC dispose à ce jour de deux indicateurs qui ont été réalisés soit par la Fédération des EPL soit par l'ARMOS (Association Réunion des Maîtres d'Ouvrages Sociaux).

En effet, dans le document 'Observatoire des EPL immobilières 2019' établi par la Fédération des EPL, en p.33, il est rappelé les informations suivantes :

Région	Charges de fonctionnement du secteur locatif agréé (€/lgt)
Ile de France	1669
Métropole hors Ile de France	1243
Outre-Mer	1407
France entière	1361
SEMAC	1212

Etude interne à l'ARMOS pour les coûts de gestion des OLS de la Réunion :

OLS	SEDRE	SEMAC	SEMADER	SHLMR	SODEGIS	SODIAC
Coût de gestion au logement pour 2017 (€)	874	1212	1521	1464	1749	1642

Réponses de l'organisme

Le coût au logement de la SEMAC se situe donc dans les deux référentiels ci-dessus dans la moyenne inférieure du coût de gestion au logement.

Obs 17 : Pour gérer sa dette, la SEMAC a recouru à un contrat d'échange de taux (swap) qui a provoqué un surcoût de 13,5 M€ entre 2009 et 2017, représentant 155 % de son résultat net cumulé.

Rép 17 : Commentaire de la SEMAC : la société a mis en place ce contrat en 2008 afin de se prémunir de la hausse du taux directeur de l'ensemble de son portefeuille d'emprunts, le livret A, celui-ci atteignant la valeur de 4% au 1^{er} août 2008 après une hausse continue depuis le 1^{er} février 2006.

En effet, ce dernier a eu pour taux respectifs :

Période	Taux
1 ^{er} août 2007	3.00%
1 ^{er} février 2008	3.50%
1 ^{er} août 2008	4.00%

La SEMAC a donc souhaité opérer un swap de taux entre un taux variable en augmentation constante contre un taux plafonné. Le contexte économique a toutefois évolué dans un contexte défavorable et entraîné le taux du livret A dans une baisse depuis le 1^{er} février 2009.

Pour la SEMAC, le Président du Conseil d'Administration,

Jean-Claude FRUTEAU



Délibération :

Les membres du Conseil d'Administration, après examen du rapport de l'ANCOLS et des réponses faites par le Président du Conseil d'Administration, valident les observations formulées suite au contrôle et les éléments de réponse présentés.

Pour extrait certifié conforme,

Frédéric PILLORE,
Directeur Général



Réponses de l'organisme

Obs 1 : La création, en 2013, du groupement d'intérêt économique Groupe Territoires Réunion a été réalisée en méconnaissance des dispositions de l'article L.423-6 du CCH.

Rép 1 : A la création en 2013 du GIE Groupe Territoires Réunion, l'activité de la SEMAC est beaucoup plus diversifiée. Son activité est décrite dans le contrat constitutif du GIE sous un triptyque aménagement, construction et bailleur social.

« L'activité aménagement n'a rien de marginal, et concernera pour les années à venir :

- *des opérations en propres (environ 10 hectares) soit +/- 15M€ d'investissements*
- *des clôtures des programmes (environ 30 opérations à clôturer)*
- *des réponses aux AO des collectivités locales (non évalué)*
- *le suivi des missions d'AMO déplacement (TCSP CIREST & CINOR)*

L'activité construction portera sur 400 logements sur les bassins d'habitat Est et Sud »

Dans ces conditions, la SEMAC ne peut pas être considérée comme une société purement de logement social, mais comme ayant une activité mixte, réglementée et « commerciale », ce qui lui permet d'adhérer au GIE en question, du moins dans la configuration qui prévalait à l'époque de la constitution du GIE.

La situation des sociétés membres du GIE Groupe Territoires Réunion a évolué depuis la création du GIE, et notamment les proportions entre activités réglementées et non réglementées.

Dans un contexte de réorganisation des Organismes de Logement Social, au plan national et à la Réunion, dans un moment où la question des collaborations et mutualisations entre les opérateurs est clairement posée, la SEMAC sera donc amenée à s'interroger sur son schéma d'organisation et de collaboration avec le GIE Groupe Territoires Réunion.

L'organisme intégrera donc dans sa réflexion la contrainte soulevée par l'Agence et liée à l'article L 423-6 du CCH.

Par ailleurs, l'appréciation selon laquelle le GIE aurait permis à la SPL d'utiliser les moyens de la SEMAC ne semble pas appropriée ; en réalité, le GIE a utilisé ses propres moyens, issus pour certains de personnels et moyens transférés ou mis à disposition le cas échéant par un de ses membres. Ces moyens sont donc devenus par diverses méthodes des moyens propres du GIE, qui ont été mis à disposition des membres conformément à l'objet du GIE.

A cet égard, le GIE n'est pas non plus une instance permettant la concertation entre ses membres : il n'est qu'un outil de mise en commun des moyens entre ses membres. Il n'est pas non plus le moyen de répartir les activités entre la SEM et la SPL, les décisions stratégiques et d'engagement des structures en la matière étant du ressort des gouvernances respectives des deux sociétés et non du GIE.

En ce qui concerne la gouvernance du GIE, l'administrateur unique est la SEMAC, représentée par son DG ; l'administration du GIE reste contrôlée par le Bureau du GIE, composé de membres du Conseil d'Administration des EPL membres du GIE et qui ont été désignés par leur CA respectif.

Réponses de l'organisme

Ce contrôle est également renforcé par l'intervention (non obligatoire réglementairement pour un GIE) d'un commissaire au compte, et la désignation pour 6 exercices d'un « contrôleur de gestion », par l'assemblée générale extraordinaire des membres du GIE. L'ensemble de ces instances est chargé de contrôler pour le compte des membres, la gestion et l'administration du GIE Groupe Territoires Réunion par son Administrateur Unique, la SEMAC, représentée par son Directeur Général.

Dans le cadre de la réflexion déjà mentionnée sur le schéma d'organisation et de collaboration entre le GIE Groupe Territoires Réunion et la SEMAC la remarque de l'Agence sera intégrée aux évolutions de l'organisation.

Obs 2 : Le conseil d'administration ne comprend aucun représentant des locataires, en méconnaissance des dispositions de l'article R.*481-6 du code de la construction et de l'habitation.

Rép 2 : Le Conseil d'Administration est composé de membres désignés par les actionnaires, qui ont tous voix délibérative et assument, à ce titre, les responsabilités d'administrateur qui y sont rattachées.

La loi dispense certaines catégories de personnes de l'obligation de détenir le nombre d'actions nécessaires pour accéder aux Assemblées Générales Ordinaires, notamment les représentants des salariés (article L 225-25 du code de Commerce), et, selon le statut qui leur est propre, les personnes publiques et leurs représentants.

Ainsi, sauf dérogation légale, la qualité d'administrateur dépend de la qualité d'actionnaire. En conséquence, les représentants des locataires au sein des Conseils d'Administration des SEM ne peuvent être considérés comme administrateurs, alors même qu'ils seraient membres du Conseil d'Administration.

Etant donné que les représentants des locataires ne sont pas des administrateurs, il n'y a pas lieu de les prendre en compte pour la détermination du nombre maximum d'administrateurs fixé à l'article L 225-37 du code de Commerce.

En effet, l'article L 225-37 organise les modalités de délibération. Les représentants des locataires, ne disposant pas de voix délibérative, ne sont donc pas pris en compte pour les calculs prévus par ce texte.

De surcroît, l'absence du représentant, dès lors qu'il aurait été régulièrement convoqué, ne serait pas de nature à invalider la réunion ou les décisions du Conseil.

Les représentants des locataires ne sont pas assujettis à la limite d'âge visée à l'article L 225-19 du code de Commerce, cette limite d'âge ne concerne que les administrateurs. Par contre, ils doivent être âgés de plus de 18 ans en application des articles R 481-6 et R 422-2-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Dans la mesure où la représentation des locataires ne modifie pas les règles de composition et de fonctionnement du Conseil d'Administration, il n'est pas obligatoire de modifier les statuts des SEM concernées.

Néanmoins, la loi Liberté Égalité et Citoyenneté du 27/01/2017 a modifié l'article 481-6 du code de la Construction et de l'Habitation et précise que les représentants des locataires ne prennent pas part au vote sur les questions qui n'ont pas d'incidences sur la gestion des logements de l'organisme faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L 351-2 du code de la Construction et de l'Habitation.

Réponses de l'organisme

A contrario, ils prennent part au vote sur les questions qui ont une incidence sur la gestion des logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L 351-2 du code de la Construction et de l'Habitation.

Cet article L 351-2 concerne les logements soumis à une convention APL. La SEMAC ne gère pas de logements soumis à cette règle du conventionnement APL.

Les deux représentants des locataires sont convoqués lors des séances de Conseil d'Administration et sont répertoriés sur les feuilles de présence. Sur la période contrôlée un des deux représentants (Association Groupement des locataires de la Réunion) n'a pas été présent lors de la plupart des séances de Conseil d'Administration. En l'absence d'informations de la part de l'association représentant les locataires, l'organisme a maintenu les convocations à l'interlocuteur initialement désigné.

Dans la rédaction des PV du Conseil d'Administration, les représentants des locataires apparaissent dans la liste des présents sous la rubrique « Assistent en outre à la séance ... ». Pour plus de clarté dans la présentation, les représentants des locataires seront désormais identifiés à part et les représentants convoqués et absent, mentionnés absents excusés.

Depuis les dernières élections de locataire ayant désignés de nouveaux représentants en janvier 2019, les deux représentants sont convoqués et présents pour les associations Confédération Nationale du Logement et Comité de Défense des Locataires de la Réunion.

Vous trouverez ci-joint les feuilles de présence pour la période de contrôle, attestant bien de la présence au Conseil d'Administration de la SEMAC de deux représentants des locataires.

Obs 3 : Durant son mandat de directeur général, a bénéficié de certains avantages annexes à sa rémunération accordés par le président de la société mais non validés par le CA, en méconnaissance des dispositions de l'article L.225-53 du code du commerce.

Rép 3 : Lors de sa séance du 10 mars 2005, le Conseil d'Administration de la SEMAC a approuvé les avantages annexes octroyés au mandataire social. Vous trouverez ci-joint copie du PV du CA du 10 mars 2005 comprenant dans la résolution n°5, en page 12 et 13 du PV les approbations des éléments de rémunération et leurs annexes.

Obs 4 : Le rapport annuel sur les marchés prévus à l'article R.433-6 du CCH et devant être présenté au CA ne répond que partiellement aux exigences réglementaires.

Rép 4 : Le contrôleur de l'ANCOLS indique que la SEMAC présente bien au Conseil d'Administration, dans le cadre du rapport annuel sur les marchés prévus à l'article R 433-6 du Code de la Construction et de l'habitation, l'ensemble des marchés dont le montant est supérieur aux seuils de procédures formalisées.

La SEMAC prend acte de la demande de compléter ce rapport annuel par une information complémentaire relative à la dévolution annuelle. Cette information complémentaire sera intégrée au process de rédaction du rapport annuel.

Réponses de l'organisme

Obs 5 : La SEMAC assure la gestion d'une centaine de logements pour le compte de deux communes, dans le cadre de conventions devenues largement obsolètes.

Rép 5 : La mise à jour des conventions, avec les Communes de Saint-Benoit et de Bras Panon, est en cours.

La mise à jour concernant le mandat de vente avec la commune de Bras-Panon a été signée le 09 mai 2019. Le mandat de gestion des logements est en cours de régularisation. Il en est de même pour les conventions conclues avec la Commune de Saint-Benoit.

Obs 6 : Un nombre important de logements (21 % du parc) n'est pas pourvu d'un système de production d'eau chaude sanitaire.

Rép 6 : La SEMAC apporte une attention toute particulière à la production d'eau chaude sanitaire. 81 % des logements sont alimentés par une production d'Eau Chaude Sanitaire Solaire. 10% font l'objet d'une programmation d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire solaire.

Le solde (9%) pose de grosses difficultés techniques quant à l'installation d'équipements de production solaire. L'étude réalisée par un Bureau d'Etude spécialisé a conclu que ces difficultés techniques induisent des coûts financiers incompatibles avec tout équilibre. Aussi, la SEMAC a programmé une étude visant à définir la pertinence technique, financière et de confort de technologies de substitution, utilisant les énergies renouvelables, afin de garantir également une maîtrise de la facture énergétique des locataires.

Obs 7 : Bien que respectant les dispositions légales et réglementaires en vigueur, le niveau des loyers pratiqués par la société est élevé. Il réduit fortement l'accessibilité économique du parc aux ménages modestes.

Rép 7 : Chaque projet d'investissement (neuf et réhabilitation) fait l'objet d'une étude partagée entre les différents services concernés avant présentation au Comité d'Engagement.

Cette étude partagée permet l'analyse de la solvabilité des ménages au vu des niveaux de loyers envisagés et donc d'adapter la typologie des projets aux besoins et ressources des familles.

La SEMAC a défini des loyers et surfaces de logement cibles au regard de la sociologie des familles occupantes de notre parc et de celle des demandeurs de logement (SNE).

Des simulations sont réalisées pour chaque catégorie de ménages, laquelle correspond à un niveau de ressources (célibataire, couple avec ou sans enfant, célibataire avec enfant(s), bénéficiaires du RSA, des prestations familiales, retraité, salarié.....). Ces niveaux de ressources sont rapportés au niveau des loyers cibles.

L'optimisation des loyers se fait également au travers d'une meilleure maîtrise des niveaux de charges (notion de bas de quittance). A ce titre, la SEMAC a décidé d'optimiser sa politique des charges, en lançant une étude d'amélioration des prescriptions fonctionnelles et opérationnelles de sa gestion des charges refacturables.

Obs 8 : Les obligations du bailleur à l'égard de ses locataires ne sont pas totalement satisfaites [loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et article R.* 445-13 du CCH].

Réponses de l'organisme

Rép 8 : Au regard de la législation concernant l'identification des matériaux comportant de l'amiante (et la prise en compte des mesures inhérentes) dans les parties communes et privatives, la SEMAC a entrepris, dans les plannings réglementaires impartis, les actions nécessaires.

Cependant, l'ANCOLS relève que l'organisme n'a pas adopté les mesures de communication adéquates. Devant ce constat la SEMAC a engagé un audit piloté par un bureau d'étude externe visant à optimiser l'organisation de la mise en œuvre et du suivi de la réglementation inhérente à l'amiante, devant conduire à délivrer aux locataires concernés les informations requises sur la présence et l'état des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante dans leur logement.

Le montant du loyer maximal n'est pas porté sur la quittance puisque cette information est absente dans la base de notre progiciel de gestion. Cette obligation d'information a été portée comme action prioritaire dans les évolutions du système d'information de la société.

Obs 9 : La société n'a pas rendu publics sa politique d'attribution, ni le règlement intérieur de la CAL, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.

Rép 9 : Avant 2019, la SEMAC ne disposait pas de site internet. Au moment du contrôle de l'ANCOLS, le développement de ce dernier était en cours de finalisation.

Le site internet a été mis en ligne le 18 janvier 2019.

La politique d'attribution de la société et le règlement intérieur de la CAL sont publiés sous l'onglet « dispositions réglementaires ».

Ces documents sont donc publiés et consultables depuis janvier 2019.

Obs 10 : Les engagements pris au titre de la CUS en matière de suivi des réclamations locatives n'ont pas été tenus.

Rép 10 : La SEMAC s'est engagée dans la CUS 1 à améliorer sensiblement le traitement de ses réclamations.

Comme l'a rappelé l'ANCOLS, des progrès ont été constaté (renforcement de l'effectif dédié / nouvelle organisation mis en place en 2018 du Pôle Technique / utilisation de la formule « marché à bon de commande » / développement d'un outil de pilotage informatique et numérique / amélioration de la communication vis-à-vis des locataires).

L'objectif de la SEMAC est d'obtenir une maturité à fin 2019 des améliorations entreprises. Un nouvel effort sera porté sur la constitution de reportings périodiques et restituables automatiquement.

La finalité de cette gestion optimisée des réclamations est d'obtenir un traitement global harmonisé de toutes les réclamations, quel que soit la nature de la réclamation.

Cet engagement d'évolution de la gestion des réclamations a été introduite dans la CUS 2.

Réponses de l'organisme

Obs 11 : Le volume des créances locatives impayées est particulièrement élevé.

Rép 11 : Le process de gestion des impayés a été entièrement revu dès 2018. La mise en production des nouveaux process et de la nouvelle organisation a débuté début 2019.

Les axes du traitement à renforcer sont : traiter immédiatement l'impayé dès le constat de l'impayé / améliorer le traitement global du processus de l'Allocation Logement / améliorer l'efficacité de l'usage des outils informatiques / identifier plus clairement les responsabilités et les objectifs inhérents / segmenter les séquences précontentieuses et contentieuses / formaliser toutes les règles de gestion et les process en lien avec les améliorations définies.

Sur la base du progiciel PRH, un nouveau traitement numérique a été développé qui vise à obtenir un pilotage dynamique.

Les reportings et séances partagées d'analyse ont été refondues en vu de développer la responsabilisation individuelle et collective.

Les résultats du 1er semestre 2019 montrent une stabilisation de la dégradation des soldes débiteurs présents (après une tendance lourde et continue de dégradation depuis 2016). Ces résultats restent cependant très tributaires de la situation socio-économique des ménages logés.

Obs 12 : La société n'a pas fait réaliser en totalité le repérage des matériaux contenant de l'amiante dans les parties privatives de ses immeubles collectifs [article R. 1334-16 du code de la santé publique].

Rép 12 : Le repérage des matériaux contenant de l'amiante dans les parties privatives des immeubles collectifs concernés a été effectué par un diagnostiqueur agréé.

Certains logements n'ont pas pu faire l'objet d'un diagnostic du fait de l'indisponibilité des locataires ou de la difficulté à entrer en contact avec eux. Cette situation de fait est un élément supplémentaire sur la nécessaire adaptation de l'organisation actuelle en termes de suivi de la mise en œuvre des actions réglementaires.

L'audit « organisation fonctionnelle et opérationnelle » confié à un bureau d'étude spécialisée (cf supra observation 8) intègre cette dimension du suivi des logements concernés.

Obs 13 : Pour l'installation des détecteurs de fumée normalisés, la société n'a pas respecté toutes les démarches requises visant à s'assurer du respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent [articles L. 129-8 et R. 129-13 du CCH].

Rép 13 : Les détecteurs de fumée normalisés ont été remis à l'ensemble des locataires. Lors des remises en location, la présence et le bon fonctionnement des détecteurs sont systématiquement vérifiés. Il en est de même lors d'une intervention (technique ou sociale) chez un locataire.

Réponses de l'organisme

La SEMAC prend acte de la remarque des services de l'Ancols qui vise à établir qu'il faudrait s'assurer que les détecteurs remis aux locataires soient effectivement installés par ces derniers. La SEMAC va mettre en place ce contrôle renforcé.

Obs 14 : Le contrôle technique quinquennal a révélé des défauts d'usage présentant un danger pour la sécurité des personnes utilisatrices sur huit des dix appareils concernés. Si les travaux nécessaires ont, depuis lors, été engagés, la présence de tels défauts met en cause la politique et/ou la qualité des prestations de maintenance rendues par les prestataires retenus par la société.

Rép 14 : Les contrôles techniques quinquennaux des installations des ascenseurs sont effectués selon les termes de la réglementation. Le remplacement des pièces (identifié par ces contrôles) est systématique et réactif.

L'analyse pertinente (de la causalité du défaut constaté) des rapports des contrôles quinquennaux est une question technique qu'il conviendrait d'intégrer à la gestion patrimoniale de l'organisme. Ce point est à l'ordre du jour d'une réflexion plus large de la SEMAC concernant l'organisation de la maintenance des équipements.

Obs 15 : La gestion comptable et financière fait l'objet de certains manquements.

Rép 15 : « la SEMAC n'a pas engagé l'évolution vers la dématérialisation des pièces comptables »

Commentaire de la SEMAC : la société a entamé depuis 2018 un projet de gestion électronique des documents, notamment les factures fournisseurs, afin de permettre un circuit de validation plus efficient et un archivage plus performant des factures fournisseurs.

« les déclarations DAS2, obligatoires en vertu de l'article 240 du Code Général des Impôts, n'ont jamais été établies par la société »

Commentaire de la SEMAC : suite au contrôle ANCOLS, la SEMAC a mis en place un plan d'actions visant à établir la DAS2, les principales difficultés résidant dans le traitement des factures de notaires et d'huissiers qui comprennent débours, honoraires et frais d'actes. Jusqu'à présent, la partie des honoraires n'a pas été dissociée dans le système comptable pour ces prestataires.

« le conseil d'administration ne procède pas à la clôture des opérations d'investissement »

Commentaire de la SEMAC : depuis 2008, les opérations ont été financées au travers de la défiscalisation. A ce jour, la société n'a reçu aucun agrément définitif et reste toujours soumise à l'aléa fiscal, ce qui impacte de facto le bilan des opérations et leur plan de financement.

Afin de répondre à cet impératif, la SEMAC opérera la présentation des bilans de clôture des opérations à la séance du Conseil d'Administration située à M+24 de la date d'achèvement des travaux du groupe d'habitations concerné en intégrant une information au Conseil d'Administration sur le risque fiscal.

Réponses de l'organisme

« En dépit de leur diminution progressive enregistrée sur la période, les coûts de gestion de la SEMAC apparaissent encore très élevés »

Commentaire de la SEMAC : la société étant multi-activités (gestion de logement social, construction, réalisation de missions d'aménagement et de missions foncières), les charges de personnels indiquées dans le rapport p.39 reprennent les charges liées à l'ensemble des effectifs de la société, il convient donc soit de tenir compte des produits générés par les autres activités soit de considérer uniquement le personnel dédié à l'activité de gestion locative.

Détail des produits générés par les autres activités et la conduite d'opérations sur la période 2013-2017

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Refacturation des coûts internes aux opérations de construction (production interne et VEFA)	1704	1832	1296	994	877
Produits générés par les activités aménagement, foncier et économique	992	706	533	691	740

Commentaire de la SEMAC : les données prises en compte par l'ANCOLS pour la masse salariale englobent l'ensemble des salariés de la société. Toutefois, la SEMAC a été multi-activités avec un historique d'aménageur avec une activité foncière importante et des activités annexes telles que le développement économique. Afin de mesurer l'impact réel de la masse salariale sur l'activité locative, il est nécessaire de considérer les produits générés par les autres activités et les déduire de la masse salariale. *(Cf. tableau ci-dessus)*

Effectifs au 31/12	2013	2014	2015	2016	2017
SEMAC	85.80	69.25	66.6	64.69	61.90
GIE		20	21.5	18.5	20.39
Total	85.80	89.25	88.1	83.19	82.29
Dont effectifs liés à la production de logement, aménagement, service foncier et activité économique	33.71	31.91	26.8	24.69	19.50
Dont effectifs liés à l'activité de gestion locative	35	36.45	39.8	40	43.40

Sur la période étudiée, les effectifs de la société sont restés en dessous de 90, les principales variations étant dus à l'embauche de CDD ou de stagiaires/apprentis dans le cadre de projets spécifiques.

Réponses de l'organisme

Toutefois, de 2013 à 2017, nous pouvons constater une diminution progressive des ressources dédiées à la construction et à l'aménagement (passage de 33.71 ETP à 19.50 ETP) à cause de la diminution progressive de l'activité aménagement et de l'activité foncière.

« L'absence d'outil analytique suffisamment abouti nécessite de réaliser de nombreux travaux pour approcher un diagnostic sur la rentabilité des diverses activités et, a fortiori, pour apprécier la rentabilité locative ».

Commentaire de la SEMAC : La SEMAC a possédé un outil de comptabilité analytique jusqu'en 2014, outil réalisé manuellement. Toutefois, suite à la mise en place du résultat Loi ALUR en 2015, donnant la part du résultat généré respectivement par le secteur agréé composé par la gestion locative et l'activité de construction de logement et le secteur non agréé qui regroupe les activités de développement économique et d'aménagement, la société produit chaque année cette information.

La Direction Administrative et Financière a entamé depuis 2018 la démarche d'établissement d'un résultat par activité dans le cadre d'une réflexion sur les fonctions périphériques à la gestion locative, à savoir la construction de logement et l'activité de prospection foncière.

Obs 16 : Les charges de personnel de la SEMAC sont particulièrement élevées et nettement supérieures aux ratios médians de la profession.

Rép 16 : La politique RH sur le périmètre SEMAC – GIE est de procéder aux recrutements d'effectifs qu'en fonction de l'augmentation du parc ou de recruter de manière ponctuelle des effectifs pour des projets spécifiques, la durée du contrat correspondant dans ce dernier cas à la mission faisant l'objet du recrutement. Ceci conduit au fur et à mesure du développement du parc à un écrasement du coût de personnel au logement.

En termes de comparaison, la SEMAC dispose à ce jour de deux indicateurs qui ont été réalisés soit par la Fédération des EPL soit par l'ARMOS (Association Réunion des Maîtres d'Ouvrages Sociaux).

En effet, dans le document 'Observatoire des EPL immobilières 2019' établi par la Fédération des EPL, en p.33, il est rappelé les informations suivantes :

Région	Charges de fonctionnement du secteur locatif agréé (€/lgt)
Ile de France	1669
Métropole hors Ile de France	1243
Outre-Mer	1407
France entière	1361
SEMAC	1212

Réponses de l'organisme

Etude interne à l'ARMOS pour les coûts de gestion des OLS de la Réunion :

OLS	SEDRE	SEMAC	SEMADER	SHLMR	SODEGIS	SODIAC
Coût de gestion au logement pour 2017 (€)	874	1212	1521	1464	1749	1642

Le coût au logement de la SEMAC se situe donc dans les deux référentiels ci-dessus dans la moyenne inférieure du coût de gestion au logement.

Obs 17 : Pour gérer sa dette, la SEMAC a recouru à un contrat d'échange de taux (swap) qui a provoqué un surcoût de 13,5 M€ entre 2009 et 2017, représentant 155 % de son résultat net cumulé.

Rép 17 : Commentaire de la SEMAC : la société a mis en place ce contrat en 2008 afin de se prémunir de la hausse du taux directeur de l'ensemble de son portefeuille d'emprunts, le livret A, celui-ci-atteignant la valeur de 4% au 1^{er} août 2008 après une hausse continue depuis le 1^{er} février 2006.

En effet, ce dernier a eu pour taux respectifs :

Période	Taux
1 ^{er} août 2007	3.00%
1 ^{er} février 2008	3.50%
1 ^{er} août 2008	4.00%

La SEMAC a donc souhaité opérer un swap de taux entre un taux variable en augmentation constante contre un taux plafonné. Le contexte économique a toutefois évolué dans un contexte défavorable et entraîné le taux du livret A dans une baisse depuis le 1^{er} février 2009.

ANNEXE

ANALYSE JURIDIQUE DE L'ADHESION DE LA SEMAC A UN GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE PAR LE CABINET SEBAN & ASSOCIES

Le GIE a été créé en 2013 afin de mutualiser les fonctions support (RH, comptabilité, administratif, systèmes d'Information).

Dans le cadre de son contrôle sur la SEMAC, l'ANCOLS a recommandé qu'il soit mis fin à l'adhésion de la SEMAC au GIE dans le cadre de l'application de l'article L. 423-6 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Pour l'ANCOLS en effet, dans son rapport :

« En effet, en droit, seuls les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, Action Logement Immobilier ou ses filiales, et les organismes agréés à la maîtrise d'ouvrage ou à l'ingénierie sociale, financière et technique, ou encore à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale peuvent être membres du groupement. Le GIE ainsi créé entre une SPL dédiée à l'aménagement et une SEM agréée pour réaliser et gérer des logements sociaux ne respecte pas la législation applicable aux bailleurs sociaux. La SEMAC doit, sans délai, revoir son appartenance à un tel groupement qui, par ailleurs, ne permet pas de garantir les conditions d'une gouvernance satisfaisante. »

Cette analyse appelle de notre part, en complément des éléments de réponse déjà formulés par la SEMAC auprès de l'ANCOLS, les observations suivantes.

1/. L'article L.423-6 du Code de la construction (CCH) a été modifié en profondeur par la loi du 17 mai 2011 *de simplification et d'amélioration de la qualité du droit* pour autoriser les bailleurs sociaux à se regrouper.

Il dispose dans sa rédaction actuelle que :

*« I. — En vue de renforcer l'efficacité de leur action dans le cadre d'une bonne organisation, **des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent créer** entre eux et, le cas échéant, avec leurs filiales, **des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux**, ainsi qu'avec la société mentionnée à l'article L. 313-20 ou ses filiales, **une structure de coopération ayant pour seul objet la mise en commun de moyens au profit de ses membres.***

[...]

Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux peuvent, dans les mêmes conditions, créer une structure de coopération entre elles et, le cas échéant, les personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent I.

Peuvent également adhérer à ces structures, dans les mêmes conditions, les organismes bénéficiant de l'agrément délivré au titre de l'article L. 365-1.

[...] »

Il apparaît d'emblée que ce texte prévoit la possibilité pour des organismes du logement social de se regrouper pour mettre en commun leurs moyens.

Et il s'en infère immédiatement qu'il n'y a pour autant aucune interdiction ni limite à d'autres formes de coopération entre bailleurs sociaux avec, éventuellement, d'autres structures, qui n'aient pas la qualité d'organismes du logement social.

Il ressort de notre connaissance de ce texte qu'il est issu d'un amendement déposé et adopté afin de tenter de sécuriser les prestations réalisées par des structures telles que des GIE, auprès de membres ayant la qualité de pouvoirs adjudicateurs, hors toute publicité et mise en concurrence préalable.

La question se posait en effet à l'époque d'une possible remise en cause de ces prestations assurées directement par des structures de coopération. Toutefois, ce texte n'a pas d'incidence sur la réglementation en matière de commande publique, d'ordre public, laquelle s'impose dans tous les cas.

Par ailleurs, et comme vous le savez, le régime de la coopération dite *in house* – ou quasi-régie – a été consacré par les directives européennes du 26 février 2014, transposées en droit interne à l'article 17 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés et désormais codifié aux articles L.2511-1 et suivants du code de la commande publique (CCP).

Pour mémoire, ce régime prévoit qu'il est possible pour un pouvoir adjudicateur de bénéficier de prestations de la part d'une structure sur laquelle ce pouvoir adjudicateur, éventuellement conjointement avec d'autres pouvoirs adjudicateurs (i) exerce un contrôle analogue à celui exercé sur ses propres services, (ii), lorsque cette structure travaille au moins à 80 % pour ce ou ces pouvoirs adjudicateurs et, enfin, (iii), lorsque cette structure ne comprend pas de participation privée.

Et en l'espèce, le GIE Groupe Territoires Réunion relève désormais de ce régime et peut valablement apporter son assistance à ses deux membres, qui ont la qualité de pouvoirs adjudicateurs, dans des domaines très classiques en matière de fonctions support - RH, comptabilité, administratif, systèmes d'Information.

En conclusion, l'article L.423-6 du CCH n'a pas selon nous pour effet d'interdire à la SEMAC de participer à un groupement tel qu'un GIE qui ne serait pas composé exclusivement des bailleurs et autres structures expressément désignées dans ce texte.

Le cœur de métier de chacun des membres du GIE, et notamment celui de la SEM de logement, n'est donc de ce point de vue aucunement affecté par la simple mise en commun de ces fonctions support.

2/. Il est en outre intéressant de citer la fin de l'article L.423-6, puisqu'il précise que :

« Il. — Une convention conclue entre la structure de coopération et chacun de ses membres fixe les modalités de la mise en commun des moyens. Cette convention prévoit notamment la compensation par le membre bénéficiaire du coût exact de l'utilisation des services de la structure. »

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article. »

Or, aucun décret n'est paru en application de ce texte. L'USH, dans son cahier Repères n° 154 de septembre 2013 intitulé « Coopérations entre organismes d'Hlm et partenariats Hlm-privé - Les organismes d'Hlm, opérateurs urbains », précisait à ce propos après avoir cité le texte que :

« En l'absence de décret d'application, cette faculté n'est pas encore effective. Le législateur offrirait donc la possibilité aux organismes d'Hlm de créer, notamment entre eux, un GIE (ou une autre « structure de coopération » telle qu'une association) ayant pour seul objet la mise en commun de moyens au profit de ses membres, permettant aux membres du groupement de faire appel à celui-ci sans mise en concurrence. (Cf. infra section 8 « La constitution et le régime des structures partenariales », 3). »

3/. On relèvera par ailleurs qu'un autre texte prévoit des modalités facultatives similaires. L'article L.215-2 du CCH dispose en effet que :

« Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et leurs filiales peuvent participer avec des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux à des actions de coopération ou à des groupements constitués en vue d'une mise en commun de moyens ou de la mise en œuvre d'un service commun. »

Et la même analyse doit être faite ici.

4/. Enfin, vous avez attiré notre attention sur le fait que le GIE a fait l'objet d'un contrôle parallèle par la Chambre régionales des comptes sur ses exercices 2014 et suivants.

Or, il ressort de la lecture du rapport d'observations définitives de la Chambre¹ qu'aucune critique ni même remarque n'est faite sur le sujet, celle-ci évoquant par ailleurs l'essor de GIE notamment entre entreprises publiques locales sans faire de distinction sur la nature de l'activité de celles-ci.

En définitive, il apparaît que la recommandation formulée par l'ANCOLS sur la participation de la SEMAC à un GIE qui ne soit pas exclusivement composé des organismes visés expressément à l'article L423-6 précité du CCH, dont l'applicabilité est au demeurant incertaine au plan juridique en l'absence d'un décret d'application, ne nous apparaît pas justifiée en l'état du droit positif.

*

¹ <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/40518>