

# Présentation de l'activité et des comptes des SEM

(sociétés d'économie mixte)

Commission du budget, des finances et du  
patrimoine de la province Sud  
du 8 juillet 2010



- SEM AGGLO  
- SECAL

Cellule de Contrôle de gestion (C2G) de la Province Sud  
Amel HAMDACHE - Tél. : 244 461

## Présentation de l'activité et des comptes des SEM

(sociétés d'économie mixte)

### SEM DE L' AGGLO

*Société anonyme d'économie mixte de l'agglomération*

Commission du budget, des finances et du  
patrimoine de la province Sud  
du 8 juillet 2010

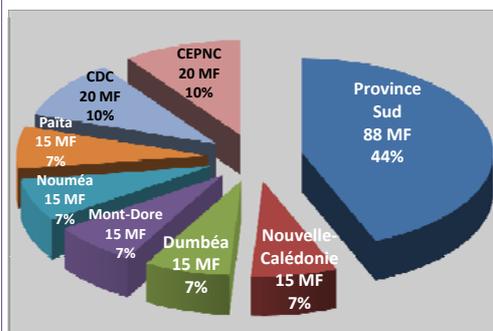


Sem  
agglo

Cellule de Contrôle de gestion (C2G) de la Province Sud  
Amel HAMDACHE - Tél. : 244 461

**Activité : CONSTRUCTION ET GESTION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

**Capital : 200 MF (80 000 actions à 2500 F) répartis comme suit :**



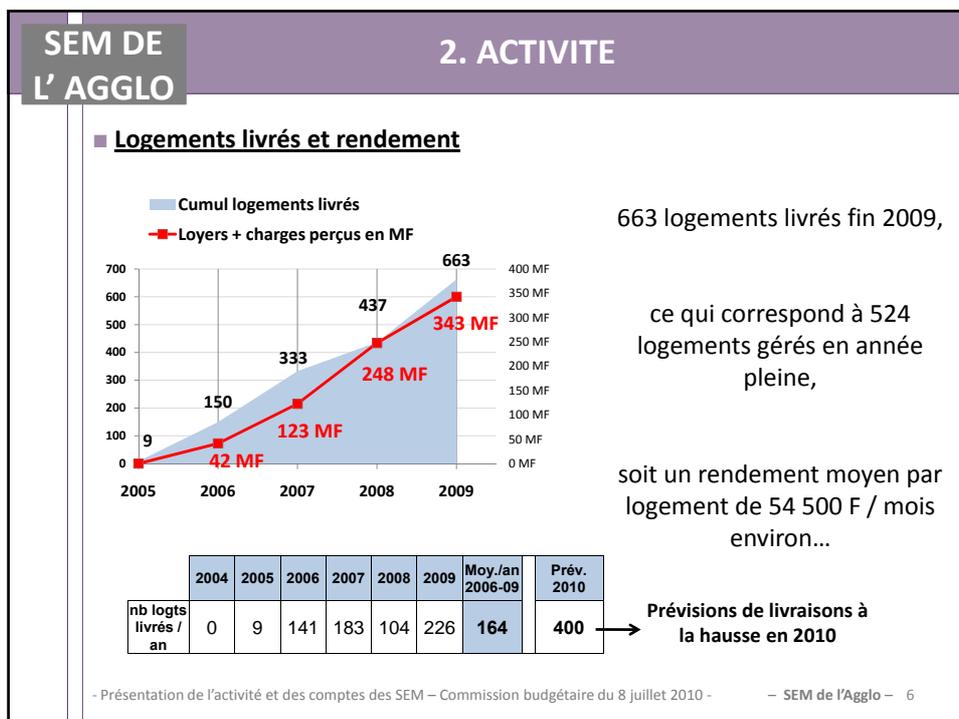
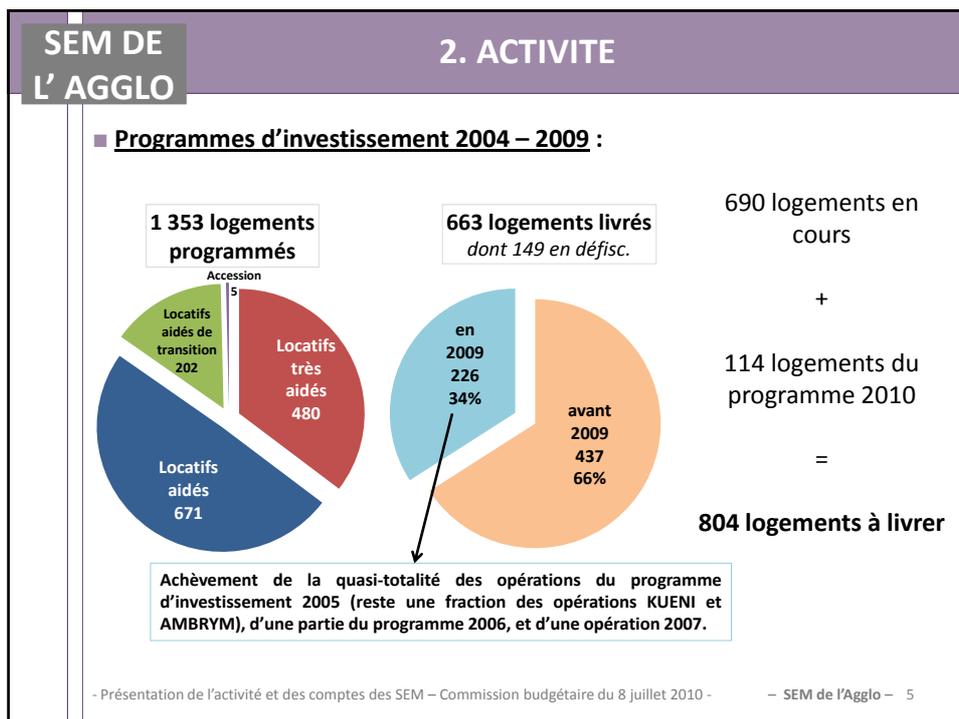
**Collège public : 80%**  
**Collège privé : 20%**

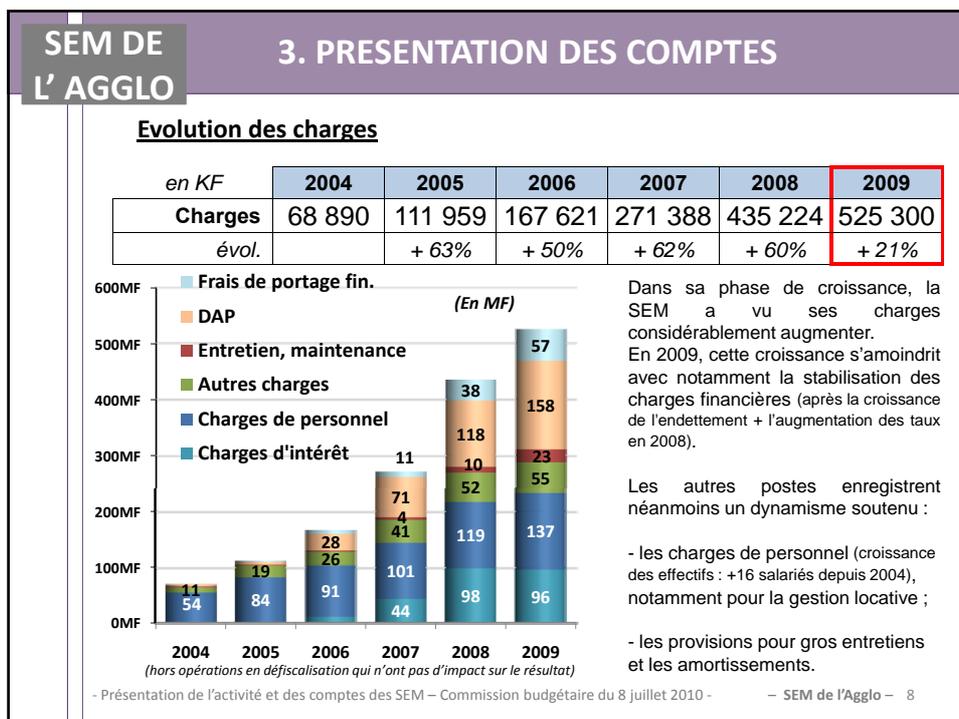
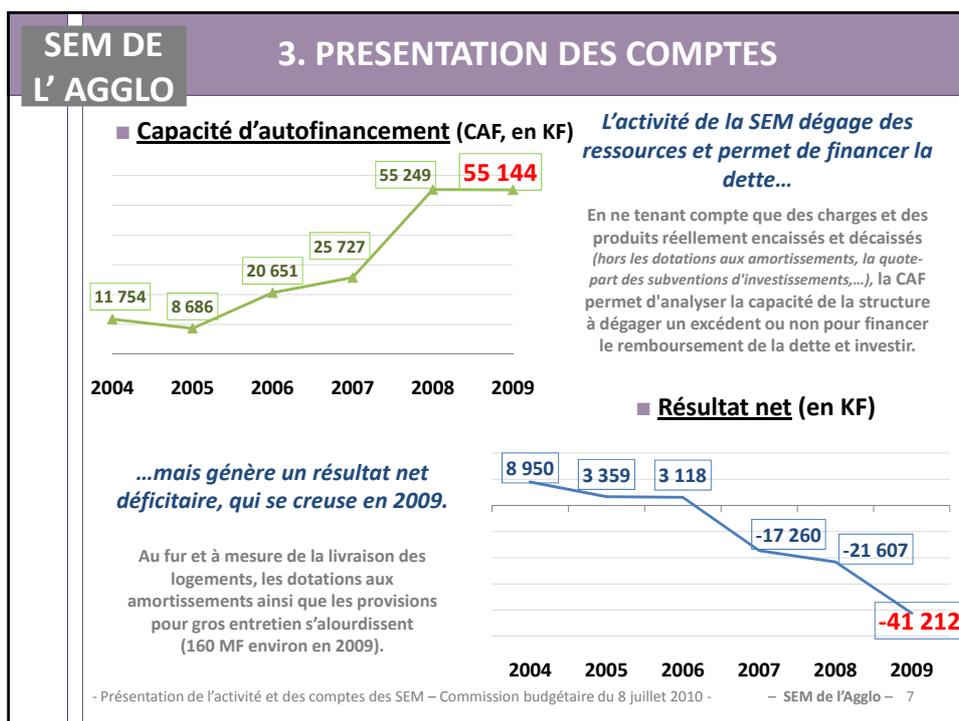
■ **Activité : CONSTRUCTION ET GESTION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

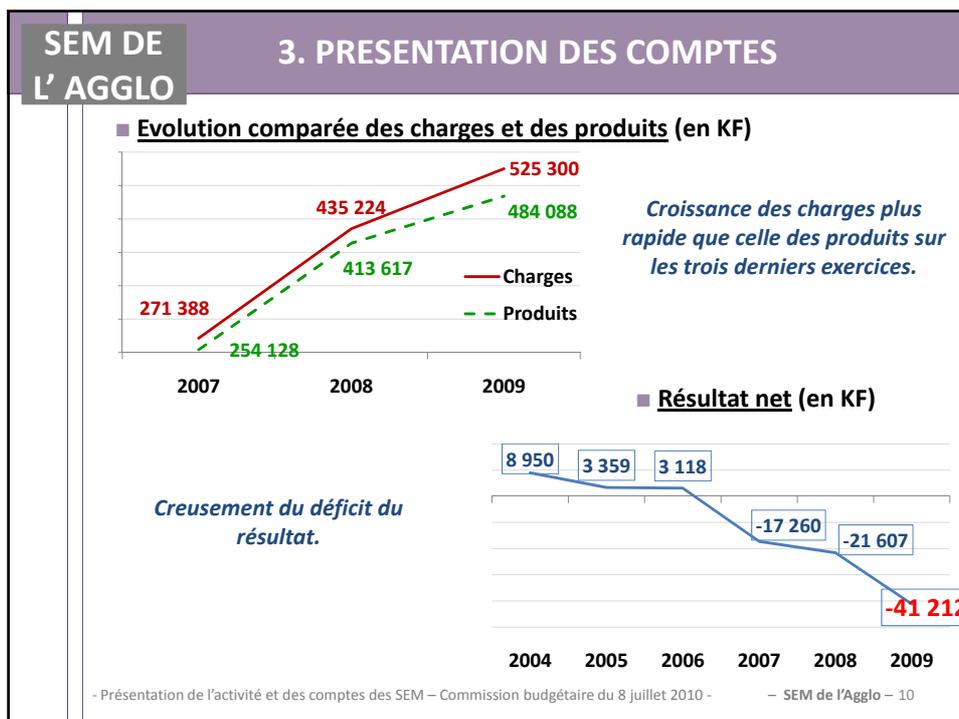
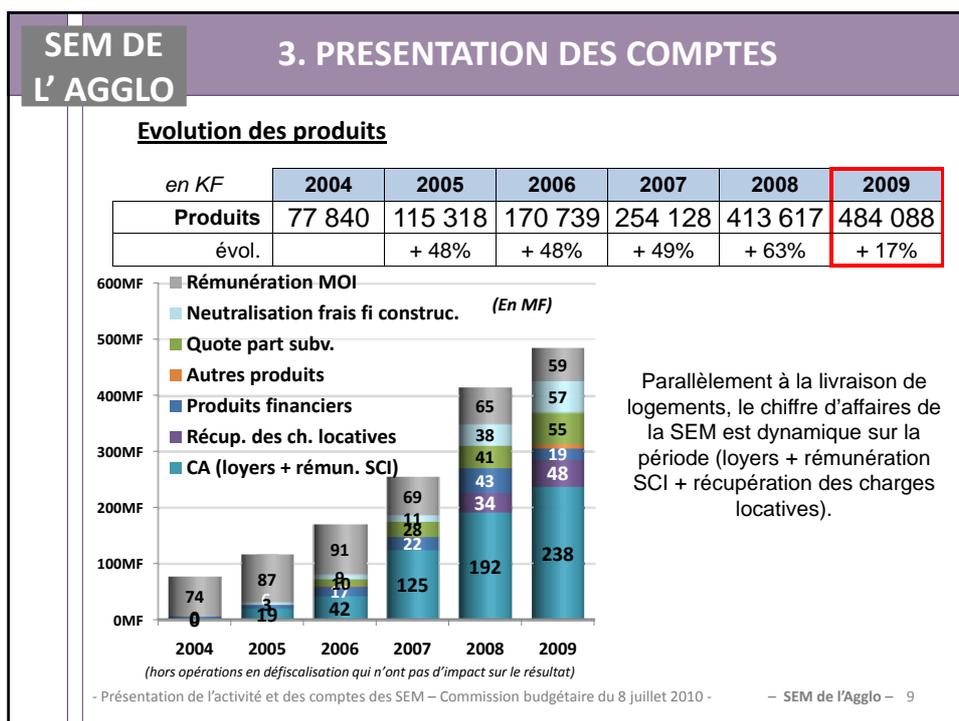
Une partie des opérations de constructions de logements s'effectue via des **montages loi Girardin (défiscalisation)**. La SEM a donc créé 10 structures juridiques pour assurer la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations.

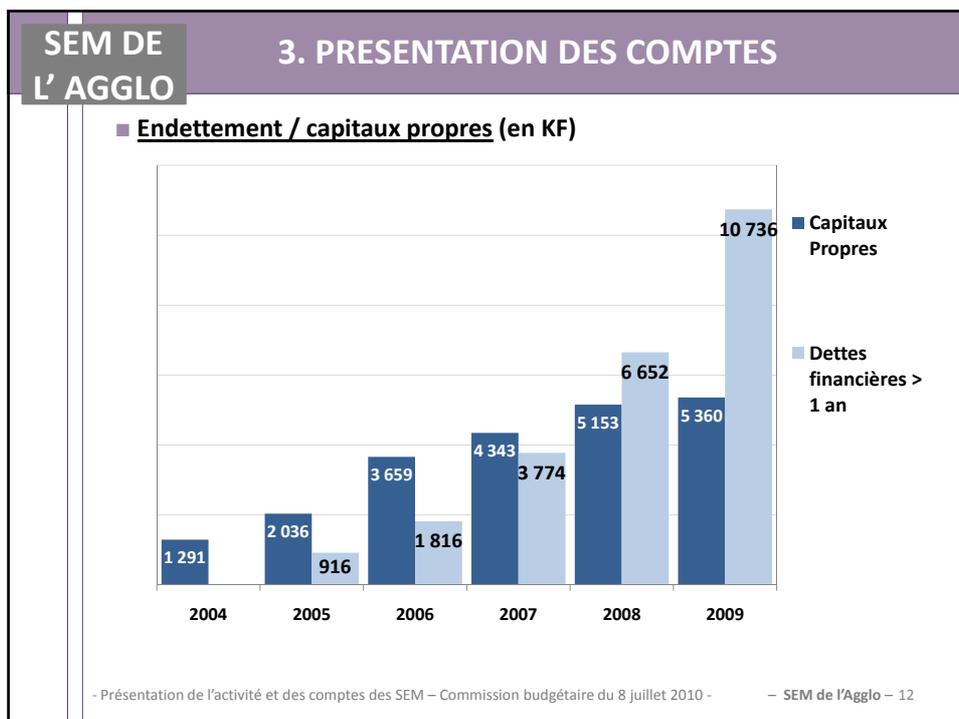
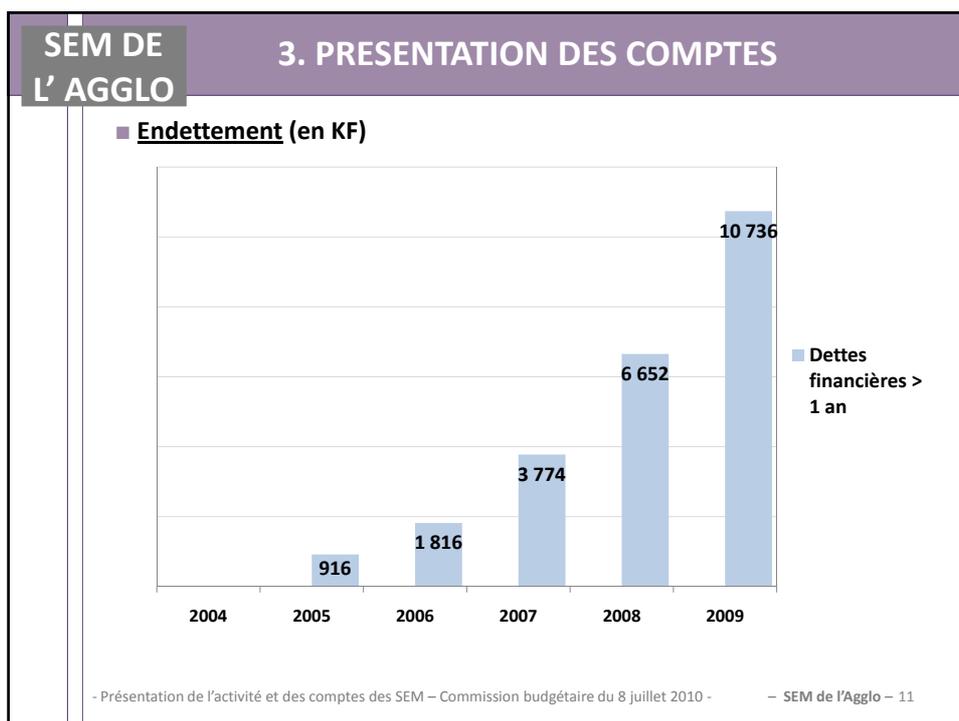
La SEM agglo s'engage à racheter les parts des investisseurs après 6 ans de période locative (à partir de 2014), à hauteur du capital restant dû des emprunts contractés par les privés dans le cadre de ces montages (4 mds F environ).

Dénomination		Participations	% de participation
SCI	CV Boulari 1	100 000	0,009%
SCI	Tanna	200 000	0,058%
SCI	Takutéa 2	100 000	0,018%
SCI	Mangareva semagglo	200 000	0,041%
SCI	Erromango	200 000	0,049%
SCI	arue	100 000	0,019%
SCPI	SEMA2i	137 354 560	5,119%
SCI	Tikopia	100 000	0,024%
SCI	Takutéa 2008	27 900 000	0,030%
SCI	Takutéa 2009	200 000	0,080%
SAS	Orona	38 000 000	5,072%
<b>Total capital détenu</b>		<b>204 454 560</b>	<b>0,20%</b>





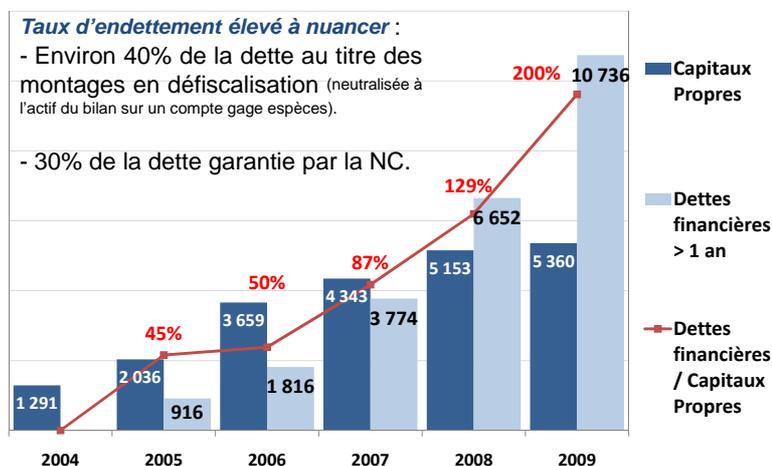




■ Taux d'endettement**Taux d'endettement élevé à nuancer :**

- Environ 40% de la dette au titre des montages en défiscalisation (neutralisée à l'actif du bilan sur un compte gage espèces).

- 30% de la dette garantie par la NC.



- Présentation de l'activité et des comptes des SEM – Commission budgétaire du 8 juillet 2010 -

- SEM de l'Agglo – 13

■ Trésorerie

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Trésorerie</b>	<b>290 MF</b>	<b>1 110 MF</b>	<b>813 MF</b>	<b>855 MF</b>	<b>1 998 MF</b>	<b>2 433 MF</b>
En nombre de jours de charges totales d'exploitation	1 515 jours	3 668 jours	1 292 jours	594 jours	866 jours	369 jours
Produits des placements générés par les opérations non défiscalisées	4 MF	6 MF	17 MF	22 MF	43 MF	19 MF

=> **Trésorerie** élevée, les financements des Contrats de promotion immobilière (opérations en défiscalisation) étant versés en totalité sur le compte de la SEM agglo, à épuiser au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

- Présentation de l'activité et des comptes des SEM – Commission budgétaire du 8 juillet 2010 -

- SEM de l'Agglo – 14

SEM DE L' AGGLO	CONCLUSION
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b><u>Creusement du déficit d'exploitation</u></b> L'activité est <u>aujourd'hui productrice de valeur ajoutée</u>, mais en tenant compte des amortissements et des dépenses futures de gros entretien, l'équilibre des opérations sur le long terme peut s'avérer problématique. Une revalorisation du forfait "frais de gestion" devra être mise en place (<i>ce qui est prévu : 15.000 F / lgts =&gt; 18.000 F / lgts. Impact subv. P Sud : +82,5 MF pour 100 logements, financé à 50% par l'Etat dans le cadre des contrats de développement</i>).</li> <li>■ <b><u>Aléas dans la livraison de logements</u></b> La production de logements affiche un retard par rapport aux objectifs initiaux (objectif de 200 logements / an), retard notamment lié aux aléas du montage financier en défiscalisation (réforme,...), aux difficultés rencontrées avec les entreprises (par exemple pour les opérations Kueni et Maupiti) et aux problématiques de foncier.</li> <li>■ <b><u>Trésorerie élevée</u></b> Le niveau de trésorerie est en apparence trop élevé mais il sera épuré au fur et à mesure de l'avancée des travaux dans le cadre des contrats de promotion immobilière essentiellement.</li> </ul> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">- Présentation de l'activité et des comptes des SEM – Commission budgétaire du 8 juillet 2010 - <span style="float: right;">- SEM de l'Agglo – 15</span></p>

SEM DE L' AGGLO	
	<p style="text-align: center; font-size: large; font-weight: bold; color: purple;">QUESTIONS...</p> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">- Présentation de l'activité et des comptes des SEM – Commission budgétaire du 8 juillet 2010 - <span style="float: right;">- SEM de l'Agglo – 16</span></p>

**Présentation de l'activité et des comptes des SEM**  
(sociétés d'économie mixte)

# SECAL

*Société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie*

**Commission du budget, des finances et du patrimoine de la province Sud**  
**du 8 juillet 2010**

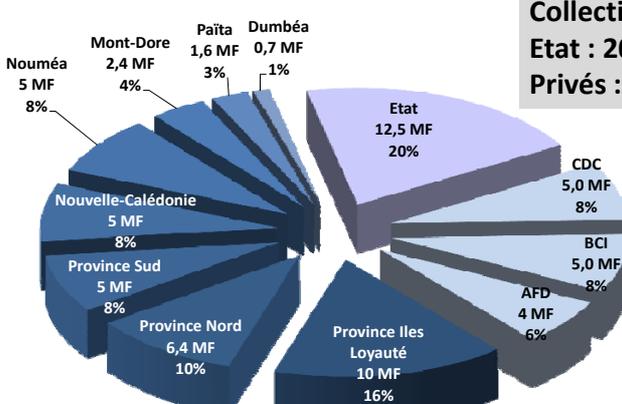



Cellule de Contrôle de gestion (C2G) de la Province Sud  
Amel HAMDACHE – Tél. : 244 461

**SECAL**      **1. PRESENTATION DE LA SOCIETE**

**Activité : AMENAGEMENT URBAIN**

**Capital : 62,5 MF (10 000 actions à 6250 F) répartis comme suit :**



Entité	Montant (MF)	Pourcentage
Etat	12,5	20%
Loyauté	10	16%
Nouméa	5	8%
Nouvelle-Calédonie	5	8%
Province Sud	5	8%
Province Nord	6,4	10%
Province Iles	10	16%
CDC	5,0	8%
BCI	5,0	8%
AFD	4	6%
Païta	1,6	3%
Dumbéa	0,7	1%
Mont-Dore	2,4	4%

**Collectivités locales : 58%**

**Etat : 20%**

**Privés : 22%**

- Présentation de l'activité et des comptes des SEM – Commission budgétaire du 8 juillet 2010 -      - SECAL -      18

**SECAL** **2. ACTIVITE**

■ **Activité : AMENAGEMENT URBAIN**

Aménagement	Construction d'équipements publics	Action vers l'habitat
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessions PSud (ZAC Dumbéa et Panda...)</li> <li>• Concession Mont-Dore (centre ville de Boulari)</li> <li>• Concession Dumbéa (centre urbain de Koutio)</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conduite d'opération « aéroport Tontouta »</li> <li>• Mandat pour la réalisation du médipôle et du centre aquatique de Koutio</li> <li>• Mandat pour le CHS</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conduite d'opérations SEMaggllo</li> <li>• Programme logements aidés PSud (LAPS)</li> <li>• ...</li> </ul>

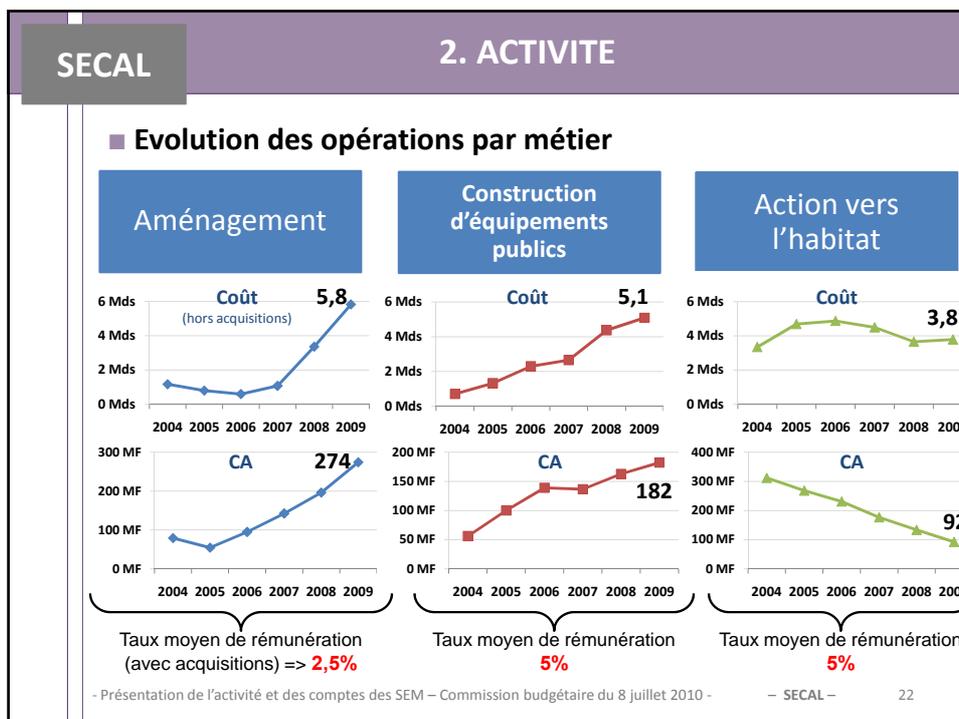
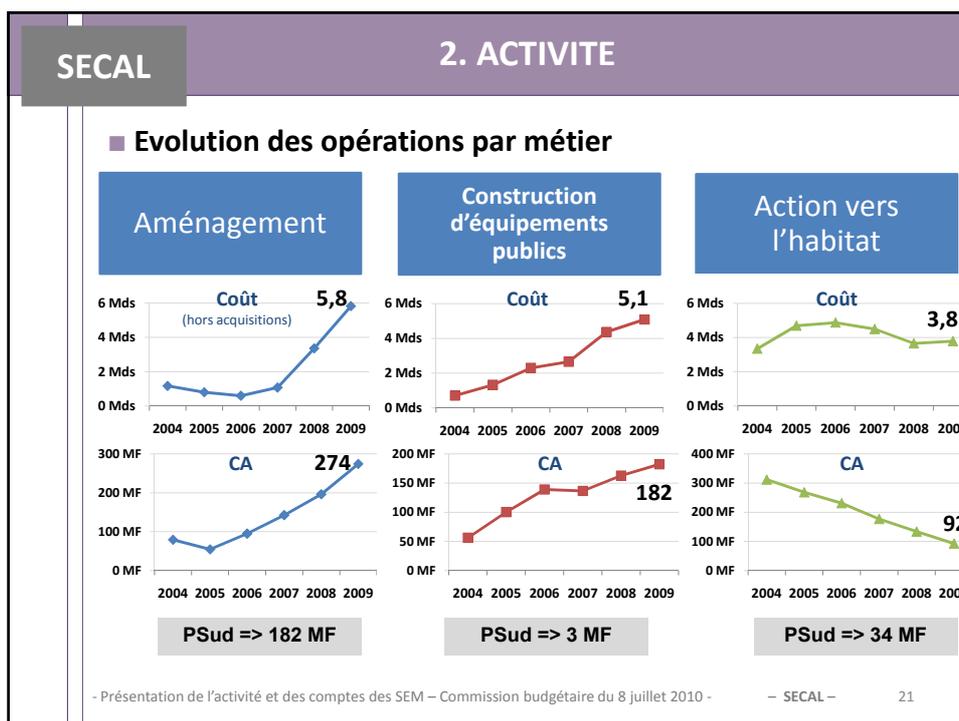
- Présentation de l'activité et des comptes des SEM – Commission budgétaire du 8 juillet 2010 - – SECAL – 19

**SECAL** **2. ACTIVITE**

■ **Evolution du chiffre d'opérations par métier**

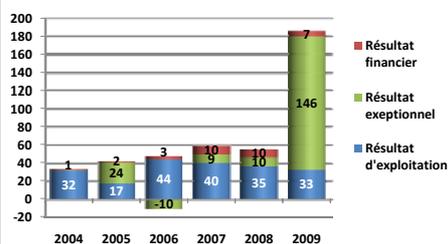
Aménagement	Construction d'équipements publics	Action vers l'habitat
<p><b>Coût</b> 5,8 (hors acquisitions)</p> <p>PSud =&gt; 4,7 mds F en 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ZAC Dumbéa : 3,4 mds</li> <li>▪ ZAC Panda : 1,3 mds</li> <li>▪ CV Boulari : 607 MF</li> <li>▪ CU de Koutio : 229 MF</li> <li>▪ ...</li> </ul>	<p><b>Coût</b> 5,1</p> <p>PSud =&gt; 44 MF en 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aéroport Tontouta : 1,9 mds</li> <li>▪ Médipôle : 1,2 mds</li> <li>▪ Centre aquatique : 219 MF</li> <li>▪ CHS : 809 MF</li> <li>▪ ...</li> </ul>	<p><b>Coût</b> 3,8</p> <p>PSud =&gt; 523 MF en 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SEM AGGLO : 3,3 mds</li> <li>▪ LAPS : 522 MF</li> <li>▪ ...</li> </ul>

- Présentation de l'activité et des comptes des SEM – Commission budgétaire du 8 juillet 2010 - – SECAL – 20

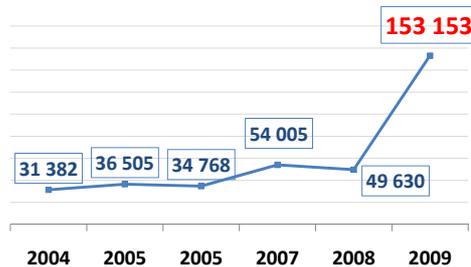


## SECAL

## 3. PRESENTATION DES COMPTES

**Structure du résultat avant impôt** (en MF)**Forte croissance du résultat exceptionnel...**

(vente des locaux de la SECAL, immeuble Jules Garnier)

**...mais tendance baissière du résultat d'exploitation...****Evolution du résultat net** (en MF)**Après prise en compte du paiement de l'impôt sur les bénéfices****le résultat 2009 affiche un niveau exceptionnel.**(32 MF en 2009 contre 6 MF en 2008),  
Hors l'opération de cession, le résultat aurait affiché une diminution de 17 MF environ.

- Présentation de l'activité et des comptes des SEM – Commission budgétaire du 8 juillet 2010 -

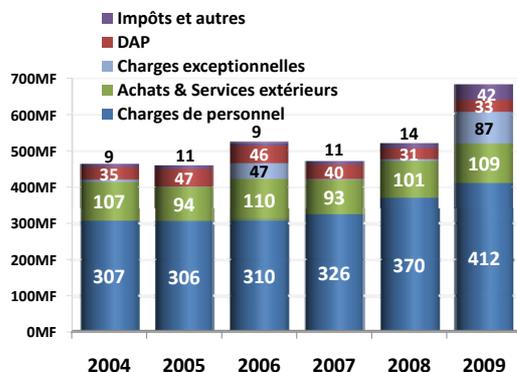
- SECAL - 23

## SECAL

## 3. PRESENTATION DES COMPTES

**Evolution des charges de la structure SECAL**

en KF	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Charges</b>	462 661	459 455	522 922	471 148	520 984	682 060
évol.		- 1%	+ 14%	- 10%	+ 11%	+ 31%

- Progression des **charges de personnel** (+12% en 2008 et +11% en 2009).- Progression des **charges exceptionnelles** (87MF de valeur nette comptable de l'actif cédé).

- Progression de l'impôt sur les bénéfices (suite au résultat exceptionnel).

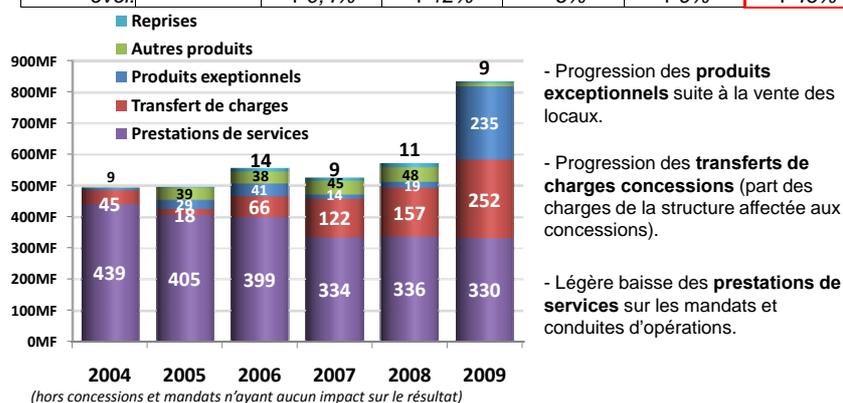
(hors concessions et mandats n'ayant aucun impact sur le résultat)

- Présentation de l'activité et des comptes des SEM – Commission budgétaire du 8 juillet 2010 -

- SECAL - 24

**Evolution des produits de la structure SECAL**

en KF	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Produits</b>	494 043	495 961	557 690	525 153	570 613	835 223
évol.		+ 0,4%	+ 12%	- 6%	+ 9%	+ 46%



- Progression des **produits exceptionnels** suite à la vente des locaux.

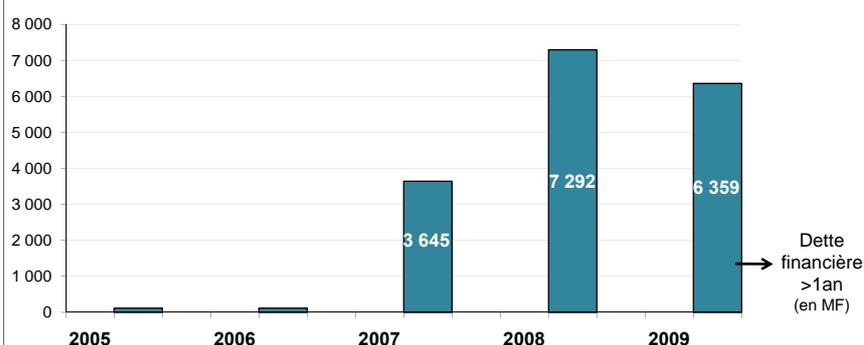
- Progression des **transferts de charges concessions** (part des charges de la structure affectée aux concessions).

- Légère baisse des **prestations de services** sur les mandats et conduites d'opérations.

- Présentation de l'activité et des comptes des SEM – Commission budgétaire du 8 juillet 2010 -

- SECAL -

25

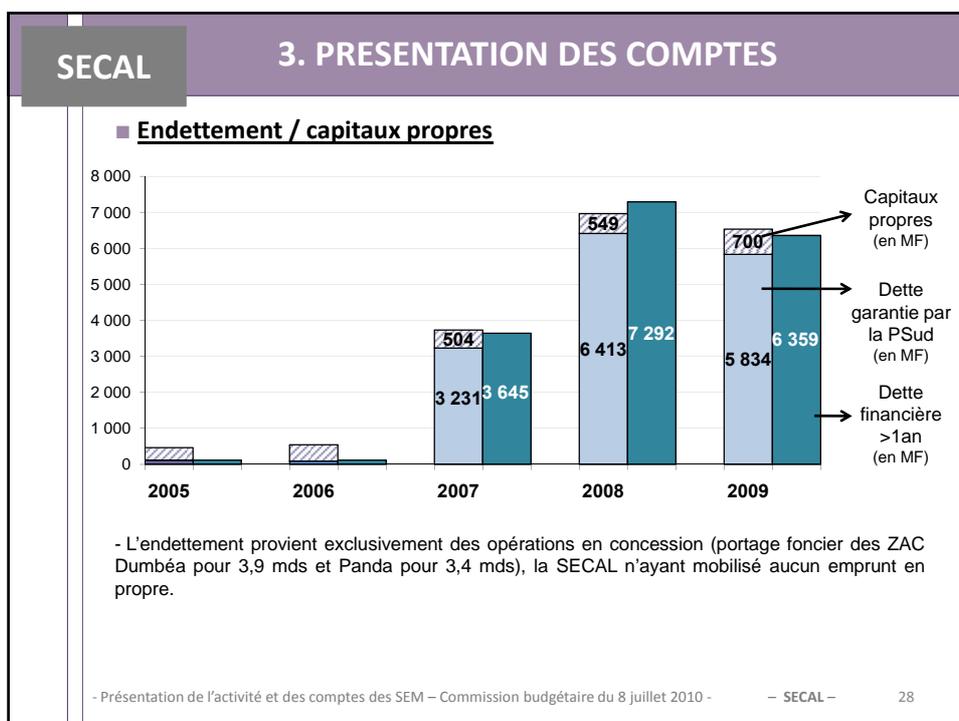
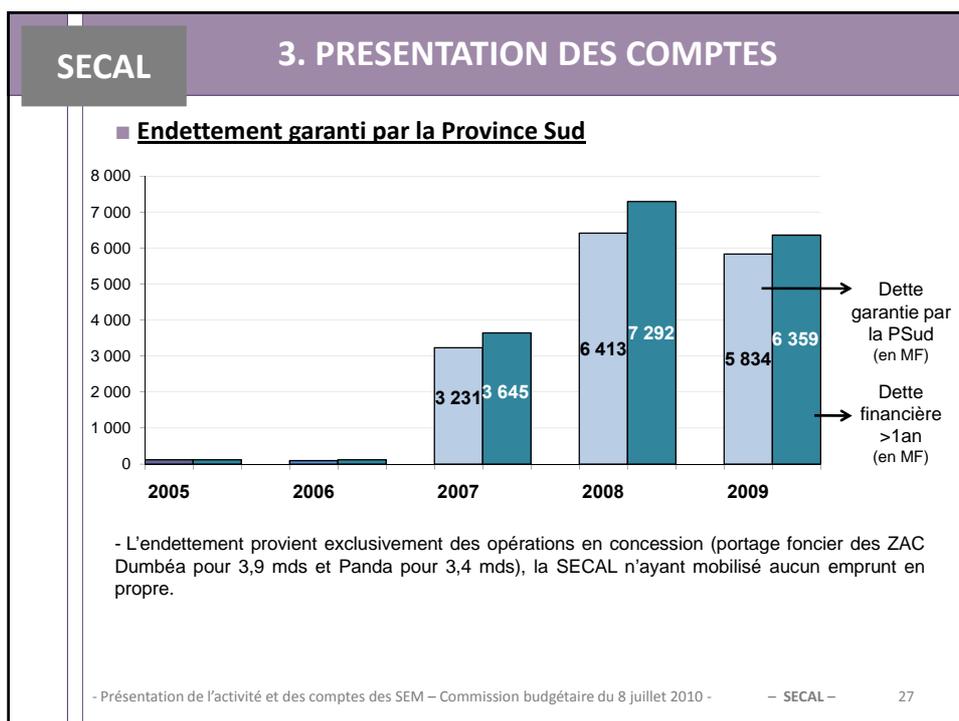
**Endettement**

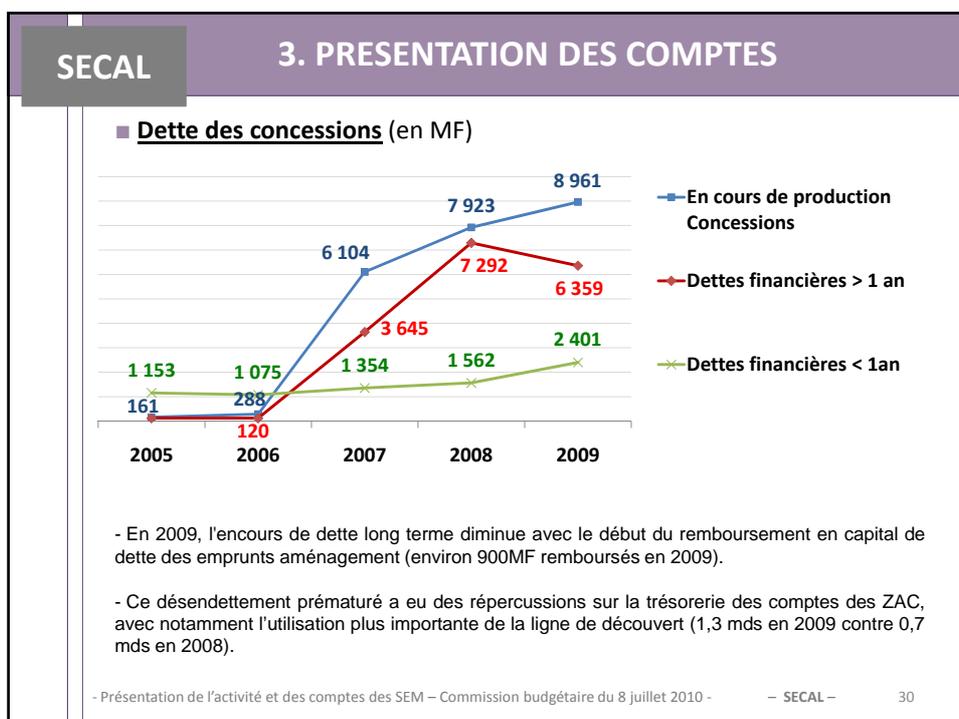
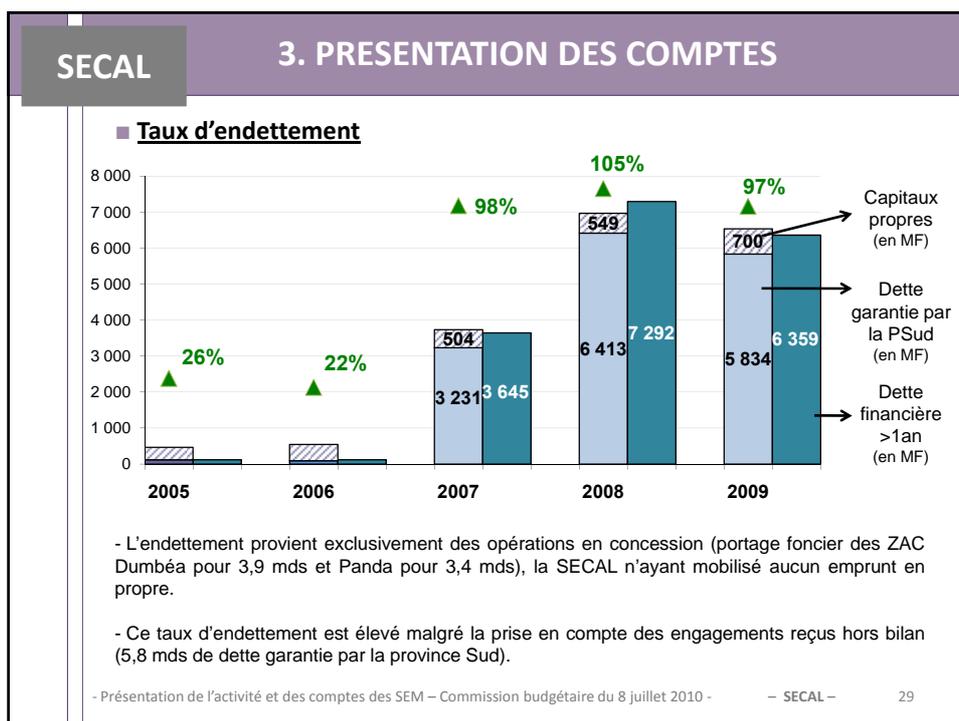
- L'endettement provient exclusivement des opérations en concession (portage foncier des ZAC Dumbéa pour 3,9 mds et Panda pour 3,4 mds), la SECAL n'ayant mobilisé aucun emprunt en propre.

- Présentation de l'activité et des comptes des SEM – Commission budgétaire du 8 juillet 2010 -

- SECAL -

26





### ■ Trésorerie

en MF	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Trésorerie</b>	<b>439</b>	<b>-77</b>	<b>171</b>	<b>2 907</b>	<b>3 816</b>	<b>2 116</b>
En nombre de jours de charges d'exploitation	125 jours	-24 jours	31 jours	126 jours	291 jours	105 jours
Produits des placements (MF)	1,534	1,800	2,712	10,288	9,909	6,541

↳ Trésorerie globale en baisse en 2009 :

- Structure (-22 MF) => 324 MF soit 200 jours (7 mois) de charges d'exploitation
- Opérations de mandats (-210 MF) => 1 788 MF
- Opérations de concessions (-595 MF) => **- 936 MF en consolidé**  
(découvert ZAC Dumbéa = 794 MF, CV Boulari = 422 MF)

### ■ STRUCTURE SECAL

- Baisse tendancielle du résultat d'exploitation (croissance des charges de personnel), qui reste en 2009 au dessus du minimum de 20-25 MF fixé par la SECAL.

- Trésorerie également en baisse en 2009, mais niveau restant acceptable (7 mois d'exploitation).

### ■ CONCESSIONS

- Absence de différé de remboursement de l'emprunt sur l'opération ZAC de Dumbéa => tensions sur la trésorerie.

- En l'absence de rééchelonnement de la dette (en cours), la solution d'augmentation des plafonds d'autorisation de découvert permet, ponctuellement, de faire face aux échéances de paiement.

SECAL

*Merci de votre attention...*

**QUESTIONS...**