



SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT
SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE LOCALE

Société d'Economie Mixte

Au capital de 1 360.000 Euros

11 rue Michel Charaire 92 330 SCEAUX

R.C.S. NANTERRE : B 582 028 254

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

Assemblée Générale du 26 juin 2019

Arrêté par le Conseil d'Administration du 21 mai 2019

RAPPORT D'ACTIVITE 2018

L'année 2018 a été marquée par la finalisation des opérations de dissolution des OPH, portant notamment sur la réalisation d'une augmentation de capital et l'évolution du Conseil d'Administration.

Les deux collectivités locales, Sceaux et Bourg-la-Reine, ont décidé de regrouper le patrimoine de leur deux OPH dans la Sema Sceaux.

Ce regroupement a été prévu en plusieurs étapes :

- Cession des patrimoines au printemps 2017 (payée par la reprise des emprunts et une créance sur la SEM),
- Dissolution des OPH au 31 décembre 2017,
- Liquidation et attribution du boni aux Villes au 11 décembre 2018 (€. 14 163 912,75 pour Bourg la Reine et €. 22 472 109,61 pour Sceaux),
- Redescente du boni à la SEM sous forme d'augmentation de capital et de subventions,
 - Une première subvention a été attribuée en décembre 2018
 - 15 000 000 pour Sceaux,
 - Et 8 500 000 pour Bourg-la-Reine,
 - Le solde de la subvention et de l'augmentation de capital devant intervenir au plus tard dans les 2 ans des cessions pour compenser la créance sur la SEM (5 mai 2017 pour l'OPH de Sceaux ; 16 juin 2017 pour l'OPH de Bourg-la-Reine), l'assemblée générale extraordinaire de la SEM a décidé d'une augmentation de capital et les deux collectivités locales ont délibéré en ce sens et attribuer le solde des subventions.

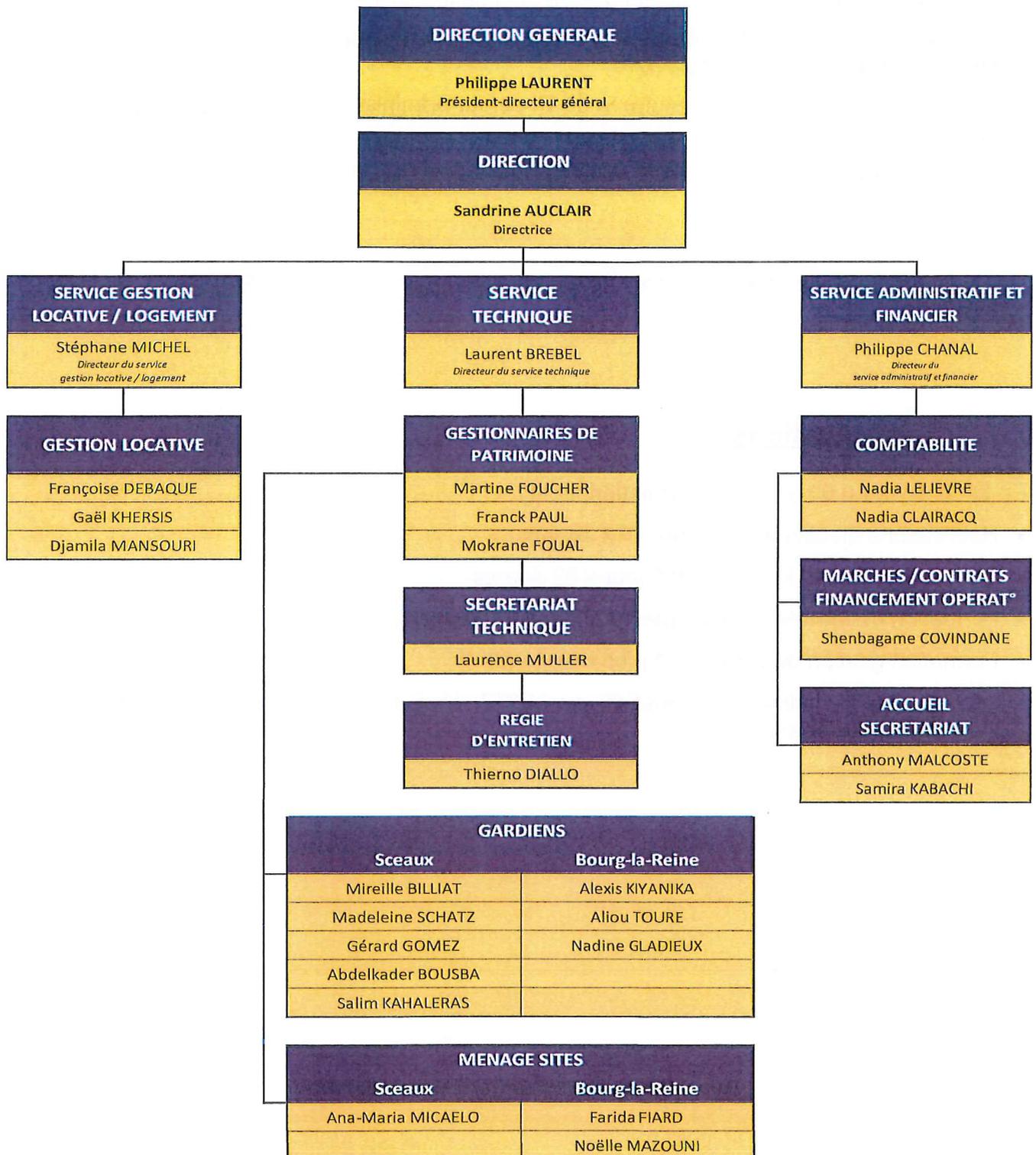
En mai 2018, le siège de la SEM a déménagé au 11 rue Michel Charaire à Sceaux. Les personnels de deux OPH ont ainsi pu être réunis.

Au mois de décembre 2018, le Conseil d'Administration de la SEM a pris la décision d'adhérer à la création de la Société Anonyme de Coordination (SAC) nationale mise en place par la Fédération des EPL.

En 2019, la composition de l'assemblée générale et du conseil d'administration tiendra compte de l'augmentation de capital.

A. Situation de la société

1. Organigramme au 31/12/2018



2. Les mouvements de personnel

Mr BOUSBA est arrivé le 18 mai 2018. Il a pris les fonctions de gardien des résidences Léon Blum (côté impair), Jean Perrin, Barral et Aulnes à Sceaux.

Djamila MANSOURI est entrée au service de gestion locative le 25 juin 2018.

Shenbagame COVINDANE a été recrutée en qualité de responsable des marchés publics et suivi des contrats le 1^{er} août 2018.

Philippe CHANAL a pris les fonctions de Directeur administratif et financier de la SEM, le 3 septembre 2018.

Départ en retraite de Rose-Marie GOMEZ, gardienne de la résidence Alsace/Bretagne, le 1^{er} juillet 2018.

Deux ruptures conventionnelles ont été négociées pour Christine GABRION et Nadège GHAMMAN.

3. Les formations

En 2018, il y a eu 51,5 jours de formation, dont :

- Habilitations électriques : 2 jours x 12 agents.
- Formation sécurité incendie : 0,5 jour x 23 agents.
- Formation défibrillateur électrique : 0,5 jour x 14 agents.
- Formation gestion des stocks : 1 jour x 4 agents.
- Les autres formations dispensées sur 2018 sont liées à la professionnalisation individuelle des agents.

4. Le patrimoine au 31/12/2018 (Tableau joint)

VILLE	CITE	ADRESSES DES RESIDENCES	NBRE DE LOGTS	Ind/Coll	GARDIENS		GESTIONNAIRE SECTEUR
Sceaux	1	11 à 19 rue Léon Blum	5	Ind	M. BOUSBA	06.80.75.42.88	F. PAUL
		2 à 10 allée Jean Barral	9				
		24 avenue Jean Perrin	1				
Sceaux	2	1-3 rue Raymond Py	33	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
Sceaux	3	15 rue de la Chrétienté	33	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
Sceaux	4	17 à 27 rue de la Chrétienté	6	Ind	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
Sceaux	5	26-28 avenue Jean Perrin	36	Coll	M. BOUSBA	06.80.75.42.88	F. PAUL
		1 à 9 rue Léon Blum	47				
Sceaux	6	1 à 7 square d'Alsace	73	Coll	M. GOMEZ	06.80.75.42.83	F. PAUL
Sceaux	7	1 à 8 square de Bretagne	81	Coll	M. GOMEZ	06.80.75.42.83	F. PAUL
Sceaux	8	1 à 13 allée Estérel	67	Coll	Mme BILLIAT	06.80.75.42.55	M. FOUAL
Sceaux	9	14-14 bis rue Paul Couderc	16	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
Sceaux	10	15 rue des Imbergères	1	Ind	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
		21-23 rue des Imbergères	8	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	
Sceaux	12	10 rue Florian	3	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
Sceaux	13	29-31-33 rue des Ecoles	12	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
Sceaux	14	11 avenue Carnot	1	Ind	Mme BILLIAT	06.80.75.42.55	F. PAUL
		11 avenue Carnot	9	Coll	Mme BILLIAT	06.80.75.42.55	
Sceaux	15	9 bis allée Estérel	18	Coll	Mme BILLIAT	06.80.75.42.56	M. FOUAL
Sceaux	16	19 rue des Imbergères	1	Ind			
		19 rue des Imbergères	6	Coll			M. FOUCHER
Sceaux	17	7 rue de Penthièvre (dont 3 bureaux)	5	Coll			M. FOUCHER
Sceaux	18	14 bis rue des Imbergères	8	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
Sceaux	19	28 avenue Jean Jaurès	9	Coll	Mme BILLIAT	06.80.75.42.56	F. PAUL
Sceaux	20	26 avenue Pasteur	1	Coll			F. PAUL
		37-39 avenue des 4 Chemins	2				
Sceaux	21	7 rue des Aulnes	10	Coll	M. BOUSBA	06.80.75.42.88	F. PAUL
Sceaux	22	1-3 passage des Vignerons	22	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
		5 passage Benoît	4				
		30 rue des Imbergères	1				
Sceaux	23	26 rue des Ecoles	22	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
Sceaux	24	16 - 16 bis - 18 rue des Imbergères	26	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
Sceaux	25	15 bis - 29 rue de la Chrétienté - 16 rue Paul Couderc	15	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
		31 - 33 rue de la Chrétienté	15				
		18 rue Paul Couderc					
Sceaux	26	8 rue Gaston Lévy	9	Coll			F. PAUL
Sceaux	27	1 - 3 square Robinson	39	Coll	M. MACHADO	06.03.40.74.93	M. FOUAL
		9 square Robinson	27				
		16, Square Robinson	9				
Sceaux	28	17 - 19 avenue Georges Clémenceau	20	Coll	Mme BILLIAT	06.80.75.42.56	F. PAUL
Sceaux	29	18/20 Sentier de la Tour	17	Coll			F. PAUL
		12 Sentier de la Tour	10				
		14 -16, Sentier de la Tour	17				
Sceaux	30	1 et 3 allée Palloy	11	Coll	Mme SCHATZ	06.80.75.42.84	M. FOUCHER
Sceaux	31	9 bis avenue Jules Guede					
Sceaux	32	4 rue des Pépinières					
		8 rue des Pépinières					
		10 rue des Pépinières					
Sceaux	33	19 rue des Ecoles (Duplex)	1	Coll			M. FOUCHER
Sceaux	34	5 impasse des Aulnes					
		5bis impasse des Aulnes					
		7 impasse des Aulnes					
Sceaux	35	1 & 3 rue des Jockos	4	Coll	Mme BILLIAT	06.80.75.42.56	M. FOUAL
			12				
Sceaux	36	22 boulevard Desgranges					
Sceaux	38	2 rue Gaston Levy - Carré Nature	14	Coll			M. FOUCHER
Sceaux	39	73 rue Houdan		Coll			M. FOUCHER
			1				
Sceaux	40	75 rue Houdan (la Poste)	4	Coll			M. FOUCHER
Sceaux	41	7/9 Clos St Marcel	6	Coll			M. FOUCHER
Blr	2001	68 boulevard du Maréchal Joffre					
Blr	2002	11 avenue Aristide Briand	83	Coll	M. TOURE	06 73 91 77 46	M. FOUCHER
Blr	2003	25 rue Charpentier	22	Coll	Mme GLADIEUX	06 84 27 61 53	M. FOUCHER
Blr	2004	32/34 rue Jean-Roger Thorelle	20	Coll	M. TOURE	06 73 91 77 46	M. FOUCHER
Blr	2005	13 avenue de Montrouge	216	Coll	M. KYANIKA	06 42 75 43 98	M. FOUAL
Blr	2006	22 rue Villa Flamande	2	Coll	Mme GLADIEUX	06 84 27 61 53	M. FOUCHER
Blr	2007	17 bis avenue de Montrouge	45	Coll	M. KYANIKA	06 42 75 43 98	M. FOUAL
Blr	2008	8 place de la Gare	42	Coll	Mme GLADIEUX	06 84 27 61 53	M. FOUCHER
Blr	2009	114 avenue du général Leclerc	43	Coll	Mme GLADIEUX	06 84 27 61 53	M. FOUCHER
Blr	2011	106 boulevard du Maréchal Joffre	1	Coll	Mme GLADIEUX	06 84 27 61 53	M. FOUCHER
			12				
Blr	2012	1 rue des Blagis / 2/4 rue Van Gennepe	3	Coll	Mme GLADIEUX	06 84 27 61 53	M. FOUCHER
			12				
Sceaux	5000	2 au 16 rue Léon Blum	85	Coll			
Sceaux	5002	20, 22 rue du Docteur Roux	12	Ind	M. KAHALERAS	06.64.64.22.72	F. PAUL
		8 places des Alliantes	24				
Sceaux	8003	11 rue Michel Charaire (siège social)					

NB : le groupe 11 correspond à 7 parkings acquis par Sceaux Habitat dans une copropriété, la Résidence ASTRID.

NB : le groupe 37 correspond au terrain Colbert, vendu par Sceaux Habitat.

PLI

Sous-total Sem : 1 429

Sceaux	RPA 0811	17 rue des Imbergères (CCAS)	53				M. FOUCHER
Sceaux	Résidence étudiante 0812	58 boulevard Desgranges (Fac Habitat)	71				F. PAUL
Sceaux	Résidence étudiante 0813	2-4 rue Albert 1er (Fac Habitat)		En cours de construction (117 logements)			
Sceaux	CANTOU	10 sentier de la Tour (MEDICA France)	12				F. PAUL
Blr	RPA 2010	22 rue de la Villa Flamande	76				M. FOUAL

Sous-total : 212

TOTAL LOGEMENTS 1 641

B. Les instances de la SEM

Outre le Conseil d'administration et l'Assemblée générale, la SEM est dotée de commissions en interne.

1. La commission d'attribution des logements (CAL)

Face à la dispersion géographique du patrimoine de la SEM et à une volonté des membres du Conseil d'Administration, 2 CAL ont été créées (1 pour Sceaux et 1 pour Bourg-la-Reine).

Les membres de la CAL se sont réunis à 19 reprises en 2018 (9 fois pour Sceaux et 10 fois pour Bourg-la-Reine).

La SEM a attribué 59 logements (35 logements situés sur la commune de Sceaux et 24 sur la commune de Bourg-la-Reine). Un bilan de l'activité des CAL a été présenté lors du Conseil du 11 mars 2019.

La CAL de Sceaux est présidée par le Président-directeur général de la SEM et la CAL de Bourg-la-Reine par le Vice-président du Conseil d'Administration.

Les dossiers des candidats sont présentés conformément aux règles générales du règlement intérieur d'attribution des logements de la SEM.

2. La concertation locative :

Compte tenu de l'opération de vente du patrimoine de Sceaux Habitat et l'OPH de Bourg-la-Reine au profit de la Sema Sceaux, respectivement en mai et juin 2017, les mandats des représentants des locataires siégeant au conseil de concertation locative (CCL) de Sceaux Habitat n'ont pu juridiquement être transférés à la SEM. Pas de représentants des locataires pour l'OPH de Bourg-la-Reine. Au sein du patrimoine de la SEM, aucune liste n'a été déposée lors des dernières élections des représentants des locataires et aucun conseil de concertation locative n'a donc été réuni en 2018.

Des élections des représentants des locataires ont eu lieu en décembre 2018. Deux listes ont été élues :

- Amicale du Sentier/CGL, représentée par Annick RULLAN ;
- Liste CNL, représentée par Gérard KOEKENBIER.

Le prochain conseil de concertation locative doit se tenir dans le courant du mois de juin 2019.

Les rencontres avec les locataires

Le vice-président de la commission d'attribution pour la ville de Sceaux reçoit les locataires souhaitant être mutés dans le parc de Sceaux un mercredi matin par mois et le service Habitat de la Ville de Sceaux reçoit, sur rendez-vous, les demandeurs extérieurs au parc de la SEM.

S'agissant des locataires de Bourg-la-Reine, ces derniers sont reçus par le service de la gestion locative ainsi que par le CCAS de la Ville de Bourg-la-Reine. Le CCAS reçoit également les demandeurs extérieurs au parc.

Le directeur technique fait régulièrement le point sur les travaux en cours avec les représentants des locataires. Des visites à domicile sont effectuées pour contrôler des travaux ou diagnostiquer un problème.

En ce qui concerne les charges locatives, le directeur et les agents du service de gestion locative ont reçu quelques locataires pour le contrôle des charges récupérables et les ont informés de la politique de charges. Ils reçoivent régulièrement des locataires débiteurs afin de mettre en place un plan d'apurement des loyers impayés ou pour les orienter vers les services sociaux, si nécessaire. Ils reçoivent, par ailleurs, les victimes ou auteurs de troubles de jouissance et peuvent être amenés à organiser des confrontations entre les parties.

3. La commission d'appel d'offres (CAO)

En 2018, il y a eu cinq CAO :

- 20/04/2018 : entretien des espaces verts ;
- 29/06/2018 : travaux généraux d'entretien et de remise en état des parties communes sur l'ensemble du patrimoine ; nettoyage des parties communes ; rénovation des installations thermiques sur les résidences Normandie et Charpentier à Bourg-La-Reine ;
- 14/09/2018 : exploitation de chauffage ECS de type PF et PFI ;
- 15/11/2018 : travaux de ravalement et de changement des menuiseries extérieures 114 avenue du Général Leclerc à Bourg-La-Reine ;
- 17/12/2018 : entretien des chaudières, chauffe-eau et chauffe-bains ; accord-cadre mono-attributaire à bons de commande « Travaux de gros entretien et d'investissement sur le parc ascenseurs et maintenance avec téléalarme ».

Un bilan de l'activité de la CAO a été présenté lors du Conseil du 11 mars 2019.

4. Les comités internes :

Le comité de direction se réunit de manière régulière tous les premiers lundis du mois.

Des comités d'exploitation avec l'ensemble du personnel ont lieu environ chaque trimestre. Ces comités sont des lieux d'échanges et d'informations entre la direction générale et le personnel de la SEM.

C. Activité de la SEM

1. La gestion technique

Patrimoine total de logements familiaux : 1429

Patrimoine bénéficiant d'un gardien logé : 1335

Patrimoine résidences sociales (personnes âgées et étudiants) : 212

En 2018, il a été décidé de sectoriser le patrimoine. Ainsi, trois gestionnaires assurent la gestion d'un ensemble de bâtiments, encadrent les gardiens. Le responsable de secteur assure la surveillance du patrimoine, la vérification des demandes des locataires (*en s'appuyant sur une traçabilité administrative et technique via le logiciel SCEPIA*) et la surveillance des interventions des entreprises.

1. Traitement des réclamations des locataires

En 2018, ont été recensées 1349 demandes. Celles-ci se répartissent de la manière suivante : 908 pour Sceaux et 441 pour Bourg-la-Reine.

Ces demandes concernent des interventions de plomberie, serrurerie, électricité et des remises en état de logements.

L'ensemble des prestations demandées a généré 1 653 ordres de service, transmis à divers prestataires, pour un montant total de 1 805 943 €.

2. Travaux d'entretien et d'investissement

Afin de faciliter les accès sur le patrimoine, divers travaux d'amélioration ont été effectués :

- Portail automatique sur les adresses du Sentier de la tour,
- Remplacement d'un ascenseur respectant les obligations PMR au 8 place de la gare, pour 53 350 €,
- Allumage automatique à capteur sur la résidence Normandie,
- Remplacement de l'interphonie sur la résidence du Passage des vigneron.

En outre, un aménagement de salle-de-bains a été effectué pour 8 logements, répartis sur Sceaux et Bourg-la-Reine, pour un montant de 59 055,70 €.

Travaux d'entretien : remise en peinture des parties communes des résidences 26 et 31 rue des Ecoles, aménagement des parties extérieures des pavillons de la résidence Blum et de la résidence du Docteur Roux, travaux de peinture des parties communes intérieures de la résidence Normandie, aménagement des parties extérieures de la résidence Normandie, . .

Travaux d'investissement : remplacement de la chaufferie de la résidence Normandie avec un changement des canalisations (250 000 euros), portes palières résidence Couderc, climatisation des logements de la RPA, . . .

3. Actualisation du Plan stratégique du patrimoine

Début 2018, le plan stratégique du patrimoine (PSP) a été actualisé notamment sur le volet des réhabilitations de résidences et l'axe prioritaire vise à améliorer les étiquettes énergétiques de l'ensemble du patrimoine.

4. L'astreinte

La société MAISONNING assure le service d'astreinte sur l'ensemble du patrimoine de la SEM le soir, le week-end et les jours fériés.

15 demandes d'intervention en astreinte ont été recensées (à distinguer du nombre d'appels).

L'astreinte est un « Service d'Urgence ». Les interventions « d'urgence » sont caractérisées principalement par des pannes d'éclairage dans les immeubles, des dysfonctionnements du système d'accès aux parkings et aux immeubles, des coupures de chauffage, des dépannages de chaudières et diverses fuites.

2. La gestion locative

Le patrimoine immobilier de la Sem est composé de **1 429** logements familiaux (dont 88 PLI), **141** logements foyers pour personnes âgées et 1 résidence étudiante de **71** logements.

En outre, le patrimoine comporte **14** commerces et **4** locaux professionnels.

1. Rotation dans le parc

Le nombre des logements libérés dans l'année s'est élevé à **52** (dont 3 PLI ; 8 mutations enregistrées en 2018, 7 sur Sceaux et 1 sur Bourg-la-Reine) contre **59** l'an dernier, soit un taux de rotation de **3,64 %** (52/1 429) contre **4,13 %** l'an dernier.

Parmi les locataires, **9** (6 en 2017) ont bénéficié d'une aide du **Fonds de Solidarité Logement** d'un montant cumulé de **8 549 €** (contre 2 684 € en 2017) et **0** (contre 2 en 2017) d'un **LOCAPASS**, dispositif relevant des collecteurs du 1% logement.

Le taux de rotation des logements conventionnés est de **3,65 %**. (= 49/1 341).

Le taux de rotation des logements PLI est de **3,40 %**. (= 3/88).

2. Occupation sociale 2018

En 2018, l'enquête biannuelle sur l'occupation du patrimoine locatif social a été réalisée.

Il a été constaté que plus de 4 ménages sur 10 (ayant répondu à cette enquête) ont des ressources inférieures à 60% du plafond de ressources PLUS et que près de la moitié de l'ensemble des ménages se compose de couples et de familles monoparentales avec enfant(s) ; plus de 3 attributions sur 10 sont faites à une personne seule.

3. Bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) / réduction du loyer de solidarité (RLS)

395 locataires, soit **27,64 %** des ménages du parc locatif, ont bénéficié d'une aide au logement (APL ou AL) versée par la Caisse d'Allocations Familiales.

Le montant mensuel moyen est de **78 495 €**.

Le montant moyen par locataire de ces aides s'élève à **198 €** par mois.

La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) créée par la loi de finances 2018 et introduisant une réforme d'ampleur du financement des aides au logement est entrée en vigueur le **1^{er} février 2018**. Pour les logements ouvrant droit à l'APL, le loyer est diminué par l'application d'une RLS pour les locataires les plus modestes dont les ressources n'excèdent pas un certain plafond. Corrélativement, le montant de l'APL est réduit à hauteur d'un pourcentage du montant de la RLS.

309 locataires de la SEM bénéficient de cette RLS pour un montant moyen de **42 €**.

Le montant de la RLS pour cette année 2018 s'élève à **143 803 €** soit une moyenne de **13 073 €** par mois.

4. Supplément de loyer de solidarité (S.L.S.)

Le montant des S.L.S. est de **235 310 €** contre **217 523 €** en 2017 soit **+7,56%**.

73 locataires, dépassant de plus de **20 %** des plafonds PLUS réglementaires, sont assujettis à un SLS, soit **9,53 %** des locataires enquêtés.

Le montant moyen mensuel par locataire du S.L.S. s'élève à **238 €**.

5. Loyers

Il s'agit de l'augmentation en termes de produits (à distinguer de l'augmentation des loyers votée en conseil d'administration).

La masse des loyers des logements est composée de :

- loyers conventionnés **3 828 549 €**, soit **+ 0,35 %** par rapport à 2017,
- loyers non conventionnés **1 232 559 €**, soit **- 0,42 %** par rapport à 2017.

La masse des loyers des parkings et boxes est de **544 647 €**, soit **- 1,97 %** par rapport à 2017.

La masse des loyers commerciaux et professionnels est de **97 903 €**.

La redevance totale de la résidence personnes âgées Le Cantou est de **45 095 €**.

La redevance totale de la résidence personnes âgées Les Imbergères est de **224 008 €**.

La redevance totale de la résidence personnes âgées La Vallée est de **151 363 €**.

La redevance totale de la résidence étudiante Edouard-Depreux est de **280 467 €**.

6. Impayés

Le service de gestion locative traite les impayés de loyers (phase précontentieuse et contentieuse) conformément à la procédure établie pour le traitement des impayés, en collaboration avec les services sociaux et partenaires extérieurs (EDAS, CCAS, Préfecture ...).

Le taux d'impayés s'élève à 2,06 % en 2018.

Le coût des locataires douteux sur les comptes est maîtrisé et s'améliore par rapport à 2017 (1,3 % des loyers contre 1,53 %).

3. Les projets de développement du patrimoine

Sur Sceaux, après la résidence étudiante Edouard-Depreux (livrée en 2014), a débuté, fin 2017, la construction d'une deuxième résidence, Albert 1^{er}, qui s'inscrit dans la démarche Sceaux campus, initiée par la Ville, qui vise à favoriser le développement de la vie étudiante. Sceaux compte en effet plusieurs établissements d'enseignement supérieur.

La livraison des 117 logements étudiants PLS (et des deux crèches de la ville dont la SEM est maître d'ouvrage) est prévue au mois d'août 2019.

Sur Bourg-la-Reine, la construction de l'opération Joffre a été reportée sur 2020 mais la consultation des entreprises sera lancée au mois de juin prochain.

L'opération se situe à l'angle du 68 boulevard Joffre et de la place de la Gare sur la commune de Bourg-la-Reine. Le projet de construction comprend un ensemble bâti à usage de 15 logements familiaux (10 PLUS et 5 PLAI) et d'une résidence étudiante de 80 logements (32 PLS et 48 PLUS). Le rez-de-chaussée sera constitué de commerces et d'un vaste espace lié à l'accès aux logements familiaux et étudiants. L'ensemble comprend différents niveaux allant de R+2 à R+5. Le coût prévisionnel total de l'opération est de 11 076 206 € TTC.

ANALYSE DES COMPTES ANNUELS 2018

A. Présentation générale

L'année 2018 a été caractérisée par la continuité d'exploitation du patrimoine des offices de SCEAUX et de BOURG LA REINE dont la cession a eu lieu à effet au 31 décembre 2016.

La SEM a également repris les différentes opérations en cours des deux offices : Albert 1^{er} sur la commune de SCEAUX dont le lancement du chantier a eu lieu en octobre 2017 pour une livraison en été 2019, et Joffre sur la commune de BOURG LA REINE dont le chantier de reconstruction devait débuter en 2019 (mais repoussé à janvier 2020, après consultation des entreprises en juin 2019).

L'exercice 2018 dégage donc

- **un bénéfice de 2 156 225 €**
- dont un résultat de l'activité agréée bénéficiaire à 2 161 819 € et un résultat d'activité non agréée déficitaire de 5 594 €).

L'exercice 2017 dégageait un déficit de 396 996 euros.

Par rapport à l'année dernière, la situation de la SEM est nettement améliorée, et dépasse les prévisions initiales. Le résultat 2018 a fortement progressé en raison de la liquidation des deux OPH et de l'attribution, aux Villes, des bonis de liquidation. Elles se sont engagés à les reverser à la SEM.

Dans ce cadre, les villes de Sceaux et de Bourg la Reine ont versé un acompte du boni sous la forme de subventions pour respectivement K.€ 15 000 et K.€ 8 500.

Sur l'exercice 2018, compte tenu de l'affectation de ces subventions aux programmes achetés aux OPH, il a été constaté un amortissement de 2 610 K.€, dont 1 305 K.€ au titre de 2017.

Sans les impacts exceptionnels liés aux remontées des boni et aux opérations liées au regroupement le résultat de la SEM aurait été d'environ 1 500 K.€.

Sur les exercices futurs, la SEM enregistrera un amortissement au titre des subventions qui sera supérieur au montant constaté en 2018 du fait de l'attribution du solde des subventions.

La loi de finance 2018 a mis en place, une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), à compter du 1^{er} février avec un mécanisme de modulation. Pour l'exercice les impacts sont les suivants :

- ✓ RLS € 143 803
- ✓ Modulation € 85 223

Soit un impact total négatif de €. 229 206, soit 4,23 % des loyers conventionnés avant RLS. 309 locataires de la SEM bénéficient de cette RLS pour un montant moyen de 42 €.

Par ailleurs, la 1^{ère} cotisation à la CGLLS est en forte hausse de K.€ 50. En effet, il a également été instauré une augmentation des taux de CGLLS de 1,58% à 2,2%, pour un montant de cotisation de K.€ 436 modulation comprise,

Une partie de cet impact a été compensé sur l'autofinancement par une diminution de l'amortissement financier K.€. 190.

B. Commentaires sur les comptes

1. Synthèse des comptes

Le compte de résultat comporte un montant de produits de 14 642 822€.

L'augmentation des produits par rapport à 2017 est de 2 352 798 €. Elle est principalement due à la reprise des subventions concernant le boni des anciens OPH (+ 2 610 006 € répartis pour moitié en 2017 et 2018°).

En ce qui concerne les charges, elles sont de 12 199 832 €.

Ces charges sont en légère baisse (- 200 423 €)

Le total bilan est de 78 832 761 € avec 24 704 855 € de capitaux propres.

Situation et activité de la société

2. Le bilan :

1. L'actif

✓ - Immobilisations :

- Immobilisations incorporelles :

Elles sont constituées principalement par des baux à construction dont l'un signé en 2017 concernant l'opération Albert 1^{er}, reprise par la SEM en 2017 suite au transfert de patrimoine de Sceaux Habitat :

Bail à construction sur l'opération Albert 1 ^{er}	2 150 000 €
Baux sur l'ex patrimoine de Sceaux Habitat	928 346 €
Baux sur l'ex patrimoine de l'Oph de Bourg-la-Reine	184 708 €
Baux sur l'ex patrimoine de la SEMA Sceaux	940 171 €
Amortissements	-794 360 €
	<hr/>
	3 408 865 €

- Immobilisations de structure

- Immobilisations corporelles achevées :

Elles représentent :

Les terrains bâtis	12 054 994 €
Les terrains nus	2 172 015 €
Les constructions brutes	47 717 543 €
(dont bâtiments administratifs)	1 194 387 €
Autres immobilisations corporelles	285 513 €
Amortissements des constructions	-7 699 773 €
Amortissements des autres immobilisations	-133 008 €
	<hr/>
	57 808 091 €

- Immobilisations corporelles en cours : 5 363 345 €
- Immobilisations financières : 28 122 €

TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE 63 199 558 €

Commentaires : Les principales augmentations de l'actif immobilisé en 2018 sont liées :

- Au lancement des travaux d'isolation Normandie : K.€ 237
- A la poursuite de l'opération Albert 1^{er} (+K.€ 3 289)
- Des coûts internes immobilisés : K.€ 122

✓ - **Stock et encours :**

Les comptes de stocks présentent deux opérations :

- 2 sentier de Paris pour 758 922 €. Il s'agit d'une acquisition dont la vente a été définitive en 2019 . Compte tenu du prix de vente attendu, une dépréciation du stock due à la perte probable sur la vente a été constatée à hauteur de de 279 000 €.
- 73 rue Houdan pour 13 541 €.

✓ - **Fournisseurs débiteurs :**

Le compte de fournisseurs débiteurs se présente à 27 044 € et correspond à des avoirs à recevoir sur différents fournisseurs, ainsi qu'aux avances payées aux fournisseurs.

✓ - **Créances d'exploitation :**

Ce poste accuse un solde net de 993 631 € après provisions :

- Clients locataires et douteux	1 468 223 €
- Provision sur créances locataires	(474 592) €
	<hr/>
	993 631 €

✓ - Créances diverses :

. Créance CCAS	112 004 €
. Subvention à recevoir	559 321 €
. Compte de liaison Ville Albert 1er	2 257 446 €
. Recette Co-maitrise d'ouvrage	36 517 €
. TVA déductible	751 149 €
. Produits à recevoir	253 047 €
. (dont dégrèvement TFPB)	246 169 €
Impact rallongement de la dette CDC	176 994 €
. OPH Bourg la Reine reprise des soldes (TVA)	143 559 €
. Etat Acomptes d'IS	83 444 €
. RRR à recevoir	13 371 €
. Autres créances	19 053 €

	4 405 905 €

✓ - Valeurs Mobilières de Placement : 2 550 € dont :

. Diverses SICAV:	2 550 €
-------------------	---------

✓ - Trésorerie - Disponibilités :

. Solde des comptes bancaires	9 383 500 €
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	16 107 794 €

2. Le passif

✓ **Capitaux propres :**

Les capitaux propres ont évolué et se présentent ainsi :

. Capital		238 000 €
. Réserve légale+		23 800 €
. Autres réserves	+	1 260 050 €
. Report à nouveau	-	716 014 €
(dont report à nouveau de l'activité agréée)-	1 194 703 €	
. Résultat de l'exercice	+	2 156 225 €
Dont résultat de l'exercice des activités agréées	2 161 819 €	
. Subventions d'investissement	+	21 742 795 €

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		24 704 855 €

✓ **Provisions pour risques et charges :**

Conformément à la réglementation en vigueur, le règlement ANC 2015-04 ; la SEM a procédé à l'analyse de son patrimoine afin de déterminer la provision Gros Entretien. Les travaux 2018 et 2019 ayant été pour la plupart reportés sur 2020 et 2021, la provision Gros Entretien se présente au

31 décembre 2018 de la manière suivante :

. PGE 31/12/2017	1 328 400 €
. Dotations 2018	726 200 €
. Reprise 2018	293 350 €
. PGE 31/12/2018	1 761 250 €

Les autres provisions de la SEM sont composées des éléments suivants :

- La provision Indemnité de Départ Retraite pour 124 670 € induite par la reprise de l'ancienneté des salariés des offices ;
- La provision médaille du travail pour 2 907 € ;
- La provision pour perte probable sur la vente du stock pour 302 000 €.

✓ **1.2.3 - Dettes :**

* Emprunts et dettes auprès des Ets de Crédits :

Libellé Garant	Etablissement de crédit	Montant du capital restant dû des emprunts
Ville de Bourg la Reine	CDC	1 560 068
	Crédit foncier de France	675 784
	Caisse d'épargne	436 982
	Solendi	54 882
Ville de Sceaux	CDC	21 024 918
	Crédit foncier de France	5 489 504
	Dexia	76 000
	Arkéa	1 660 251
	La banque postale	619 641
Emprunts garanties collectivités		31 598 030
Non Garanti	SOLENDI	91 994
Non Garanti	CILGERE	264 437
Non Garanti	PROCILIA	1 210 916
Emprunts non garanties		1 567 348

* Dettes fournisseurs et comptes rattachés :

. Fournisseurs d'exploitation	753 589 €
. Fournisseurs factures non parvenues	489 594 €

	1 243 183 €

* Dettes fiscales et sociales :

. Personnel (provision congés payés)	43 131 €
. URSSAF et autres organismes sociaux	86 217 €
. TVA due	98 776 €
. Etat charges à payer	39 700 €
. Taxe d'apprentissage	6 314 €
. Autres	628 €

	274 767 €

*Autres dettes d'exploitation :	
Après de l'OPH de Bourg-la-Reine	5 663 913 €
. Créiteurs divers	18 331 €
. Fournisseurs d'immobilisations	1 155 943 €
. Opération Albert 1er	1 106 867 €
. Excédent de versements	248 213 €
. Dettes liées aux acquisitions	
Après de Sceaux Habitat	7 471 988 €

	15 665 255 €

Les dettes liées aux acquisitions se solderont au moment du transfert des bonis par les Villes après la liquidation des OPH via le solde des subventions et l'augmentation de capital.

TOTAL DES DETTES	51 937 079 €
-------------------------	---------------------

3. Le compte de résultat :

1. Produits d'exploitation :

. Les recettes de loyers	8 106 311 €
. Les charges récupérées	2 208 031 €
. La reprise sur provisions	726 201 €
. Production immobilisée	122 164 €
. Produits d'activités annexes	298 973 €
. Produits divers	7 939 €

Total des produits d'exploitation	11 469 619€

2. Charges d'exploitation :

. Achats et charges externes	4 667 495 €
. Impôts et taxes	1 706 555 €
. Salaires et charges sociales	1 364 797 €
. Dotations aux amortissements et aux dépréciations	2 868 362 €
. Dotations aux provisions	1 028 200 €
. Autres charges de gestion courante	120 974 €

Total des charges d'exploitation	11 756 384 €

3. Produits et charges financières

Les charges financières ressortent à 507 279 € en 2018 et concerne essentiellement les intérêts d'emprunts sur le patrimoine.

4. Produits et charges exceptionnels

Les produits exceptionnels ressortent à 3 173 203 € en 2018 dont 2 610 000 € correspondant à la quote-part de subventions reprises pour 2017 et 2018 après la liquidation des OPH.

Les charges exceptionnelles ressortent à 222 934 €.

5. Impôt société

Le résultat fiscal 2018 des activités non agréées étant déficitaire, il n'y a pas d'impôt sur les sociétés.

4. Comparaison prévisionnel / Réel 2018

L'autofinancement de la SEM s'élève à K.€. 787 (9,23%) à fin 2018, et dépasse de façon significative les prévisions sous Visial (autofinancement de K.€. 204, à 2,36% des produits des activités et financiers). Afin de mieux comprendre l'évolution entre le prévu initial et le réalisé, une comparaison par poste a été réalisée :

Postes Visial	Rappel Visia 11)			K.€. 2018 réel	K.€. Ecart prévu/ réel	Ratio/% loyers ou en nb lgt en €.		Commentaires
	K.€. 2017	K.€. 2018	Ratio/% loyers ou en nb lgt en €.			ScBLR 2018	Ratios standards	
Loyers quittancés logements	6 644	6 794		6 835				Production immobilisée moins élevée que prévue car l'opération Joffre est reportée (en 2020) au 31/12/2018, et la réhabilitation Normandie commence plus tard que prévu Impact de la vacance moindre, car très faible (0,78% moyenne annuelle, en dessous des standards en IDF 2,1%)
Redevances foyers	653	627		477				
Autres loyers	1 155	986		1 018				
Production immobilisée	19	215		122	(110)			
Autres produits et marges sur autres activités	753	23		83				
Annuités	(2 604)	(2 059)	-27,75%	(2 257)	(198)	-30,87%	-38,40%	Nouveaux emprunts (Albert 1er + Gaston Levy) Reste en dessous des ratios standards au logement
Taxe foncière	(1 255)	(1 268)	-15,08%	(1 365)	(97)	-18,67%	-10,70%	Augmentation de la TFPB (augm taux communal - +7% à Sceaux - + réévaluation cadastre des commerces à la hausse) Reste au dessus des ratios standard au logement
Maintenance totale	(1 744)	(1 897)	-1 156	(1 522)	375	(928)	(670)	Baisse du GE notamment, certains travaux initialement prévus ayant été reportés en 2019 ou 2020 Reste au dessus des ratios standard au logement, notamment du fait d'EDL très importants
Frais de personnel	(1 413)	(1 517)	(924)	(1 329)	188	(810)	(750)	4 départs en 2018, dont 1 départ à la retraite compensés par 4 recrutements 2 salariées toujours en arrêt maladie N-1 -> Départ de Madame Barbin + De Labriolle par transaction => K.€. 40 Reste au dessus des ratios standard au logement

Postes Visial	Rappel Visia (1)			K.€. 2018 réel	K.€. Ecart prévu/ réel	Ratio/% loyers ou en nb lgt en €.		Commentaires
	K.€. 2017	K.€. 2018	Ratio/% loyers ou en nb lgt en €.			ScBLR 2018	Ratios standards	
Frais de gestion	(1 092)	(949)	(578)	(861)	88	(525)		Baisse des honoraires comptables Primexis/RSM (assistance comptable et financière + reprise des soldes de gestion) + fin des prestations de l'ancien expert comptable RSA. Recrutement du nouveau DAF effectif depuis septembre 2018.
Cotisation CGLLS	(440)	(607)		(445)	162			Effet de la LDF moins importante que prévue (cotisation relevée à 2,20% au lieu de 3% dans Visial) + absence de mutualisation en SEM
Autres charges et intérêts des autres emprunts	(42)	(56)		0	56			Absence de nouvelles charges liées aux emprunts
Coût des impayés	(127)	(125)		(108)	17			Coût des impayés maîtrisé par le service gestion locative, notamment partie Bourg la Reine. Il était prévu à titre prudentiel un taux de 2,5%, il s'élève à 1,28% au 31/12/2018
Charges non récupérées / logements vacants	(27)	(32)		(21)	11			Taux de vacance moins importante que prévue
Éléments exceptionnels d'autofinancement	349	69		162	93			Recouvrement des subventions de l'OPH de Bourg la Reine (K.€. 275) et Sceaux Habitat (K.€. 20) reclassées en produits exceptionnels, et reclassement de la facture d'Altra Consulting (dégrèvements TFPB) pour K.€. 77 + intérêts moratoires sur les taxes foncières + augmentation des sinistres
Autofinancement Net Hlm Global en % des produits des activités et financiers	829 8,99%	204 2,36%			583 6,87%	Ratio Autofi/CA 7,17%	Ratio Autofi/CA 12,80%	

Autofinancement réel constaté à fin 2017 K.€. 922 Soit 11,2% des loyers

(1) Synthèse des résultats Visial

Perspectives d'avenir

A la suite de la dissolution des OPH de Sceaux et de Bourg la Reine, il est prévu d'affecter les bonis :

- D'une part à l'augmentation de capital, prévu au printemps 2019 (finalisation en cours). La composition de l'assemblée générale, ainsi que du conseil d'administration sera revue :
 - o arrivée au capital de France Habitation et Domaxis
 - o installation d'administrateurs de la Ville de Bourg la Reine
- D'autre part, l'attribution à la SEM par les Villes de la seconde tranche de subventions

L'année 2019 sera également marquée :

- par la livraison de la tranche 1 de l'opération Albert 1^{er}, à Sceaux (117 logements étudiants PLS, et de deux crèches de la Ville dont la SEM est maître d'ouvrage)
- par le lancement des consultations des entreprises dans le cadre du lancement de l'opération de reconstruction Joffre, à Bourg la Reine (15 logements familiaux et résidence étudiante de 80 logements, ainsi que des commerces).

Dans le cadre de l'évolution de la situation de la SEM, de la stabilisation progressive des processus, et afin de mieux tenir compte des enjeux à moyen/long terme, il est prévu de réaliser un nouveau prévisionnel au cours de l'année 2019.

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice 2018 soit 2 156 225 € au poste report à nouveau pour la totalité, dont 2 161 819 € de résultat agréé.

* * * * *

Pour satisfaire aux exigences du décret n°67-236 du 23 mars 1967 modifié, nous vous informons que la situation de la société durant l'exercice 2018 est la suivante :

- elle n'a pas cautionné ou avalisé de nouveaux engagements,
- aucune étude et recherche de développement n'ont été effectuées,
- prise de participation : Néant
- rappel des dividendes distribués : conformément aux dispositions de l'article 43bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes pour les trois exercices précédents ont été les suivants :

- . Exercice 2015 : néant
- . Exercice 2016 : néant
- . Exercice 2017 : néant

Société d'économie mixte d'aménagement de Sceaux
N° RCS : Nanterre B582 028 254
Capital de 1 360 000 euros
Siège : 11 rue Michel Charaire, 92330 Sceaux
N° SIRET : 582 028 254 00032 – APE 6832A

Rapport sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice 2018

1. Liste des fonctions exercées par les administrateurs et les associés détenant au moins 5 % des actions

Exercice clos le 31 décembre 2018

DIRIGEANTS ET ASSOCIES DE VOTRE SOCIETE			FONCTIONS EXERCEES ET INTERETS DETENUS DANS D'AUTRES SOCIETES Y COMPRIS ETRANGERES ET DU GROUPE			
Fonctions exercées dans la société	Nom, prénom, date de naissance	Fonctions salariées éventuelles	Caractéristiques des sociétés			Fonctions exercées
			Dénomination ou raison sociale	Forme juridique	Ville	
Représentants permanents des administrateurs personnes morales	Farès ABID	-	SEMIR	SAEML	Rambouillet	Administrateur représentant la CDC
			Société anonyme immobilière du fond des Groux	SAEML	MALAKOFF	Administrateur représentant la CDC
Représentants permanents des administrateurs personnes morales	Patrick DONATH		GIP RENATER	GIP	Paris 13	Directeur
			AFNIC	Association	St Quentin en Yvelines	Administrateur
Représentants permanents des administrateurs personnes morales	Philippe LAURENT		SAERP	SAEM	Pantin	Administrateur
	Philippe TASTES		Néant	Néant	Néant	Néant
	Othmane KHAOUA		Néant	Néant	Néant	Néant
	Thierry LEGROS		Néant	Néant	Néant	Néant

2. Conventions intervenues, à l'exception des opérations courantes et conclues à des conditions normales

Néant

Aucune convention n'est intervenue en 2018, directement ou par personne interposée, entre :

- D'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la SEM,
- Et, d'autre part, une autre société dont la SEM posséderait directement ou indirectement plus de la moitié du capital,

Qui ne porterait pas sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

3. Tableau récapitulatif des délégations d'AG en cours,

L'assemblée Générale n'a consenti aucune délégation.

4. Information décomposition du solde fournisseurs et du solde clients

En application du code de commerce (art D 441-4), nous vous faisons part de la décomposition du solde fournisseurs à fin 2017 et 2018.

Montant total TTC***	< 30 j		De 30 j à 60 j		> 60 j		Total TTC	
	N - 1	N	N - 1	N	N - 1	N	N - 1	N
2017/2018	741 820	1 185 510	0	650 886	0	24 619	741 820	1 861 014
<i>Dont Retenue de Garantie en N €. 0 en N-1 €. 0 à + 60 jours</i>								

En application de la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent dans les tableaux ci-dessous, n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privée :

- Tableau des montants de la créance des locataires personnes morales 2017/2018 :

Montant total TTC	< 30 j		de 30 j à 60 j		> 60 j		Total TTC	
	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N
2017/2018	7 238	5 699	3 792	1 930	1 642	1 802	12 672	9 431