



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 2020

RAPPORT DE GESTION 2020

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire et ses conséquences sur l'économie. La SEM, malgré un contexte difficile, a pu maintenir une activité quasi normale même si elle a enregistré des décalages dans la réalisation des chantiers. L'impayé ne s'est pas dégradé.

La SEM est propriétaire d'une quinzaine de commerces et n'a pas enregistré d'impayés sur les deux périodes de confinement.

Toutefois, afin de soutenir l'activité locale, une décision d'abandon de loyers sur ces deux périodes de confinement est envisagée pour les commerces les plus impactés par la crise sanitaire.

Cette crise sanitaire a eu un impact sur le fonctionnement de la SEM, lors du premier confinement. Le télétravail a été mis en place et une personne du secrétariat a été placée en chômage partiel. Les gardiens d'immeubles ont conservé la gestion du ménage dans la résidence où se situe leur logement de fonction. Pour la gestion des poubelles et l'entretien des autres sites, l'entreprise Soclean a pris le relais.

Les locaux de la SEM sont restés fermés du 17 mars au 11 mai 2020 et sont restés ouverts, lors du deuxième confinement, au mois de novembre 2020.

Par ailleurs, dans le cadre du transfert d'activité des Offices Publics de l'Habitat (OPH) des villes de Sceaux et de Bourg-la-Reine, et de la dissolution de ces derniers, des conventions d'utilisation de l'excédent de liquidation ont été signées par les maires de Sceaux et de Bourg-la-Reine.

Un premier bilan annuel d'utilisation de l'excédent de liquidation des deux OPH a été présenté dans les comptes de gestion 2019. Le bilan de l'année 2020 vous sera présenté dans la seconde partie du présent rapport de gestion.

Enfin, Sceaux Bourg-la-Reine Habitat, s'est vu impactée par de nombreuses dispositions législatives issues de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (*dite loi ELAN*). L'une de ses conséquences est l'obligation faite aux bailleurs de taille modeste de se regrouper entre eux afin de constituer des entités de taille plus conséquente, selon des seuils imposés par la loi, soit 12 000 logements, et ce d'ici le 31 décembre 2020.

Par délibération du 5 novembre 2019, la SEM a pris une participation au capital de la société de coordination nationale dont elle est membre fondateur : HACT France (Habitat Aménagement et Coopération des Territoires).

HACT France a obtenu l'agrément logement social par arrêté du 29 juillet 2020 et ses statuts ont été déposés au greffe en décembre 2020. Son immatriculation a été obtenue le 6 janvier 2021. Au regard de la loi ELAN, Sceaux Bourg-la-Reine Habitat remplit donc ses obligations.

Un représentant d'HACT France doit intégrer le conseil d'administration de la SEM dans le cours de l'année 2021, avec voix consultative.

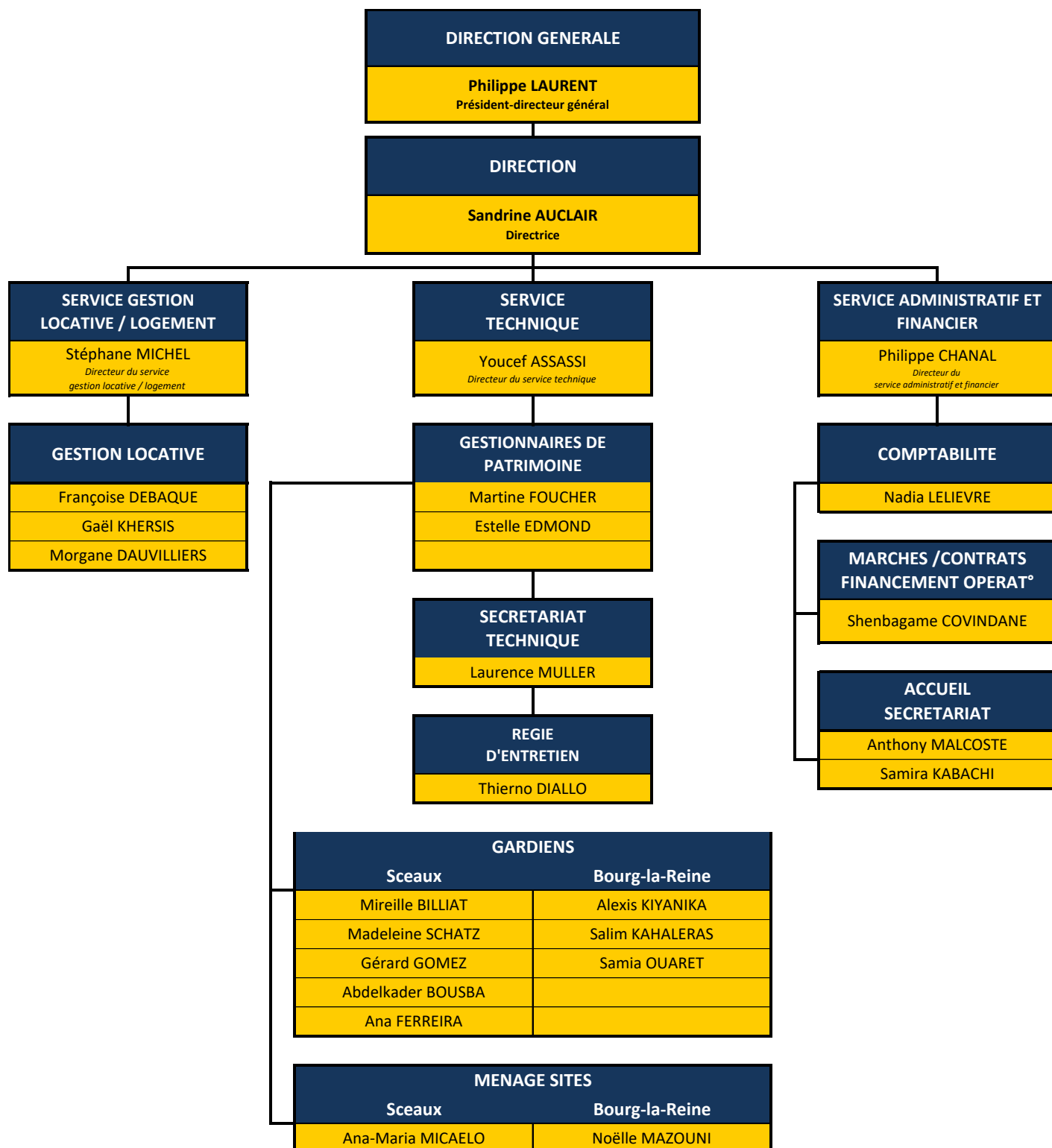
A. Situation de la société

1. Les mouvements de personnel

Youcef ASSASSI, directeur technique, a pris ses fonctions le 17 février 2020.

Samia OUARET, gardienne d'immeubles au 8 Gare à Bourg-la-Reine, a pris ses fonctions le 2 juin 2020 suite au départ de Nadine GLADIEUX. Estelle EDMOND, gestionnaire de patrimoine, a pris ses fonctions le 23 novembre 2020 suite au départ de Mokrane FOUAL.

2. Organigramme au 31/12/2020



3. Le patrimoine au 31/ 12 / 2020 (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	E.EDMOND
		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	E.EDMOND
		1 à 9 rue Léon Blum	47				
Sceaux	6	1 à 7 square d'Alsace	73	Coll	M. GOMEZ	06.80.75.42.83	E.EDMOND
Sceaux	7	1 à 8 square de Bretagne	81	Coll	M. GOMEZ	06.80.75.42.83	
Sceaux	8	1 à 13 allée Estérel	67	Coll	Mme BILLIAT	06.80.75.42.55	E.EDMOND
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				
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	E.EDMOND
		11 avenue Carnot	9				
Sceaux	15	9 bis allée Estérel	18	Coll	Mme BILLIAT	06.80.75.42.56	E.EDMOND
Sceaux	16	19 rue des Imbergères	1	Ind			M. FOUCHER
Sceaux		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	E.EDMOND
Sceaux	20	26 avenue Pasteur	1	Coll			M. FOUCHER
		37-39 avenue des 4 Chemins	2				
Sceaux	21	7 rue des Aulnes	10	Coll	M. BOUSBA	06.80.75.42.88	E.EDMOND
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			M. FOUCHER
Sceaux	27	1 - 3 square Robinson	39	Coll	M. MACHADO	06.80.75.42.50	E.EDMOND
		9 square Robinson	27				
		16, Square Robinson	9				
Sceaux	28	17 - 19 avenue Georges Clémenceau	20	Coll	Mme BILLIAT	06.80.75.42.56	E.EDMOND
Sceaux	29	18/20 Sentier de la Tour	17	Coll			M. FOUCHER
		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	E.EDMOND
			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
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. KHALERAS	06.73.91.77.46	M. FOUCHER
Blr	2003	25 rue Charpentier	22	Coll	Mme OUARET	06.84.27.61.53	M. FOUCHER
Blr	2004	32/34 rue Jean-Roger Thorelle	20	Coll	M. KHALERAS	06.73.91.77.46	M. FOUCHER
Blr	2005	13 avenue de Montrouge	216	Coll	M. KIYANIKA	06.42.75.43.98	E.EDMOND
Blr	2006	22 rue Villa Flamande	2	Coll	Mme OUARET	06.84.27.61.53	M. FOUCHER
Blr	2007	17 bis avenue de Montrouge	45	Coll	M. KIYANIKA	06.42.75.43.98	E.EDMOND
Blr	2008	8 place de la Gare	42	Coll	Mme OUARET	06.84.27.61.53	M. FOUCHER
Blr	2009	114 avenue du général Leclerc	43	Coll	Mme OUARET	06.84.27.61.53	M. FOUCHER
Blr	2011	106 boulevard du Maréchal Joffre	1	Coll	Mme OUARET	06.84.27.61.53	M. FOUCHER
			12				
Blr	2012	1 rue des Blagis / 2/4 rue Van Gennepe	3	Coll	Mme OUARET	06.84.27.61.53	M. FOUCHER
			12				
Blr	2013	33 rue Oger	9	Coll	non conventionnés		M. FOUCHER
Sceaux	5000	2 au 16 rue Léon Blum	85	Coll			
Sceaux	5002	20, 22 rue du Docteur Roux	12	Ind	Mme. FERREIRA	06.64.64.22.72	E.EDMOND
		8 places des Ailantes	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 : 1 438

Sceaux	RPA 0811	17 rue des Imbergères (CCAS)	53				M. FOUCHER
Sceaux	Résidence étudiante 0812	58 boulevard Desgranges (Fac Habitat) Résidence Edouard-Depreux	71				
Sceaux	Résidence étudiante 0813	1 Chemin Jean-Claude-Républicain-Arnoux (Fac Habitat) Résidence Pierre-Ringenbach	117	+ un logement de gardien			
Sceaux	CANTOU	10 sentier de la Tour (MEDICA France)	12				M. FOUCHER
Blr	RPA 2010	22 rue de la Villa Flamande (ARPAVIE)	76				M. FOUCHER

Sous-total : 329

TOTAL LOGEMENTS

1 767

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 et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

En application de la loi ELAN, les CAL (Commissions d'Attribution des Logements) sont transformées en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). Le Conseil d'administration en désigne, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires, les membres permanents et définit des orientations applicables à l'attribution des logements. Il valide, sur proposition de la commission d'attribution, le règlement intérieur de cette commission qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement et précise, notamment, les règles de quorum régissant ses décisions.

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). 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 membres de la CAL se sont réunis à 15 reprises en 2020 (8 fois pour Sceaux et 7 fois pour Bourg-la-Reine).

La SEM a attribué 65 logements (43 logements situés sur la commune de Sceaux et 22 sur la commune de Bourg-la-Reine). Un bilan de l'activité des CAL sera présenté lors du Conseil du 30 mars 2021.

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

2. La concertation locative :

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.

En 2020, et compte tenu de la crise sanitaire, un seul conseil de concertation locative s'est tenu.

Le 2 décembre 2020 étaient notamment inscrits à l'ordre du jour les points suivants :

- Présentation du projet de Convention d'Utilité Sociale ;
- Présentation du budget travaux pour l'année 2021.

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 Centre Communal d'Action Sociale (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 des locataires à titre individuel et une association de locataires pour le contrôle des charges récupérables.

Ils reçoivent régulièrement des locataires débiteurs afin de mettre en place un plan amiable d'apurement des loyers impayés et/ou pour les orienter vers les services sociaux (CCAS, Service des Solidarités Territoriales ...), 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 2020, l'activité de la CAO a été la suivante.

Marchés de services

- Prestations de service relatives au matériel de reprographie : société AGEKOM concessionnaire RANK XEROX.
- Assistance comptable pour les arrêtés des comptes 2020, 2021 et 2022 : société RSM.
- Entretien complet des portes et barrières automatiques de parking : société SEMI.
- Nettoyage des parties communes : société SO CLEAN.

Marchés de travaux

- Travaux de couverture zinc, d'étanchéité et de menuiseries extérieures 8 place des Ailantes à Sceaux (lot n°1 – travaux de couverture zinc) : société MEDERREG.
- Travaux de couverture zinc, d'étanchéité et de menuiseries extérieures 8 place des Ailantes à Sceaux (lot n°2 – travaux d'étanchéification) : société MEDERREG.
- Travaux de couverture zinc, d'étanchéité et de menuiseries extérieures 8 place des Ailantes à Sceaux (lot n°3 – travaux de menuiseries extérieures) : société ATRIUM REHA.
- Travaux de couverture au 21-23 rue des Imbergères et au 16 bis rue des Imbergères à Sceaux : société JEANNIN SAS.
- Travaux de ravalement et d'isolation thermique par l'extérieur du bâtiment situé au 25 rue Charpentier à Bourg-La-Reine (92340) - lot n°1-travaux de façade : société ASSO France.

- Travaux de ravalement et d'isolation thermique par l'extérieur du bâtiment situé au 25 rue Charpentier à Bourg-La-Reine (92340) – lot n°2-travaux de menuiseries : société LES COMPAGNONS METALLIERS BREUZARD.
- Travaux de rénovation de chaufferie collective de la résidence Thorelle à Bourg-La-Reine (92340) : Société SEEM ENERGIE.
- Travaux de rénovation de chaufferie collective de la RPA La Vallée ARPAVIE à Bourg-La-Reine (92340) : société SEEM ENERGIE.
- Accord-cadre à bons de commande travaux d'amélioration, d'entretien courant, de remise en état de logement et de restructuration de pièces humides :
 - Lot n°1 : Revêtement de sol, carrelage, faïence, papier-peint, peinture, plâtrerie, nettoyage-Société MJ POSE.
 - Lot n°2 : Menuiserie, serrurerie interphonie-Société KIECE.
 - Lot n°3 : Plomberie-Société MJ POSE.
 - Lot n°4 : Electricité-Société PERRIN.
 - Lot n°5 : Etanchéité, toiture terrasse, couverture-Société COBAT.

Le bilan des mises en concurrence fait l'objet d'un point spécifique à l'ordre du jour du Conseil d'administration.

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.

Compte tenu de contexte sanitaire, aucune réunion plénière avec l'ensemble du personnel ne s'est tenue à partir du 17 mars 2020. L'envoi de notes d'informations générales est le mode de communication privilégié.

C. Activité de la SEM

1. La gestion technique

Patrimoine total de logements familiaux : 1438

(dont patrimoine bénéficiant d'un gardien logé : 1335)

Patrimoine résidences sociales (personnes âgées et étudiants) : 329

En 2020, deux gestionnaires responsables de secteurs ont assuré la gestion d'un ensemble de plusieurs résidences, supervisé le travail des 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 2020, ont été recensées 2 222 demandes. Celles-ci se répartissent de la manière suivante : 1 402 pour Sceaux et 820 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 1 369 ordres de service, transmis à divers prestataires, pour un montant total de 1 016 969€.

2. Travaux d'entretien et d'investissement

Travaux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR)

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

- Remplacement d'un ascenseur respectant les obligations PMR au 9 square Robinson (82 668 €),
- Remplacement de la porte de hall PMR au 11 rue Briand (14 755€),
- Remplacement de l'interphonie PMR sur les résidences suivantes : 8 rue Gaston Levy (5 154 €), 25 rue Charpentier (4 452 €),
- Remplacement du bloc de boîtes aux lettres PMR pour les résidences suivantes : 8 place de la Gare (3 916 €), 9 square Robinson (2 845 €), 13 avenue de Montrouge Esc 18 (1 438 €), 17 bis avenue de Montrouge (1 438 €), 11 rue Briand esc 6 (1 438 €),
- Réfection de 17 salles de bains PMR dans le cadre des états des lieux et des sinistres (43 813 €).

Travaux d'entretien :

- 16 square Robinson, remise en peinture des parties communes (9 961€),
- Alsace-Bretagne - traçage des emplacements de parking (21 588 €),
- Briand - traçage des emplacements de parking (13 314€),
- Thorelle - traçage des emplacements de parking (2 800€),
- Jockos - peinture des façades (17 201€),
- Briand – Normandie - remplacement des robinets de radiateurs (155 312 €),
- 12 Sentier de la Tour - réfection de l'étanchéité du toit terrasse (30 643€),
- 7 Penthièvre - ravalement partiel (26 338€),
- Impasse Aulnes - remplacement de la clôture (18 265€),
- Pavillon Barral - reprises extérieures (17 668€),
- RPA 17 Imbergères - remplacement de portes (14 312€),

Travaux d'investissement :

- Normandie - poursuite des travaux d'isolation par l'extérieur,
- 16bis-21-23 Imbergères - réfection de la couverture (183 046 €),
- 17Bis avenue de Montrouge - mise en conformité des installations électriques des logements et remplacement des convecteurs (81 018 €),
- 25 rue Charpentier : ravalement et ITE (isolation thermique par l'extérieur) partielle, remplacement de menuiseries extérieures (167 249 € + 47 894€),
- Résidence Arpavie - remplacement de la chaudière collective (173 397€),
- Thorelle - remplacement chaudière (73 705 €),

- 8 place de la Gare : ITE, menuiseries extérieures et étanchéité (331 828€ + 379 285 + 71 977 €),
- 8 place des Ailantes - réfection de la couverture en zinc et des étanchéités, remplacement de la verrière (188 284 € + 25 580 €).

3. L'astreinte

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

18 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 **1 438** logements familiaux (dont 88 logements intermédiaires, PLI), **141** logements foyers pour personnes âgées et **2** résidences étudiantes de **188** logements.

En outre, le patrimoine comporte **15** locaux commerciaux et **4** locaux professionnels.

1. Rotation dans le parc

Le nombre des logements libérés dans l'année s'est élevé à **72** (dont 5 PLI ; **13** mutations enregistrées en 2020, 9 sur Sceaux et 4 sur Bourg-la-Reine) contre **84** l'an dernier, soit un taux de rotation de 5,00% contre **5,84%** l'an dernier.

Parmi les locataires, **9** (12 en 2019) ont bénéficié d'une aide du **Fonds de Solidarité Logement** d'un montant cumulé de **13 296 €** (contre 8 956 € en 2019) et aucun locataire n'a bénéficié d'un **LOCAPASS** (idem en 2019), dispositif relevant des collecteurs du 1% logement.

Le taux de rotation des logements conventionnés est de **4,96%**. Le taux de rotation des logements PLI est de **5,68%**.

2. La Vacance

La vacance financière ressort en moyenne à 1,8% des loyers en 2020.

3. Enquête sociale 2020

En 2020, l'enquête bisannuelle sur l'occupation sociale du patrimoine locatif social a été réalisée.

Sur les ménages ayant répondu à l'enquête, il a été constaté que près de 5 ménages sur 10 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).

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

408 locataires, soit 28,37% des ménages du parc locatif, ont bénéficié d'une aide au logement (APL ou AL) versée par la Caisse d'Allocations Familiales.

Le montant moyen par locataire de ces aides s'élève à **196 €** 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.

302 locataires de la SEM bénéficient de cette RLS pour un montant moyen mensuel de **44,56 €**.

Le montant de la RLS pour cette année 2020 s'élève à **219 334 €**, soit une moyenne de **18 278 €** par mois.

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

Les loyers comprennent un produit au titre du S.L.S. de **215 028 €**, contre 164 523 € en 2019 soit + 30,7 %. Il a été décidé d'extourner en produit constaté d'avance les montants de SLS impayés sur 2 locataires soumis au forfait prévu au barème en l'absence de réponse à l'enquête et en impy, pour un montant total de 44 020 €.

62 locataires, dépassant de plus de **20 %** des plafonds PLUS réglementaires, sont assujettis à un SLS, soit 4,73 % des locataires enquêtés. Le montant moyen mensuel par locataire du S.L.S. s'élève à **341 €**.

6. Loyers

Il s'agit de l'accroissement 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 **5 313 820 €**, soit + **0,6 %** par rapport à 2019,
- Loyers non conventionnés **1 286 281 €**, soit + **4,0 %** par rapport à 2019.

La masse des loyers des parkings et boxes est de **608 793 €**, soit + **0,50 %** par rapport à 2019.

La masse des loyers commerciaux et professionnels est de **184 788 €**.

La redevance totale de la résidence personnes âgées Le Cantou (Sceaux) est de **33 360 €**.

La redevance totale de la résidence personnes âgées Les Imbergères (Sceaux) est de **135 270 €**.

La redevance totale de la résidence personnes âgées La Vallée (Bourg-la-Reine) est de **103 644 €**.

La redevance totale de la résidence étudiante Edouard-Depreux (Sceaux) est de **287 899 €**.

La redevance totale de la résidence étudiante Pierre-Ringenbach (Sceaux) est de **450 054 €**.

7. 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 (CCAS, Service des Solidarités Territoriales ...).

Le taux d'impayés s'élève à 0,50 % en 2020. La crise sanitaire n'a pas eu d'impact

significatif sur l'encaissement des loyers des logements familiaux.

Le coût des locataires douteux traduit les efforts faits par les collaborateurs de la SEM. Il est négatif à -0,30 % des loyers contre + 1,30 % en 2019. Si l'on tient compte de l'extourne des SLS forfaitaires, le taux est aussi négatif à - 0,49 % contre + 0,6 % au titre de l'exercice précédent. Ces taux négatifs traduisent un encaissement supérieur au quittance et la résorption de nombreux retards. Ainsi les reprises de provisions sont de K.€. 85 et les dotations de K.€. 30 et K.€. 11 de créances locataires ont été passées en irrécouvrables.

3. Les projets de développement du patrimoine mis en œuvre

A Bourg la Reine, le chantier de l'opération du 68 Boulevard du Maréchal Joffre a débuté en mai 2020. Il s'agit d'une opération de construction en maîtrise d'ouvrage directe d'une résidence étudiante de 80 studios, de 15 logements familiaux et de locaux commerciaux. L'opération sera livrée en février 2022. Le gestionnaire de la résidence étudiante sera Fac Habitat.

A Sceaux, le chantier de construction d'un cabinet médical situé au 1 bis rue du Maréchal Joffre (acquis en VEFA auprès du promoteur Accueil Immobilier) a débuté en 2020 et sera livré à la fin de l'année 2021.

Deux autres projets en VEFA, sur Sceaux, ont fait l'objet d'échanges avec les promoteurs et les contrats de réservation devraient être signés en 2021. Il s'agit du programme de 24 logements familiaux rue des Chêneaux et de 22 logements familiaux du lot 2 Albert 1^{er}.

Sur Bourg-la-Reine, l'extension de la résidence Briand est actuellement à l'étude.

Une convention d'utilité sociale, pour la période 2020-2026, a fait l'objet d'échanges avec les services de la Préfecture. Elle est actuellement en cours de signature.

Parmi les engagements, le volet rénovation énergétique des logements sociaux tient une part importante.

ANALYSE DES COMPTES ANNUELS 2020

A. Présentation générale

Sur l'exercice, il a été livré K.€. 3 578 d'immobilisation composés essentiellement de :

- ✓ La mise en service des renouvellements des menuiseries extérieures et du ravalement pour les 43 logements de Leclerc K.€. 1 129
- ✓ L'acquisition du pavillon 30 rue Imbergères à l'issue du bail emphytéotique conclu avec la ville de Sceaux pour K.€. 488
- ✓ La mise en service des travaux d'habilitation thermique de 4 bâtiments 13 Avenue de Montrouge et du 17 bis Avenue de Montrouge pour K.€. 1 259

La fin des travaux de renouvellement et de mise aux normes des ascenseurs de Robinson pour K.€. 108.

Les Operations en-cours correspondent :

- ✓ A des travaux de réhabilitations et à des renouvellements de composant et principalement pour les programmes :
 - Normandie € 764 508
 - 8 gare € 878 406
- ✓ A l'opération de reconstruction pour le programme 68 Joffre € 3 458 202

L'exercice 2020 dégage donc un bénéfice de 2 139 639,55 €

- dont un résultat de l'activité agréée bénéficiaire à 1 801 577,32 €
- et un résultat d'activité non agréée bénéficiaire de 338 062,23 €.

L'exercice 2019 dégageait un bénéfice de 2 706 896 euros.

La situation de la SEM reste donc excédentaire, notamment en raison

- de la maîtrise de l'impayé,
- des recettes annexes
 - dégrèvements de TFPB 236 821 €,
 - et CEE 308 191 €.
- de l'impact de la reprise de PGE induite par l'évolution du plan de travaux (dont part non consommée 324 850 €.).

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 2020, les impacts sont les suivants :

- ✓ RLS € 219 334 contre € 156 207 en 2019,
- ✓ Modulation € 54 373 contre € 90 277 en 2019

Soit un impact de € 273 707 en 2020 contre € 246 484 en 2019, soit 4,95 % (4,41 % en 2019) des loyers conventionnés avant RLS.

B. Commentaires sur les comptes

- Synthèse des comptes

Le compte de résultat comporte un montant de produits de 13 948 008 €. en diminution par rapport à 2019, 14 437 500 €. L'exercice 2019 enregistrait des éléments non récurrents

- un impact rattrapage de l'amortissement des subventions, lié aux opérations de dissolution 246 K.€. en 2019,
- et une forte reprise de PGE 1 500 K.€.

Les charges 11 808 369 €. sont stables par rapport à 2019, 11 730 603..

Le total bilan 91 038 413 € est en forte progression par rapport à 2019, 78 506 009 €. cette évolution s'explique par le niveau des investissements et l'accroissement de la trésorerie, la souscription des emprunts des opérations notamment, Joffre et Normandie et le résultat de l'exercice.

Situation et activité de la société

1. Le bilan :

1. L'actif

✓ - Immobilisations :

- Immobilisations incorporelles :

Elles sont constituées principalement par des baux emphytéotiques et à construction pour une valeur nette comptable 3 257 K.€.

Immobilisations corporelles achevées 63 770 706 €.

Elles comprennent principalement les éléments suivants :

- Les terrains 15 565 121 €
- Les constructions en valeurs brutes 48 009 234€

- Immobilisations corporelles en cours : 6 054 078 €

- Immobilisations financières : 77 166 €

TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE 73 160 173 €

Les immobilisations financières enregistrent en 2019, la souscription des titres de la SC HACT France.

✓ - **Stock et encours :**

Le comptes de stock ne comprennent plus qu'une opération au 73 rue Houdan pour 13 541 €.

✓ - **Fournisseurs débiteurs :**

Le compte de fournisseurs débiteurs se présente à 609 859 € et correspond à des avoirs à recevoir sur différents fournisseurs, ainsi qu'aux avances payées aux fournisseurs.

✓ - **Clients et comptes rattachés :**

Ce poste accuse un solde net de 1 069 438 € après provisions dont :

- Clients locataires et douteux	1 514 694 €
- Provision sur créances locataires	(445 256) €

	1 069 438 €

✓ - **Autres créances :**

Les autres créances 1 864 770 € comprennent principalement :

- Le crédit de TVA pour	1 085 274 €
- Des subventions à recevoir	118 680 €
- Un solde de TVA déductible sur démolition	143 559 €
- Les cessions de Certificat d'Economie d'Energie à recevoir	106 760 €

✓ - **Trésorerie - Disponibilités :**

. Solde des comptes bancaires	14 148 832 €
-------------------------------	--------------

✓ - **Charges constatées d'avance :**

. Diverses charges constatées d'avance d'exploitation	171 780 €
---	-----------

TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	17 878 240 €
-----------------------------------	---------------------

2. Le passif

✓ Capitaux propres :

Les capitaux propres 40 992 078 € se composent comme suit :

. Capital		1 360 000 €
. Prime d'émission		11 067 540 €
. Réserve légale+		136 000 €
. Autres réserves		1 260 050 €
. Report à nouveau		4 034 908 €
<i>(dont report à nouveau de l'activité agréée)</i>	3 585 415 €	
. Résultat de l'exercice		2 139 640 €
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées</i>	1 801 577 €	
. Subventions d'investissement	+	20 993 941 €

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		40 992 078 €

✓ 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 qui se présente au 31 décembre 2020 de la manière suivante :

En Euros	déc-19	Dotation	Reprise	déc-20
Provision pour Gros Entretien	818 486	176 787	385 053	610 220

Le plan a fait l'objet d'un ajustement. La part de la reprise de provision non consommée atteint € 342 850. Certains travaux ont été remplacés par des renouvellements de composants et d'autres se sont avérés inutiles à l'issu d'un examen du plan par le nouveau directeur du patrimoine.

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

- La provision Indemnité de Départ Retraite pour 120 819 € ;
- La provision médaille du travail pour 3 402 € ;
- La provision pour charges consécutives aux ventes de stock pour 39 000 €.

✓ 1.2.3 - Dettes :

Les dettes sont en sensibles hausses **49 272 893 €** contre 37 629 227 € :

- Emprunts et dettes auprès des Ets de Crédits 44 751 000 €

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédits comprennent principalement les dettes suivantes :

- Participation des employeurs à l'effort de construction	1 856 022€
- Caisse des Dépôts et Consignations	31 743 678€
- Autres établissements de crédits	10 946 383 €
- Intérêts courus	203 803 €
- Emprunts et dettes financières divers	6 77 269 €

Ce poste comprend principalement les dépôts de garantie des locataires pour 668 359 €.

- Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 230 991
o Dont Factures Non Parvenues	353 440	
- Dettes fiscales et sociales		337 811 €
o Dont TVA sur Facture Non Parvenues	154 537	
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 020 158
o Dont Factures Non Parvenues	921 821	
- Autres dettes		211 643
o Dont Excédent d'Acomptes Locataire	197 372	
- Produits constatés d'avance		44 020
TOTAL DES DETTES		49 272 893 €

3. Le compte de résultat :

✓ Produits d'exploitation :

Le chiffre d'affaires évolue de la manière suivante :

Chiffres d'affaires en Euros	Année 2020	Année 2019	Var.
Loyers	8 784 513	8 302 672	481 841
<i>Dont RLS</i>	<i>-219 334</i>	<i>-156 208</i>	63 126
Charges récupérables	2 331 486	2 015 406	316 080
Prestations de services	8 213	80 012	- 71 799
Autres produits	3 442	5 723	- 2 281
Ventes	0	500 000	- 500 000
Total en Euros	11 127 654	10 903 813	223 841

En 2020, la résidence étudiante Ringenbach a été quittancée pour la totalité de l'année €. 450 054, soit une hausse de €. 357 706 par rapport à 2019.

Les produits d'exploitation comprennent les agrégats suivants

. Chiffre d'affaires	11 127 654 €
. Subventions d'exploitation	16 269 €
. La reprise sur provisions	498 424 €
. Production immobilisée	129 047 €
. Produits divers	389 802 €

Total des produits d'exploitation	12 161 196 €

✓ Charges d'exploitation :

. Achats et charges externes	4 705 261 €
. Impôts et taxes	1 804 221 €
. Salaires et charges sociales	903 934 €
. Dotations aux amortissements	2 959 868 €
. Dotations aux provisions	208 707 €
. Autres charges de gestion courante	24 850 €

Total des charges d'exploitation	11 020 160 €

Les charges d'exploitation sont stables par rapport à 2019. La hausse des autres achats et charges externes liée à la mise en service en 2019 de la résidence étudiante Pierre-Ringenbach est compensée par un niveau moindre de dotation à la PGE et de dépréciation des créances douteuses.

✓ **Produits et charges financières**

Les charges financières ressortent à 592 309 € en 2020 (contre 565 516 en 2019) et concerne essentiellement les intérêts d'emprunts sur le patrimoine. Une partie des charges sont immobilisées dans le cout de production des immobilisations. Elles progressent, dans un contexte de taux bas et de baisse du taux livret A au 1^{er} février 2020 à 0,45 % qui permet de contrebalancer en partie l'effet des dettes nouvelles.

✓ **Produits et charges exceptionnels**

Les produits exceptionnels ressortent à 1 786 813 dont

- 1 395 090 € correspondant à la quote-part de subventions reprise au compte de résultat (1 618 209 € en 2019 compte tenu du « rattrapage » à l'obtention du solde des subventions des collectivités locales à la suite de la liquidation des OPH,
- et 236 821 € au titre des dégrèvements de taxe foncière sur les travaux d'économie d'énergie et PMR (268 534 € en 2019). Une partie des demandes n'a pas encore été traitée par l'administration €. 231 760 et une partie a été refusée t fait l'objet de contestation au tribunal administratif €. 151 923.

Les charges exceptionnelles ressortent à 195 899 €.

✓ **Impôt sur les sociétés**

Les immeubles PLI qui sont désormais fiscalisés à compter du 1^{er} janvier 2020 ont fait l'objet d'une réévaluation fiscale. Le résultat non agréé qui était déficitaire (- €.23 601) devient excédentaire (€. 338 062). La réévaluation permet de déduire des amortissements complémentaires à hauteur de €. 398 813. Dans ces conditions, le résultat fiscal est déficitaire - €.60 009. A fin 2020, les déficits fiscaux cumulés atteignent - € ; 88 763.

✓ Comparaison prévisionnel / Réel 2019 et 2020 - Perspectives 2020

L'autofinancement de la SEM s'élève à K.€. 2079 (23,7 % des loyers) contre K.€. 1 307 (15,9 % des loyers) à fin 2019, et dépasse de façon significative les prévisions sous Visial (autofinancement de K.€. 1 457 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 :

Evolution du patrimoine	Réalisé 2018	Prévu 2019	Réalisé 2019	Prévu 2020	Réalisé 2020	Prévu 2021	Ecart 2020 Réalisé /prévu
Livraisons	0	126	126	0		120	0
- Ventes et Démolitions	0	0	0	-2		0	2
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	1 638	1 764	1 764	1 762	1 764	1 882	2
<i>En milliers d'euros courants</i>	Réalisé 2018	Prévu 2019	Réalisé 2019	Prévu 2020	Réalisé 2020	Prévu 2021	Ecart 2020 Réalisé /prévu
Loyers quittancés logements	6 638	6 769	6 728	7 309	6 657	7 701	-652
Redevances foyers (hors interventions foyers)	701	665	669	664	1 037	669	373
Impact des interventions foyers	0	94	92	450	0	504	-450
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	991	919	814	881	1 091	884	210
Total loyers	8 330	8 447	8 303	9 304	8 785	9 758	-519
Production immobilisée	122	100	97	100	83	100	-17
Autres produits et marges sur autres activités	83	-136	-170	281	418	741	137
Produits financiers	0	0	0	15	0	15	-15
Total des produits courants	8 535	8 411	8 230	9 700	9 285	10 614	-415
Total annuités emprunts locatifs	-2 134	-2 022	-1 633	-2 681	-2 001	-2 747	680
Taxe foncière	-1 365	-1 395	-1 408	-1 426	-1 421	-1 456	5
Maintenance totale (y compris régie)	-1 467	-1 655	-1 645	-1 635	-1 848	-1 668	-213
Solde après annuités, TFPB et maintenance	3 569	3 339	3 543	3 958	4 015	4 743	57
Frais de personnel (y compris régie)	-1 329	-1 345	-1 318	-1 373	-1 272	-1 401	101
- Correction régie d'entretien	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	-917	-751	-868	-754	-806	-761	-52
Cotisation CGLLS	-445	-379	-400	-374	-328	-305	46
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-122	-36	-36	-35	0	-33	35
Coût des impayés	-106	-117	-53	-128	44	-135	172
Charges non récupérées / logements vacants	-21	-22	58	-22	177	-23	199
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	629	689	928	1 272	1 829	2 085	557
<i>en % des loyers</i>	7,6%	8,2%	11,2%	13,7%	20,8%	21,4%	
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	-1,4%	-1,4%	-1,7%	-1,3%	-1,8%	-0,0%	
Éléments exceptionnels d'autofinancement	161	387	379	185	250	1 206	65
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	790	1 076	1 307	1 457	2 079	3 291	622
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	9,4%	12,6%	15,9%	15,0%	22,4%	31,3%	

Les loyers sont en retrait du fait

- de la hausse de la RLS,
- d'un taux de vacance plus fort que prévu
- et d'une moindre évolution des loyers.

L'annuité est en retrait du fait du report de mobilisations de financement et de l'immobilisations de frais financiers sur les opérations en cours.

Les frais de gestion baissent moins sensiblement que prévu du fait du passage en charge des primes d'assurances DO et d'un niveau plus élevé que prévus de divers honoraires et des frais de maintenance administrative.

Perspectives d'avenir

L'année 2021 devrait être marquée par la livraison de plusieurs tranches de réhabilitations et la poursuite des travaux de reconstruction de l'opération Joffre.

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 a été réalisé un nouveau prévisionnel au cours de l'année 2019, présenté lors de la séance du Conseil d'Administration du 5 novembre 2019.

Ce prévisionnel fait apparaître un autofinancement net global pour 2021 de 3 291 K.€. Ce montant est conditionné par l'obtention de dégrèvements de TFPB et de CEE.

Le prévisionnel devrait être actualisé en 2021.

Suivi de l'excédent de liquidation des OPH

Il résulte des conventions d'utilisation de l'excédent de liquidation des OPH qu'à compter du 1er janvier 2020, le bénéficiaire final, c'est-à-dire, la SEM doit transmettre au représentant de l'État dans le département, au cours du premier trimestre/semestre de chaque exercice (n), un état des engagements effectués sur le montant total des excédents de liquidation qu'il a déjà perçu au titre de la présente convention entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'exercice précédent (n-1). Il permet de constater la bonne utilisation des fonds issus de la liquidation et affectée en conformité avec les dispositions de l'article 5.

Les excédents de liquidation sont respectivement de :

- €.14 163 913 pour l'OPH de Bourg-la-Reine,
- €. 22 472 110 pour l'OPH de Sceaux.

Cet état des engagements est accompagné de toutes pièces justificatives jugées utiles par l'attributaire. Le représentant de l'Etat dans le département peut solliciter toutes pièces ou informations complémentaires dans le mois suivant la réception par ses services de l'état des engagements.

Le tableau ci-après résume le suivi des engagements effectués à la date de livraison :

Suivi de l'Excédent de liquidation cumul fin 2020 (à la livraison) En milliers d'Euros	Sceaux	Bourg-la-Reine	Total
Opérations nouvelles	712	898	1 610
Réhabilitations	830	570	1 400
Renouvellement composants	429	429	858
Prévisions conventions	1971	1897	3 868
Opérations nouvelles	69	248	317
Réhabilitations	0	1519	1 519
Renouvellement composants	580	210	789
Réalisations	648	1977	2 625

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice 2020 soit 2 139 639,55 € de la manière suivante :

- report à nouveau 2 139 639,55 €.
- Dont report à nouveau agréé 1 801 577,32 €

* * * * *

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 2019 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 2017 : néant
- . Exercice 2018 : néant
- . Exercice 2019 : 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 2020

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

Exercice clos le 31 décembre 2020

Dirigeants et Associés de votre Société			Fonctions Exercées et Intérêts détenus dans d'autres Sociétés Y compris étrangères			
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	Pierre DEGROIS 23/11/1969		SEMIR	SEM	Rambouillet	Administrateur représentant la CDC
	Patrick DONATH 11/10/1955 Thibault SIMONIN 23/12/1991 Isabelle SPIERS 28/01/1954 Virginie BARBAUT 15/07/1959 Raymonde AWONO 11/12/1972 Mariam DANWILY 30/12/1970		RENATER AFNIC	GIP Association	Paris St Quentin en Yvelines	Administrateur représentant Ville de Bourg-la-Reine
	Philippe LAURENT 14/05/1954		SAERP Cuisine Montrouge/Sceaux	SAEML SPL	Pantin Sceaux	Administrateur représentant Ville de Sceaux
	Philippe TASTES 05/01/1961 Annie BACH 18/09/1958 Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE 23/11/1951 Monique POURCELOT 16/12/1949 Sylvie BLERY-TOUCHET 28/07/1962 Catherine PALPANT 05/05/1980 Kostantin SCHALLMOSE 14/04/1976					Administrateurs représentant Ville de Sceaux
	Pascal VAN LAETHEM 24/02/1957		SEQENS SEQENS Solidarité SEQENS Accession	SA d'HLM SA d'HLM SCIC HLM	Issy Issy Issy	DG DGD Administrateur
	Gérard KOEKENBIER 28/04/1944 Annick RULLAN-BORRAS 27/05/1953					

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

Deux conventions sont intervenues en 2020, 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

Il s'agit :

- Avenant à une convention d'occupation précaire d'un local avec la Ville de Sceaux au 3 square de Bretagne (dans le cadre de la politique de développement social du quartier) ;
- et d'une convention de gestion avec la Ville de Sceaux, ensemble immobilier situé quartier Albert 1er – crèches et résidence étudiante (gestion et paiement des dépenses collectives du 1^{er} septembre 2019 au 31 décembre 2020).

Les Villes n'étant pas des sociétés la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes a rappelé que ces conventions ne peuvent être stricto sensu soumises à la procédure prévues pour les conventions réglementées.

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

L'assemblée Générale n'a consentie aucune délégation.

1. Information décomposition du solde fournisseurs et du solde clients

Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures recues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	551				106						79	
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)	1 054 604	129 044	59 091	0	733 149	921 284	101 266	4 840€	29 182	25 740	160 028€	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues				0	0					25	25	
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)				0	0					56 201,34 €	56 201,34 €	
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : (précisez) 60 jours - Délais légaux (préciser)					=- Délais contractuels : (précisez) A réception - Délais légaux (préciser)						

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-dessus, n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privée.