

# RAPPORT D'ACTIVITE 2020

---

Conformément à l'article R.423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'issue de chaque exercice, un rapport d'activité et le compte financier sont présentés au conseil d'administration pour approbation.



23 décembre

---

**SAEM HABITER A YERRES**  
Créé par : escottis



**HABITER À YERRES**  
Société Anonyme d'Économie Mixte

|   |           |
|---|-----------|
| Table des matières  |           |
| <b>Le comité de coordination :</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>Le conseil de surveillance :</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>Le directoire :</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Les commissions :</b>                                      | <b>4</b>  |
| 1. <b>La commission d’attribution des logement (CALEOL) :</b> | <b>4</b>  |
| 2. <b>La Commission d’appel d’offres (CAO) :</b>              | <b>4</b>  |
| <b>L’organigramme :</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>Le patrimoine de la SAEM :</b>                             | <b>6</b>  |
| <b>Typologie des logements de la SAEM :</b>                   | <b>7</b>  |
| <b>Entretien du parc :</b>                                    | <b>8</b>  |
| <b>Remise en état des logements :</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>Les marchés passés en 2020 :</b>                           | <b>9</b>  |
| <b>L’activité de gestion et de service :</b>                  | <b>11</b> |
| 1. <b>Evolution des vacants :</b>                             | <b>11</b> |
| a. <b>Répartition des vacants :</b>                           | <b>11</b> |
| b. <b>Evolution des vacants parkings :</b>                    | <b>11</b> |
| 2. <b>Evolution des impayés (en K€) :</b>                     | <b>11</b> |
| a. <b>Répartition des impayés par programme (en K€) :</b>     | <b>12</b> |
| 3. <b>Evolution de l’encaissement :</b>                       | <b>12</b> |
| a. <b>Taux de recouvrement :</b>                              | <b>13</b> |
| 4. <b>Synthèse :</b>  | <b>13</b> |
| <b>Les finances de la SAEM « 2019 » :</b>                     | <b>14</b> |
| 1. <b>Bilan - Actif :</b>                                     | <b>14</b> |
| 2. <b>Bilan - Passif :</b>                                    | <b>15</b> |
| 3. <b>Compte de résultat :</b>                                | <b>16</b> |
| 4. <b>Détail du chiffre d’affaires :</b>                      | <b>17</b> |
| 5. <b>Détail des dettes :</b>                                 | <b>17</b> |
| <b>Conclusion :</b>   | <b>18</b> |

## **Le comité de coordination :**

Le comité de surveillance de la SAEM Habiter à Yerres est composé de 4 membres depuis le 10 juillet 2020.

Elus de la municipalité :

- M. Olivier CLODONG, Maire de la Ville de Yerres
- Mme Nicole LAMOTH,

Représentants d'Immobilier 3F :

- M. Bruno ROUSSEAU,
- M. Stéphane DUCRET,

## **Le conseil de surveillance :**

Le conseil de surveillance de la SAEM Habiter à Yerres est composé de 11 membres depuis le 10 juillet 2020 pour donner suite à l'ouverture au capital d'Immobilier 3F.

Elus de la municipalité :

- Mme Nicole LAMOTH,
- M. Fabrice GAUDUFFE,
- Mme Jocelyne FALCONNIER,
- M. Alexandre DUMONT,
- Mme Dominique RENONCIAT,
- M. Jean-François CARO,

Représentants d'Immobilier 3F :

- M. Edouard MAGDZIAK,
- M. Stéphane DUCRET,
- M. Laurent LEIGLON,

Aucun représentant des locataires n'est pour le moment administrateurs de la SAEM Habiter à Yerres. Ainsi, 2 sièges sont donc vacants.

## **Le directoire :**

Le directoire de la SAEM Habiter à Yerres est composé de 2 membres depuis le 10 juillet 2020.

Membres du directoire :

- Monsieur Eric SCOTTIS en qualité de président du Directoire,
- Monsieur Pierrick BOUTELEUX en qualité de représentant d'Immobilier 3F

## **Les commissions :**

### **1. La commission d'attribution des logement (CALEOL) :**

Le Conseil de surveillance fixe la politique d'attribution qui doit être appliquée par la CAL. Cette dernière agit dans un cadre législatif et réglementaire très strict afin d'assurer des conditions d'équité et de transparence pour toutes les personnes demandeurs d'un logement et satisfaisant aux conditions réglementaires.

Elle est composée de 6 membres, désignés par le conseil de surveillance en son sein. Le maire de la commune (ou son représentant) dans laquelle sont attribués les logements, participe de droit à la commission avec voix délibérative.

En cas d'égalité sa voix est prépondérante. L'Etat assure le respect des règles d'attribution. Son représentant dans le département assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission. Pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, les présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants participent à la CAL avec voix consultative.

Membres titulaires de la CALEOL :

- Mme Nicole LAMOTH,
- Mme Jocelyne FALCONNIER,
- Mme Dominique RENONCIAT
- M. Pierrick BOUTELEUX
- Mme Maria DA SILVA CAPITAIN

Membres suppléants :

- M. Edouard MAGDZIAK

### **2. La Commission d'appel d'offres (CAO) :**

Les organismes privés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux constituent une commission d'appel d'offres dont ils déterminent la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs. La commission examine les candidatures et les offres reçues lors de la passation des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article L. 2124-1 du code de la commande publique.

Ces mêmes marchés font en outre l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme ou de la société d'économie mixte. Ce rapport

comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté.

La CAO est composée par ailleurs de 3 membres titulaires et 3 suppléants.

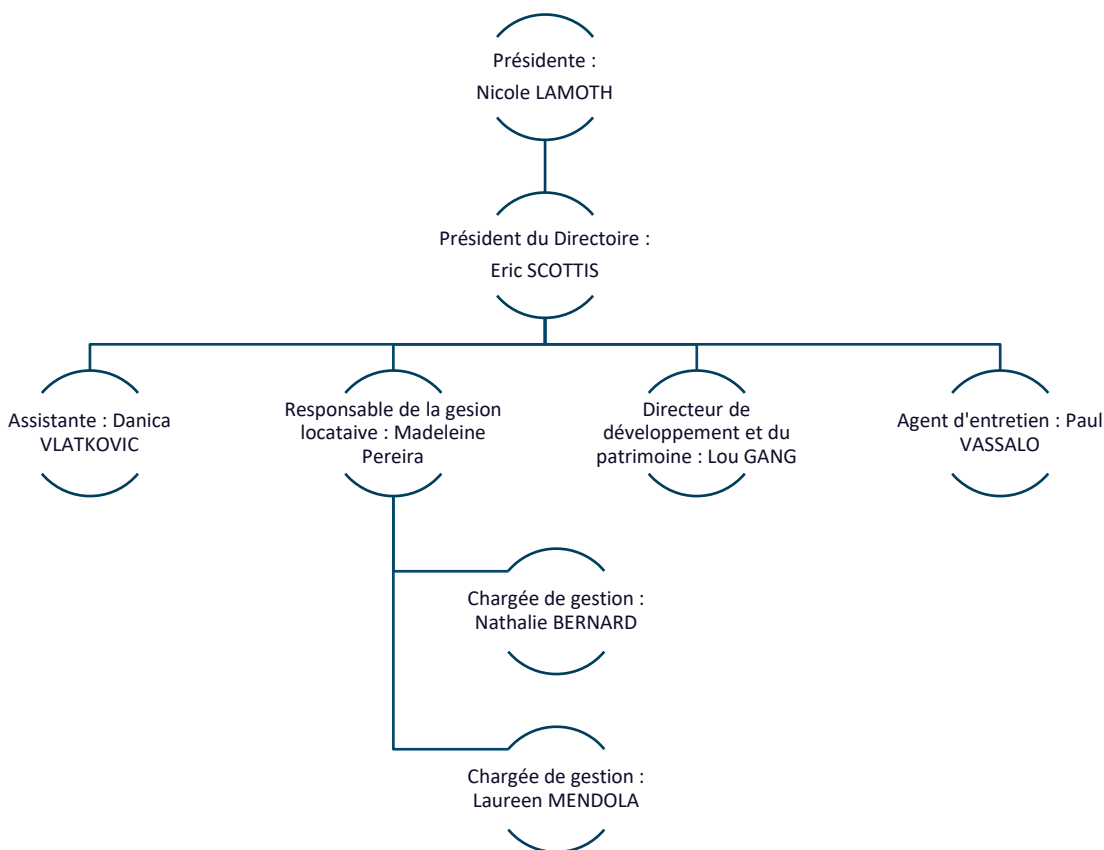
Membres titulaires de la CAO :

- M. Jean François CARO,
- M. Alexandre DUMONT
- M. Edouard MAGDZIAK

Membres suppléants :

- M. Stéphane DUCRET
- Mme Jocelyne FALCONNIER,
- Mme Dominique RENONCIAT

## L'organigramme :



La SAEM Habiter à Yerres a procédé à 2 recrutements afin de se donner les moyens humains de développer une gestion locative de proximité de qualité et pour accompagner les opérations de développement et de réhabilitations.

Dans la mesure ou la diversification de l'activité de la SAEM Habiter à Yerres a pour objectif de se pérenniser. L'internalisation de compétences spécifiques a été privilégiée.

## Le patrimoine de la SAEM :

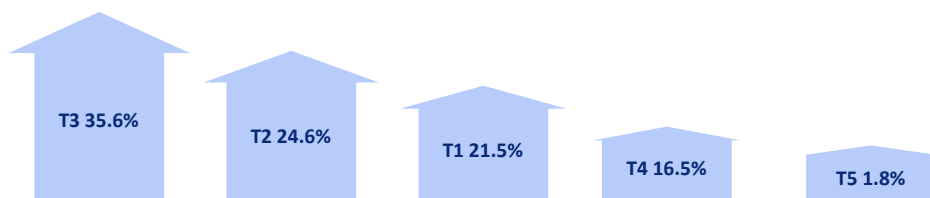
Les faits marquants concernant l'évolution du patrimoine :

- Acquisition de 1 logement au 54 rue Guilbert,

| PROGRAMMES             | NOMBRE | ADRESSES                      | COMMUNE | ANNEE CONSTRUCTION |
|------------------------|--------|-------------------------------|---------|--------------------|
| Petite Prairie         | 130    | 8/22 Marceau Balliot          | Yerres  | 1992               |
| Lucien Manès           | 16     | 13 rue Lucien Manès           | Yerres  | 1970               |
| Frédéric Koehler       | 4      | 28 rue Frédéric Koehler       | Yerres  | 1970               |
| Jean Bouin             | 4      | 3 rue Jean Bouin              | Yerres  | 1970               |
| Rue du Tertre          | 2      | 18 rue du Tertre              | Yerres  | 1960/1970          |
| Ker Anna               | 16     | 1/37 rue Ker Anna             | Yerres  | 1960               |
| Tournelles             | 9      | 1/2 PHB + 1/2 LL - Tournelles | Yerres  | 1960               |
| 54 rue Pierre Guilbert | 4      | 54 rue Pierre Guilbert        | Yerres  | 1930               |
| Camaldules             | 4      | 28 rue des Camaldules         | Yerres  | 1960               |
| La Grange              | 5      | 40 rue de la Grange           | Yerres  | 1950               |
| Bois d'Enfer           | 10     | 26 Ter rue du Bois d'Enfer    | Yerres  | 1930               |
| Les Pierreries         | 4      | 5 rue des Pierreries          | Yerres  | 2010               |
| Chevalier de la Barre  | 4      | 19 rue Chevalier de la Barre  | Yerres  | 1970/1980          |
| RPA                    | 63     | 31 rue du Stade               | Yerres  | 1983               |
| L'Abbaye               | 11     | 2 avenue de l'Abbaye          | Yerres  | 1950               |
| Renaudin               | 19     | 8 rue Paul Doumer             | Yerres  | 2013               |
| Villa Poincaré         | 20     | 145/145Bis rue René Coty      | Yerres  | 2012               |
| La Closerie            | 19     | 1 rue d'Yerres                | Yerres  | 2012               |
| Windsor                | 11     | 106 rue René Coty             | Yerres  | 2016               |
| Artémis                | 22     | 106 rue Paul Doumer           | Yerres  | 2016               |
| Pinède                 | 54     | 24/26 rue Marceau Balliot     | Yerres  | 1992/1993          |
| Villa des arts         | 33     | Rue du Maréchal Juin          | Yerres  | 2018               |

Ainsi, au 31/12/2020, la SAEM Habiter à Yerres possède un patrimoine de 465 logements sociaux.

## Typologie des logements de la SAEM :



| RESIDENCES             | LOGEMENTS  | PARKINGS   | T1        | T2        | T3         | T4        | T5       | ANNEE DE CONSTRUCTION |
|------------------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|----------|-----------------------|
| PETITE PRAIRIE PLS     | 130        | 147        | 36        | 33        | 44         | 17        |          | 1992                  |
| LUCIEN MANES           | 16         |            |           |           | 8          | 8         |          | 1970                  |
| FREDERIC KOEHLER       | 4          |            |           |           | 2          | 2         |          | 1970                  |
| JEAN BOUIN             | 4          |            |           |           | 2          | 2         |          | 1970                  |
| RUE DU TERTRE          | 2          | 2          |           |           |            | 2         |          | 1960                  |
| 54 RUE PIERRE GUILBERT | 5          |            | 1         | 3         | 1          |           |          | 1930                  |
| 2 RUE PIERRE GUILBERT  | 5          |            | 1         | 2         | 2          |           |          | 1930                  |
| CAMALDULES             | 4          |            |           | 4         |            |           |          | 1960                  |
| LA GRANGE              | 5          |            | 4         |           | 1          |           |          | 1950                  |
| BOIS D'ENFER           | 10         |            | 5         | 3         | 2          |           |          | 1930                  |
| LES PIERRERIES         | 4          |            | 4         |           |            |           |          | 2010                  |
| CHEVALIER DE LA BARRE  | 4          |            |           | 1         | 1          | 2         |          | 1980                  |
| L'ABBAYE               | 11         | 11         | 5         | 3         | 3          |           |          | 1950                  |
| RENAUDIN               | 19         | 25         |           | 2         | 8          | 6         | 3        | 2013                  |
| VILLA POINCARE         | 20         | 20         |           | 9         | 4          | 6         | 1        | 2012                  |
| LA CLOSERIE            | 19         | 19         |           | 9         | 7          | 2         | 1        | 2012                  |
| WINDSOR                | 11         | 11         | 1         | 2         | 6          | 2         |          | 2016                  |
| ARTEMIS                | 22         | 22         |           | 6         | 15         | 1         |          | 2016                  |
| PINEDE                 | 54         | 55         | 12        | 9         | 23         | 10        |          | 1993                  |
| VILLA DES ARTS         | 33         | 33         | 13        | 8         | 7          | 3         | 2        | 2018                  |
| <b>TOTAL</b>           | <b>382</b> | <b>345</b> | <b>82</b> | <b>94</b> | <b>136</b> | <b>63</b> | <b>7</b> |                       |

\*Logement foyer

| RESIDENCES   | LOGEMENTS | PARKINGS | T1        | T2 | T3 | T4 | T5 | ANNEE DE CONSTRUCTION |
|--------------|-----------|----------|-----------|----|----|----|----|-----------------------|
| *RPA         | 63        |          | 63        |    |    |    |    | 1983                  |
| <b>TOTAL</b> | <b>63</b> |          | <b>63</b> |    |    |    |    |                       |

\*plus 3 chambres

## Entretien du parc :

Conformément aux engagements, les opérations suivantes ont été menées ou engagées :

- **Constructions neuves et acquisition :**

### **Promotion :**

L'opération de la Villa Fontange a été lancée.

### **Acquisition :**

L'acquisition d'un T3 situé au 54 rue Guilbert a été réalisée.

- **Opérations préliminaires ou à l'étude :**

### **Etudes de faisabilité :**

Les études de faisabilité des opérations Grosbois et 45 rue du Parc ont été réalisées.

- **Autres travaux :**

**54 rue Guilbert :** travaux menés dans la cadre d'une procédure d'urgence en cours de réalisation.

- **Gros entretien programmé :**

|   |          |
|---|----------|
| 54 rue Pierre Guilbert                          |          |
| Rénovation peinture des PC                      | 10 000 € |
| Rénovation des logements                        | 44 000 € |
| Rénovation des installations électriques des PC | 10 000 € |

Les travaux ont été lancés mais reportés à 2021 en raison de la procédure d'urgence lancée pour la rénovation des planchers.



## Remise en état des logements :

|                 | REL       | Budget engagé euros HT | Moyenne par logement |
|-----------------|-----------|------------------------|----------------------|
| Marceau Baillot | 13        | 16 493 €               | 1 269 €              |
| Camaldules      | 1         | 234 €                  | 234 €                |
| Closerie        | 1         |                        | - €                  |
| Villa Poincaré  | 2         | 3 291 €                | 1 646 €              |
| RPA             | 5         | 316 €                  | 63 €                 |
| Renaudin        | 1         | 4 337 €                | 4 337 €              |
| Villa des arts  | 2         | 4 058 €                | 2 029 €              |
| Pinède          | 3         | 11 530 €               | 3 843 €              |
| Artémis         | 1         | 5 139 €                | 5 139 €              |
| <b>Total</b>    | <b>29</b> | <b>86 000</b>          | <b>2320€</b>         |

## Un logement a fait l'objet d'une restructuration spécifique :

|                 |   |          |          |
|-----------------|---|----------|----------|
| 54 rue Guilbert | 1 | 29 000 € | 29 000 € |
|-----------------|---|----------|----------|

## Les marchés passés en 2020 :

### Villa Fontanges : VEFA (Mixte sociale logement familiaux).

| Prestations  |   | Offres retenues<br>€HT            | Montant marché<br>€HT | Avenant<br>€HT                | Total €HT         |
|--|---|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------|
| MOE  | ARCHITECTE  | -                                 | 69 144,70             |                               | <b>69 144,70</b>  |
|  | BECT TCE  | -                                 | 53 235,30             |                               | <b>53 235,30</b>  |
| Contrôle technique                                   | BTP Consultants   | -                                 | 14 760,00             |                               | <b>14 760,00</b>  |
| CSPS   |   | -                                 | 8 300,00              |                               | <b>8 300,00</b>   |
| autres   |   |                                   |                       |                               |                   |
| Travaux de préparation                               |   | Offres retenues<br>€HT            | Montant marché<br>€HT | Travaux supplémentaires (€HT) | Total €HT         |
| Préparation de chantier                              |   |                                   | 16 085,00             |                               | <b>16 085,00</b>  |
|  |   |                                   |                       |                               |                   |
| Travaux  |   | Offres retenues<br>€HT (mai 2020) | Montant marché<br>€HT | Travaux supplémentaires (€HT) | Total €HT         |
| Lot 01A Curage Déplombage Désamiantage Démolition    | RCE BAT   | 75 958,00 €                       | 75 958,00             | 25 260,00                     | <b>101 218,00</b> |
| Lot 01B Fondations - Gros œuvre                      |   | 1 324 307,40 €                    |                       |                               |                   |
| Lot 01C Ravalement                                   | SARL AZUR – 22 RUE DES SAULES                               | 46 504,91 €                       |                       |                               |                   |
| Lot 02 Couverture – Charpente – Etanchéité           | ACTS  | 339 455,93 €                      |                       |                               |                   |
| Lot 03 Cloisons - Doublages - Faux-plafonds          | LIMA BATIMENT   | 222 020,81 €                      |                       |                               |                   |
| Lot 04A Menuiseries extérieures Occultations         | EUROPEENNE DE BATIMENT                                      | 128 432,00 €                      |                       |                               |                   |
| Lot 04B Serrurerie                                   |   | 112 227,00 €                      |                       |                               |                   |
| Lot 05 Menuiseries intérieures                       | A.R.B.  | 132 077,00 €                      |                       |                               |                   |
| Lot 06 Carrelage – Faïence                           |   | 69 478,54 €                       |                       |                               |                   |
| Lot 07A Revêtements de sols souples                  | SARL CBT  | 50 827,54 €                       |                       |                               |                   |
| Lot 07B Peinture                                     |   | 149 585,53 €                      |                       |                               |                   |
| Lot 08 Electricité - Courants Forts/Courants Faibles | PRUNEVIEILLE  | 191 844,35 €                      |                       |                               |                   |
| Lot 09A Plomberie                                    |   | 197 000,00 €                      |                       |                               |                   |
| Lot 09B CVC  | S.P.C.C.  | 235 000,00 €                      |                       |                               |                   |
| Lot 10A VRD  | SNTPP (Société Nouvelle de Travaux Publics et Particuliers) | 150 086,00 €                      |                       |                               |                   |
| Lot 10B Espaces verts                                |   | 27 728,00 €                       |                       |                               |                   |
| Lot 11 Ascenseur                                     | ORONA Île-de-France   | 25 560,00 €                       |                       |                               |                   |

## 54 rue Guilbert : procédure d'urgence

| Prestations                       |                       | Offres retenues<br>€HT | Montant marché<br>€HT | Avenant<br>€HT                   | Total €HT | Commentaires             |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------|--------------------------|
| Expertise                         |                       | -                      | 1029,17               |                                  | 1 029,17  |                          |
|                                   |                       | -                      | 491,67                |                                  | 491,67    |                          |
| Diagnostics                       | SAFE                  | -                      | 520,00                |                                  | 520,00    |                          |
|                                   |                       | -                      | 744,00                |                                  | 744,00    |                          |
| Géomètre                          |                       | -                      | 4 000,00              |                                  | 4 000,00  | Etages                   |
|                                   |                       | -                      | 1 500,00              |                                  | 1 500,00  | Façades                  |
| MOE                               | Architecte Jean DUMAS | -                      | 3 000,00              |                                  | 3 000,00  | mission Audit            |
|                                   |                       | -                      | 24 000,00             |                                  | 24 000,00 | Mission MOE              |
| Contrôle technique                |                       | -                      |                       |                                  |           | en cours de consultation |
| CSPS                              |                       | -                      |                       |                                  |           | en cours de consultation |
| <b>Travaux de<br/>préparation</b> |                       | Offres retenues<br>€HT | Montant marché<br>€HT | Travaux<br>supplémentaires (€HT) | Total €HT | Commentaires             |
| Démolition des planchers          | ACTS                  |                        | 11 500,00             |                                  | 11 500,00 |                          |
|                                   |                       |                        |                       |                                  |           |                          |
|                                   |                       |                        |                       |                                  |           |                          |
| <b>Travaux</b>                    |                       | Offres retenues<br>€HT | Montant marché<br>€HT | Travaux<br>supplémentaires (€HT) | Total €HT | Commentaires             |
| Lot 01                            |                       |                        |                       |                                  |           |                          |
| Lot 02                            |                       |                        |                       |                                  |           |                          |

## Gros Bois : VEFA - LLS

| Prestations        |  | Offres retenues<br>€HT | Montant marché<br>€HT | Avenant<br>€HT                   | Total €HT | Commentaires             |
|--------------------|--|------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------|--------------------------|
| Diagnostics        |  |                        |                       |                                  |           | En cours                 |
| MOE                |  |                        | 30 400,00             |                                  | 30 400,00 |                          |
| Contrôle technique |  |                        |                       |                                  |           | en cours de consultation |
| CSPS               |  |                        |                       |                                  |           | en cours de consultation |
|                    |  |                        |                       |                                  |           |                          |
| <b>Travaux</b>     |  | Offres retenues<br>€HT | Montant marché<br>€HT | Travaux<br>supplémentaires (€HT) | Total €HT | Commentaires             |
| Lot 01             |  |                        |                       |                                  |           |                          |
| Lot 2              |  |                        |                       |                                  |           |                          |

# L'activité de gestion et de service :

## 1. Evolution des vacants :

| type              | objectif | Nbre 11/19 | Nbre 12/19 | Nbre 01/20 | Nbre 02/20 | Nbre 03/20 | Nbre 04/20 | Nbre 05/20 | Nbre 06/20 | Nbre 07/20 | Nbre 08/20 | Nbre 09/20 | Nbre 10/20 |
|-------------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 01 LOGEMENTS      |          | 11         | 11         | 15         | 12         | 16         | 16         | 18         | 20         | 16         | 14         | 12         | 14         |
| 02 STATIONNEMENTS |          | 81         | 83         | 86         | 85         | 83         | 83         | 85         | 84         | 80         | 77         | 76         | 77         |
| 04 DIVERS         |          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |

### a. Répartition des vacants :

| Résidence      | Vacants au 30/11/2020 |
|----------------|-----------------------|
| Petite Prairie | 4                     |
| Ker Anna       | 3                     |
| Abbaye         | 3                     |
| Tournelles     | 1                     |
| RPA            | 3                     |

### b. Evolution des vacants parkings :

| Résidence      | Vacants au 30/11/2020 |
|----------------|-----------------------|
| Petite Prairie | 60                    |
| Ker Anna       | 1                     |
| Abbaye         | 1                     |
| Artémis        | 1                     |
| Pinède         | 6                     |
| Villa des Arts | 8                     |

## 2. Evolution des impayés (en K€) :

|      | Dettes > 3 mois | Nb de débiteurs présents | Dont Nbre Ctx | Montant 11/19 | Montant 12/19 | Montant 01/20 | Montant 02/20 | Montant 03/20 | Montant 04/20 | Montant 05/20 | Montant 06/20 | Montant 07/20 | Montant 08/20 | Montant 09/20 | Montant 10/20 |
|------|-----------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| SAEM | 147             | 75                       | 0             | 226           | 215           | 217           | 210           | 216           | 219           | 210           | 229           | 228           | 229           | 240           | 225           |

## a. Répartition des impayés par programme (en K€) :

| Programmes            | Total impayé 30/11/2020 | %      |
|-----------------------|-------------------------|--------|
| Lucien Manès          | 2 229,00 €              | 1,02%  |
| PETITE PRAIRIE        | 61 420,35 €             | 28,24% |
| Frédéric Koehler      | 9 520,62 €              | 4,38%  |
| 54 Pierre Guilbert    | 1 303,50 €              | 0,60%  |
| Keranna 1             | 27 230,18 €             | 12,52% |
| VILLA POINCARÉ        | 4 945,37 €              | 2,27%  |
| Tournelles 1          | 564,98 €                | 0,26%  |
| RPA                   | 5 848,81 €              | 2,69%  |
| Bois d'Enfer          | 11 422,25 €             | 5,25%  |
| Artémis               | 2 353,75 €              | 1,08%  |
| Renaudin              | 713,31 €                | 0,33%  |
| Chevalier de la Barre | 77,60 €                 | 0,04%  |
| La Closerie           | 0,09 €                  | 0,00%  |
| PINÈDE                | 45 210,11 €             | 20,79% |
| Villa des arts        | 28 600,80 €             | 13,15% |
| Windsor               | 15 893,38 €             | 7,31%  |
| Tournelles 2          | 158,84 €                | 0,07%  |
|                       | 217 492,94 €            | 100%   |

- Au total, les débiteurs concernent 16% des locataires.
- Le montant cumulé des impayés représente 1 mois de quittancement.

## 3. Evolution de l'encaissement :

| Centre / Programme | Terme net émis (MER) | Encaissement Total | Ratio Recouvrement | montant encaissé hors prélevé hors Apl | Nombre d'avis | Nombre de règlement | Montant règlement rejeté | Nombre règlement rejeté | Montant prélevé | Nombre de prélèvements | montant apl Encaissé Terme M-1 | nombre apl Encaissé Terme M-1 | Montant Apl quittancé Terme M-1 |
|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--|---------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| SAEM               | 277 567,40           | 267 960,18         | 96,5 %             | 98 514,57                              | 455           | 172                 | 4 828,93                 | 9                       | 146 038,11      | 280                    | 28 236,43                      | 151                           | 29 434,73                       |

| Centre / Programme | Loyers       | Provisions | Autres     | APL        | Ratio Recouv. | Encaissement | Prélèvements | Règlements rejetés |
|--------------------|--------------|------------|------------|------------|---------------|--------------|--------------|--------------------|
| SAEM               | 2 286 097,62 | 419 601,65 | -31 153,86 | 289 441,74 | 88,6 %        | 997 810,59   | 1 395 585,71 | 42 215,61          |

## a. Taux de recouvrement :

| Centre / Programme         | Loyers     | Provisions | APL       | Ratio Recouv. |
|----------------------------|------------|------------|-----------|---------------|
| 0002 RUE DU TERTRE         | 15 704,37  | 2 217,00   | 0,00      | 94,7 %        |
| 0003 Lucien Manès          | 118 372,65 | 17 197,45  | 15 279,56 | 87,8 %        |
| 0004 PETITE PRAIRIE        | 777 828,86 | 150 771,78 | 70 339,76 | 92,0 %        |
| 0005 Frédéric Koehler      | 32 162,90  | 4 565,00   | 2 923,76  | 86,6 %        |
| 0006 Jean Bouin            | 30 122,95  | 4 565,00   | 1 814,63  | 94,7 %        |
| 0007 54 Pierre Guilbert    | 7 172,87   | 1 709,38   | 2 197,89  | 81,9 %        |
| 0008 Orangerie             | 13 545,69  | 2 020,06   | 898,16    | 100,8 %       |
| 0009 Keranna 1             | 59 463,62  | 15 121,01  | 23 128,84 | 65,2 %        |
| 0010 L'Abbaye              | 67 324,07  | 9 456,13   | 8 667,21  | 90,6 %        |
| 0011 LA GRANGE             | 14 581,71  | 1 563,09   | 6 581,58  | 58,7 %        |
| 0012 VILLA POINCARÉ        | 78 890,34  | 25 909,14  | 14 588,22 | 86,1 %        |
| 0013 Toumelles 1           | 22 201,70  | 9 178,48   | 4 965,52  | 102,3 %       |
| 0014 RPA                   | 394 598,17 | 2 610,00   | 40 591,42 | 94,7 %        |
| 0015 Bois d'Enfer          | 10 816,17  | 3 726,45   | 1 094,16  | 94,6 %        |
| 0016 Artémis               | 94 025,09  | 23 935,32  | 16 296,69 | 84,3 %        |
| 0017 Renaudin              | 101 181,52 | 25 569,68  | 9 611,61  | 93,1 %        |
| 0018 Chevalier de la Barre | 16 945,06  | 2 772,00   | 486,00    | 103,2 %       |
| 0019 La Closerie           | 86 581,55  | 27 005,00  | 22 744,83 | 81,0 %        |
| 0020 PINÈDE                | 312 610,64 | 50 405,59  | 34 214,23 | 89,7 %        |
| 0021 Villa des arts        | 135 151,67 | 54 450,00  | 29 940,95 | 75,2 %        |
| 0022 Windsor               | 55 492,86  | 13 106,19  | 5 761,28  | 86,8 %        |
| 009B Keranna 2             | 19 068,39  | 4 620,00   | 1 233,34  | 94,3 %        |
| 011B LES PIERRERIES        | 13 707,87  | 2 299,00   | 480,35    | 96,2 %        |
| 013B Toumelles 2           | 13 009,10  | 5 800,00   | 8 551,57  | 47,5 %        |

## 4. Synthèse :

| Centre / Programme | loyer     | rotation | vacance % | vacance | impaye |
|--------------------|-----------|----------|-----------|---------|--------|
| SAEM               | 2 267 399 | 7,57%    | 4,60%     | 94      | 7,93%  |

# Les finances de la SAEM « 2019 » :

## 1. Bilan - Actif :

|  | Brut              | Amortissements<br>Dépréciations | Net au<br>31/12/19 | Net au<br>31/12/18 |
|--|-------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIF</b>   |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Capital souscrit non appelé</i>                     |                   |                                 |                    |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                   |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Frais d'établissement</i>                           |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Frais de recherche et de développement</i>          |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Concessions, brevets et droits assimilés</i>        | 14 470            | 14 470                          |                    |                    |
| <i>Fonds commercial</i>                                |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Autres immobilisations incorporelles</i>            | 983 269           | 192 670                         | 790 599            | 848 446            |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                     |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Terrains</i>  | 7 646 794         |                                 | 7 646 794          | 7 607 174          |
| <i>Constructions</i>                                   | 37 609 077        | 9 419 877                       | 28 189 200         | 29 055 190         |
| <i>Installations techniques, matériel et outillage</i> | 440               | 440                             |                    |                    |
| <i>Autres immobilisations corporelles</i>              | 54 332            | 38 154                          | 16 178             | 18 437             |
| <i>Immob. en cours / Avances &amp; acomptes</i>        | 37 516            |                                 | 37 516             | 40 263             |
| <b>Immobilisations financières</b>                     |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Participations et créances rattachées</i>           |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Autres titres immobilisés</i>                       |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Prêts</i>   |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Autres immobilisations financières</i>              |                   |                                 |                    |                    |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                | <b>46 345 899</b> | <b>9 665 611</b>                | <b>36 680 287</b>  | <b>37 569 510</b>  |
| <b>Stocks</b>  |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Matières premières et autres approv.</i>            |                   |                                 |                    |                    |
| <i>En cours de production de biens</i>                 | 223 494           |                                 | 223 494            | 19 595             |
| <i>En cours de production de services</i>              |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Produits intermédiaires et finis</i>                |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Marchandises</i>                                    |                   |                                 |                    |                    |
| <b>Créances</b>  |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Clients et comptes rattachés</i>                    | 590 711           | 287 097                         | 303 614            | 340 784            |
| <i>Fournisseurs débiteurs</i>                          |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Personnel</i>                                       | 790               |                                 | 790                | 338                |
| <i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>                  |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>           | 11 970            |                                 | 11 970             | 3 191              |
| <i>Autres créances</i>                                 | 1 498 917         |                                 | 1 498 917          | 2 020 605          |
| <b>Divers</b>  |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Avances et acomptes versés sur commandes</i>        | 2 165             |                                 | 2 165              | 8 741              |
| <i>Valeurs mobilières de placement</i>                 | 950 766           |                                 | 950 766            |                    |
| <i>Disponibilités</i>                                  | 250 265           |                                 | 250 265            | 910 065            |
| <i>Charges constatées d'avance</i>                     |                   |                                 |                    | 6 534              |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                 | <b>3 529 078</b>  | <b>287 097</b>                  | <b>3 241 981</b>   | <b>3 309 853</b>   |
| <i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>      |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Prime de remboursement des obligations</i>          |                   |                                 |                    |                    |
| <i>Ecart de conversion - Actif</i>                     |                   |                                 |                    |                    |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>                       |                   |                                 |                    |                    |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                     | <b>49 874 977</b> | <b>9 952 708</b>                | <b>39 922 268</b>  | <b>40 879 363</b>  |

## 2. Bilan - Passif :

|  | Net an<br>31/12/19 | Net an<br>31/12/18 |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>  |                    |                    |
| <i>Capital social ou individuel</i>                            | 1 076 800          | 745 800            |
| <i>Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...</i>             |                    |                    |
| <i>Ecart de réévaluation</i>                                   |                    |                    |
| <i>Réserve légale</i>  | 74 580             | 74 580             |
| <i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>                  |                    |                    |
| <i>Réserves réglementées</i>                                   |                    |                    |
| <i>Autres réserves</i>   |                    |                    |
| <i>Report à nouveau</i>  | 603 129            | 452 784            |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                                  | <b>-269 773</b>    | <b>150 345</b>     |
| <i>Subventions d'investissement</i>                            | 8 195 502          | 8 647 333          |
| <i>Provisions réglementées</i>                                 |                    |                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>  | <b>9 680 238</b>   | <b>10 070 842</b>  |
| <i>Produits des émissions de titres participatifs</i>          |                    |                    |
| <i>Avances conditionnées</i>                                   |                    |                    |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                    |                    |                    |
| <i>Provisions pour risques</i>                                 | 36 878             | 9 000              |
| <i>Provisions pour charges</i>                                 | 80 000             | 209 203            |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                      | <b>116 878</b>     | <b>218 203</b>     |
| <i>Emprunts obligataires convertibles</i>                      |                    |                    |
| <i>Autres emprunts obligataires</i>                            |                    |                    |
| <i>Emprunts</i>  | 28 786 765         | 29 884 847         |
| <i>Découverts et concours bancaires</i>                        |                    |                    |
| <i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits</i> | 28 786 765         | 29 884 847         |
| <i>Emprunts et dettes financières diverses</i>                 | 528 185            | 232 068            |
| <i>Emprunts et dettes financières diverses – Associés</i>      |                    |                    |
| <i>Avances et acomptes reçus sur commandes en cours</i>        |                    |                    |
| <i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>                | 446 804            | 316 309            |
| <i>Personnel</i>   | 23 357             | 18 165             |
| <i>Organismes sociaux</i>                                      | 51 657             | 41 435             |
| <i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>                          |                    |                    |
| <i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>                   |                    | 62                 |
| <i>Etat, Obligations cautionnées</i>                           |                    |                    |
| <i>Autres dettes fiscales et sociales</i>                      | 22 232             |                    |
| <i>Dettes fiscales et sociales</i>                             | 97 245             | 59 662             |
| <i>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</i>         | 23 304             | 23 304             |
| <i>Autres dettes</i>   | 242 850            | 74 128             |
| <i>Produits constatés d'avance</i>                             |                    |                    |
| <b>DETTES</b>  | <b>30 125 152</b>  | <b>30 590 317</b>  |
| <i>Ecart de conversion – Passif</i>                            |                    |                    |
| <b>TOTAL PASSIF</b>  | <b>39 922 268</b>  | <b>40 879 363</b>  |

### 3. Compte de résultat :

|   | du 01/01/19<br>au 31/12/19<br>12 mois | du 01/01/18<br>au 31/12/18<br>12 mois | Variation<br>absolue<br>(montant) | Var.<br>abs.<br>(%) |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>              |                                       |                                       |                                   |                     |
| <i>Ventes de marchandises</i>               |                                       |                                       |                                   |                     |
| <i>Production vendue</i>                    | 3 248 419                             | 3 033 203                             | 215 216                           | 7,10                |
| <i>Production stockée</i>                   | 203 698                               | 6 511                                 | 197 187                           | NS                  |
| <i>Subventions d'exploitation</i>           |                                       |                                       |                                   |                     |
| <i>Autres produits</i>                      | 530 005                               | 296 427                               | 233 578                           | 78,80               |
| <b>Total</b>                                | <b>3 982 122</b>                      | <b>3 336 141</b>                      | <b>645 981</b>                    | <b>19,36</b>        |
| <b>Charges d'exploitation</b>               |                                       |                                       |                                   |                     |
| <i>Achats de marchandises</i>               |                                       |                                       |                                   |                     |
| <i>Variation de stock (m/ses)</i>           |                                       |                                       |                                   |                     |
| <i>Achats de m.p &amp; aut.approv.</i>      |                                       |                                       |                                   |                     |
| <i>Variation de stock (m.p.)</i>            |                                       |                                       |                                   |                     |
| <i>Autres achats &amp; charges externes</i> | 1 751 792                             | 1 139 044                             | 612 748                           | 53,79               |
| <i>Impôts, taxes et vers. assim.</i>        | 301 765                               | 52 474                                | 249 291                           | 475,08              |
| <i>Salaires et Traitements</i>              | 294 890                               | 219 695                               | 75 196                            | 34,23               |
| <i>Charges sociales</i>                     | 118 514                               | 90 757                                | 27 757                            | 30,58               |
| <i>Amortissements et provisions</i>         | 1 383 899                             | 1 427 243                             | -43 344                           | -3,04               |
| <i>Autres charges</i>                       | 65 591                                | 20 838                                | 44 753                            | 214,76              |
| <b>Total</b>                                | <b>3 916 451</b>                      | <b>2 950 052</b>                      | <b>966 400</b>                    | <b>32,76</b>        |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>              | <b>65 670</b>                         | <b>386 089</b>                        | <b>-320 419</b>                   | <b>-82,99</b>       |
| <i>Produits financiers</i>                  | 1 560                                 |                                       | 1 560                             |                     |
| <i>Charges financières</i>                  | 570 275                               | 538 504                               | 31 771                            | 5,90                |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                   | <b>-568 715</b>                       | <b>-538 504</b>                       | <b>-30 210</b>                    | <b>5,61</b>         |
| <i>Opérations en commun</i>                 |                                       |                                       |                                   |                     |
| <b>RESULTAT COURANT</b>                     | <b>-503 044</b>                       | <b>-152 415</b>                       | <b>-350 629</b>                   | <b>230,05</b>       |
| <i>Produits exceptionnels</i>               | 257 909                               | 304 837                               | -46 928                           | -15,39              |
| <i>Charges exceptionnelles</i>              | 24 638                                | 2 076                                 | 22 562                            | NS                  |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                | <b>233 271</b>                        | <b>302 761</b>                        | <b>-69 489</b>                    | <b>-22,95</b>       |
| <i>Participation des salariés</i>           |                                       |                                       |                                   |                     |
| <i>Impôts sur les bénéfices</i>             |                                       |                                       |                                   |                     |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>               | <b>-269 773</b>                       | <b>150 345</b>                        | <b>-420 118</b>                   | <b>-279,44</b>      |



## 4. Détail du chiffre d'affaires :

| Secteur d'activité  | 31/12/2019       |
|---|------------------|
| <i>Acomptes quittancés ou à régulariser auprès des locataires</i> | 570 188          |
| <i>Loyers</i>   | 2 622 199        |
| <i>Réductions de loyers de solidarité</i>                         | 56 031           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>3 248 419</b> |

## 5. Détail des dettes :

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 30 125 152 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

|  | Montant brut      | Echéances à moins d'un an | Echéances à plus d'un an | Echéances à plus de 5 ans |
|--|-------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <i>Emprunts obligataires convertibles</i>                            |                   |                           |                          |                           |
| <i>Autres emprunts obligataires</i>                                  |                   |                           |                          |                           |
| <i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit dont :</i> |                   |                           |                          |                           |
| – à 1 an au maximum à l'origine                                      |                   |                           |                          |                           |
| – à plus de 1 an à l'origine   | 28 786 765        | 887 897                   | 3 827 271                | 24 071 597                |
| <i>Emprunts et dettes financières divers</i>                         | 528 185           | 299 609                   |                          | 228 576                   |
| <i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>                      | 446 804           | 446 804                   |                          |                           |
| <i>Dettes fiscales et sociales</i>                                   | 97 245            | 97 245                    |                          |                           |
| <i>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</i>               | 23 304            | 23 304                    |                          |                           |
| <i>Groupes-Associés et autres dettes</i>                             | 242 850           | 242 850                   |                          |                           |
| <i>Produits constatés d'avance</i>                                   |                   |                           |                          |                           |
| <b>Total</b>   | <b>30 125 152</b> | <b>1 997 709</b>          | <b>3 827 271</b>         | <b>24 300 173</b>         |
| <i>Emprunts souscrits en cours d'exercice</i>                        |                   |                           |                          |                           |
| <i>Emprunts remboursés sur l'exercice</i>                            | 1 098 082         |                           |                          |                           |
| <i>Dettes contractées auprès des associés</i>                        |                   |                           |                          |                           |

## **Conclusion :**

**L'année 2020 a été une année de transition stratégique pour la SAEM qui a lancé une nouvelle activité de promotion immobilière. Par ailleurs, le périmètre capitaliste a également été modifié avec l'entrée au capital d'I3F.**

**L'année 2020 est également marquée par la signature de la convention d'utilité sociale seconde génération qui intègre les nouveaux engagements pour la période 2019-2023.**

**Enfin, une nouvelle organisation a été déployée afin de doter la SAEM de compétences nouvelles.**

**L'année 2020 est une année pivot en matière d'orientations stratégiques et correspond de ce fait à une année de lancement.**