

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

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.

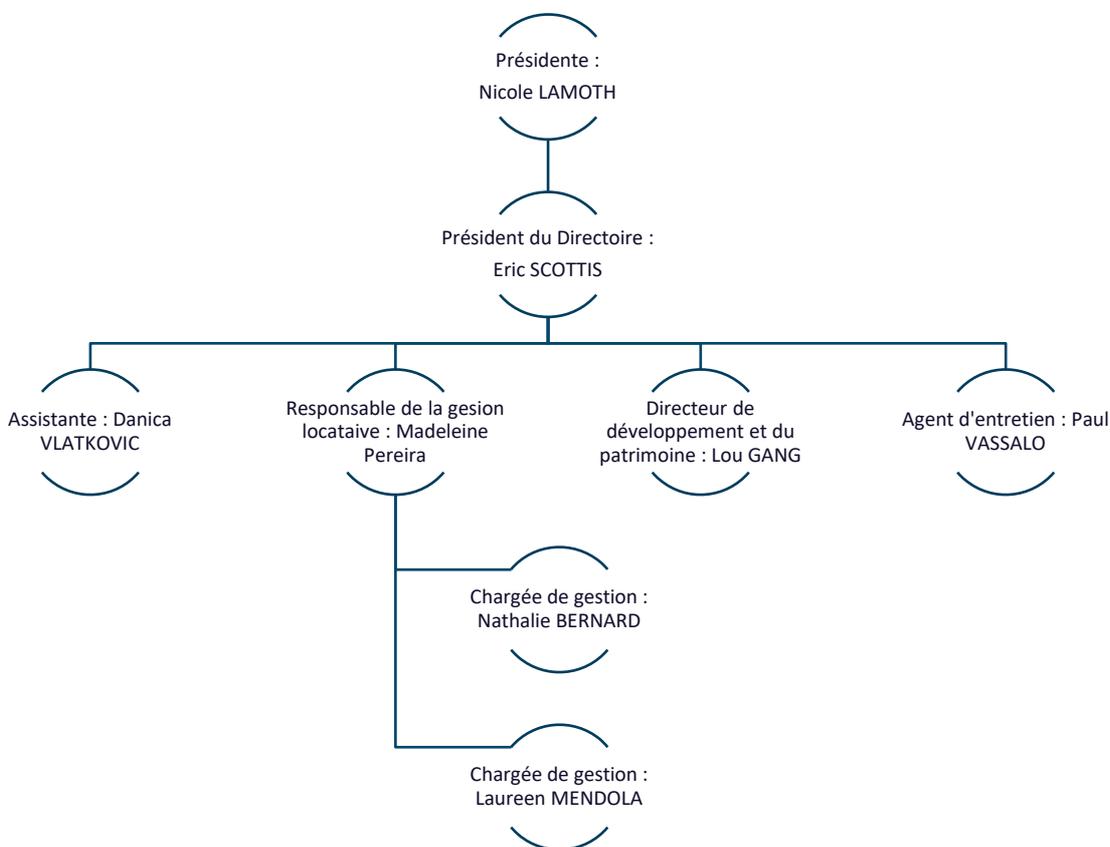
Membres titulaires de la CAO :

- 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 :

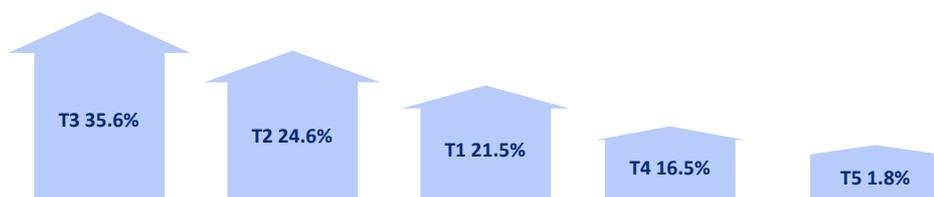
Les faits marquants concernant l'évolution du patrimoine :

- 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
TOTAL	382	345	82	94	136	63	7	

*Logement foyer

RESIDENCES	LOGEMENTS	PARKINGS	T1	T2	T3	T4	T5	ANNEE DE CONSTRUCTION
*RPA	63		63					1983
TOTAL	63		63					

*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 €
Total	29	86 000	2320€

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 €HT	Montant marché €HT	Avenant €HT	Total €HT
MOE	ARCHITECTE	-	69 144,70		69 144,70
	BECT TCE	-	53 235,30		53 235,30
Contrôle technique	BTP Consultants	-	14 760,00		14 760,00
CSPS		-	8 300,00		8 300,00
autres					
Travaux de préparation		Offres retenues €HT	Montant marché €HT	Travaux supplémentaires (€HT)	Total €HT
Préparation de chantier		RCE BAT	16 085,00		16 085,00
Travaux		Offres retenues €HT (mai 2020)	Montant marché €HT	Travaux supplémentaires (€HT)	Total €HT
Lot 01A Curage Déplombage Désamiantage Démolition	RCE BAT	75 958,00 €	75 958,00	25 260,00	101 218,00
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 €HT	Montant marché €HT	Avenant €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
Travaux de préparation		Offres retenues €HT	Montant marché €HT	Travaux supplémentaires (€HT)	Total €HT	Commentaires
Démolition des planchers	ACTS		11 500,00		11 500,00	
Travaux		Offres retenues €HT	Montant marché €HT	Travaux supplémentaires (€HT)	Total €HT	Commentaires
Lot 01						
Lot 02						

Gros Bois : VEFA - LLS

Prestations		Offres retenues €HT	Montant marché €HT	Avenant €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
Travaux		Offres retenues €HT	Montant marché €HT	Travaux 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 Dépréciations	Net au 31/12/19	Net au 31/12/18
ACTIF				
<i>Capital souscrit non appelé</i>				
Immobilisations incorporelles				
<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
Immobilisations corporelles				
<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 & acomptes</i>	37 516		37 516	40 263
Immobilisations financières				
<i>Participations et créances rattachées</i>				
<i>Autres titres immobilisés</i>				
<i>Prêts</i>				
<i>Autres immobilisations financières</i>				
ACTIF IMMOBILISE	46 345 899	9 665 611	36 680 287	37 569 510
Stocks				
<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>				
Créances				
<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
Divers				
<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
ACTIF CIRCULANT	3 529 078	287 097	3 241 981	3 309 853
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
<i>Prime de remboursement des obligations</i>				
<i>Ecart de conversion - Actif</i>				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	49 874 977	9 952 708	39 922 268	40 879 363

2. Bilan - Passif :

	Net an 31/12/19	Net an 31/12/18
PASSIF		
<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
Résultat de l'exercice	-269 773	150 345
<i>Subventions d'investissement</i>	8 195 502	8 647 333
<i>Provisions réglementées</i>		
CAPITAUX PROPRES	9 680 238	10 070 842
<i>Produits des émissions de titres participatifs</i>		
<i>Avances conditionnées</i>		
AUTRES FONDS PROPRES		
<i>Provisions pour risques</i>	36 878	9 000
<i>Provisions pour charges</i>	80 000	209 203
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	116 878	218 203
<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>		
DETTES	30 125 152	30 590 317
<i>Ecart de conversion – Passif</i>		
TOTAL PASSIF	39 922 268	40 879 363

3. Compte de résultat :

	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
Produits d'exploitation				
<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
Total	3 982 122	3 336 141	645 981	19,36
Charges d'exploitation				
<i>Achats de marchandises</i>				
<i>Variation de stock (m/ses)</i>				
<i>Achats de m.p & aut.approv.</i>				
<i>Variation de stock (m.p.)</i>				
<i>Autres achats & 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
Total	3 916 451	2 950 052	966 400	32,76
RESULTAT D'EXPLOITATION	65 670	386 089	-320 419	-82,99
<i>Produits financiers</i>	1 560		1 560	
<i>Charges financières</i>	570 275	538 504	31 771	5,90
RESULTAT FINANCIER	-568 715	-538 504	-30 210	5,61
<i>Opérations en commun</i>				
RESULTAT COURANT	-503 044	-152 415	-350 629	230,05
<i>Produits exceptionnels</i>	257 909	304 837	-46 928	-15,39
<i>Charges exceptionnelles</i>	24 638	2 076	22 562	NS
RESULTAT EXCEPTIONNEL	233 271	302 761	-69 489	-22,95
<i>Participation des salariés</i>				
<i>Impôts sur les bénéfices</i>				
RESULTAT DE L'EXERCICE	-269 773	150 345	-420 118	-279,44

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
TOTAL	3 248 419

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>				
Total	30 125 152	1 997 709	3 827 271	24 300 173
<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.