

RAPPORT D'ACTIVITE 2022

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.



1er décembre

SAEM HABITER A YERRES
Créé par : e.scottis



Table des matières	
Le comité de coordination :	3
Le conseil de surveillance :	3
Le directoire :	3
Les commissions :	4
• La commission d’attribution des logement (CALEOL) :	4
• 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 et développement du parc :	8
Remise en état des logements (01/01/2022-2/11/2022) :	9
Les marchés passés en 2022 :	10
L’activité de gestion et de service :	11
1. Evolution des vacants sur 12 mois glissants :	11
a. Répartition des vacants au 04/11/2022 :	12
2. Evolution des impayés (en K€) sur 12 mois glissants :	13
a. Evolution des impayés par programme en 2022 (en K€ au 31/10/22) :	13
b. Evolution des impayés partis (en K€) en 2022 :	13
c. Evolution des impayés présents (en K€) en 2022 :	14
3. Evolution de l’encaissement :	14
Les finances de la SAEM « 2022 » :	16
1. Bilan - Actif :	16
2. Bilan - Passif :	17
3. Compte de résultat :	18
4. Détail du chiffre d’affaires :	19
5. Détail des dettes :	19
Conclusion :	20

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'Immobilière 3F :

- M. Bruno ROUSSEAU,
- Mme Caroline LANDEAU.

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'Immobilière 3F.

Elus de la municipalité :

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

Représentants d'Immobilière 3F :

- M. Edouard MAGDZIAK,
- Mme Caroline LANDEAU,
- 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'Immobilière 3F.

Les commissions :

• 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,
- M. Olivier FADAT

Membres suppléants :

- M. Edouard MAGDZIAK

• 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.

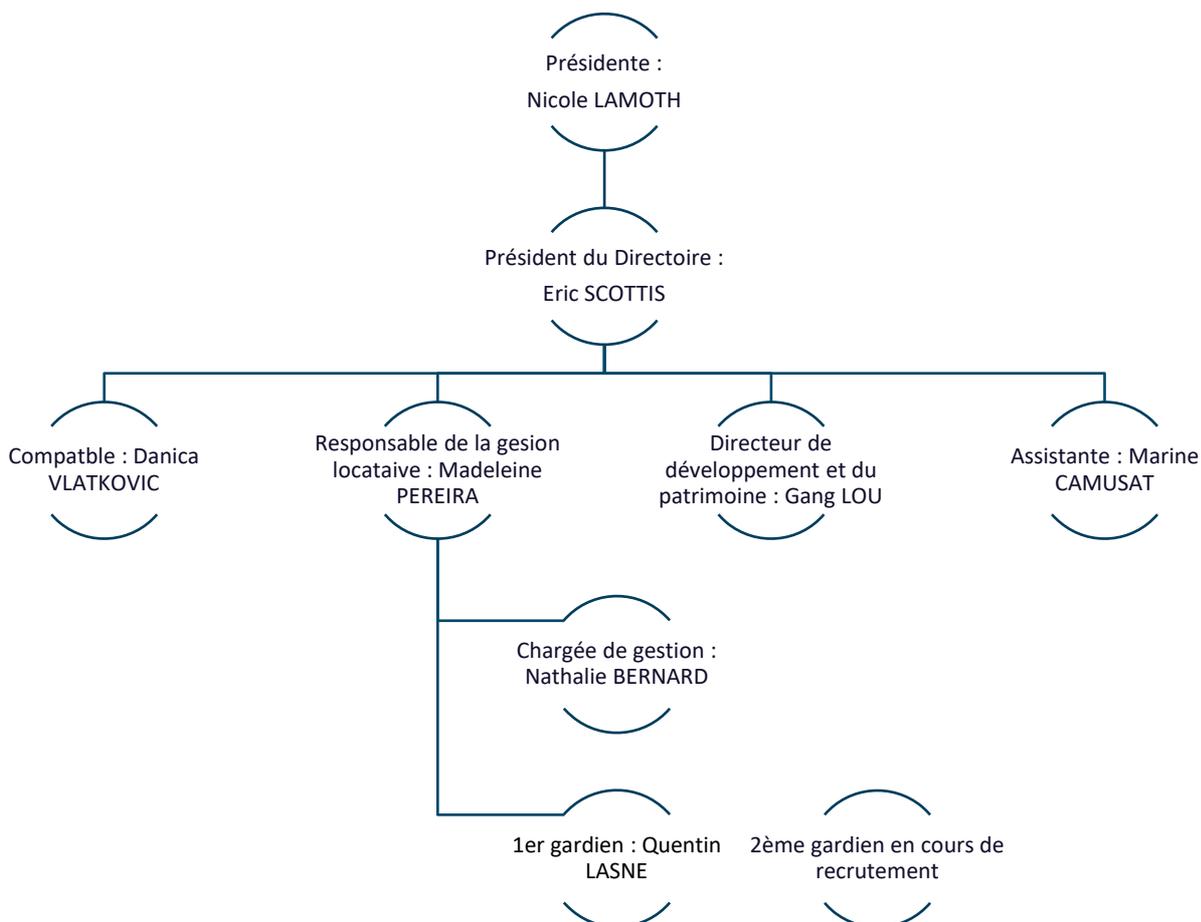
Membres titulaires de la CAO :

- M. Jean François CARO,
- Mme Jocelyne FALCONNIER,
- M. Edouard MAGDZIAK.

Membres suppléants :

- Mme Caroline LANDEAU,
- M. GUY CLUZEL,
- Mme Dominique RENONCIAT.

L'organigramme :



La SAEM Habiter à Yerres tente de recruter un deuxième gardien d'immeubles. Le poste est vacant depuis douze mois. Le recrutement est toujours en cours.

Le patrimoine de la SAEM :

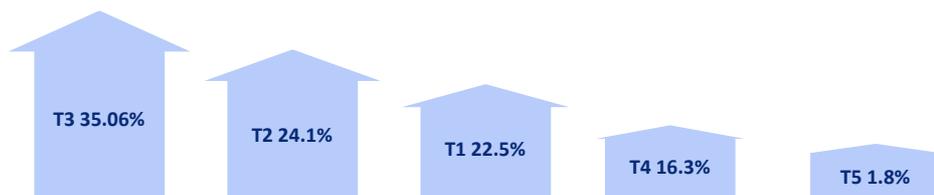
Les faits marquants concernant l'évolution du patrimoine :

- Vente au profit d'I3F des résidences Les Tournelles et Ker Anna, soit 25 logements,
- Acquisition du 2 rue Pierre Guilbert, 5 logements sociaux,
- Acquisition / Amélioration du 29 bis rue René Coty, transformation d'un pavillon en 3 logements sociaux de type T1

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
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
2 rue Pierre Guilbert	5	2 rue Pierre Guilbert	Yerres	
René Coty	3	29 Bis rue René Coty	Yerres	

Ainsi, au 31/12/2022, la SAEM Habiter à Yerres possède un patrimoine de 448 logements sociaux.

Typologie des logements de la SAEM :



RESIDENCES	LOGEMENTS	PARKINGS	T1	T2	T3	T4	T5	ANNEE DE CONSTRUCTION
PETITE PRAIRIE	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
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
2 RUE PIERRE GUILBERT	5		3	1	1			
29 RUE RENÉ COTY	3		3					
TOTAL	385	345	87	93	135	63	7	

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

*plus 3 chambres

*Logement foyer

Entretien et développement du parc :

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

- **Constructions neuves :**

- L'opération de la Villa Fontanges : Livraison prévue début 2023.
- L'opération Gros Bois : Lancement des travaux : troisième trimestre 2022 et livraison prévue fin du troisième trimestre 2023.

- **Acquisition :**

- L'acquisition du foncier situé au 29 bis rue René Coty pour une réalisation de 6 LLS (3 en rénovation et 3 en VEFA)
- L'acquisition du foncier situé 2 rue Pierre Guilbert pour la rénovation de 5 logements.

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

- **Etudes de faisabilité :** Les études de faisabilité du 29-29 bis rue René Coty ont été réalisées.

- **Autres travaux :**

- **Petite Prairie**
- **Bois d'Enfer**

- Gros entretiens programmés :

RPA

Lot	Société	Montant marché €HT
1 - Peintures	PROBATIC	82 080,56 €

LUCIEN MANES

Lot	Société	Montant marché €HT
1 - Sols	PROBATIC	14 859,20 €
2 - Électricité	GSP CONSTRUCTION	55 000,00 €
3 - Mise en peinture	MZ BATI	25 000,00 €
		94 859,20 €

Remise en état des logements (01/01/2022-2/11/2022) :

	REL	Budget engagé euros HT	Moyenne par logement
Marceau Baillot	10	27 041,67 €	2 704,16 €
La Grange	2	5 250,01 €	2 625 €
RPA	12	17 249,56 €	1 437,46 €
Abbaye	1	158,03 €	158,03 €
Villa des arts	2	2 169,37 €	1 084,68 €
Pinède	8	26 442,15 €	3 305,26 €
Artémis	1	1 376,68 €	1 376,68 €
Guilbert	1	536,40 €	536,40 €
Villa Poincaré	3	5 039,96 €	1 679,98 €
Lucien Manès	1	213,61 €	213,61 €
Kerana	1	51,62 €	51,62
Tournelles 1 et 2	2	73,54 €	36,77 €
Total	44	85 602,60 €	1 945,51 €

Les marchés passés en 2022 :

Gros Bois : VEFA – 4 LLS :

Nom de résidence	Grosbois	Montant marché €HT
Lot	Société	
1 – Entreprise générale	AM2B	464 605,22 €

Petite Prairie : Réhabilitation

Nom de résidence	Petite Prairie - Réhabilitation	Marché passé en 2022		
		Montant marché €HT	Avenant €HT	Total €HT
Lot	Société			
1 - Installation de chantier	RCE Bat	1 463 062,03 €		1 463 062,03 €
2 - Menuiseries extérieures	Arban	455 107,34 €		455 107,34 €
3 - Étanchéité / couverture	ETI	429 940,00 €		429 940,00 €
4 - Travaux intérieurs	Feldis Leviaux	33 286,97 €		33 286,97 €
5 - Ascenseurs	Koné	506 472,08 €		506 472,08 €
6 - Ventilation	Caeli	82 278,30 €		82 278,30 €
7 - Chauffage / électricité	Prunevieuille	217 977,46 €		217 977,46 €
8 - ECS / plomberie	MCP Bat	104 164,00 €		104 164,00 €
9 - Aménagements extérieurs	BSMP	215 232,47 €		215 232,47 €
10 - Désamiantage	Europamianté	26 737,16 €		26 737,16 €

L'activité de gestion et de service :

1. Evolution des vacants sur 12 mois glissants :

type	objectif	Nbre 11/21	Nbre 12/21	Nbre 01/22	Nbre 02/22	Nbre 03/22	Nbre 04/22	Nbre 05/22	Nbre 06/22	Nbre 07/22	Nbre 08/22	Nbre 09/22	Nbre 10/22
		109	115	117	117	115	126	126	129	130	136	135	134
01 LOGEMENTS		21	19	20	21	19	17	18	19	20	21	20	19
02 STATIONNEMEN		85	87	88	88	88	92	91	92	92	99	99	99
04 DIVERS		3	9	9	8	8	17	17	18	18	16	16	16

a. Répartition des vacants au 04/11/2022 :

Centre / Programme	Nbre de vacants (1)	Nbre de locaux (2)
0002 RUE DU TERTRE (Garage)		2
0002 RUE DU TERTRE (Logement)		2
Total programme : 0002 RUE DU TERTRE		4
0003 Lucien Manès (Autre)		16
0003 Lucien Manès (Logement)		16
Total programme : 0003 Lucien Manès		32
0004 PETITE PRAIRIE (Garage)	64	147
0004 PETITE PRAIRIE (Logement)	9	130
Total programme : 0004 PETITE PRAIRIE	73	277
0005 Frédéric Koehler (Autre)		4
0005 Frédéric Koehler (Logement)		4
Total programme : 0005 Frédéric Koehler		8
0006 Jean Bouin (Logement)		4
Total programme : 0006 Jean Bouin		4
0007 54 PIERRE GUILBERT (Logement)	1	4
Total programme : 0007 54 PIERRE GUILBERT	1	4
0008 Orangerie (Logement)		4
Total programme : 0008 Orangerie		4
0010 L'ABBAYE (Garage)	3	11
0010 L'ABBAYE (Logement)		11
Total programme : 0010 L'ABBAYE	3	22
0011 LA GRANGE (Logement)		5
Total programme : 0011 LA GRANGE		5
0012 VILLA POINCARÉ (Garage)	3	20
0012 VILLA POINCARÉ (Logement)	1	20
Total programme : 0012 VILLA POINCARÉ	4	40
0014 RPA (Autre)	3	3
0014 RPA (Logement)	3	63
0014 RPA (Commerce)		1
Total programme : 0014 RPA	6	67
0015 BOIS D'ENFER (Logement)		10
Total programme : 0015 BOIS D'ENFER		10
0016 ARTÉMIS (Autre)		2
0016 ARTÉMIS (Garage)	3	22
0016 ARTÉMIS (Logement)	1	22
Total programme : 0016 ARTÉMIS	4	46
0017 Renaudin (Autre)		9
0017 Renaudin (Garage)		25
0017 Renaudin (Logement)		19
Total programme : 0017 Renaudin		53
0018 Chevalier de la Barre (Logement)		4
Total programme : 0018 Chevalier de la Barre		4
0019 La Closerie (Garage)	1	19
0019 La Closerie (Logement)		19
Total programme : 0019 La Closerie	1	38
0020 PINÈDE (Autre)		1
0020 PINÈDE (Garage)	11	54
0020 PINÈDE (Logement)	3	54
Total programme : 0020 PINÈDE	14	109
0021 Villa des arts (Garage)	14	33
0021 Villa des arts (Logement)	1	33
Total programme : 0021 Villa des arts	15	66
0022 Windsor (Garage)		11
0022 Windsor (Logement)		11
Total programme : 0022 Windsor		22
011B LES PIERRERIES (Autre)		1
011B LES PIERRERIES (Logement)		4
Total programme : 011B LES PIERRERIES		5

2. Evolution des impayés (en K€) sur 12 mois glissants :

taux / terme net à recouvrer	Dettes > 3 mois	Nb de débiteurs présents	Dont Nbre Clx	Montant 11/21	Montant 12/21	Montant 01/22	Montant 02/22	Montant 03/22	Montant 04/22	Montant 05/22	Montant 06/22	Montant 07/22	Montant 08/22	Montant 09/22	Montant 10/22
6,31	131	45	1	239	231	240	222	246	237	212	197	201	255	241	176

- Le montant cumulé des impayés représente moins d'un mois de quittance.

a. Evolution des impayés par programme en 2022 (en K€ au 31/10/22) :

Centre	Libellé	Total impayé 30/11/2021	Total impayé 31/12/2021	Total impayé 31/01/2022	Total impayé 28/02/2022	Total impayé 31/03/2022	Total impayé 30/04/2022	Total impayé 31/05/2022	Total impayé 30/06/2022	Total impayé 31/07/2022	Total impayé 31/08/2022	Total impayé 30/09/2022	Total impayé 31/10/2022
0002	RUE DU TERTRE	0,00	0,00	0,00	0,00	227,52	227,52	227,52	227,52	772,53	0,00	0,00	184,44
0003	Lucien Manès	743,00	1 486,00	2 229,00	2 972,00	1 486,00	827,65	2 392,46	2 834,29	1 349,12	1 587,50	2 307,81	1 643,62
0004	PETITE PRAIRIE	65 162,94	56 945,44	56 764,10	52 425,82	55 887,45	57 308,06	56 900,17	58 041,65	61 303,24	56 590,90	56 938,69	57 263,56
0005	Frédéric Koehler	3 322,84	4 176,42	5 030,68	5 884,76	4 026,42	2 168,08	3 022,25	3 948,39	2 018,08	2 949,48	3 803,65	1 945,31
0006	Jean Bouin	976,02	814,34	1 809,10	1 019,42	918,46	862,50	1 736,54	1 160,58	1 159,62	2 033,66	1 907,70	1 906,74
0007	54 PIERRE GUILBERT	4 359,56	4 963,58	4 971,38	5 789,12	6 517,96	7 075,51	6 817,52	7 082,80	7 321,60	7 520,53	7 719,46	7 791,94
0009	KERANNA 1	32 444,39	33 314,67	33 520,17	33 810,43	34 721,46	36 168,09	35 999,19	18 172,51	18 172,51	18 172,51	4 040,65	3 990,65
0010	L'ABBAYE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	630,50	630,50	0,00	611,00
0011	LA GRANGE	557,97	557,97	557,97	590,89	517,58	303,23	194,31	194,31	194,31	194,31	194,31	0,00
0012	VILLA POINCARÉ	2 637,41	3 504,78	4 422,69	1 726,57	10 221,58	12 677,88	6 077,81	5 988,74	5 519,11	2 784,25	2 811,04	2 836,83
0013	TOURNELLES 1	565,04	623,16	623,16	623,16	623,16	623,16	623,16	623,16	623,16	623,16	623,16	623,16
0014	RPA	5 144,93	3 759,97	3 376,46	2 383,58	7 485,04	15 184,44	6 271,72	5 362,71	5 670,55	4 193,75	4 243,05	2 990,21
0015	BOIS D'ENFER	1 357,57	1 304,75	1 251,93	1 199,11	1 146,29	1 093,47	1 040,65	987,83	935,01	882,19	829,37	776,55
0016	ARTÉMIS	1 931,55	1 891,70	1 297,07	1 262,07	5 266,03	7 238,69	9 797,97	11 199,35	14 090,38	1 982,85	1 654,50	1 504,09
0017	Renaudin	1 136,36	1 130,41	1 186,41	535,49	485,49	435,49	385,49	349,22	285,44	835,01	432,43	152,11
0018	Chevalier de la Barre	0,00	0,00	73,68	71,07	0,00	0,00	15,24	90,63	0,00	0,00	0,00	0,00
0019	La Closerie	0,00	0,00	0,00	0,00	6 304,07	9 436,82	37,51	0,34	361,72	329,49	0,00	0,00
0020	PINÈDE	37 537,09	37 337,86	38 624,15	39 813,82	37 246,92	38 912,20	34 838,89	34 782,39	34 108,94	107 162,62	107 552,05	46 149,73
0021	Villa des arts	80 482,70	79 121,32	84 203,81	71 662,88	72 457,64	46 090,86	44 180,82	44 749,73	44 796,87	45 344,37	44 609,60	44 214,45
013B	TOURNELLES 2	1 050,09	524,21	474,21	424,21	944,42	593,62	493,62	423,62	423,62	423,62	423,62	423,62

b. Evolution des impayés partis (en K€) en 2022 :

Centre	Libellé	Total impayé 30/11/2021	Total impayé 31/12/2021	Total impayé 31/01/2022	Total impayé 28/02/2022	Total impayé 31/03/2022	Total impayé 30/04/2022	Total impayé 31/05/2022	Total impayé 30/06/2022	Total impayé 31/07/2022	Total impayé 31/08/2022	Total impayé 30/09/2022	Total impayé 31/10/2022
0002	RUE DU TERTRE	0,00	0,00	0,00	0,00	227,52	227,52	227,52	227,52	0,00	0,00	0,00	184,44
0004	PETITE PRAIRIE	15 293,07	15 986,05	15 661,05	15 661,05	14 848,57	14 848,57	14 458,57	15 042,62	19 586,22	19 957,01	18 151,09	17 699,93
0005	Frédéric Koehler	2 418,08	2 368,08	2 318,08	2 268,08	2 218,08	2 168,08	2 118,08	2 140,05	2 018,08	1 968,08	1 918,08	1 868,08
0007	54 PIERRE GUILBERT	0,00	0,00	0,00	260,19	431,48	431,48	362,48	293,48	224,48	155,48	86,48	0,00
0009	KERANNA 1	0,00	121,33	121,33	121,33	121,33	36 168,09	35 999,19	18 172,51	18 172,51	18 172,51	4 040,65	3 990,65
0011	LA GRANGE	557,97	557,97	557,97	557,97	517,58	270,31	194,31	194,31	194,31	194,31	194,31	0,00
0012	VILLA POINCARÉ	0,00	156,97	156,97	156,97	156,97	0,00	0,00	0,00	0,00	2 734,13	2 734,13	2 734,13
0013	TOURNELLES 1	0,00	58,12	58,12	58,12	58,12	623,16	623,16	623,16	623,16	623,16	623,16	623,16
0014	RPA	808,58	0,00	0,00	286,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0016	ARTÉMIS	1 081,50	1 046,50	1 011,50	976,50	941,50	906,50	1 157,07	1 122,07	980,44	945,44	731,50	696,50
0017	Renaudin	0,00	194,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0020	PINÈDE	35 141,40	34 293,40	33 483,40	33 999,16	35 304,25	36 603,66	33 582,06	33 582,06	33 582,06	32 701,06	32 756,65	32 501,06
0021	Villa des arts	1 409,12	1 309,12	1 209,12	1 109,12	1 020,76	40 102,28	40 287,55	40 287,55	40 868,12	40 893,03	40 893,03	40 893,03
013B	TOURNELLES 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	593,62	493,62	423,62	423,62	423,62	423,62	423,62

- Les impayés des locataires partis représentent 57% des montants à recouvrer.

c. Evolution des impayés présents (en K€) en 2022 :

Centre	Libellé	Total impayé 30/11/2021	Total impayé 31/12/2021	Total impayé 31/01/2022	Total impayé 28/02/2022	Total impayé 31/03/2022	Total impayé 30/04/2022	Total impayé 31/05/2022	Total impayé 30/06/2022	Total impayé 31/07/2022	Total impayé 31/08/2022	Total impayé 30/09/2022	Total impayé 31/10/2022
0003	Lucien Manès	743,00	1 486,00	2 229,00	2 972,00	1 486,00	827,65	2 392,46	2 834,29	1 349,12	1 587,50	2 307,81	1 643,62
0004	PETITE PRAIRIE	49 869,87	40 959,39	41 103,05	36 764,77	41 038,88	42 459,49	42 441,60	42 999,03	41 717,02	36 633,89	38 787,60	39 563,63
0005	Frédéric Koehler	904,76	1 808,34	2 712,60	3 616,68	1 808,34	0,00	904,17	1 808,34	0,00	981,40	1 885,57	77,23
0006	Jean Bouin	976,02	814,34	1 809,10	1 019,42	918,46	862,50	1 736,54	1 160,58	1 159,62	2 033,66	1 907,70	1 906,74
0007	54 PIERRE GUILBERT	4 359,56	4 963,58	4 971,38	5 528,93	6 086,48	6 644,03	6 455,04	6 789,32	7 097,12	7 365,05	7 632,98	7 791,94
0009	KERANNA 1	32 444,39	33 193,34	33 398,84	33 689,10	34 600,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0010	L'ABBAYE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	630,50	630,50	0,00	611,00
0011	LA GRANGE	0,00	0,00	0,00	32,92	0,00	32,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0012	VILLA POINCARÉ	2 637,41	3 347,81	4 265,72	1 569,60	10 064,61	12 677,88	6 077,81	5 988,74	5 519,11	50,12	76,91	102,70
0013	TOURNELLES 1	565,04	565,04	565,04	565,04	565,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0014	RPA	4 336,35	3 759,97	3 376,46	2 096,85	7 485,04	15 184,44	6 271,72	5 362,71	5 670,55	4 193,75	4 243,05	2 990,21
0015	BOIS D'ENFER	1 357,57	1 304,75	1 251,93	1 199,11	1 146,29	1 093,47	1 040,65	987,83	935,01	882,19	829,37	776,55
0016	ARTÉMIS	850,05	845,20	285,57	285,57	4 324,53	6 332,19	8 640,90	10 077,28	13 109,94	1 037,41	923,00	807,59
0017	Renaudin	1 136,36	936,36	1 186,36	535,44	485,44	435,44	385,44	349,22	285,44	835,01	432,43	152,11
0018	Chevalier de la Barre	0,00	0,00	73,68	71,07	0,00	0,00	15,24	90,63	0,00	0,00	0,00	0,00
0019	La Closenrie	0,00	0,00	0,00	0,00	6 304,07	9 436,82	37,51	0,34	361,72	329,49	0,00	0,00
0020	PINÈDE	2 395,69	3 044,46	5 140,75	5 814,66	1 942,67	2 308,54	1 256,83	1 200,33	726,88	74 461,56	74 795,40	13 648,67
0021	Villa des arts	79 073,58	77 812,20	82 994,69	70 553,76	71 436,88	5 988,58	3 893,27	4 462,18	3 928,75	4 451,34	3 716,57	3 321,42
0022	Windsor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	954,14	470,00	961,59	931,12	686,84	496,76

3. Evolution de l'encaissement :

Centre / Programme	Loyers	Provisions	Autres	APL	Ratio Recouv.	Encasement	Prélevements
G0Y HAY	2 230 690,91	404 199,54	-62 459,00	248 813,96	91,7 %	944 720,31	1 443 226,63
DR1 DR1	2 230 690,91	404 199,54	-62 459,00	248 813,96	91,7 %	944 720,31	1 443 226,63
U01 UG1	0,00		0,00	0,00	0,0 %	0,00	0,00
0001 SIEGE	0,00		0,00	0,00	0,0 %	0,00	0,00
0002 RUE DU TERTRE	9 799,93	2 045,10	772,53	0,00	89,5 %	227,52	11 067,03
0003 Lucien Manès	109 149,42	15 970,71	-1 443,87	11 417,12	87,8 %	64 720,43	48 732,01
0004 PETITE PRAIRIE	705 384,68	134 816,58	-9 677,83	51 198,36	95,3 %	361 131,09	436 554,25
0005 Frédéric Koehler	23 992,57	3 895,43	-466,15	2 629,63	96,5 %	17 198,01	9 273,55
0006 Jean Bouin	27 384,50	4 840,00	0,00	0,00	94,8 %	21 619,50	8 944,60
0007 54 PIERRE GUILBERT	5 562,10	1 249,52	144,82	1 382,56	38,3 %	1 371,41	1 293,57
0008 Orangerie	12 948,70	1 920,00	63,80	42,00	99,3 %	0,00	14 826,70
0009 KERANNA 1	15 370,80	3 908,82	-1 750,59	4 422,73	62,3 %	1 171,59	11 481,79
0010 L'ABBAYE	60 473,06	8 763,43	-1 519,17	7 941,60	87,6 %	4 276,85	57 358,22
0011 LA GRANGE	10 513,85	1 109,58	-481,68	3 639,93	72,2 %	1 261,78	6 782,32
0012 VILLA POINCARÉ	72 785,66	24 821,64	-3 371,04	17 275,04	81,8 %	31 794,55	49 547,93
0013 TOURNELLES 1	6 045,45	2 499,00	-361,29	1 417,74	70,1 %	3 555,83	2 179,97
0014 RPA	382 220,71	2 610,00	-2 676,77	27 603,75	95,4 %	81 547,46	284 798,61
0015 BOIS D'ENFER	6 691,90	1 357,30	-509,50	2 147,26	91,1 %	3 400,00	3 472,30
0016 ARTÉMIS	85 483,75	21 831,93	-2 538,98	11 148,98	89,8 %	35 747,49	58 351,53
0017 Renaudin	92 945,40	23 690,00	-1 217,67	11 650,57	85,9 %	22 401,80	79 269,73
0018 Chevalier de la Barre	15 622,20	2 190,00	-1 489,60	5 981,50	64,5 %	1 514,36	9 009,00
0019 La Closenrie	78 710,50	24 550,00	-3 421,13	11 105,12	88,0 %	32 687,45	55 172,20
0020 PINÈDE	320 573,90	54 318,29	20 307,10	30 263,67	88,9 %	157 763,01	198 123,37
0021 Villa des arts	116 872,14	46 890,27	-49 517,00	37 950,67	103,0 %	58 111,44	61 587,37
0022 Windsor	51 475,10	16 140,15	-2 282,71	7 622,72	86,7 %	37 644,81	19 016,99
009B KERANNA 2	4 320,16	1 051,79	-525,39	104,50	112,9 %	0,00	5 473,49
011B LES PIERRERIES	12 461,70	1 990,00	0,00	248,00	98,2 %	3 285,60	10 910,10
013B TOURNELLES 2	3 902,73	1 740,00	-496,88	1 620,51	44,5 %	2 288,33	0,00

Synthèse : au 31/10/2022

Centre / Programme	Objectif loyer	loyer	rotation	vacance %	vacance	impaye
G0Y HAY		2 230 691	15,93%	7,49%	134	6,31%
DR1 DR1		2 230 691	15,93%	7,49%	134	6,31%

Les finances de la SAEM « 2022 » :

1. Bilan - Actif :

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
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	308 365	674 904	732 752
Immobilisations corporelles				
<i>Terrains</i>	7 646 794		7 646 794	7 646 794
<i>Constructions</i>	37 919 805	11 216 853	26 702 952	27 219 185
<i>Installations techniques, matériel et outillage</i>	440	440		
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	67 710	47 105	20 605	15 204
<i>Immob. en cours / Avances & acomptes</i>	154 937		154 937	87 020
Immobilisations financières				
<i>Participations et créances rattachées</i>				
<i>Autres titres immobilisés</i>				
<i>Prêts</i>				
<i>Autres immobilisations financières</i>	298		298	298
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	46 787 724	11 587 233	35 200 491	35 701 254
Stocks				
<i>Matières premières et autres approv.</i>				
<i>En cours de production de biens</i>	3 189 346		3 189 346	600 786
<i>En cours de production de services</i>				
<i>Produits intermédiaires et finis</i>				
<i>Marchandises</i>				
Créances				
<i>Clients et comptes rattachés</i>	3 409 280	318 741	3 090 540	336 766
<i>Fournisseurs débiteurs</i>				372
<i>Personnel</i>	1 217		1 217	60
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>				
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	94 663		94 663	40 581
<i>Autres créances</i>	117 322		117 322	22 261
<i>Divers</i>				
<i>Avances et acomptes versés sur commandes</i>	92 503		92 503	31 921
<i>Valeurs mobilières de placement</i>	8 000 000		8 000 000	
<i>Disponibilités</i>	2 717 088		2 717 088	15 768 013
<i>Charges constatées d'avance</i>	5 958		5 958	18 659
TOTAL ACTIF CIRCULANT	17 627 377	318 741	17 308 636	16 819 420
<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	64 415 101	11 905 974	52 509 127	52 520 674

2. Bilan - Passif :

Bilan

	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
PASSIF		
<i>Capital social ou individuel</i>	1 826 800	1 826 800
<i>Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...</i>	14 250 000	14 250 000
<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>	63 917	333 356
Résultat de l'exercice	-450 698	-269 439
<i>Subventions d'investissement</i>	5 887 174	6 131 873
<i>Provisions réglementées</i>		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	21 651 774	22 347 170
<i>Produits des émissions de titres participatifs</i>		
<i>Avances conditionnées</i>		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
<i>Provisions pour risques</i>	16 208	22 328
<i>Provisions pour charges</i>	156 640	115 500
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	172 848	137 828
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>		
<i>Autres emprunts obligataires</i>		
<i>Emprunts</i>	25 936 447	27 898 868
<i>Découverts et concours bancaires</i>		
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits</i>	25 936 447	27 898 868
<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>	461 559	488 853
<i>Emprunts et dettes financières diverses – Associés</i>		
<i>Avances et acomptes reçus sur commandes en cours</i>	4 309	
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	428 166	473 101
<i>Personnel</i>	26 276	38 290
<i>Organismes sociaux</i>	59 589	64 006
<i>Etat, Impôts sur les bénéficiaires</i>		
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	396 026	
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>		
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	13 199	14 156
<i>Dettes fiscales et sociales</i>	495 089	116 452
<i>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</i>	8 250	
<i>Autres dettes</i>	43 109	1 058 403
<i>Produits constatés d'avance</i>	3 307 577	
TOTAL DETTES	30 684 506	30 035 676
<i>Ecart de conversion – Passif</i>		
TOTAL PASSIF	52 509 127	52 520 674

3. Compte de résultat :

Compte de résultat

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
PRODUITS D'EXPLOITATION				
<i>Ventes de marchandises</i>				
<i>Production vendue</i>	3 302 409	3 204 706	97 704	3,05
<i>Production stockée</i>	2 588 559	377 293	2 211 266	586,09
<i>Subventions d'exploitation</i>		45 077	-45 077	-100,00
<i>Autres produits</i>	248 719	413 848	-165 129	-39,90
Total	6 139 688	4 040 923	2 098 764	51,94
CHARGES D'EXPLOITATION				
<i>Achats de marchandises</i>				
<i>Variation de stock (m/ses)</i>				
<i>Achats de m.p & aut.approv.</i>	13		13	
<i>Variation de stock (m.p.)</i>				
<i>Autres achats & charges externes</i>	4 324 061	2 009 805	2 314 256	115,15
<i>Taxes et paiements assimilés</i>	356 067	336 076	19 991	5,95
<i>Salaires et Traitements</i>	348 725	360 141	-11 415	-3,17
<i>Charges sociales</i>	160 470	147 352	13 118	8,90
<i>Amortissements et provisions</i>	1 183 739	1 175 551	8 188	0,70
<i>Autres charges</i>	33 613	17 778	15 834	89,06
Total	6 406 688	4 046 703	2 359 985	58,32
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-267 001	-5 780	-261 221	NS
<i>Produits financiers</i>	9 890	237	9 654	NS
<i>Charges financières</i>	432 215	493 657	-61 443	-12,45
Résultat financier	-422 324	-493 420	71 096	-14,41
<i>Opérations en commun</i>				
RESULTAT COURANT	-689 325	-499 200	-190 125	38,09
<i>Produits exceptionnels</i>	259 204	258 475	729	0,28
<i>Charges exceptionnelles</i>	20 577	28 714	-8 137	-28,34
Résultat exceptionnel	238 627	229 761	8 866	3,86
<i>Participation des salariés</i>				
<i>Impôts sur les bénéfices</i>				
RESULTAT DE L'EXERCICE	-450 698	-269 439	-181 259	67,27

4. Détail du chiffre d'affaires :

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2021
<i>Acomptes quittancés ou à régulariser auprès des locataires</i>	628 537
<i>Loyers</i>	2 735 365
<i>Réductions de loyers de solidarité</i>	-70 691
<i>Autres produits</i>	9 199
TOTAL	3 302 409

5. Détail des dettes :

Résultat financier

	31/12/2021	31/12/2020
<i>Produits financiers de participation</i>		
<i>Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé</i>		
<i>Autres intérêts et produits assimilés</i>	9 890	237
<i>Reprises sur provisions et transferts de charge</i>		
<i>Différences positives de change</i>		
<i>Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement</i>		
Total des produits financiers	9 890	237
<i>Dotations financières aux amortissements et provisions</i>		
<i>Intérêts et charges assimilées</i>	432 215	493 657
<i>Différences négatives de change</i>		
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>		
Total des charges financières	432 215	493 657
Résultat financier	-422 324	-493 420

Conclusion :

L'année 2022 a été une année de lancement des premières opérations de construction en VEFA avec notamment l'opération de la Villa Fontanges qui est en phase de chantier ainsi que les opérations Gros Bois et 45 rue du Parc qui sont en phase d'ouverture des chantiers.

L'année 2022 est également une année de réorganisation interne avec la transformation d'un poste de « chargée de gestion locative » en « agent comptable » ainsi que le recrutement de gardiens d'immeubles.

L'année a également été marquée par la vente des programmes Ker Anna et Tournelles soit 26 logements.

Par ailleurs, la SAEM a fait l'acquisition du 2 rue Guilbert soit 5 logements sociaux et du 29 bis rue Coty afin d'y transformer un pavillon en équivalent 3 logements sociaux.

Enfin, durant l'année 2022, la SAEM Habiter à Yerres a également mené une action significative de restructuration de son endettement.