

# RAPPORT D'ACTIVITE 2025

---



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

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.

**12 décembre**

---

**SAEM HABITER A YERRES**  
Créé par : e.scottis

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>
• <b>La commission d'attribution des logement (CALEOL) :</b>	<b>4</b>
• <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 et développement du parc :</b>	<b>8</b>
<b>Remise en état des logements (11/2025) :</b>	<b>9</b>
<b>Bilan des CALEOL au 10/11/2025</b>	<b>9</b>
<b>Les marchés passés en 2025 :</b>	<b>11</b>
<b>L'activité de gestion et de service :</b>	<b>11</b>
1. <b>Evolution des vacants sur 12 mois glissants :</b>	<b>11</b>
2. <b>Evolution des impayés (en K€) sur 12 mois glissants :</b>	<b>11</b>
3. <b>Evolution de l'encaissement annuel 2025 :</b>	<b>12</b>
<b>Les finances de la SAEM « 2024 » :</b>	<b>12</b>
1. <b>Bilan - Actif :</b>	<b>12</b>
2. <b>Bilan - Passif :</b>	<b>14</b>
3. <b>Compte de résultat :</b>	<b>15</b>
4. <b>Détail du résultat :</b>	<b>16</b>
5. <b>Analyse sectorielle :</b>	<b>17</b>
6. <b>Analyse de l'autofinancement :</b>	<b>18</b>
<b>Conclusion :</b>	<b>18</b>

## **Le comité de coordination :**

Le comité de coordination 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 PAUL LESTELLE 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. PAUL LESTELLE,
- M. HASSIN MOUSSAID

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.

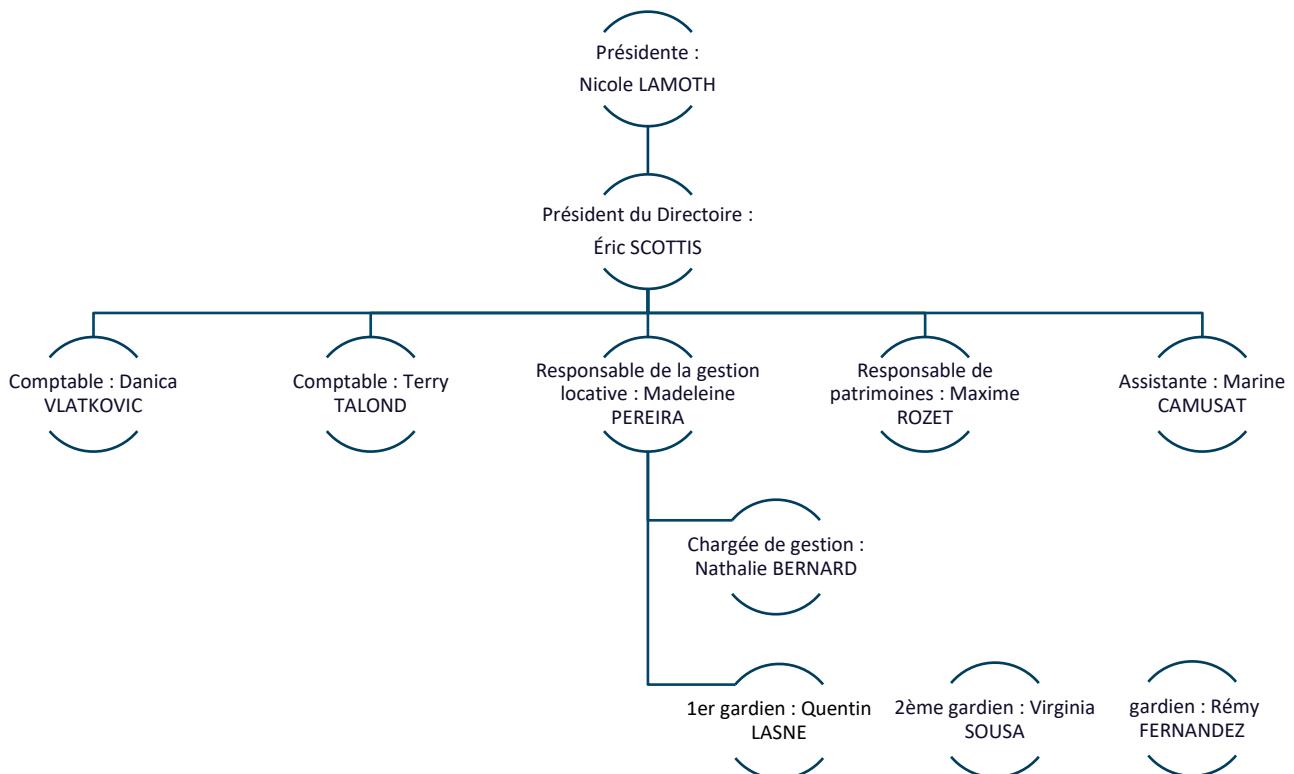
Membres titulaires de la CAO :

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

Membres suppléants :

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

## L'organigramme :



## Le patrimoine de la SAEM :

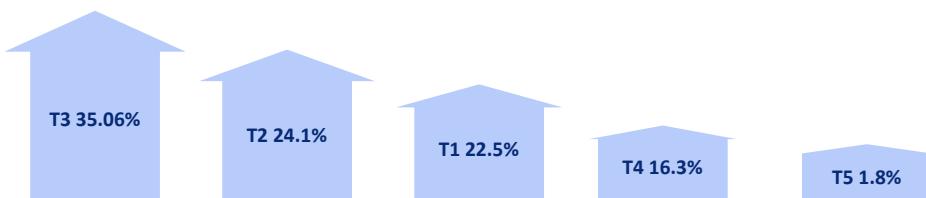
Les faits marquants concernant l'évolution du patrimoine :

- **L'ancien siège de la SAEM Habiter à Yerres a été transformé en un cabinet médical**

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 Guibert	4	54 rue Pierre Guibert	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 Piergeries	4	5 rue des Piergeries	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	8 Rue du Maréchal Juin	Yerres	2018
2 rue Pierre Guibert	5	2 rue Pierre Guibert	Yerres	
Cabinet Médical	3	124 rue Raymond Poincaré	Yerres	
Charles de Gaulle 1	6	30 RUE Charles de Gaulle	Yerres	
Charles de Gaulle 2	5	24-26 rue Charles de Gaulle	Yerres	
Cabinet Médical	1	14 rue Marceau Baillot	Yerres	1992

Ainsi, au 31/12/2025, la SAEM Habiter à Yerres possède un patrimoine de 460 logements sociaux et 2 cabinets médicaux.

## Typologie des logements de la SAEM :



Résidences	Logements	Parkings	T1	T2	T3	T4	T5	Année de construction
Petite prairie	130	147	36	33	44	17		1992
Lucien Manès	16				8	8		1970
Frédéric Koehler	4				2	2		1970
Jean Bouin	4				2	2		1970
Rue du Tertre	2	2				2		1960
54 rue Pierre Guibert	5		1	3	1			1930
Camaldules	4			4				1960
La Grange	5		4		1			1950
Bois d'Enfer	10		5	3	2			1930
Les Pierrieres	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 Poincaré	20	20		9	4	6	1	2012
La Closerie	19	19		9	7	2	1	2012
Windsor	11	11	1	2	6	2		2016
Artémis	22	22		6	15	1		2016
Pinède	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			2023
Charle de Gaulle 1	6		3		3			2024
Charle de Gaulle 2	5			3	2			2024
<b>Total</b>	<b>393</b>	<b>345</b>	<b>87</b>	<b>96</b>	<b>140</b>	<b>63</b>	<b>7</b>	

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

\*Logement foyer

## Entretien et développement du parc :

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

- **Constructions neuves :**

- Néant

- **Acquisition :**

- Néant

- **Autres travaux :**

- Réhabilitation de la Résidence Petite Prairie achevée,
- Réhabilitation de la Résidence Bois d'Enfer en cours,

- **Gros entretiens programmés :**

RAS

## Remise en état des logements (11/2025) :

Patrimoines	Nombres de REL	Budget engagé en € TTC	Moyenne par logement
Jean Bouin			
Villa Poincaré	1	3 569,62 €	3 569,62 €
Frédéric Koehler	1	17 412,36 €	17 412,36 €
30 Charles de Gaulle	2	1 394,19 €	697,10 €
Artémis	1	697,10 €	697,10 €
Renaudin	1	3 893,48 €	3 893,48 €
RPA	10	10 402,80 €	1 040,28 €
Rue du Tertre	1	8 433,30 €	8 433,30 €
Villa des Arts	2	12 240,44 €	6 120,22 €
Pinède	4	20 669,88 €	5 167,47 €
Petite Prairie	9	47 854,08 €	5 317,12 €
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>126 567,25 €</b>	

## Bilan des CALEOL au 10/11/2025

	NB de logts vacants	Candidatures validées	NB DE CANDIDATS	Refus des candidats	Candidatures refusées à la CALEOL	Candidatures favorables 2ème position
<b>CALEOL DU /01/2025</b>						
CALEOL DU 22/02/2025	1	1	1	0	0	0
CALEOL DU 20/03/2025	3	3	9	2	1	3
CALEOL DU 17/04/2025	2	2	6	2	1	1
CALEOL DU 22/05/2025	1	1	2	0	1	0
CALEOL DU 19/06/2025	3	2	8	4	1	1
CALEOL DU 24/07/2025	2	1	4	2	1	0
CALEOL DU 04/09/2025	2	2	4	1	0	1
CALEOL DU 06/10/2025	4	2	12	7	1	2
CALEOL DU 23/10/2025	3	3	6	1	1	1
CALEOL DU 20/11/2025	3	1	5	3	0	1
CALEOL DU 18/12/2025						
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>57</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>10</b>

**PLS**

	Dalo	Mutation	HEBERGEMENT	Dossiers prioritaires	Refus candidat	
nb dossier	0	2	4	1	1	

**PLUS**

	Dalo	Mutation	HEBERGEMENT	Dossiers prioritaires	Refus candidat	
nb dossier	0	0	1	0	0	

**PLAI**

	Dalo	Mutation	HEBERGEMENT	Dossiers prioritaires	Refus candidat	
nb dossier	0	0	3	0	0	

## Les marchés passés en 2025 :

### Désignation des maîtres d'œuvre :

- Opération de réhabilitation « La Pinède » : INGIBAT

### L'activité de gestion et de service :

#### 1. Evolution des vacants sur 12 mois glissants :

type	objectif	Nbre 11/24	Nbre 12/24	Nbre 01/25	Nbre 02/25	Nbre 03/25	Nbre 04/25	Nbre 05/25	Nbre 06/25	Nbre 07/25	Nbre 08/25	Nbre 09/25	Nbre 10/25
		110	107	117	117	120	120	123	129	124	132	136	131
01 LOGEMENTS		15	13	21	21	20	19	22	23	20	22	24	23
02 STATIONNEMENT		88	88	90	90	94	96	95	99	97	100	103	99

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

Montant 11/24	Montant 12/24	Montant 01/25	Montant 02/25	Montant 03/25	Montant 04/25	Montant 05/25	Montant 06/25	Montant 07/25	Montant 08/25	Montant 09/25	Montant 10/25
161	140	157	160	163	124	147	151	155	156	148	125
161	140	157	160	163	124	147	151	155	156	148	125

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

### 3. Evolution de l'encaissement annuel 2025 :

Centre / Programme	Loyers	Provisions	Autres	APL	Ratio Recouv.	Encaissement	Prélevements	Règlements rejetés
<b>G0Y HAY</b>	<b>2 390 372,60</b>	<b>470 122,97</b>	<b>3 060,90</b>	<b>223 086,95</b>	<b>91,5 %</b>	<b>878 210,21</b>	<b>1 770 767,36</b>	<b>29 792,39</b>
DR1 DR1	2 390 372,60	470 122,97	3 060,90	223 086,95	91,5 %	878 210,21	1 770 767,36	29 792,39
0002 RUE DU TERTRE	11 519,58	2 089,10	745,04	0,00	67,8 %	0,00	9 732,60	0,00
0003 LUCIEN MANÈS	119 236,80	23 947,55	-2 443,79	13 678,76	92,1 %	72 215,85	59 727,47	2 331,80
0004 PETITE PRAIRIE	765 261,90	106 222,26	1 253,82	37 098,14	94,6 %	315 105,16	520 922,88	10 162,38
0005 Frédéric Koehler	26 950,99	5 202,94	445,10	1 325,23	102,6 %	21 316,63	12 141,19	0,00
0006 Jean Bouin	25 508,85	6 893,02	-1 511,52	2 029,18	87,2 %	20 734,44	6 211,30	0,00
0007 54 PIERRE GUILBERT	7 458,50	2 460,78	25,00	0,00	83,0 %	545,00	9 094,87	1 381,64
0008 Orangerie	13 857,50	2 767,40	516,00	823,00	94,1 %	0,00	16 134,90	0,00
0010 L'ABBAYE	66 382,70	11 875,27	-538,48	8 902,05	88,1 %	9 086,64	60 801,11	1 448,95
0011 LA GRANGE	14 250,80	3 847,32	-434,76	1 845,35	86,7 %	1 251,39	15 277,04	1 215,60
0012 VILLA POINCARÉ	80 331,71	30 134,16	-1 294,54	12 740,58	88,0 %	40 279,07	59 284,76	3 451,65
0014 RPA	412 959,01	4 507,68	127,33	23 218,00	97,6 %	65 572,13	343 094,07	1 126,98
0015 BOIS D'ENFER	7 006,60	2 498,40	-409,76	2 094,30	78,9 %	3 278,62	3 901,94	0,00
0016 ARTÉMIS	92 340,75	20 969,31	-1 836,55	16 083,59	83,8 %	33 828,65	59 632,16	0,00
0017 Renaudin-PAUL DOUMER	100 202,20	28 637,04	7 288,40	13 030,77	88,0 %	22 648,93	99 391,62	2 241,16
0018 Chevalier de la Barre	16 472,40	1 444,73	-593,11	4 319,95	72,5 %	3 365,86	9 191,48	0,00
0019 La Closerie	84 915,30	29 405,32	-2 267,54	9 935,45	90,2 %	39 365,34	63 223,35	1 526,84
0020 PINÈDE	284 316,88	74 270,41	2 541,55	33 805,58	89,3 %	105 894,19	220 471,23	3 802,03
0021 VILLA DES ARTS	127 828,56	69 681,51	1 154,14	30 859,72	80,1 %	50 375,82	109 775,20	1 103,36
0022 WINDSOR-RENE COTY	55 802,30	19 048,81	634,87	7 421,21	92,1 %	46 618,89	22 891,31	0,00
0024 2 PIERRE GUILBERT	14 018,90	5 300,00	-624,54	1 581,88	87,5 %	1 975,00	14 377,65	0,00
0027 CABINET MEDICAL	12 840,00	4 767,20	0,00	0,00	100,0 %	0,00	17 607,20	0,00
0028 30 RUE CHARLES DE GAUI	20 738,97	5 598,16	154,34	2 099,84	90,8 %	8 875,12	15 181,80	0,00
0029 24-26 RUE CHARLES DE GA	16 884,60	4 400,00	0,00	84,37	100,2 %	11 910,68	9 418,47	0,00
011B LES PIERRERIES	13 286,80	4 154,60	129,90	110,00	98,2 %	3 966,80	13 281,76	0,00

### Synthèse : au 25/11/2025

loyer	rotation	vacance %	vacance	impaye
2 390 373	8,24%	5,91%	131	3,96%

### Les finances de la SAEM « 2024 » :

#### 1. Bilan - Actif :

N° de compte	ACTIF	Exercice N				Exercice N-1
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	COMPTES CAPITAUX					
109 (SEM)	Actionnaires - Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00	0,00	0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				501 361,57	559 209,09
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	983 269,20	481 907,63	501 361,57		559 209,09
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	14 470,32	14 470,32	0,00		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				32 587 408,33	31 613 598,47
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâties	7 632 613,04	0,00	7 632 613,04		7 327 113,04
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	37 479 057,33	12 726 017,57	24 753 039,76		24 118 158,41
214 (sauf 21415, 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	319 402,37	117 646,84	201 755,53		168 327,02
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
B I 23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				4 341 238,69	3 719 101,98
L I 2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
S E 2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	4 278 825,62	0,00	4 278 825,62		3 464 129,32
238	Avances et acomptes versés sur commandes	62 413,07	0,00	62 413,07		254 972,66
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				298,00	298,00
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	0,00	0,00	0,00		0,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	298,00	0,00	298,00		298,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	50 770 348,95	13 340 042,36	37 430 306,59	37 430 306,59	35 892 207,54
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS EN COURS				1 458 163,80	1 119 076,25
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager Immeubles en cours Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Disponibles à la vente Temporairement loués	1 108 752,86	0,00	1 108 752,86		769 665,31
	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
35 sauf 358	Approvisionnements	349 410,94	0,00	349 410,94		349 410,94
358		0,00	0,00	0,00		0,00
37		0,00	0,00	0,00		0,00
32		0,00	0,00	0,00		0,00
409	FOURNISSEURS DÉBITEURS	105 763,57		105 763,57	105 763,57	159 624,75
	CREANCES D'EXPLOITATION				888 999,01	726 638,03
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	426 362,73	166 303,39	260 059,34		234 133,60
412	Créances sur acquéreurs Clients - autres activités	67 058,92	0,00	67 058,92		67 058,92
414	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Clients douteux ou litigieux Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
418	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	139 672,83	0,00	139 672,83		225 825,60
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678		422 207,92	0,00	422 207,92		199 619,91
441		0,00		0,00		0,00
	CREANCES DIVERSES (3)				126,00	28 016,52
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00		0,00		0,00
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	126,00	0,00	126,00		28 016,52
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00		0,00		0,00
50	VALEURS MOBILIÈRES DEPLACEMENT	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00
	DISPONIBILITES				2 483 966,63	4 719 949,39
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
516	Intérêts courus à recevoir	362 267,44		362 267,44		153 698,63
5188	Banques, établissements financiers et assimilés	2 121 699,19		2 121 699,19		4 566 250,76
Autres 51		0,00		0,00		0,00
53-54	Caisse, régies d'avances et accréditifs	0,00		0,00		0,00
C 486	Charges constatées d'avance	19 224,10		19 224,10	19 224,10	17 324,62
O						
T	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	11 122 546,50	166 303,39	10 956 243,11	10 956 243,11	12 770 629,56
E						
R	491	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00	0,00	0,00	0,00
E	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00
G	476	Définitions de conversion - Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00
U						
L	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	61 892 895,45	13 506 345,75	48 386 549,70	48 386 549,70	48 662 837,10

## 2. Bilan - Passif :

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		17 501 509,68	16 259 479,92
101-104-105 (sociétés)	Capital		17 318 829,76	16 076 800,00
1011 (SEM)	Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	1 885 710,00		1 826 800,00
10134	Capital - actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	15 433 119,76		14 250 000,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotation		0,00	
102	Dotations			
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			
106	Réserve		182 679,92	182 679,92
1061 (sociétés)	Réserve légale	182 679,92		182 679,92
1063 (sociétés)	Réerves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
10671	dont relevant du SIEG(depuis 2021)			
10683 (SEM)	Réerves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Réerves sur cessions immobilières	0,00		0,00
106851	dont relevant du SIEG(depuis 2021)			
10688	Réerves diverses	0,00		0,00
106881	dont relevant du SIEG(depuis 2021)			
11	Report à nouveau (a)	-165 431,73	-165 431,73	197 787,95
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	-22 767,68		418 823,83
	dont relevant du SIEG(depuis 2021)			
12	Résultat de l'exercice (a)	-534 077,12	-534 077,12	-363 219,68
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	-351 288,67		-441 591,58
	dont relevant du SIEG			
13	Montant brut	Inscrit au résultat		
	Subventions d'investissement	7 945 138,07	2 674 496,17	5 270 641,90
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	TOTALCAPITAUXPROGRES (I)	22 072 642,73	22 072 642,73	21 546 823,55
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTALAUTRES FONDS PROGRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
	TOTALFONDS PROGRES (I et Ibis)	22 072 642,73	22 072 642,73	21 546 823,55
	PROVISIONS		107 013,44	28 087,70
15	Provisions pour risques	95 013,44		16 207,70
151	Provisions pour gros entretien	12 000,00		11 880,00
152	Autres provisions pour charges	0,00		0,00
153-158	TOTALPROVISIONS (II)	107 013,44	107 013,44	28 087,70
	DETRES FINANCIERES (1)		25 534 616,29	26 116 807,34
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	19 861 186,59		20 109 953,45
1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	4 902 158,24		5 295 395,94
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	226 309,40		221 170,17
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :			
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5	Intérêts courus	544 962,06		490 287,78
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attribuaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attribuaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		50 869,22	79 188,49
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	46 865,17		73 477,44
Autres 419	Autres	4 004,05		5 711,05
	DETRES D'EXPLOITATION		452 567,37	639 815,67
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	258 491,68		204 305,34
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	80 461,04		332 509,55
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	113 614,65		103 000,78
	DETRES DIVERSES		168 840,65	252 114,35
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	168 840,65		252 114,35
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	0,00		0,00
487	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
	Produits de ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTALDETRES FINANCIERES (III)	26 206 893,53	26 206 893,53	27 087 925,85
477	Déficiences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTALGENERAL(I + II + III + IV)	48 386 549,70	48 386 549,70	48 662 837,10

### 3. Compte de résultat :

N° de compte 1	PRODUITS 2	Détail 3	Exercice N		Exercice N - 1	
			Totaux partiels 4	Dont secteur agrémenté (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agrémenté (SEM)
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		3 771 367,35	3 371 029,80	4 535 152,91	3 269 288,88
70 ( net de 709 )	Produits des activités		3 302 850,01	3 241 600,01	8 539 629,47	3 143 787,51
7011	Ventes de terrains lotis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâties	61 250,00	0,00	5 373 139,67	0,00	0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
703	Récupération des charges locatives	497 932,98	497 932,98	520 358,87	520 358,87	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHL)	Loyers des logements non conventionnés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7023 (SEM) / 7043 (OHL)	Loyers des logements conventionnés	2 230 117,22	2 230 117,22	2 163 208,41	2 163 208,41	
7022 (SEM) / 7042 (OHL)	Suppléments de loyers	13 363,44	13 363,44	21 226,64	21 226,64	
7026 (SEM) / 7046 (OHL)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	462 116,04	462 116,04	412 332,76	412 332,76	
7027 (SEM) / 7047 (OHL)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00	0,00	0,00	0,00	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHL)	Autres	14 340,80	14 340,80	4 737,09	4 737,09	
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00	0,00	0,00	
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70631	Sociétés sous égide	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7065	Syndic de copropriétés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7063 (SEM) / 7066 (OHL)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70671	Gestion des S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70672	Gestion des prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7068	Autres prestations de services	10 900,28	10 900,28	10 686,54	10 686,54	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autres 708	Autres	12 829,25	12 829,25	33 939,49	11 237,20	
71	Production stockée ( ou destockage )	339 087,55	0,00	-4 221 622,93	0,00	
7133	Immeubles en cours	339 087,55	0,00	-4 571 038,87	0,00	
7135	Immeubles achevés	0,00	0,00	349 410,94	0,00	
72	Production immobilisée	38 560,96	38 560,96	22 083,33	22 083,33	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	38 560,96	38 560,96	22 083,33	22 083,33	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	0,00	0,00	0,00	0,00	
74	Subventions d'exploitation		0,00	0,00	0,00	
742	Primes à la construction	0,00	0,00	0,00	0,00	
743	Subventions diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00	0,00	0,00	0,00	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	79 126,61	79 126,61	157 945,87	156 300,87	
78157	Provisions pour gros entretien	0,00	0,00	9 900,00	9 900,00	
78174	Dépréciations de créances	79 126,61	79 126,61	56 400,87	56 400,87	
Autres 781	Autres reprises	0,00	0,00	56 400,87	0,00	
791	Transferts de charges d'exploitation	5 466,98	5 466,98	5 466,98	5 360,56	5 360,56
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00	0,00	0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	6 275,24	6 275,24	6 275,24	31 756,61	31 756,61
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PRODUITS FINANCIERS		208 568,81	208 568,81	153 698,63	153 698,63
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00	0,00	0,00	0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles	0,00	0,00	0,00	0,00	
7613-7618	Immobilières de vente	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autres 762	Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	208 568,81	208 568,81	208 568,81	153 698,63	153 698,63
765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		397 543,89	397 543,89	193 068,49	193 068,49

771	<b>Sur opérations de gestion</b>	205 199,00	205 199,00	205 199,00	0,00	0,00
	<b>Sur opérations en capital :</b>		192 344,89	192 344,89	193 068,49	193 068,49
775	Produits des cessions d'éléments	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
777	d'actif Subventions d'investissements virées au résultat	182 133,46	182 133,46	188 160,29	188 160,29	
778	de l'exercice	10 211,43	10 211,43	4 908,20	4 908,20	
	Autres					
787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>4 377 480,05</b>	<b>4 377 480,05</b>	<b>3 977 142,50</b>	<b>4 881 920,03</b>	<b>3 616 056,00</b>
	<b>Solde débiteur = perte</b>	<b>534 077,12</b>	<b>351 288,67</b>	<b>363 219,68</b>	<b>441 591,58</b>	
	<i>dont relevant du SIEG</i>					
	<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>					
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 911 557,17</b>	<b>4 328 431,17</b>	<b>5 245 139,71</b>	<b>4 057 647,58</b>	
		(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
		(2) Dont produits concernant les entreprises liées				

## 4. Détail du résultat :

Montant en k€	2024	2023	Var.
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-287</b>	<b>92</b>	-379
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-566</b>	<b>-540</b>	-26
<b>SUBVENTION /RT</b>	<b>182</b>	<b>188</b>	-6
Cession			0
DOTATION PROV	<b>-79</b>		-79
DIVERS	<b>215</b>	<b>-103</b>	318
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>318</b>	<b>85</b>	233
<b>RESULTAT</b>	<b>-535</b>	<b>-363</b>	-172

## 5. Analyse sectorielle :

Montant en k€	2024	2023	Var.
LOYERS et REFACTURATION	2 744	2 647	97
IMPACT IMPAYES	-10	0	-10
IMPACT CHARGES REC VACANCES	-65	-33	-32
IMPACT PGE	-185	-161	-24
MAINTENANCE	-404	-263	-141
IMPOT ET TAXES NON REC	-328	-272	-56
DOTATION IMMO	-963	-929	-34
REPRISE SUBVENTION	182	188	-6
CHARGES FINANCIERES	-566	-540	-26
<b>RESULTAT LOCATIF</b>	<b>405</b>	<b>637</b>	-232
PRODUITS PROMOTION IMMO.	400	1 151	-751
CHARGES PROMOTION IMMO.	-339	-1 187	848
AUTRES CHARGES	-165		
<b>RESULTAT PROMOTION IMMO</b>	<b>-104</b>	<b>-36</b>	-68
DEPRECIACTION STOCK	0	92	-92
CHARGES EXTERNES	-516	-501	-15
CHARGES DU PERSONNEL	-487	-506	19
SUBVENTION	0	0	0
PRODUCTION IMMOBILISEE	39	22	17
DIVERS	-13	27	-40
TRANSFERT DE CHARGES	5	5	0
<b>COUT STRUCTURE</b>	<b>-972</b>	<b>-953</b>	-19
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL DIVERS</b>	<b>136</b>	<b>-103</b>	239
<b>RESULTAT</b>	<b>-535</b>	<b>-363</b>	-172

Activité	Résultat		Report à nouveau	Réserve légal	Total
Non agréée	- 182 788		- 182 788		- 182 788
Agrée	- 351 289		- 351 289		- 351 289
	<b>- 534 077</b>		<b>- 534 077</b>	<b>-</b>	<b>- 534 077</b>

## 6. Analyse de l'autofinancement :

Montant en k€	2 024	2 023	Var.
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>286</b>	<b>258</b>	<b>28</b>
REMBOURSEMENT EMPRUNT	-642	-770	128
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>-356</b>	<b>-512</b>	<b>156</b>
<b>ANNUITES FINANCIERES</b>	<b>1 416</b>	<b>1 464</b>	<b>-48</b>
<b>%LOYERS</b>	<b>52%</b>	<b>55%</b>	<b>-4%</b>

## Conclusion :

L'exercice 2025 confirme la solidité et la continuité de l'action menée par la SAEM Habiter à Yerres au service des habitants et du territoire. Malgré un contexte économique et réglementaire exigeant, l'année a été marquée par une gestion rigoureuse, une maîtrise des équilibres financiers et un engagement constant pour l'entretien, la modernisation et la qualité du parc immobilier.

La poursuite des remises en état des logements, ainsi que le suivi attentif des vacants et des impayés témoignent d'une volonté d'amélioration continue du service rendu aux locataires. Les travaux engagés, notamment sur la résidence Bois d'Enfer, ainsi que les adaptations des salles de bain dans le cadre du plan « Séniors et handicap » illustrent la priorité donnée à la pérennité du patrimoine et au confort des occupants.

Les instances – Comité de coordination, Conseil de surveillance, Directoire et Commissions – ont pleinement joué leur rôle, garantissant transparence, efficacité et équité dans la gestion comme dans l'attribution des logements. Les données financières présentées démontrent une situation globalement stable, permettant de poursuivre les actions engagées et d'envisager de futurs investissements structurants.

En 2026, la SAEM Habiter à Yerres continuera de s'inscrire dans cette dynamique : renforcer la qualité de service, adapter son patrimoine aux besoins actuels et répondre aux attentes des locataires.

Ce rapport d'activité reflète ainsi l'entièvre mobilisation des équipes pour faire de la SAEM Habiter à Yerres un bailleur de qualité assurant un cadre de vie stable, sûr et durable.