



**RAPPORT DES  
REPRESENTANTS DU  
CONSEIL MUNICIPAL AU SEIN  
DE LA SEM SCEAUX BOURG-  
LA-REINE HABITAT POUR  
L'EXERCICE 2022**

Présenté au conseil municipal lors de  
sa séance du 22 juin 2023

Le présent rapport a été établi en application des nouvelles dispositions des articles L.1524-5 et D 1524-7 du code général des Collectivités territoriales.

## **1° PRESENTATION DE LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE**

### Historique

Le 18 juin 1992, l'assemblée générale de la société « SAIEM des Blagis » a modifié ses statuts pour devenir SEMASCEAUX, la ville de Sceaux ayant décidé de prendre une participation majoritaire dans son capital. La société est alors devenue société d'économie mixte locale.

Le conseil municipal de la Ville de Sceaux a délibéré le 11 mai 2017 sur la dissolution de l'office public de l'habitat de Sceaux ; cet office a été dissous par décret du 20 décembre 2017. Le conseil municipal a décidé le 20 décembre 2018 que le boni de liquidation de l'office sera affecté d'une part, à une augmentation de capital de la SEM dans la limite du plafond d'actionariat public de 85 % et d'autre part, pour le solde à une subvention l'investissement au profit de la SEM. Le patrimoine de l'office HLM a donc rejoint celui de la SEM. Il en a été de même pour le patrimoine de l'office d'HLM de Bourg-la-Reine.

Par délibération du 5 novembre 2019, Sceaux Bourg-la-Reine habitat a décidé de s'associer à la création de la société de coordination HACT France qui rassemble aujourd'hui 29 organismes (représentant 41000 logements).

### Domaines d'activité

En vertu de ses statuts adoptés lors de son assemblée générale du 26 juin 2017, la société a pour objet de réaliser ou d'apporter son concours à la réalisation de toutes opérations complémentaires entre elles ; et plus particulièrement :

- l'acquisition, la rénovation, la construction de tous immeubles :
  - destinés à la vente ou à la location,
  - à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, d'emplacements de stationnement ou tout autre
- la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des réalisations construites ;
- la réalisation de tous équipements se rattachant à son activité immobilière ;
- la gestion, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou équipements qui lui sera confiée.
- la réalisation d'études en relation avec les domaines précités.

Lors de l'assemblée générale du 10 avril 2019, il a été décidé que la société exercera les activités ci-dessus « en tout lieu qu'elle estimera utile, en France et notamment sur le territoire des communes de Sceaux et de Bourg-la-Reine ou de tout autre établissement intercommunal, tant pour son propre compte que celui d'autrui »

### adresse du siège social

11 rue Michel Charaire à Sceaux

nombre de salariés : 25

répartition du capital

capital : 1 360 000 €

Actionnaires		répartition du nombre d'actions	soit en % du capital
Publics	Ville de Sceaux	41 330	51,67 %
	Ville de Bourg-la-Reine	26 667	33,33 %
Privés	Caisse des Dépôts et Consignations	2 799	3,50 %
	SEQENS	9 204	11,50 %
Total		80 000	100 %

organisation de la gouvernance,

Le conseil d'administration de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine habitat comprend :

- 14 représentants des collectivités publiques (les villes de Sceaux et de Bourg-la-Reine)
- Un représentant de chacun des actionnaires privés (la Caisse des Dépôts et Consignations et SEQENS).

En outre, deux représentants des locataires élus, siègent au conseil d'administration et participent aux votes pour les questions relatives aux logements sociaux conventionnés de la SEM.

En ce qui concerne la répartition des représentants des collectivités publiques, compte tenu des équilibres entre les deux Villes, il a été convenu que le nombre de représentants de Sceaux soit fixé à 8 et celui de Bourg-la-Reine à 6.

L'assemblée générale de la société réunit quant à elle l'ensemble des actionnaires. Dans ce cadre, la Ville, actionnaire personne morale, est représentée par une seule personne physique, en l'occurrence le maire de Sceaux.

nom du président directeur général : M. Philippe LAURENT

## **2° ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE ET LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE**

### Contrats :

- Convention de mise à disposition par la SEM d'un logement situé 3 square de Bretagne, affecté à un espace d'animation et de prévention ; loyer annuel de 2 531 euros hors charges.
- Convention de mise à disposition par la SEM de locaux à usage d'activité de professionnels de santé, situés 1 rue du Maréchal-Joffre ; redevance annuelle 28 880,83 € hors TVA
- Convention de mise à disposition par la SEM de locaux situés 7 rue de Penthievre, affectés à des activités d'économie sociale et solidaire (La Manufacture at autres) ; redevance annuelle 18 234 € hors charges
- Convention de mise à disposition de locaux situés avenue Jules-Guesde ; loyer annuel de 12 150 euros hors charges.

apports en compte courant d'associés : néant

garanties d'emprunt : cf. annexes budgétaires

aides octroyées au titre du développement économique : néant

autre concours financier : néant (pas de subventions récentes)

### **3° MODIFICATIONS DES STATUTS EFFECTUEES**

La dernière modification des statuts approuvée par le conseil municipal le 14 février 2019 et par l'assemblée générale de la SEM le 10 avril 2019 a eu pour objet de prendre en compte l'augmentation du capital.

### **4° EVOLUTIONS DE L'ACTIONNARIAT**

Au cours de l'année 2018, l'OPH Sceaux Habitat a cédé :

1 action à la ville de Bourg-la-Reine,

2 796 actions à France Habitation,

sa dernière action à la ville de Sceaux dans le cadre de la liquidation.

En outre, un actionnaire privé a cédé son action à la Caisse des Dépôts et consignations.

Début 2019, France Habitation a décidé de souscrire à une augmentation de capital à concurrence de 1 183 493,52 €.

Dans le cadre de la liquidation des deux OPH, les deux villes de Sceaux et de Bourg-la-Reine ont décidé de contribuer à l'augmentation du capital de la SEM à concurrence de :

6 081 102,94 € pour la ville de Sceaux

4 924 943,54 € pour la ville de Bourg-la-Reine.

Ces montants incluent la prime d'émission.

Ces montants correspondent à une estimation de la valeur des immeubles des deux OPH (calcul selon une méthode comptable propre à la procédure de transfert d'activité)

En 2019, 66 000 actions ont été émises, pour une augmentation complémentaire du capital de la SEM de 1 122 000 €, à raison de 17 € de nominal par action. Compte tenu des 167,69 € de prime d'émission s'ajoutant à ce nominal, le montant total du capital a été porté à 14 775 200 € pour les 80 000 actions dont 1 360 000 € au titre du capital stricto sensu.

Par délibération du 5 mars 2020, le conseil municipal a décidé l'acquisition des actions de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat détenues par Mme Vasseur, M. Rittener et M. Griffon pour un montant unitaire de 184,69 euros.

## **5° PARTICIPATIONS DE LA SOCIETE, DIRECTES ET INDIRECTES AU CAPITAL D'AUTRES SOCIETES OU GROUPEMENTS D'INTERET ECONOMIQUE**

Le projet de loi Elan, dans son article 25, a prévu de nouvelles modalités de fonctionnement favorisant le regroupement des bailleurs sociaux, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, dont le patrimoine est inférieur à 12000 logements. Avec l'appui de la Fédération de EPL, plusieurs SEM se sont engagées dans la constitution d'un réseau unifié en faveur du maintien et du développement d'une action publique de proximité.

La mise en place d'une société de coordination entre SEM intègre les dispositions de la loi Elan, dans le respect des gouvernances propres de chaque organisme tout en adhérant à un socle commun.

Les principaux objectifs poursuivis sont les suivants :

- consolider la maîtrise et la gouvernance politique de chaque entité par des élus de son territoire.
- anticiper la montée en puissance de grands groupes et le rehaussement des seuils (100 000 logements et +).
- mutualiser savoir-faire et moyens pour une plus grande efficacité sociale.
- capitaliser sur la richesse d'un réseau en mesure d'apporter des réponses globales grâce aux activités développées par la plupart de ses membres, en complément de leurs activités de logement social, en matière d'aménagement, de développement économique, de mobilité...
- développer chaque structure en instaurant ensemble des partenariats avec des acteurs financiers et professionnels générateurs d'innovation.
- densifier l'innovation capitalisant sur les expériences de chaque Epl.
- maintenir et conforter les spécificités des Sem immobilières.
- conforter la représentativité des Sem immobilières au plan national et territorial : les Sem représentent plus de 560 000 logements gérés et 17 000 mises en chantier par an.

Le nom retenu par les membres fondateurs pour la SC est : HACT France. La SC a été agréée « logement social » (arrêté du 29 juillet 2020).

Par délibération du 12 novembre 2018, le conseil d'administration de la SEM a d'une part approuvé le principe de création d'une SC nationale et, d'autre part, a autorisé le Président-directeur général (ou toute autre personne habilitée par lui) à participer à la mise en place de cette société auprès de la Fédération des EPL.

Par délibération du 27 juin 2019, la ville de Sceaux a approuvé une prise de participation de la SEM dans le capital de la société de coordination nationale.

Par délibération du 23 septembre 2019, la ville de Bourg-la-Reine a approuvé une prise de participation de la SEM dans le capital de la société de coordination nationale.

Par délibération du 5 novembre 2019, le conseil d'administration de la SEM a décidé de prendre une participation au capital de la SC à hauteur de 20 000 euros.

Philippe LAURENT, président-directeur général, représente la SEM à l'assemblée générale d'HACT France.

Sandrine AUCLAIR, directrice, représente la SEM au conseil d'administration d'HACT France

## **6° PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES D'ORDRE FINANCIER, JURIDIQUE, TECHNIQUE OU CONJONCTUREL AUXQUELS LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE EST CONFRONTEE**

Comme les autres bailleurs, la SEM a été confrontée à un contexte économique difficile, à la montée de l'inflation, du coût des travaux et des matériaux.

S'ajoute à cela la gestion de l'augmentation des coûts énergétiques pour lesquels les locataires en chauffage collectif ont été protégés par les tarifs réglementés dont bénéficient la SEM.

Il n'y a pas d'autres risques à signaler.

## **7° PROCEDURES DE PREVENTION ET DE DETECTION DES FAITS D'ATTEINTE A LA PROBITE**

Un nouveau règlement intérieur a été adopté lors du conseil d'administration de la SEM le 29 mars 2022. Ce règlement souligne les règles déontologiques qui constituent le socle des bonnes relations et de la sécurité dans le fonctionnement interne du conseil.

## **8° CONTROLES EVENTUELS DONT LA SOCIETE FAIT L'OBJET**

Un contrôle est en cours par la Chambre régionale des comptes à l'égard de la ville de Sceaux pour la période 2018-2022 dans le cadre des contrôles périodiques.

## **9° MODALITES D'EXERCICE DU CONTROLE ANALOGUE POUR LES SOCIETES PUBLIQUES LOCALES**

Sans objet

## **10° GOUVERNANCE**

Entre juillet 2020, date d'installation des membres du conseil, et le 31 décembre 2021, sept réunions du conseil d'administration se sont tenues. La présence très régulière des administrateurs a été soulignée et le quorum a toujours été atteint. Un administrateur ne s'est jamais présenté aux réunions : il a été remplacé par Lise LE JEAN.

4 réunions du conseil d'administration se sont tenues en 2022 :

- 29 mars 2022
- 16 juin 2022
- 11 octobre 2022
- 13 décembre 2022

Détail des participations : cf point 11

Et 1 réunion d'assemblée générale : 24 mai 2022, présidée par Philippe LAURENT



**11° ELEMENTS DE REMUNERATION, FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS, AINSI QUE LES AVANTAGES EN NATURE ACCORDES AUX REPRESENTANTS DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE**

Seules peuvent faire l'objet d'une rémunération les participations au conseil d'administration. Le total des indemnités sera plafonné au montant maximum annuel alloué par l'assemblée générale. Les administrateurs ont également droit au remboursement de leurs frais de voyage et de déplacement, et de leurs dépenses engagées dans l'intérêt de la société. Ce remboursement ne peut être effectué que sur présentation de justificatifs.

Philippe LAURENT	29 mars 2022	1	784,00
	16 juin 2022	1	
	11 octobre 2022	1	
	13 décembre 2022	1	
	TOTAL	4	
Philippe TASTES	29 mars 2022	1	784,00 €
	16 juin 2022	1	
	11 octobre 2022	1	
	13 décembre 2022	1	
	TOTAL	4	
Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE	29 mars 2022	1	588,00 €
	16 juin 2022	1	
	13 décembre 2022	1	
	TOTAL	3	
Monique POURCELOT	29 mars 2022	1	784,00 €
	16 juin 2022	1	
	11 octobre 2022	1	
	13 décembre 2022	1	
	TOTAL	4	
Sylvie BLERY-TOUCHET	29 mars 2022	1	588,00 €
	16 juin 2022	1	
	13 décembre 2022	1	
	TOTAL	3	
Annie BACH	29 mars 2022	1	588,00 €
	11 octobre 2022	1	
	13 décembre 2022	1	
	TOTAL	3	
Catherine PALPANT	29 mars 2022	1	392,00 €
	13 décembre 2022	1	
	TOTAL	2	
Konstantin SCHALLMOSER	29 mars 2022	1	196,00 €
	TOTAL	1	

## 12° SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

### Situation et activité de la société

#### I. LE BILAN :

##### 1. L'actif

##### Immobilisations :

- Immobilisations incorporelles (3 010 213 €) :

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

- Immobilisations corporelles achevées :

Elles comprennent les éléments suivants :

- Les terrains	€.	15 919 796	
- Les constructions en valeurs brutes	€.	81 986 191	
- Autres immobilisations corporelles	€.	467 379	
- Amortissements des constructions	€.	(18 412 391)	
- Amortissements des autres immobilisation	€.	(320 465)	
Total immobilisations corporelles		€.	79 640 510
- Immobilisations corporelles en cours :	€.	3 341 312	
- Immobilisations financières :	€.	83 220	

TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE €.

86 075 255

Les immobilisations financières comprennent, la souscription des titres de la SAC HACT France. Pour le reste, il s'agit de fonds de roulements syndic (Avances de trésorerie, fonds de roulement ALUR et avances de travaux).

##### Stock et encours :

Les comptes de stock ne comprennent plus qu'une opération au 73 Rue Houdan pour €.

13 541.

##### Fournisseurs débiteurs :

Le compte de fournisseurs débiteurs se présente à €.

276 555 et correspond à des avoirs à recevoir sur différents fournisseurs, ainsi qu'aux avances payées à ces derniers.

##### Clients et comptes rattachés :

Ce poste accuse un solde net de €.

1 364 770 après provisions dont :

- Clients locataires et douteux	€.	1 720 392
- Provision sur créances locataires	€.	(355 622)
		-----

	€. 1 364 770
<u>Autres créances :</u>	
Les autres créances comprennent principalement :	
- La demande de remboursement du crédit de TVA	€. 831 250
- Des subventions à recevoir	€. 683 821
- Les notifications de dégrèvements de TFPB	€. 561 987
- Produit à recevoir CGLLS	€. 173 501
<u>Trésorerie - Disponibilités :</u>	
- Solde des comptes bancaires	€. 7 239 691
<u>Charges Constatées d'Avance :</u>	
- Diverses charges constatées d'avance d'exploitation	€. 266 974
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (NET)	€. 11 673 593

## 2. Le passif

<u>Capitaux propres :</u>	
Les capitaux propres € 43 657 183 se composent comme suit :	
- Capital	€. 1 360 000
- Prime d'émission	€. 11 067 540
- Réserve légale	€. 136 000
- Autres réserves	€. 1 260 050
- Report à nouveau	€. 7 746 590
<i>(Dont report à nouveau de l'activité agréée : € 6 666 876)</i>	
- Résultat de l'exercice	+ €. 1 308 256
<i>(Dont résultat de l'exercice des activités agréées € 953 544,58)</i>	
- Subventions d'investissement	+ €. 20 778 746
	-----
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	€. 43 657 183

### Provisions pour risques et charges :

Conformément à la réglementation en vigueur, le règlement ANC 2015-04 ; la SEM a procédé à l'analyse de son patrimoine afin de déterminer la provision Gros Entretien qui s'élève au 31 décembre 2022 à 321 400 €.

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

- La provision Indemnité de Départ Retraite pour € 54 688 ;
- La provision médaille du travail pour € 1 698 ;
- La provision pour charges consécutives aux ventes de stock pour € 37 000.

### Dettes :

Les dettes progressent : € 54 902 640 contre € 50 775 248 :

- Emprunts et dettes auprès des Ets de Crédits :

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédits € 51 356 665 comprennent les dettes suivantes :

- Participation des employeurs à l'effort de construction € 1 173 966

- Caisse des Dépôts et Consignations	€.	37 256 580
- Autres établissements de crédits	€.	12 558 894
- Intérêts courus	€.	367 226
• Emprunts et dettes financières diverses :	€.	720 763

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

- Autres dettes :

Les autres dettes comprennent notamment :

- Dettes fournisseurs et comptes rattachés <i>Dont Factures Non-Parvenues €.</i>	779 167	€.	1 249 166
- Dettes fiscales et sociales		€.	488 413
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés <i>Dont Factures Non-Parvenues €.</i>	701 019	€.	727 843
- Clients créditeurs <i>Dont Excédant d'Acomptes Locataires €.</i>	256 250	€.	286 511
- Produits Constatés d'Avance		€.	38 319

## II. LE COMPTE DE RESULTAT :

### 1. Produits d'exploitation :

Le chiffre d'affaires évolue de la manière suivante :

Chiffres d'affaires en Euros	Année 2022	Année 2021	Var.
Loyers	9 204 965	8 843 703	361 261
<i>Dont RLS</i>	<i>(258 994)</i>	<i>(233 117)</i>	<i>25 877</i>
Charges récupérables	2 336 840	2 138 313	198 527
Prestations de services	0	2 573	(2 573)
Autres produits	4 609	5 294	(685)
<b>Total en Euros</b>	<b>11 546 414</b>	<b>10 989 883</b>	<b>556 531</b>

Les produits d'exploitation comprennent les agrégats suivants :

- Chiffre d'affaires	€.	11 546 414
- Subventions d'exploitation	€.	19 963
- Reprise sur amortissements et provisions	€.	627 403
- Production immobilisée	€.	76 544
- Produits divers	€.	358
		-----
Total des produits d'exploitation	€.	12 270 681

### 2. Charges d'exploitation :

- Achats et charges externes	€.	5 634 912
- Impôts et taxes	€.	1 978 562
- Salaires et charges sociales	€.	1 312 668

- Dotations aux amortissements	€ 3 247 353
- Dotations aux provisions	€ 354 656
- Autres charges de gestion courante	€ 86 792
	-----
Total des charges d'exploitation	€ 12 614 943

Les charges d'exploitation sont en hausse de € 626 695. Cela est dû principalement à une augmentation des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions ainsi que des impôts, taxes et versements assimilés et plus particulièrement :

- De la Provision pour Gros Entretien	+ € 214 320
- Des dotations aux amortissements concernant les immobilisations locatives	+ € 109 613
- Des Taxes Foncières	+ € 124 635

L'augmentation de la Provision Gros Entretien résulte de la nouvelle programmation du directeur du service technique tandis que celle des dotations aux amortissements est la conséquence des mises en services des programmes Joffre.

Les achats et charges externes ont également varié par rapport à 2021 : La sous-traitance (+ € 294 234) ainsi que les charges locatives et de copropriétés (+ € 127 478) ont été compensées par un niveau moindre de dépenses de fluides (- € 148 096), d'entretien courant (- € 142 869) et de gros entretien (- € 137 880).

### 3. Produits et charges financières

Les charges financières ressortent à € 776 799 en 2022 (contre € 593 805 en 2021) et concernent essentiellement les intérêts d'emprunts sur le patrimoine. Une partie des charges sont immobilisées dans le coût de production des immobilisations.

### 4. Produits et charges exceptionnels

Les produits exceptionnels ressortent à € 2 546 409 en 2022 dont :

- La quote-part de subvention reprise au compte de résultat	€ 1 182 776
- Les dégrèvements de taxes foncières	€ 1 226 081

Les charges exceptionnelles ressortent à € 117 090.

### 5. Impôt sur les sociétés

Les immeubles PLI qui sont fiscalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 ont fait l'objet d'une réévaluation fiscale. La réévaluation permet de déduire des amortissements complémentaires à hauteur de € 398 812. Dans ces conditions, le résultat fiscal est déficitaire - € 42 914. A fin 2022, les déficits fiscaux cumulés atteignent - € 217 150.

Le résultat non agréé qui était excédentaire (€ 292 159) augmente légèrement (€ 354 712).

### **13° REPARTITION DU CHIFFRE D’AFFAIRES PAR SECTEUR D’ACTIVITE**

Le résultat bénéficiaire de 1 308 256,49 € est réparti de la façon suivante :

- un résultat de l’activité agréée bénéficiaire à 953 544,58 € ;
- un résultat d’activité non agréée bénéficiaire de 354 711,91 €.

### **14° REPARTITION DU CHIFFRE D’AFFAIRES DISTINGUANT LA PART D’ACTIVITE EXERCEE POUR LE COMPTE DES ACTIONNAIRES, CELLE EXERCEE POUR LE COMPTE D’AUTRES PERSONNES PUBLIQUES OU PRIVEES NON ACTIONNAIRES ET CELLE RELEVANT DES OPERATIONS POUR COMPTE PROPRE**

Sans objet, les activités sont toutes exercées pour le compte de la SEM