



**RAPPORT DES REPRESENTANTS DU
CONSEIL MUNICIPAL AU SEIN DE
LA SEM SCEAUX BOURG-LA-REINE
HABITAT POUR L'EXERCICE 2023**

Présenté au conseil municipal lors de
sa séance du 27 juin 2024

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)
- 1 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.

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 € 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 Penthièvre, 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 € 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 €.

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^{er} 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 €.

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

Néant.

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 2023 :

- 27 janvier 2023
- 21 mars 2023
- 21 juin 2023
- 13 novembre 2023

Détail des participations : cf point 11

Et 1 réunion d'assemblée générale le 25 mai 2023, 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	27 janvier 2023	1	740,00 €
	21 mars 2023	1	
	21 juin 2023	1	
	13 novembre 2023	1	
	TOTAL	4	
Philippe TASTES	27 janvier 2023	1	555,00 €
	21 mars 2023	1	
	21 juin 2023	1	
	TOTAL	3	
Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE	27 janvier 2023	1	740,00 €
	21 mars 2023	1	
	21 juin 2023	1	
	13 novembre 2023	1	
	TOTAL	4	
Monique POURCELOT	27 janvier 2023	1	740,00 €
	21 mars 2023	1	
	21 juin 2023	1	
	13 novembre 2023	1	
	TOTAL	4	
Sylvie BLERY-TOUCHET	27 janvier 2023	1	740,00 €
	21 mars 2023	1	
	21 juin 2023	1	
	13 novembre 2023	1	
	TOTAL	4	
Annie BACH	27 janvier 2023	1	555,00 €
	21 mars 2023	1	
	13 novembre 2023	1	
	TOTAL	3	
Catherine PALPANT	27 janvier 2023	1	370,00 €
	21 juin 2023	1	
	TOTAL	2	

12° SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

LE BILAN :

1. L'actif

Immobilisations :

- Immobilisations incorporelles (2 889 048 €) :

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	82 328 217 €
- autres immobilisations corporelles	1 730 607 €
- amortissements des constructions	20 993 790 €
- amortissements des autres immobilisations	655 380 €
Total immobilisations corporelles	78 329 450 €
- Immobilisations corporelles en cours :	13 569 233 €
- Immobilisations financières :	83 857 €

TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE 94 871 587 €

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 398 611 € et correspond à des avoirs à recevoir sur différents fournisseurs, des avances payées à ces derniers, ainsi qu'à des factures non parvenues non imputées sur les tiers.

Clients et comptes rattachés :

Ce poste accuse un solde net de 1 364 770 € après provisions dont :

- clients locataires et douteux	2 012 153 €
- provision sur créances locataires	367 236 €

	1 644 918 €

Autres créances :

Les autres créances comprennent principalement :

- la demande de remboursement du crédit de TVA	761 709 €
- des subventions à recevoir	704 214 €
- les notifications de dégrèvements de TFPB	570 142 €

Trésorerie - disponibilités :

- solde des comptes bancaires	6 196 795 €
-------------------------------	-------------

Charges constatées d'avance :

- diverses charges constatées d'avance d'exploitation	207 777 €
---	-----------

TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (NET) 11 086 292 €

2. Le passif

Capitaux propres :

Les capitaux propres 43 726 040 € 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	9 054 847 €
<i>(dont report à nouveau de l'activité agréée : 7 620 420 €)</i>	
- résultat de l'exercice	+ 882 670 €
<i>(dont résultat de l'exercice des activités agréées : 98 966,60 €)</i>	
- subventions d'investissement	+ 19 964 933 €

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES 43 726 040 €

Dettes :

Les dettes progressent : 61 896 693 € contre 54 902 640 € :

- emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédits **55 411 352 €** comprennent les dettes suivantes :

- participation des employeurs à l'effort de construction	922 299 €
- Caisse des Dépôts et Consignations	41 205 501 €
- autres établissements de crédits	12 639 078 €
- intérêts courus	644 551 €

- emprunts et dettes financières diverses : 752 265 €

Ce poste comprend principalement les dépôts de garantie des locataires pour 747 020 €

- Autres dettes :

Les autres dettes comprennent notamment :

- dettes fournisseurs et comptes rattachés <i>dont factures non-parvenues 690 813 €</i>	1 703 587 €
- dettes fiscales et sociales	575 611 €
- dettes sur immobilisations et comptes rattachés <i>dont factures non-parvenues 93 541 €</i>	2 875 378 €
- clients créditeurs <i>dont excédent d'acomptes locataires 382 749 €</i>	392 858 €
- produits constatés d'avance	14 609 €

LE COMPTE DE RESULTAT :

Produits d'exploitation :

Le chiffre d'affaires évolue de la manière suivante :

Chiffres d'affaires en Euros	Année 2023	Année 2022	Var.
Loyers	9 698 281 €	9 204 965 €	493 316 €
<i>Dont RLS</i>	<i>(263 890 €)</i>	<i>(258 994 €)</i>	<i>-4 896 €</i>
Charges récupérables	2 683 325 €	2 336 840 €	346 485 €
Prestations de services	11 520 €	0 €	11 520 €
Autres produits	3 082 €	4 609 €	-1 527 €
Total en Euros	12 396 208 €	11 287 420 €	844 898 €

Les produits d'exploitation comprennent les agrégats suivants :

- chiffre d'affaires	12 396 208 €
- subventions d'exploitation	6 539 €
- reprise sur amortissements et provisions	355 444 €
- production immobilisée	193 797 €
- transfert de charge	29 071 €
- produits divers	4 456 €

Total des produits d'exploitation	12 985 516 €

Charges d'exploitation :

- achats et charges externes	5 231 113 €
- impôts et taxes	2 141 426 €
- salaires et charges sociales	1 420 030 €
- dotations aux amortissements	3 607 404 €
- dotations aux provisions	276 928 €
- autres charges de gestion courante	64 608 €

Total des charges d'exploitation	12 831 508 €

Les charges d'exploitation sont en hausse de 216 565 €. 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 charge de personnel	+ 107 362 €
- des taxes foncières	+ 126 223 €
- des dotations pour amortissement	+ 282 323 €

Les achats et charges externes ont également varié par rapport à 2022 : la sous-traitance (+ 83 333 €) a diminué tandis que les charges locatives et de copropriétés (+ 14 188 €) ont augmenté. Les dépenses de fluide ont fortement augmenté (- 534 304 €) tandis que l'entretien courant (- 17 734 €) et le gros entretien (- 721 440 €) ont diminué.

Produits et charges financières

Les charges financières ressortent à 1 451 449 € en 2023 (contre 776 799 € en 2022) et concernent essentiellement les intérêts d'emprunts sur le patrimoine. Une partie des charges sont immobilisées dans le coût de production des immobilisations.

Produits et charges exceptionnels

Les produits exceptionnels ressortent à 2 249 003 € en 2023 dont :

- la quote-part de subvention reprise au compte de résultat	1 172 296 €
- les dégrèvements de taxes foncières	1 055 521 €
- autres produits exceptionnels	21 185 €

Les charges exceptionnelles ressortent à 68 893 €

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

Le résultat bénéficiaire de 882 670,02 € est réparti de la façon suivante :

- un résultat de l’activité agréée bénéficiaire de 783 704,42 €
- un résultat d’activité non agréée bénéficiaire de 98 965,60 €

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.