

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 décembre 2017

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Sceaux Bourg-la-Reine Habitat - communication du rapport relatif à l'exercice 2016

Rapporteur : Philippe Laurent

Conformément à l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal doit se prononcer sur le rapport écrit de chaque exercice de la SEMA Sceaux.

L'ancien patrimoine de la SEMA Sceaux comprenait :

- 85 logements conventionnés situés rue Léon Blum,
- 10 boxes situés au sous-sol de l'îlot Benoît,
- 24 logements PLA et 12 logements PLI situés place des Ailantes et rue du Docteur Roux,
- 1 propriété sise 2 sentier de Paris.

L'exercice 2016 s'est caractérisé par l'acquisition pour la Sema Sceaux du patrimoine des OPH de Bourg-la-Reine et de Sceaux à effet au 31 décembre 2016. La SEM dispose donc désormais d'un patrimoine de 1655 logements et se nomme SCEAUX BOURG LA REINE HABITAT.

La reprise en gestion du patrimoine des deux offices n'interviendra que sur l'exercice 2017.

L'article 111 de la loi ALUR du 27 mars 2014, codifié à l'article L 481-8 du code de la construction et de l'habitation a réformé les modalités de présentation des comptes.

Ces modalités exigent de distinguer les activités agréées (à savoir celles qui concernent le logement locatif social et les PLI (logements intermédiaires) si leur part est inférieure à 10 % du parc), d'une part, les activités non agréées, d'autre part.

L'agrément permet d'accéder à différentes aides d'Etat.

Si l'objet social d'une SEM intègre à la fois des activités agréées et non agréées, le résultat est scindé entre celui des activités agréées et non agréées.

S'agissant des activités non agréées, l'exercice 2016 de la SEM est marqué par la vente de la maison sise 13 avenue Jules Guesde qui dégage une plus-value nette de 197 513 euros. Sur cette plus-value ont été imputés des frais communs pour un montant de 54 105 euros.

S'agissant des activités agréées, l'exercice a été marqué par la cession des patrimoines des offices de Sceaux et de Bourg-la-Reine à la SEM. Cette acquisition est intervenue à effet du 31 décembre 2016 en prenant en compte dans le prix, les travaux futurs à réaliser.

Les provisions pour gros entretien afférentes à ce patrimoine n'ayant pas encore été transférées et restant donc pour l'instant acquises aux OPH, la SEM a dû comptabiliser sur l'exercice 2016, une charge au titre de la reconstitution des provisions correspondantes.

Compte tenu de ces éléments, le résultat normatif de la SEM est excédentaire à 29 535 euros, avant prise en compte de la reconstitution de la provision pour gros entretien à concurrence de 762 001 €.

A partir de 2017, le résultat ne sera plus impacté que par la variation de cette provision pour gros entretien, et ceci, à la hausse ou à la baisse en fonction du plan de travaux.

L'exercice clos au 31 décembre 2016 dégage par conséquent un déficit « exceptionnel » de 534 953 € : le résultat de l'activité agréée est de - 678 361€ et celui de l'activité non agréée est de 143 408 €.

Sa décomposition, telle qu'elle est impactée par les événements non récurrents évoqués, est la suivante :

Activité	Agréée	Non agréée	Total
Résultat normatif	83 640	-54 105	29 535
Reconstitution provision pour Gros Entretien des OPH	-762 001		-762 001
Cession terrain (impact net d'impôt)		197 513	197 513
Total	-678 361	143 408	-534 953

Le capital restant dû de la dette de la SEMA Sceaux auprès des établissements de crédit s'élève à un montant total de 3 503 779 €.

Le montant des emprunts transférés pour Sceaux Habitat est de 17 296 074,46 € et de 3 372 239,04 € pour l'office de Bourg la Reine.

Les capitaux propres de Sceaux Bourg-la-Reine Habitat s'établissent à 1 513 829, 97 € après prise en compte des résultats 2016.

Les bilan et compte de résultat de Sceaux Bourg-la-Reine Habitat ainsi que le rapport de gestion pour l'exercice 2016 ont été approuvés par l'assemblée générale de la société le 27 septembre 2017.

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir donner acte aux représentants du conseil municipal au sein du conseil d'administration de la SEM pour la communication qui lui a été faite sur son activité et ses comptes pour l'exercice 2016.