

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 28 juin 2018

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Sceaux Bourg-la-Reine Habitat - communication du rapport relatif à l'exercice 2017

Rapporteur : Philippe Laurent

Comme indiqué lors de la réunion du conseil municipal du 14 décembre 2017, l'exercice 2016 de la SEMA SCEAUX s'est caractérisé par l'acquisition 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 1 641 logements et se nomme SCEAUX BOURG LA REINE HABITAT.

Le 4 juin 2018, l'assemblée générale a approuvé le bilan et les comptes de résultat de la SEM au titre de l'exercice 2017.

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 comptable de la SEM.

Par ailleurs, conformément à la loi ALUR, si l'objet social d'une SEM intègre à la fois des activités agréées et non agréées, le résultat est scindé entre chacun de ces types d'activités, les activités agréées étant en relation avec le logement social.

L'autofinancement de la SEM est fortement excédentaire à 922 934 euros, soit 11,2 % des loyers et 633 414 € soit 7,7 % des loyers pour la partie agréée. Cet autofinancement n'est pas conditionné par les opérations de liquidation des offices, il représente donc la réelle performance financière de la SEM.

Cette performance s'explique par le niveau de l'annuité qui est maîtrisée à 2 626 307 euros, soit moins de 32 % des loyers. Le capital restant dû de la dette de Sceaux Bourg-la-Reine Habitat auprès des établissements de crédit s'élève quant à lui à un montant total de 28 730 527 €.

Les capitaux propres de Sceaux Bourg-la-Reine Habitat s'établissent à 1 093 179 € après prise en compte des résultats 2017, ils seront consolidés d'environ 34 M€ après la liquidation des OPH et la conversion des créances issues de la cession des patrimoines en augmentation de capital et subventions. Cette liquidation est en cours suite aux décrets prononçant la dissolution de chacun des offices.

L'exercice 2017 reste donc une année de transition dans l'attente de la structuration des capitaux propres qui suivra la liquidation des OPH et de l'évolution de l'actionnariat privé avec l'intervention d'Action Logement (France Habitation et Domaxis) dans le cadre du protocole signé le 10 avril 2018.

Compte tenu de la réévaluation des actifs lors de la cession des OPH, d'un complément à la provision pour gros entretien de 566 399 € (dû au report de travaux) et de l'accroissement des amortissements (à hauteur de 1 036 000 €), les comptes et le bilan arrêtés au 31 décembre 2017 font ressortir un résultat déficitaire de - 396 996,37 euros dont un déficit de - 563 451,58 euros pour les activités agréées et un bénéfice de 166 455,21 euros pour les activités non agréées.

L'amortissement des subventions qui seront transmises par les Villes lors de l'utilisation du boni des deux offices devrait se traduire par un produit d'environ 1 million d'euros par an. Dans ces conditions, après la liquidation des OPH et le transfert des bonis, le résultat normatif de la SEM deviendra excédentaire.

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 2017.