

**SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT**  
**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LOCALE**

11, rue Michel Charaire  
92330 Sceaux

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

---

**SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT**  
**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LOCALE**  
11, rue Michel Charaire  
92330 Sceaux

A l'assemblée générale de la société SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT,

### **I. OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **II. FONDEMENT DE L'OPINION**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### **III. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

La crise mondiale liée à la pandémie du COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Dans la note « 2 – REGLES ET METHODES COMPTABLES » de l'annexe des comptes annuels, les principales règles relatives au règlement ANC n°2015-04 y sont exposées et concernent principalement :

- Les modalités de répartition des postes de résultat entre activité agréées et autres activités
- L'évaluation des dépréciations de créances locatives
- Les modalités de calcul de la provision pour gros entretien
- La méthode de calcul des amortissements des immobilisations

Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes annuels et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### **IV. VERIFICATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques par les textes légaux et réglementaires.

##### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

##### ***Rapport sur le gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

### *Autres informations*

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **V. RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'administration.

## **VI. RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

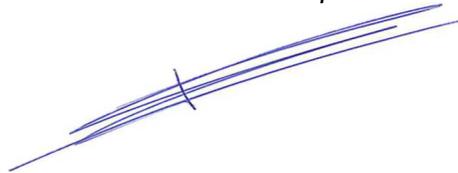
Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

**Fait à Paris, le 6 mai 2021**

**FCN**  
*Commissaire aux comptes*



**Hervoan LE FAOU**  
*Associé*

## **ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

---

### ***Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes***

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ✘ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ✘ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ✘ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ✘ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la mutuelle à poursuivre son exploitation.

Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation.

S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ✘ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2020**

---

**SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT**  
**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LOCALE**  
11, rue Michel Charaire  
92330 Sceaux

## Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2020	Net 31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	22 324	19 720	2 604	4 314
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	4 304 818	1 049 200	3 255 618	3 382 714
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	15 565 121		15 565 121	15 225 731
Constructions	60 824 593	12 815 359	48 009 234	47 578 524
Installations techniques, matériel et outillage industriels	8 773	5 826	2 947	3 402
Autres immobilisations corporelles	442 076	248 671	193 405	199 569
Immobilisations corporelles en cours	6 054 078		6 054 078	1 945 210
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	12 002		12 002	12 002
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	65 165		65 165	35 150
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>87 298 950</b>	<b>14 138 777</b>	<b>73 160 173</b>	<b>68 386 615</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	13 541		13 541	13 541
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>609 859</b>		<b>609 859</b>	<b>280 948</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	1 514 694	445 256	1 069 438	1 102 700
Autres créances	1 864 770		1 864 770	1 648 649
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	14 148 832		14 148 832	6 939 909
Charges constatées d'avance (3)	171 800		171 800	133 647
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>18 323 496</b>	<b>445 256</b>	<b>17 878 240</b>	<b>10 119 394</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>105 622 445</b>	<b>14 584 032</b>	<b>91 038 413</b>	<b>78 506 009</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				423 585

## Bilan passif

	31/12/2020	31/12/2019
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	1 360 000	1 360 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	11 067 540	11 067 540
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	136 000	23 800
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 260 050	1 260 050
Report à nouveau	4 034 908	1 440 211
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>2 139 640</b>	<b>2 706 897</b>
Subventions d'investissement	20 993 941	22 020 213
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>40 992 078</b>	<b>39 878 711</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	773 442	998 071
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>773 442</b>	<b>998 071</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	44 751 000	34 577 981
Emprunts et dettes financières diverses (3)	677 269	746 581
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 230 991	724 032
Dettes fiscales et sociales	337 811	365 097
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 020 158	474 079
Autres dettes	211 643	645 501
Produits constatés d'avance (1)	44 020	95 957
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>49 272 893</b>	<b>37 629 227</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>91 038 413</b>	<b>78 506 009</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	43 814 000	32 388 943
(1) Dont à moins d'un an (a)	5 458 893	5 240 283
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	1 114	1 535
(3) Dont emprunts participatifs		40 171
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

## Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	2 516 274		2 516 274	2 717 941
Production vendue (services)	8 611 380		8 611 380	8 185 872
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>11 127 654</b>		<b>11 127 654</b>	<b>10 903 813</b>
<b>31/12/2020</b>				
Production stockée				-762 584
Production immobilisée			129 047	361 389
Subventions d'exploitation			16 269	
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			498 424	1 865 276
Autres produits			389 802	6 949
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>12 161 196</b>	<b>12 374 843</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			4 705 261	4 455 039
Impôts, taxes et versements assimilés			1 804 221	1 744 270
Salaires et traitements			903 934	982 483
Charges sociales			403 320	403 618
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 959 868	2 708 156
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			29 701	112 639
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			189 006	568 477
Autres charges			24 850	34 991
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>11 020 160</b>	<b>11 009 672</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>1 141 035</b>	<b>1 365 171</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total produits financiers (V)</b>				
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			592 309	565 516
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>592 309</b>	<b>565 516</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-592 309</b>	<b>-565 516</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>548 726</b>	<b>799 655</b>

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	6 435	-333
Sur opérations en capital	1 780 378	2 062 990
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>1 786 813</b>	<b>2 062 657</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	9 218	606
Sur opérations en capital	186 681	122 313
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		32 496
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>195 899</b>	<b>155 415</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>1 590 914</b>	<b>1 907 242</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>13 948 008</b>	<b>14 437 500</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>11 808 369</b>	<b>11 730 603</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>2 139 640</b>	<b>2 706 897</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

## Bilan secteur agréé

ACTIF	Exercice 2020			Exercice 2019 nets
	Montants bruts	Amortiss. & Provis.	Montants nets	
<b>Capital souscrit - non appelés</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 327 142</b>	<b>1 068 921</b>	<b>3 258 222</b>	<b>3 387 028</b>
Frais de tablisement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires	22 324	19 720	2 604	4 314
Autres immobilisations incorporelles	4 304 818	1 049 200	3 255 618	3 382 714
<b>Immobilisations corporelles achevées</b>	<b>76 840 563</b>	<b>13 069 856</b>	<b>63 770 706</b>	<b>63 007 226</b>
<b>Terrains</b>	<b>15 565 121</b>		<b>15 565 121</b>	<b>15 225 731</b>
<b>Constructions</b>	<b>61 275 442</b>	<b>13 069 856</b>	<b>48 205 586</b>	<b>47 781 495</b>
B timents administratifs	1 228 212	135 750	1 092 462	1 125 344
Constructions + R habitations	42 019 760	9 033 503	32 986 257	32 202 164
Constructions sur sol d'autrui	17 576 621	3 646 106	13 930 515	14 251 016
Installations techniques et mat riel	8 773	5 826	2 947	3 402
Autres immobilisations corporelles	442 076	248 671	193 405	199 569
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	<b>6 054 078</b>		<b>6 054 078</b>	<b>1 945 210</b>
Terrains				
Constructions et frais annexes	6 054 078		6 054 078	1 945 210
VRD et am nagements				
Travaux d'am lioration & r hab.en cours				
Autres immobilisations corporelles en cours				
Co t de production des immobilisations				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>77 166</b>		<b>77 166</b>	<b>47 152</b>
Participations et cr ances rattach es	12 002		12 002	12 002
Titres immobili s				
Pr ts aux acqu reurs				
Autres pr ts				
D p ts et cautionnements	65 165		65 165	35 150
Autres immobilisations financi res				
Int r ts courus				
<b>TOTAL I</b>	<b>87 298 950</b>	<b>14 138 777</b>	<b>73 160 173</b>	<b>68 386 615</b>
<b>Stocks et en-cours</b>	<b>13 541</b>		<b>13 541</b>	<b>13 541</b>
Approvisionnement (fournitures consommables)				
Terrains am nager				
Immeubles en cours (dont VRD)	13 541		13 541	13 541
Co t de production des produits achev s				
Immeubles achev s disponibles la vente				
Immeubles achev s temporairement lou s				
Co t produits finis vendus ou immobili s				
Autres stocks				
<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>609 859</b>		<b>609 859</b>	<b>280 948</b>
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>3 109 506</b>	<b>445 256</b>	<b>2 664 250</b>	<b>2 438 013</b>
Clients locataires	1 005 612		1 005 612	926 877
Acqu reurs				
Emprunteurs				
Clients douteux ou litigieux	509 082	445 256	63 826	175 823
Autres clients	2 713		2 713	19 032
Subventions d' quipement recevoir				
Autres subventions & pr ts recevoir	118 680		118 680	245 986
TVA d ductible	1 154 929		1 154 929	701 120
Autres cr ances d'exploitation (prod. rec.)	318 489		318 489	369 175
<b>Créances diverses</b>	<b>269 959</b>		<b>269 959</b>	<b>313 336</b>
Groupe et associ s				
Capital souscrit - appel non vers				
Op rations pour compte (mandats)				164 289
Autres comptes d biteurs	269 959		269 959	149 047
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
<b>Disponibilités:</b>	<b>14 148 832</b>		<b>14 148 832</b>	<b>6 939 909</b>
Valeurs encaissement				
Banques	14 148 832		14 148 832	6 939 909
CCP				
Tr sor et tablisements assimil s				
Int r ts courus				
Caisse				
<b>Charges const. d'avance (3) dont Intér.comp.</b>	<b>171 800</b>		<b>171 800</b>	<b>133 647</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>18 323 496</b>	<b>445 256</b>	<b>17 878 240</b>	<b>10 119 394</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>				
<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>				
<b>Ecarts de conversion et d'indexation Actif (V)</b>				
<b>TOTAL GENERAL BILAN ACTIF (I+II+III+IV+V)</b>	<b>105 622 445</b>	<b>14 584 032</b>	<b>91 038 413</b>	<b>78 506 009</b>

1

## Bilan secteur agréé

		EXERCICE 2020		EXERCICE 2019
		DETAIL	TOTAUX	DETAIL
CAPITAUX PROPRETES	<b>Capital et réserves</b>		<b>13 823 590</b>	<b>13 711 390</b>
	Capital	1 360 000		1 360 000
	Primes d' mission de fusion et d'apport	11 067 540		11 067 540
	Ecarts de r valuation			
	<b>Réserves</b>			
	R serve l gale	136 000		23 800
	R serves statutaires ou contractuelles			
	Autres	1 260 050		1 260 050
	<b>Report à nouveau</b>	<b>4 034 908,18</b>	<b>4 034 908</b>	<b>1 440 211</b>
	Dont report nouveau de l'activit agr e	3 585 414,64		967 116
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2 139 639,55</b>	<b>2 139 640</b>	<b>2 706 897</b>	
Dont r sultat l'activit agr e	1 801 577,32		2 730 499	
<b>Subventions d'investissement</b>	<b>20 993 941</b>	<b>20 993 941</b>	<b>22 020 213</b>	
montant brut :	27 283 913			
inscrit au Cpt de R sultat :	6 289 972			
	<b>TOTAL I</b>	<b>40 992 078</b>	<b>40 992 078</b>	<b>39 878 711</b>
PROVISIONS	<b>Provisions</b>		<b>773 442</b>	<b>998 071</b>
	Provisions pour risques			
	Prov. pour risques de perte globale (concessions d'am.)			
	Provisions pour gros entretien	610 220		818 487
	Autres provisions pour charges	163 221		179 584
	<b>TOTAL II</b>	<b>773 442</b>	<b>773 442</b>	<b>998 071</b>
DETTES	<b>Dettes financières</b>		<b>45 428 271</b>	<b>35 324 563</b>
	Emprunt obligataire			
	Emprunts et dettes aupr s des tablissements de cr dit	44 751 000		34 577 981
	D p ts et cautionnements reçus	673 528		706 341
	Emprunts et dettes assortis de conditions particuli res			
	Dettes rattach es des participations			
	Autres dettes financi res	3 743		40 242
	Int r ts courus dont int. compensateurs:			
	Droits du conc dant			
	<b>Clients créditeurs</b>	<b>1244</b>	<b>1244</b>	
	<b>Dettes d'exploitation:</b>		<b>1 568 801</b>	<b>1 089 127</b>
	Fournisseurs, effets payer, factures non parvenues (expl)	1 230 991		724 032
	Fournisseurs, effets payer, factures non parvenues (mandats)			
	Fournisseurs, effets payer, factures non parvenues (promotion)			
	Fournisseurs, effets payer, factures non parvenues (am nagt)			
	Dettes fiscales et sociales (dont TFPB dont IFC)	337 810		365 095
	Autres dettes d'exploitation			
	<b>Dettes diverses:</b>		<b>2 230 557</b>	<b>1 119 580</b>
	Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattach s	2 020 158		474 079
	Versements restant effectuer sur titres			
Dettes fiscales				
<b>Autres dettes</b>				
Groupe et Associ s				
Op rations pour compte				
Autres comptes cr diteurs				
Autres dettes	210 399		645 501	
<b>Concours bancaires et soldes créditeurs de banque</b>				
<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>44 020</b>	<b>95 957</b>	
Au titre de l'exploitation	44 020		95 957	
Au titre des ventes sur lots en cours				
Au titre des op rations d'am nagement				
Autres produits constat s d'avance				
	<b>TOTAL III</b>	<b>49 272 893</b>	<b>49 272 893</b>	<b>37 629 227</b>
<b>Ecarts de conversion et d'indexation Passif (IV)</b>				
<b>TOTAL GENERAL BILAN PASSIF (I+II+III+IV)</b>		<b>91 038 413</b>	<b>91 038 413</b>	<b>78 506 009</b>

## Compte de résultat par activité

	Toutes activités		Dont activité agréée	
	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1) :</b>				
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (bien et services) (a)	11 127 654	10 903 813	9 909 314	10 323 801
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	-	-	-	-
<b>dont à l'exportation :</b>				
Production stockée (b)	-	762 584	-	-
Production immobilisée	129 047	361 389	125 026	361 389
Subvention d'exploitation	16 269	-	14 785	-
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	498 424	1 865 276	480 212	1 605 276
Autres produits	389 802	6 949	385 207	6 944
<b>Total I</b>	<b>12 161 196</b>	<b>12 374 843</b>	<b>10 914 544</b>	<b>12 297 410</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (2) :</b>				
Achats de marchandises (d) :	-	-	-	-
Variation de stock (e)	-	-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnement (c)	-	-	-	-
Variation de stock (d)	-	-	-	-
* Autres achats et charges externes	4 705 261	4 455 039	4 357 705	4 431 690
Impôts, taxes et versements assimilés	1 804 221	1 744 270	1 615 802	1 739 252
Salaires et traitements	903 934	982 483	835 877	946 818
Charges sociales	403 320	403 618	372 049	387 071
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :	2 989 569	2 820 795	2 762 637	2 816 461
Sur immobilisations : dotations aux amortissements (e)	-	-	-	-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	-	-	-	-
Dotations aux provisions	189 006	568 477	161 355	567 901
Autres charges	24 850	34 991	23 217	34 568
<b>Total II</b>	<b>11 020 161</b>	<b>11 009 672</b>	<b>10 128 642</b>	<b>10 923 761</b>
<b>1- RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>1 141 035</b>	<b>1 365 171</b>	<b>785 902</b>	<b>1 373 649</b>
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :	-	-	-	-
<b>Bénéfice ou perte transférée III</b>	-	-	-	-
<b>Perte ou bénéfice transféré IV</b>	-	-	-	-
<b>* Y compris :</b>				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				

## Compte de résultat par activité

	Toutes activités		Dont activité agréée	
	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1
<b>PRODUITS FINANCIERS :</b>				
De participation (3)	-	-	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	-	-	-	-
Autres intérêts et produits assimilés (3)	-	-	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charge	-	-	-	-
Différences positives de change	-	-	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
<b>Total V</b>	-	-	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES :</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-	-	-
Intérêts et charges assimilés (4)	592 309	565 516	553 160	550 463
Différences négatives de change	-	-	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
<b>Total VI</b>	<b>592 309</b>	<b>565 516</b>	<b>553 160</b>	<b>550 463</b>
<b>2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>- 592 309</b>	<b>- 565 516</b>	<b>- 553 160</b>	<b>- 550 463</b>
<b>3 - RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>548 726</b>	<b>799 655</b>	<b>587 875</b>	<b>823 185</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS :</b>				
Sur opérations de gestion	6 435	- 333	6 435	- 333
Sur opérations de capital	1 780 378	2 062 990	1 757 211	2 062 990
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	-	-	-
<b>Total VII</b>	<b>1 786 813</b>	<b>2 062 657</b>	<b>1 763 646</b>	<b>2 062 657</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES :</b>				
Sur opérations de gestion	-	606	-	606
Sur opérations de capital	-	122 313	-	122 242
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	32 496	-	32 496
<b>Total VIII</b>	<b>-</b>	<b>155 415</b>	<b>-</b>	<b>155 344</b>
<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII) + X</b>	<b>1 786 813</b>	<b>1 907 242</b>	<b>1 763 646</b>	<b>1 907 313</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>13 948 008</b>	<b>14 437 500</b>	<b>12 678 190</b>	<b>14 360 066</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>11 808 369</b>	<b>11 730 603</b>	<b>10 876 613</b>	<b>11 629 568</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>2 139 639</b>	<b>2 706 897</b>	<b>1 801 577</b>	<b>2 730 498</b>
(3) Dont produits concernant les entités liées				
(4) Dont intérêts concernant les entités liées				

## Annexe littéraire

# SEM Sceaux–Bourg la Reine Habitat

## ANNEXE DES COMPTES ANNUELS 2020

### 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

#### 1.1 Suivi de l'excédent de liquidation des OPH

Il résulte des conventions d'utilisation de l'excédent de liquidation des OPH qu'à compter du 1er janvier 2020, le bénéficiaire final, c'est-à-dire, la SEM doit transmettre au représentant de l'État dans le département, au cours du premier trimestre/ semestre de chaque exercice (n), un état des engagements effectués sur le montant total des excédents de liquidation qu'il a déjà perçu au titre de la présente convention entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'exercice précédent (n-1). Il permet de constater la bonne utilisation des fonds issus de la liquidation et affectée en conformité avec les dispositions de l'article 5.

Les excédents de liquidation sont respectivement de :

- €.14 163 913 pour l'OPH de Bourg-la-Reine,
- €. 22 472 110 pour l'OPH de Sceaux.

Cet état des engagements est accompagné de toutes pièces justificatives jugées utiles par l'attributaire. Le représentant de l'État dans le département peut solliciter toutes pièces ou informations complémentaires dans le mois suivant la réception par ses services de l'état des engagements.

Le tableau ci-après résume le suivi des engagements effectués à la date de livraison :

Suivi de l'Excédent de liquidation cumul fin 2020 (à la livraison) En milliers d'Euros	Sceaux	Bourg-la-Reine	Total
Opérations nouvelles	712	898	1 610
Réhabilitations	830	570	1 400
Renouvellement composants	429	429	858
<b>Prévisions conventions</b>	<b>1971</b>	<b>1897</b>	<b>3 868</b>
Opérations nouvelles	69	248	317
Réhabilitations	0	1519	1 519
Renouvellement composants	580	210	789
<b>Réalisations</b>	<b>648</b>	<b>1977</b>	<b>2 625</b>

#### 1.2 Crise sanitaire – COVID 19

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. A la date d'arrêté des états financiers, la Direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettraient en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation

## Annexe littéraire

### 1.3 Activité immobilière

#### 1.3.1 Evolution de l'actif immobilisé

##### 1.3.1.1 Cessions

Néant

##### 1.3.1.2 Livraison d'immobilisations

Sur l'exercice, il a été livré K.€ 3 578 d'immobilisation composés essentiellement de :

- ✓ La mise en service des renouvellements des menuiseries extérieures et du ravalement pour les 43 logements de Leclerc K.€ 1129
- ✓ L'acquisition du pavillon 30 rue Imbergère à l'issue du bail emphytéotique conclu avec la ville de Sceaux pour K.€ 488
- ✓ La mise en service des travaux d'habilitation thermique de 4 bâtiments 13 Avenue de Montrouge et du 17 bis Avenue de Montrouge pour K.€ 1 259
- ✓ La fin des travaux de renouvellement et de mise aux normes des ascenseurs de Robinson pour K.€ 108

##### 1.3.1.3 Immobilisations en cours (K.€ 6 054)

Les Operations en-cours correspondent :

- ✓ A des travaux de réhabilitations et à des renouvellements de composant et principalement pour les programmes :
  - Normandie € 764 508
  - 8, gare € 878 406
- ✓ A l'opération de reconstruction pour le programme 68 Joffre € 3 458 202

#### 1.3.2 Emprunts

Au cours de l'exercice, la SEM a souscrit M.€ 13 d'emprunts nouveaux répartis comme suit :

Code Programme	Nom du programme	Souscription
200700	17 bis avenue de Montrouge	542 368
200900	114 avenue du Général Leclerc	258 000
200800	8 place de la Gare	756 250
Cabinet	Cabinet Médical	368 484
200500	13 avenue de Montrouge	2 648 032
201300	OGER (33)	1 120 578
200100	JOFFRE (68)	7 163 816
<b>Total</b>		<b>12 857 528</b>

#### 1.3.3 Dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties

Au cours de l'exercice la SEM a obtenu pour € 236 821 de dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties pour des travaux d'Economie d'Energie et ou de Fluide ainsi que des travaux pour faciliter l'accès des Personnes à Mobilité Réduite. Au 15/03/21, € 231 760 ont été demandés mais pas encore notifiés, € 151 923 font l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif.

#### 1.3.4 Cession de certificats d'économie d'énergie

En 2020, la SEM a cédé les certificats d'économie d'énergie obtenue par les réhabilitations thermiques des programmes Normandie-Montrouge. Cela a généré un produit de € 308 791.

## Annexe littéraire

### 1.3.5 Ajustement du plan d'entretien

En 2020, la provision pour gros entretien évolue de la manière suivante :

En Euros	déc-19	Dotation	Reprise	déc-20
Provision pour Gros Entretien	818 486	176 787	385 053	610 220

Le plan a fait l'objet d'un ajustement. La part de la reprise de provision non consommée atteint € 342 850.

Certains travaux ont été remplacés par des renouvellements de composants et d'autres se sont avérés inutiles à l'issue d'un examen du plan par le nouveau directeur du patrimoine.

### 1.3.6 Incidence sur les loyers de la livraison Albert 1er

En 2020, la résidence étudiante Rigenbach a été quittancée pour la totalité de l'année €. 450 054 soit une hausse de €. 357 706 ;

### 1.3.7 Changement régime PLI agréé / non agréé

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les logements locatifs intermédiaires ne font plus l'objet d'une exonération d'IS.

Cette année, une réévaluation de ces logements PLI a eu lieu afin de déterminer un amortissement fiscal. La valorisation a été réalisée sur des comparables tirés de PATRIM :

N° prog.	Prog.	Surf. prog.			Immo totale			QP PLI			Valeur réévaluée			Ecart de réévaluation		Amortissement fiscal	
		Totale	PLI	Logts	Terrain	Construct*	VNC 31/12/19	Terrain	Construct*	Terrain	Construct*	Totale 31/12/19	Terrain	Construct*	Durée résiduelle	Dotation annuelle	
20	26 Pasteur/37-39 Quatre Chemins - Sceaux	160	160	3	105 851	62 199	105 851	62 199	168 050	1 040 143	143 857	1 184 000	934 292	81 658	19,0	4 298	
23	26 Rue des écoles - Sceaux	1 441	1 441	22		879 679		879 679	879 679		5 158 780	5 158 780		4 279 101	29,8	143 434	
25	31-33 Chrétienté/18 Paul Couderc - Sceaux	2 239	1 299	15	846 774	1 054 758	491 272	611 939	1 103 211	6 344 371	1 839 329	8 183 700	5 853 099	1 227 390	30,0	40 913	
26	8 Rue Gaston Levy - Sceaux	593	593	9		154 579		154 579	154 579		549 840	549 840		395 261	8,0	49 408	
27	15 Square Robinson - Sceaux	5 212	723	9	1 685 787	2 645 008	236 017	370 379	606 395	3 105 543	996 457	4 102 000	2 869 526	626 078	30,0	20 869	
29	14-16 Sentier de la tour - Sceaux	3 375	1 205	17		838 844		299 410	299 410		910 602	910 602		611 183	6,8	90 546	
5002	20 - 22 Rue du Dr Roux - Sceaux	970	970	12		472 575		472 575	472 575		961 917	961 917		489 341	9,9	49 345	
	<b>Total</b>	<b>14 009</b>	<b>6 400</b>	<b>87</b>	<b>2 638 411</b>	<b>6 108 126</b>	<b>833 140</b>	<b>2 850 769</b>	<b>3 683 909</b>	<b>10 490 057</b>	<b>10 560 782</b>	<b>21 050 839</b>	<b>9 656 917</b>	<b>7 710 013</b>		<b>398 812</b>	
	22 30 Rue Imbergère - Sceaux	1 655	101	7													
		13 664	6 501	88													

## 1.4 Autres faits caractéristiques

### 1.4.1 Impacts de la loi de finances pour 2020

La loi de finance 2018 a mis en place, une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), à compter du 1<sup>er</sup> février 2018 avec un mécanisme de modulation Pour les deux exercices les impacts sont les suivants :

✓ RLS	€ 219 334	contre € 156 207 en 2019,
✓ Modulation	€ 54 373	contre € 90 277 en 2019

Soit un impact de €. 273 707 en 2020 contre €. 246 484 en 2019.

## Annexe littéraire

### 2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- ✓ Continuité de l'exploitation,
- ✓ Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- ✓ Indépendance des exercices.

Les états financiers sont établis et présentés selon la réglementation française en vigueur, résultant du règlement n°2014-03 de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) relatif sur le Plan Comptable Général et du règlement n°2015-04 de l'ANC relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et selon les règles reprises dans Guide Comptable des EPL Immobilières.

#### 2.1 Application du Règlement ANC n°2015-04

##### 2.1.1 Compte de résultat – Secteur agréé

Dans le cadre du règlement n° 2015-04, la SEM présente désormais séparément ses activités agréées. La distinction est réalisée suivant les règles fiscales de répartition entre activités taxables et non taxables en fonction du total des produits directement affectables. La SEM applique cette directive depuis la clôture 2015.

Au 31 décembre 2020, le résultat global de €. 2 139 640, réparti comme suit :

En €.	Activité agréée	Activité non agréée	Total
Résultat avant IS	1 801 577	338 062	2 139 640
Impôt sur les Sociétés	0	0	0
<b>Résultat après IS</b>	<b>1 801 577</b>	<b>338 062</b>	<b>2 139 640</b>

##### 2.1.2 Dépréciation des créances locataires

Afin de se conformer aux dispositions du règlement 2015-04, la SEM a appliqué, pour sa clôture 2020, sa méthode d'estimation des créances clients (présents) devant donner lieu à dépréciation pour risque de non-recouvrement. Elle a retenu la méthode préconisée par l'Union Sociale pour l'Habitat pour déterminer les taux de dépréciation des créances locatives.

Les nouveaux taux de dépréciation appliqués, issus de l'étude USH (zone Ile de France) sont les suivants :

Règles de dépréciation des créances locataires	
Locataires partis	100,00%
Créances de + 12 mois d'ancienneté	100,00%
Créances entre 6 et 12 mois d'ancienneté	37,50%
Créances entre 3 et 6 mois d'ancienneté	17,50%
Créances de moins de 3 mois	3,00%

##### 2.1.3 Modalités de calcul de la PGE

Les modalités d'estimation de la Provision pour Gros Entretien tiennent des avantages économiques passés et de la date des prochains travaux.

## Annexe littéraire

Sceaux Bourg La Reine Habitat ne disposant pas d'historique sur la nature des travaux de gros entretien et eu égard à leur nature, et du transfert de patrimoine intervenu en 2016, la durée de renouvellement a été estimée selon la typologie des travaux à :

- ✓ 15 ans pour les dépenses de gros entretien programmé relatives aux ravalements de façades, et travaux d'interphonie ;
- ✓ 10 ans pour les autres dépenses, notamment en matière de chauffage, VMC, étanchéité et de réfection des parties communes.

Aussi, les dépenses éligibles à la programmation de gros entretien sur la période 2021 à 2023 sont provisionnées par 1/15ème (ou 1/10ème) sur cette durée estimée de 15 (ou 10 ans) de telle manière qu'au 31 décembre de l'année précédant la réalisation des travaux, la provision couvre 100 % de ceux-ci.

### 2.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement), des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées. Elles sont amorties sur 3 ans.

### 2.3 Immobilisations corporelles

#### 2.3.1 Règles applicables aux amortissements des immeubles.

##### 2.3.1.1 Cas général

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue et restante.

Pour les constructions, les durées d'amortissements sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structure :	50
Electricité :	25
Plomberie :	25
Ascenseurs :	18
Menuiserie Extérieure :	25
Chauffage collectif ou individuel :	25 ou 15
Etanchéité :	15
Ravalement avec amélioration :	15
Agencements et aménagements des constructions :	10

## Annexe littéraire

Pour le siège social, les durées d'amortissements sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structure :	50
Electricité :	25
Plomberie :	25
Ascenseurs :	18
Menuiserie Extérieure :	25
Aménagement Ext	10
Aménagement Int	10
Ravalement avec amélioration :	15

### 2.3.2 Règles spécifiques

Lors de la reprise des patrimoines des deux OPH, les immeubles repris ont été décomposés et sont désormais amortis sur une durée déterminée conformément au Règlement Comptable, et selon le degré d'usure.

Il en est de même pour l'acquisition de la rue Imbergère.

### 2.3.3 Autres immobilisations

Pour les autres immobilisations corporelles, les durées d'amortissement se résument de la façon suivante :

Composants	Durée d'amortissement
Matériel et outillages :	5
Installations générales :	10
Matériel de transport :	5
Matériel de bureau et informatique :	5 et 10
Mobilier :	5 et 10

## 2.4 Participations, autres titres immobilisés et valeurs mobilières de placements

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## 2.5 Stocks

Les stocks sont évalués selon la méthode du « premier entré, premier sorti ». La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les éléments en stocks sont :

- ✓ 73 rue Houdan : correspondant à un terrain pour K.€ 14

## 2.6 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## Annexe littéraire

Les modalités de calcul de la dépréciation des créances locataires a fait l'objet d'un changement afin de se conformer au nouveau règlement ANC (cf. 2.1.2).

### 2.7 Subventions d'Investissements

Les subventions en cause ont servi à financer une immobilisation amortissable: elles sont rapportées au compte de résultat de chaque exercice à concurrence des amortissements pratiqués à la clôture de l'exercice sur le prix de revient de l'immobilisation correspondante.

Les subventions en cause ont servi à financer une immobilisation non amortissable: elles sont rapportées, par fractions égales, au compte de résultat des exercices, pendant lesquels lesdites immobilisations sont inaliénables aux termes du contrat accordant les subventions ou, à défaut de clause d'inaliénabilité, elles sont rapportées au compte de résultat des dix exercices suivants celui du versement de la subvention.

Les subventions ont été retraitées selon les mêmes méthodes que celles applicables aux immobilisations.

### 2.8 Provisions pour Risques et Charges

L'avis n°2004-11 du Conseil National de la Comptabilité prévoit les dispositions suivantes :

#### 2.8.1 Provisions pour gros entretien ou grandes révisions

Les modalités de calcul de la provision pour gros entretien ou grandes révisions se conforment au règlement ANC (cf. 2.1.3).

#### 2.8.2 Indemnités de départ en retraite et Médaille du Travail

Les droits sont calculés pour l'ensemble des salariés selon les dispositions prévues par les régimes légaux ou conventionnels et conformément à la loi du 21 août 2003 relative au traitement comptable des modifications du montant des engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière et la médaille du travail.

La provision d'indemnités de départ en retraite et la médaille du travail sont calculées selon la méthode rétrospective pour l'ensemble des catégories de personnels.

A la suite de la signature des actes de ventes entre les OPH et la SEM, le personnel a été repris, ainsi que les engagements sociaux au travers des conventions de remboursement signés entre les OPH et la SEM.

L'engagement en matière d'indemnité de départ en retraite a été calculé selon les hypothèses suivantes (pour les salariés non-fonctionnaires) :

- ✓ Age de départ 65 ans
- ✓ Progression annuelle des salaires de 1,5% pour l'ensemble du personnel
- ✓ Taux d'actualisation : 0,34%
- ✓ Taux de rotation : 1%
- ✓ Taux de charges sociales : 36 %
- ✓ Taux de charges fiscales : 11 %

Les charges sociales et fiscales affectant cette provision ont été intégrées dans le calcul de la provision.

## Annexe littéraire

Au 31 décembre 2020, les engagements provisionnés au titre du départ à la retraite et au versement de la prime « médaille du travail » sont de €. 120 819.

### 2.8.3 Autres provisions pour risques et charges

Les autres provisions pour risques et charges concernent des litiges ou des risques identifiés, et sont évaluées en fonction de l'impact estimé de ceux-ci. Elles sont reprises lorsque le risque est atténué, et que la présente provision devient sans objet.

Au 31 décembre 2020, la provision s'élève à €. 39 000 au titre des pénalités sur remboursement anticipé, à la suite de la vente du terrain sis au 13 avenue Jules Guesde et au 2 Sentier Paris.

### 2.9 Production immobilisée

L'assiette des couts internes immobilisés est calculée à partir du cout de 4 personnes.

La production immobilisée comprend aussi les frais financiers immobilisés et concernent principalement les opérations, Joffre et diverses réhabilitations. Ils s'élèvent au 31 décembre 2020 à €. 129 047 et se répartissent comme suit :

- ✓ €. 46 125 au titre des intérêts immobilisés de la période de construction ;
- ✓ €. 82 922 au titre des coûts internes (notamment liés à l'implication du personnel rattaché à l'opération, suivant un pourcentage des temps passés).

### 2.10 Engagements Hors Bilan et autres informations

#### 2.10.1 Garanties accordées par les collectivités locales

Libellé Garant	Etablissement de crédit	Montant du capital restant dû des emprunts
Ville de Bourg la Reine	CDC	10 884 015,85
	Caisse d'épargne	806 250,00
	Crédit foncier de France	581 496,99
Ville de Sceaux	CDC	18 000 998,60
	Crédit foncier de France	5 328 509,30
	Caisse d'épargne	184 242,23
	Arkéa	1 553 338,70
	La banque postale	1 340 318,04
<b>Emprunts garanties collectivités</b>		

#### 2.10.2 Dettes garanties par des suretés réelles

Non applicable.

#### 2.10.3 Autres engagements hors bilan

Contrats d'emprunts restant à mobiliser :

- Commerces Joffre 1 145 425 €.

## Annexe littéraire

- Acquisition 30, Imbergères 488 305 €.

Marchés restants à payer :

- 68 Joffre BLR : 6 977 184 €.
- ITE 8 gare BLR 241 209 €.
- Etanchéité 8 gare 61 662 €.
- Toiture Allantes Sceaux 66 806 €.
- Imbergère couverture 77 724 €.
- Charpentier couverture 31 310 €.
- Chaufferie Thorelle 80 518 €.
- Chaufferie RPA LA Vallée 205 307 €.
- Menuiseries extérieures Allantes 43 657 €.
- Soit un total de 7 785 377 €.

### 2.11 Autres informations

#### 2.11.1 Effectif moyen

L'effectif moyen de la société se décompose comme suit :

Catégories	Homme	Femme	Total
Cadre	2,83	4	6,83
Agent de maîtrise	2	3	5
Employé	0	2	2
Employé d'immeuble	5	5,22	11,3
<b>Total</b>	<b>9,83</b>	<b>14,22</b>	<b>25,13</b>

#### 2.11.2 Décomposition du Chiffre d'Affaires

Le chiffre d'affaires de la SEM se répartit et évolue de la manière suivante :

Chiffres d'affaires en Euros	Année 2020	Année 2019	Var.
Loyers	8 784 513	8 302 672	481 841
<i>Dont RLS</i>	<i>-219 334</i>	<i>-156 208</i>	<i>63 126</i>
Charges récupérables	2 331 486	2 015 406	316 080
Prestations de services	8 213	80 012	- 71 799
Autres produits	3 442	5 723	- 2 281
Ventes	0	500 000	- 500 000
<b>Total en Euros</b>	<b>11 127 654</b>	<b>10 903 813</b>	<b>223 841</b>

#### 2.11.3 Honoraires du Commissaire aux comptes

Au titre de l'année 2020, les honoraires de commissaire aux comptes comptabilisés en charges s'élèvent à €. 17 474 TTC au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

## Annexe littéraire

### 3. Evènements postérieurs à la clôture

Néant

## Immobilisations

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	+ Augmentation	- Diminution	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Autres immobilisations incorporelles	4 329 377,11		2 234,75	4 327 142,36
<b>Immobilisations incorporelles (I)</b>	<b>4 329 377,11</b>		<b>2 234,75</b>	<b>4 327 142,36</b>
Terrains	15 225 730,83	339 390,00		15 565 120,83
Constructions	57 763 216,64	3 270 594,37	209 218,02	60 824 592,99
Installations techniques matériels et outillages industriels	7 158,84	1 613,95		8 772,79
Installations générales agencements divers	308 257,62			308 257,62
Matériel de transport	14 897,00	2 699,00		17 596,00
Autres immobilisations corporelles	2 027 506,82	7 278 399,51	3 135 605,68	6 170 300,65
<b>Immobilisations corporelles (II)</b>	<b>75 346 767,75</b>	<b>10 892 696,83</b>	<b>3 344 823,70</b>	<b>82 894 640,88</b>
<b>Immobilisations financières (III)</b>	<b>47 151,51</b>	<b>30 014,75</b>		<b>77 166,26</b>
<b>Total général (I + II + III)</b>	<b>79 723 296,37</b>	<b>10 922 711,58</b>	<b>3 347 058,45</b>	<b>87 298 949,50</b>

## Amortissements

	Durée	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	+ Augmentation	- Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles	1 à 3 ans	942 348,95	128 517,17	1 945,51	1 068 920,61
<b>Total immobilisations incorporelles (I)</b>		<b>942 348,95</b>	<b>128 517,17</b>	<b>1 945,51</b>	<b>1 068 920,61</b>
Terrains					
Constructions	10 à 50 ans	10 184 692,82	2 786 493,04	155 826,59	12 815 359,27
Installations techniques matériels et outillages industriels	5 à 10 ans	3 756,95	2 068,69		5 825,64
Installations générales agencements divers	10 ans	160 903,10	18 520,69		179 423,79
Matériel de transport	4 à 5 ans	11 569,33	3 630,02		15 199,35
Autres immobilisations corporelles	5 à 10 ans	33 410,03	20 638,18		54 048,21
<b>Total immobilisations corporelles (II)</b>		<b>10 394 332,23</b>	<b>2 831 350,62</b>	<b>155 826,59</b>	<b>13 069 856,26</b>
<b>Total général (I + II)</b>		<b>11 336 681,18</b>	<b>2 959 867,79</b>	<b>157 772,10</b>	<b>14 138 776,87</b>

## Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant au début d'ex.	Augmentation Dotations ex.	Diminutions : Reprises ex.	Montant fin exercice
<b>Provisions réglementées</b>				
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations except. 30%				
Implantations étrangères avant 01/01/92				
Implantations étrangères après 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>Provisions réglementées</b>	<b>Total I</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires	135 500	10 901	25 582	120 819
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour grosses réparations	818 487	176 787	385 053	610 220
Provisions pr charges soc et fisc sur congés payés				
Autres provisions pour risques et charges	44 084	1 318	3 000	42 402
<b>Provisions risques et charges</b>	<b>Total II</b>	<b>998 071</b>	<b>189 006</b>	<b>413 635</b>
<b>Dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients	500 344	29 701	84 789	445 256
Autres dépréciations				
<b>Dépréciations</b>	<b>Total III</b>	<b>500 344</b>	<b>29 701</b>	<b>84 789</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>				
	<b>1 498 415</b>	<b>218 707</b>	<b>498 424</b>	<b>1 218 697</b>
Dotations et reprises d'exploitation		218 707	498 424	
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : dépréciations de l'exercice				

## Etat des créances et des dettes

### ETAT DES CREANCES

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	65 165		65 165
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 514 694	1 514 694	
Autres	1 864 770	1 864 770	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	171 800	171 800	
<b>Total</b>	<b>3 616 429</b>	<b>3 551 264</b>	<b>65 165</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

### ETAT DES DETTES

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	1 114	1 114		
- à plus de 1 an à l'origine	44 749 886	1 604 245	7 111 275	36 034 366
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	673 528	5 170		668 359
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 230 991	1 230 991		
Dettes fiscales et sociales	337 810	337 810		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 020 158	2 020 158		
Autres dettes (**)	215 385	215 385		
Produits constatés d'avance	44 020	44 020		
<b>Total</b>	<b>49 272 893</b>	<b>5 458 893</b>	<b>7 111 275</b>	<b>36 702 725</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	12 870 691			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	2 697 222			
(**) Dont envers les associés	3 743			

## Détail des produits à recevoir

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
41850000 - LOCATAIRES INSUFFISANCE D'ACOMPTES	132 335,43	78 388,56
	132 335,43	78 388,56
Autres créances		
40971000 - AUTRES FRS FRS EXPLOIT	11 472,40	34 396,65
40980000 - RRR A OBTENIR ET AUTRES AVOIRS	38 654,99	34 396,65
43870000 - PRODUITS A RECEVOIR	1 595,20	1 198,77
44870000 - ETAT:PRODUITS A RECEVOIR	168 325,50	272 662,50
46870000 - PRODUITS A RECEVOIR	30 685,51	5 964,22
	250 733,60	348 618,79
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
<b>Total général</b>	<b>383 069,03</b>	<b>427 007,35</b>

## Détail des charges à payer

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
16884300 - INTERETS COMPENSATEURS		27,68
51810000 - INTERETS A PAYER	1 114,35	1 535,36
	1 114,35	1 563,04
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40811000 - FOURNISSEURS D'EXPLOITATION	353 440,30	178 416,73
40840000 - FNP IMMOBILISATIONS	921 820,71	296 819,68
	1 275 261,01	475 236,41
Dettes fiscales et sociales		
42820000 - PROVISIONS CONGES PAYES	20 428,44	22 657,84
43820000 - CHARGES SOC SUR CP	11 235,65	10 649,19
43860000 - AUTRES CHARGES A PAYER	19 447,83	2 121,36
44860000 - ETAT:AUTRES CHARGES A PAYER	15 233,91	13 182,14
	66 345,83	48 610,53
Autres dettes		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 342 721,19</b>	<b>525 409,98</b>



## Détail des charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D'AVANCES	171 799,69		
<b>Total</b>	<b>171 799,69</b>		

## Variation des stocks

	A la fin de l'exercice	Au début de l'exercice	Augmentation des stocks	Diminution des stocks
<b>Marchandises</b>				
Marchandises revendues en l'état	13 541,11	13 541,11		
<b>Approvisionnements</b>				
<b>Total I</b>	<b>13 541,11</b>	<b>13 541,11</b>		
<b>Production</b>				
<b>Production en cours</b>				

## Affectation du Résultat

AFFECTATION DES RESULTATS	Résultat 2019		Dont résultat activités agréées	
<b>ORIGINES :</b>				
Report à nouveau avant affectation du résultat		- 1 440 211	- 967 116	
Résultat de l'exercice		- 2 706 897		2 618 298
- Prélèvement sur les réserves		-		
<b>AFFECTATIONS :</b>				
- Affectation aux réserves		-	-	
Reserve légale		-	-	
Autres réserves	- 112 200		-	
Dividendes		-	-	
Report à nouveau après affectation du résultat		- 4 034 908		- 3 585 415
<b>TOTAL</b>		<b>- 4 034 908</b>		<b>- 3 585 415</b>