



DHP EXPERTISES

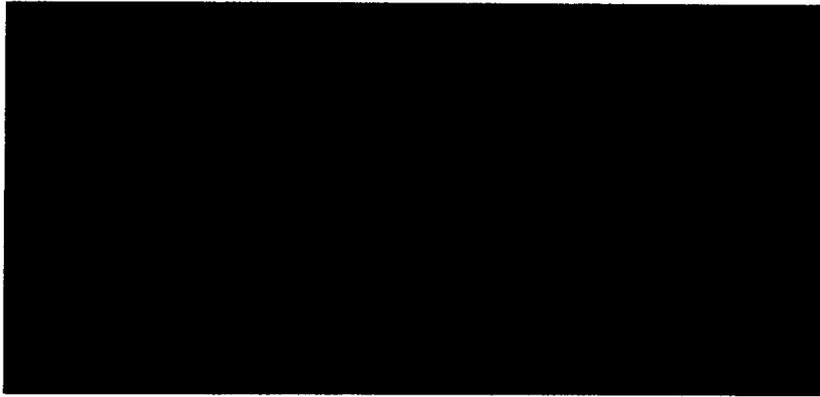
EXPERTISE-COMPTABLE & COMMISSARIAT AUX COMPTES

SARL au capital
de 203 464 €

Siège social :
49 Rue Lavoisier
93110 Rosny-sous-
Bois

Tel :
01.48.55.85.70

Mail :
dhp@paac.fr



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

COMPTES ANNUELS

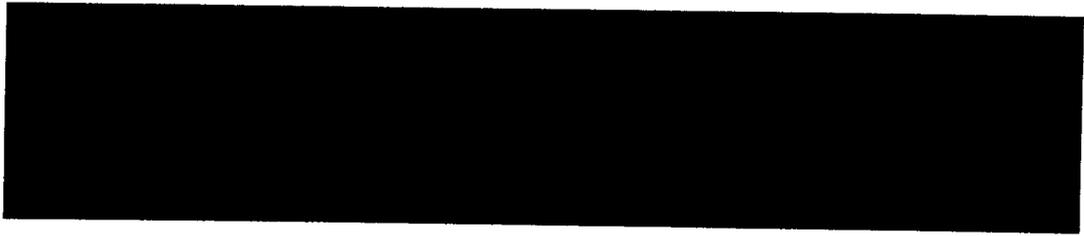
Exercice clos le 31 décembre 2017

RCS Bobigny

SIRET :
393 547 484
00054

APE : 6920 Z

FR773935474840
0047



A l'Assemblée Générale des actionnaires de la société Noisy-le-Sec-Habitat,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NOISY-LE-SEC HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31.12.2017, 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.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que ce rapport vient compléter le premier rapport émis par notre cabinet, le 13 juin 2018, dans lequel nous donnions un avis d'impossibilité de certifier du fait du non respect des délais de mise à disposition des comptes au commissaire aux comptes.

En effet, l'art. R232-1, al 1, prévoit que : « Les comptes annuels, le rapport de gestion ainsi que, le cas échéant, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont tenus, au siège social, à la disposition des commissaires aux comptes un mois au moins avant la convocation de l'assemblée des associés ou des actionnaires appelés à statuer sur les comptes annuels de la société ».

Nos travaux ayant pu être complétés avant l'assemblée générale des actionnaires, nous sommes en mesure d'émettre ce nouveau rapport modifié.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles 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.

La société comptabilise des provisions pour charges prévisionnelles dans le cadre des opérations d'aménagement concédées, conformément au plan comptable spécifique des SEM d'aménagement. Leur méthode de détermination est indiquée dans l'annexe point n° 2-6-2. Nous nous sommes assurés que le rapport entre les produits réalisés et les produits prévisionnels appliqué aux charges totales prévues pour déterminer la provision pour charges, était conforme aux préconisations du plan comptable. La méthode est correctement appliquée.

Il n'existe pas d'événement ou de décision intervenus au cours de l'exercice dont l'incidence sur les comptes ou la compréhension que pourrait en avoir un lecteur est apparue importante au commissaire aux comptes.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nos contrôles appellent les observations suivantes :

Le rapport de gestion ne contient pas l'intégralité des informations prévues dans le cadre des articles L. 441-6-1 al.1 et D. 441-4 du code de commerce (délais de règlements).

Les informations prévues par l'article R225-102 n'ont pas été communiquées avec le rapport de gestion (tableau des résultats des 5 derniers exercices).

En application de la loi, nous nous sommes assuré 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.

Responsabilités 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 le conseil d'administration de Noisy-le-sec-Habitat.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'effectuer un audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et d'établir un rapport sur les comptes annuels.

Nous avons réalisé notre mission dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

A Rosny-sous-Bois, le 27 juin 2018,
Pour DHP Expertises



Didier HALBEHER-PERONNEE

Gérant



Comptes annuels

SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT

31/12/2017

Ce document contient 40 pages





SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT

Comptes annuels

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT

N° SIRET : 63204269300051

* Mission de Présentation-Voir le rapport de l'Expert Comptable

Actif		Exercice au 31/12/2017			Exercice précédent	
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	au 31/12/2016	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires	453 927	333 148	120 778	3 198
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles en cours	541		541	142 289
		Avances et acomptes				
		TOTAL	454 469	333 148	121 320	145 488
		Terrains	23 236 828		23 236 828	23 473 445
		Constructions	111 939 401	58 386 105	53 553 295	56 640 794
Immobilisations financières	Inst. techniques, mat. out. industriels	43 606	17 896	25 710	24 184	
	Autres immobilisations corporelles	478 372	388 029	90 342	77 127	
	Immobilisations en cours	1 537 760		1 537 760	999 588	
	Avances et acomptes					
	TOTAL	137 235 969	58 792 031	78 443 937	81 215 140	
	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières	23 153		23 153	22 653	
	TOTAL	23 153		23 153	22 653	
Total de l'actif immobilisé		137 713 593	59 125 180	78 588 412	81 383 282	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements	106 612	26 757	79 854	52 611
		En cours de production de biens	183 977		183 977	3 185 123
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis	2 091 768		2 091 768	154 075
		Marchandises				
		TOTAL	2 382 358	26 757	2 355 600	3 391 809
		Avances et acomptes versés sur commandes	90 445		90 445	108 502
	Créances	Clients et comptes rattachés	5 372 427	2 665 326	2 707 100	1 967 430
		Autres créances	1 636 078		1 636 078	882 343
		Capital souscrit et appelé, non versé				
	TOTAL	7 008 505	2 665 326	4 343 179	2 849 773	
Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie	2 204 394		2 204 394	1 263 903	
	Disponibilités	2 204 394		2 204 394	1 263 903	
	TOTAL	2 204 394		2 204 394	1 263 903	
Charges constatées d'avance		44 016		44 016	45 369	
Total de l'actif circulant		11 729 721	2 692 084	9 037 636	7 659 358	
Frais d'émission d'emprunts à étaler		74 136		74 136	124 789	
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF		149 517 450	61 817 265	87 700 185	89 167 431	
Renvois : (1) Dont droit au bail						
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières				23 153	3	
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété	Immobilisations		Stocks		Créances clients	

SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT

* Mission de Présentation-Voir le rapport de l'Expert Comptable

Passif		Au 31/12/2017	Exercice précédent	
Capitaux propres	Capital (dont versé : 2 055 800)	2 055 800	2 055 800	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport			
	Ecarts de réévaluation	186 237	186 237	
	Ecarts d'équivalence			
	Réserves			
	Réserve légale	205 580	205 580	
	Réserves statutaires			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves	5 743 403	5 743 403	
	Report à nouveau	4 638 523	4 115 713	
	Résultats antérieurs en instance d'affectation			
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	739 350	522 809	
	Situation nette avant répartition	13 568 894	12 829 543	
Subvention d'investissement	7 569 813	8 036 187		
Provisions réglementées				
Total		21 138 707	20 865 731	
Aut. fonds propres	Titres participatifs			
	Avances conditionnées			
Total				
Provisions	Provisions pour risques	10 951	10 951	
	Provisions pour charges	536 312	399 049	
	Total		547 264	410 000
Dettes	Emprunts et dettes assimilées			
	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	52 596 046	55 501 869	
	Emprunts et dettes financières divers (3)	6 405 257	6 214 725	
	Total		59 001 303	61 716 595
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)	614 175	608 351	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 281 025	2 671 603	
	Dettes fiscales et sociales	1 045 498	777 604	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 022	12 350	
Autres dettes	2 257 626	1 675 701		
Instruments de trésorerie				
Total		5 591 172	5 137 260	
Produits constatés d'avance	807 562	429 490		
Total des dettes et des produits constatés d'avance		66 014 213	67 891 698	
Écarts de conversion passif				
TOTAL DU PASSIF		87 700 185	89 167 431	
Crédit-bail immobilier				
Crédit-bail mobilier				
Effets portés à l'escompte et non échus				
Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an				
à moins d'un an				
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	65 400 038	67 283 346		
(3) dont emprunts participatifs	1 923 093	4 053 907		

SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT

Périodes 01/01/2016 31/12/2016 Durées 12 mois
01/01/2017 31/12/2017 12 mois

* Mission de Présentation-Voir le rapport de l'Expert Comptable

		France	Exportation	Total	Exercice précédent	
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises					
	Production vendue : - Biens	4 341 153		4 291 941	3 910 840	
	- Services	13 233 692		13 337 503	13 013 229	
	Chiffre d'affaires net	17 574 846		17 629 445	16 924 069	
	Production stockée			-1 144 123	-830 930	
	production immobilisée			46 101	17 183	
	Produits nets partiels sur opérations à long terme					
	Subventions d'exploitation			70 521	14 213	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1 023 368	1 022 451	
	Autres produits			202 996	336 118	
	Total			17 828 309	17 483 106	
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats					
	Variation de stocks					
	Matières premières et autres approvisionnements Achats					
	Variation de stocks			-10 856	465 610	
	Autres achats et charges externes (3)			6 356 944	5 386 234	
	Impôts, taxes et versements assimilés			3 312 084	3 248 461	
	Salaires et traitements			2 396 052	2 377 765	
	Charges sociales			1 144 600	1 063 091	
	Dotations sur immobilisations amortissements			2 874 671	2 916 976	
	d'exploitation sur actif circulant provisions			26 757	349 797	
Autres charges pour risques et charges			514 830	190 593		
	Autres charges			479 457	546 224	
	Total			17 094 544	16 544 756	
Résultat d'exploitation A				733 765	938 350	
Opér. courantes	Bénéfice attribué ou perte transférée		B			
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C			
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)					
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)					
	Autres intérêts et produits assimilés (4)					
	Reprises sur provisions, transferts de charges			50 653	62 399	
	Différences positives de change					
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	Total			50 653	62 399	
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			50 653	62 399	
	Intérêts et charges assimilées (5)			1 421 340	1 479 237	
	Différences négatives de change					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	Total			1 471 994	1 541 637	
Résultat financier D				-1 421 340	-1 479 237	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOT (+ A + B - C + D)				E	-687 575	-540 887

SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT

Périodes 01/01/2016 31/12/2016 Durées 12 mois
 01/01/2017 31/12/2017 12 mois

* Mission de Présentation-voir le rapport de l'Expert Comptable

		Total	Exercice précédent
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	69	334 163
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 081 121	1 762 867
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	2 081 190	2 097 031
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	647	261 892
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	653 617	771 442
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	654 264	1 033 334
Résultat exceptionnel		F 1 426 926	1 063 696
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		739 350	522 809
Renvois			
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		



SAEM NOISY-LE-HABITAT

Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

Table des matières

1	Faits caractéristiques de l'exercice	3
1.1	Evolution de l'actif immobilisé	3
1.2	Evolution de l'actif circulant : Opération de location accession	3
1.3	Avance de trésorerie	3
1.4	Emprunts	3
1.5	Subventions	4
1.6	Gros Entretien	4
2	Principes, règles et méthodes comptables	5
2.1	Application du nouveau règlement ANC n°2015-4	5
2.1.1	Compte de résultat – Secteur agréé	5
2.1.2	Dépréciation des créances locataires	5
2.1.3	Changement de modalités de calcul de la PGE	6
2.2	Aménagement	6
2.3	Immobilisations incorporelles	6
2.4	Immobilisations corporelles	6
2.4.1	Règles générales applicables aux amortissements des immeubles	6
2.4.2	Règles spécifiques	7
2.4.3	Autres immobilisations	8
2.5	Participations, autres titres immobilisés et valeurs mobilières de placements	8
2.6	Stocks	8
2.6.1	Approvisionnements, En-cours de production et produits finis	8
2.6.2	Opérations d'aménagement concédées aux risques et profits du concédant	9
2.7	Créances	10
2.8	Subventions d'Investissements	10
2.9	Provisions pour Risques et Charges	10
2.9.1	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	11
2.9.2	Indemnités de départ en retraite et Médaille du Travail	11
2.9.3	Autres provisions pour risques et charges	11
2.10	Intérêts Compensateurs	11
2.11	Intérêts Immobilisés	12
2.12	Rémunération d'aménageur	12
2.13	Engagements Hors Bilan et autres	12
2.13.1	Garanties accordée par la collectivité locale	12
2.13.2	Dettes garanties par des suretés réelles	12
2.14	Autres informations	12
2.14.1	Rémunération des dirigeants	12
2.14.2	Effectif moyen	12
2.14.3	Décomposition du chiffre d'affaires	13
2.14.4	Mouvement sur les concessions	13
2.14.5	Honoraires du Commissaires aux comptes	13
3	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	14
3.1	Actif immobilisé	14

3.1.1	État de l'actif immobilisé (brut)	14
3.1.2	Amortissements de l'actif immobilisé	15
3.2	Actif circulant	16
3.2.1	État des stocks	16
3.2.2	Dépréciations sur actif circulant	16
3.2.3	Charges constatées d'avance	16
3.3.1	Capital social	17
3.3.2	Variation des capitaux propres	17
3.3.3	Provisions	18
3.4	État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice	19

1 **Faits caractéristiques de l'exercice**

1.1 **Evolution de l'actif immobilisé**

Au cours de l'exercice, la société a procédé à la cession de 11 logements sur les programmes suivants :

- Découvertes ;
- Fond d'Orval ;
- Kerautret
- Bâtiment K;

dégageant une plus-value de 926 099 €, pour un prix de cession total de 1 566 443 €

1.2 **Evolution de l'actif circulant : Opération de location accession**

En novembre 2014, Noisy le Sec Habitat a signé un contrat préliminaire de réservation avec la SCCV Noisy Frépillon pour l'acquisition en VEFA de 12 logements destinés à une opération de location-accession.

Le montant de cette acquisition est de 2 206 815 € T.T.C, financée au moyen d'une ouverture de crédit le 11 juin 2015 d'un montant maximal de 2 207 000 € au taux d'intérêt de « Ti3M + 1,40% » et dont l'échéance est fixée au 11 juin 2017.

L'opération a été réceptionnée par Noisy le Sec Habitat en avril 2017.

Conformément à l'article 121-2 du règlement n°2015-04 relatif aux opérations de location accession, « le coût de production des immeubles en location-accession est enregistré dans des comptes de stocks ».

La valeur au 31 décembre 2017 du stock correspondant à ce programme livré s'établit à 2 091 768 €.

1.3 **Avance de trésorerie**

La société, qui avait obtenu une ligne de crédit d'un montant de 2 400 000 € en date du 24 novembre 2015, a remboursé 300 000 € au cours de l'exercice 2016 et 200 000 € au cours de l'exercice 2017.

Le solde au 31 12 2017 s'élève à 1 900 000 €.

1.4 **Emprunts**

Au cours de l'exercice, la société a souscrit pour 2 558 065 € d'emprunts nouveaux (2 206 815 € auprès d'ARKEA à un taux de 1,75 % et 351 250 € auprès du Crédit Coopératif à un taux de 1,10 %) et a remboursé 2 751 017 € d'emprunts en capital.

1.5 Subventions

Il n'y a pas eu de notification de nouvelles subventions sur l'exercice 2017.

1.6 Gros Entretien

Les dépenses de Gros Entretien ont progressé sur l'exercice de 241 K€.

La provision pour Gros Entretien s'élève au 31 décembre 2017 à 358 000 €.

2 Principes, 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 au Plan Comptable Général et du règlement n°2015-04 de l'ANC relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

2.1 Application du nouveau règlement ANC n°2015-4

2.1.1 Compte de résultat – Secteur agréé

Dans le cadre du règlement n° 2015-04, la SAEM présente depuis 2015 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 SAEM applique cette directive depuis la clôture 2015.

2.1.2 Dépréciation des créances locataires

Afin de se conformer aux dispositions du règlement 2015-04, la SAEM a modifié, pour la clôture précédente, 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 % de dépréciation issus de l'analyse statistique sont les suivants :

Règles de dépréciation des créances locataires	
Locataires partis	100%
Créances de + 12 mois d'ancienneté	100%
Créances entre 6 et 12 mois d'ancienneté	45%
Créances entre 3 et 6 mois d'ancienneté	18%
Créances de moins de 3 mois	6%

Quant aux personnes morales et aux copropriétaires, les taux suivants sont appliqués :

- 100%
- 50%
- 25%
- 0%

2.1.3 Changement de modalités de calcul de la PGE

Noisy le Sec Habitat ne disposant pas d'historique sur la nature des travaux de gros entretien et eu égard à leur nature, 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,
- 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 2018 à 2020 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 Aménagement

Pour les conventions publiques d'aménagement et concessions d'aménagement, le règlement 99-05 du 23 juin 1999 a été appliqué. L'ensemble des recommandations énoncées dans les guides comptables édités par la FEPL (guide comptable des SEM activités immobilières et SEM d'aménagement) a également été respecté.

2.3 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.

2.4 Immobilisations corporelles

2.4.1 Règles générales applicables aux amortissements des immeubles

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	60
Electricité	30
Plomberie	25
Ascenseurs	18
Menuiserie Extérieure	25
Chauffage collectif ou individuel	15 ou 25
Etanchéité	15
Ravalement avec amélioration	15
Agencements et aménagements des constructions	10

2.4.2 Règles spécifiques

Certains programmes font l'objet de règles d'amortissement spécifiques :

2.4.2.1 Ensemble Immobilier la Renardière :

En l'absence de diagnostic technique, lors de l'acquisition de l'ensemble Immobilier la Renardière, les durées d'amortissement ont été déterminées en fonction des durées de vie retenues pour l'ensemble du parc immobilier affectées à chaque composant en retenant comme date de mise en service le 1er janvier 1964.

En conséquence, les amortissements pour dépréciation de l'ensemble immobilier de la Renardière sont calculés suivant le mode linéaire selon les durées suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structure	17
Electricité	17
Plomberie	7
Ascenseurs	11
Menuiserie Extérieure	7
Chauffage collectif	7
Etanchéité	2
Ravalement avec amélioration	2

2.4.2.2 Ensemble Immobilier rue Jean Jaurès :

En l'absence de diagnostic technique, les durées d'amortissement retenues ont été déterminées en prenant en compte des abattements affectés à chaque composant

En conséquence, les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Décomposition	Durée d'amortissement
Structure	40
Electricité	10
Menuiserie Extérieure	10
Chauffage collectif ou individuel	5
Etanchéité	5
Ravalement avec amélioration	5

2.4.2.3 Ensemble Immobilier rue du 19 mars 1962 et rue Saint-Denis :

En l'absence de diagnostic technique, les durées d'amortissement retenues ont été déterminées en prenant en compte des abattements affectés à chaque composant.

En conséquence, les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Décomposition 1	Durée d'amortissement
Structure	40
Electricité	10
Menuiserie Extérieure	10
Chauffage collectif ou individuel	5
Etanchéité	10
Ravalement avec amélioration	15

2.4.3 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

2.5 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.

2.6 Stocks

2.6.1 Approvisionnements, En-cours de production et produits finis

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

2.6.1.1 Approvisionnements – Matières consommables

Ils correspondent à des pièces détachées utilisées par les ouvriers d'entretien de la SAEM, pour un montant de 106 613 €.

Pour tenir compte d'un risque d'obsolescence et de non utilisation d'une partie du stock, une provision a été comptabilisée pour 26 758 € sur la base d'une approche spécifique référence par référence de stock.

2.6.1.2 En-cours de production

Les stocks en cours de production sont relatifs à l'opération d'aménagement de la ZAC des Guillaumes qui est développée dans le point 2.6.2.

2.6.1.3 Stock de produit fini

Le stock de produit fini correspond aux dépenses engagées au titre de l'opération de location accession Frépillon dont la réception est intervenue sur l'exercice 2017.

2.6.2 Opérations d'aménagement concédées aux risques et profits du concédant

Les en-cours de concession d'aménagement sont comptabilisés selon les règles prévues par le comité de réglementation comptable du 23 juin 1999. Les charges engagées en cours de contrat sont imputées directement au compte de stock. Les coûts de revient des éléments cédés sont estimés, en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte-rendu financier défini par l'article L1523-3 du code général des collectivités territoriales de la fraction établie comme suit :

- Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante pour équilibrer l'opération ;
- Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante pour équilibrer l'opération.

Les conséquences comptables de cette méthode :

- La comptabilité traduit les conventions de concession d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :
 - Stocks : pour le montant des coûts engagés 17 547 591€ diminué de celui estimé des éléments cédés 17 363 612 €;
 - Compte de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant (346 669 € de régularisation passif) ;
 - Compte de provision pour risques et charges :
 - Pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice pour un montant de 156 830 €.

- Pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire ;
- Pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient théorique des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées pour une opération, il sera doté une provision pour charge égale au montant de l'écart constaté.

En conséquence, et dans ce cas, la valeur du stock relative à l'opération concernée sera nulle.

Les charges financières sont incorporées au coût de production du stock. Ces intérêts se rapportent à des capitaux empruntés pour le financement du stock dont le cycle de production dépasse la durée de l'exercice et se rattachent à la période de fabrication qui s'est située dans le courant de l'exercice.

Au titre de la ZAC des Guillaumes, les intérêts stockés atteignent 1 029 459 €.

2.7 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.

Les modalités de calcul de la dépréciation des créances locataires sont conformes au règlement ANC (cf 2.1.2).

2.8 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 suivant celui du versement de la subvention.

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

2.9 Provisions pour Risques et Charges

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

2.9.1 Provisions pour gros entretien ou grandes révisions

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

2.9.2 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.

L'engagement en matière d'indemnité de départ en retraite a été calculé selon les hypothèses suivantes :

- Age de départ 65 ans
- Progression annuelle des salaires de 2% pour l'ensemble du personnel
- Taux d'actualisation : 1,30 %
- Taux de rotation : 1 %
- Taux de charges sociales : 45 %
- Taux de charges fiscales : 12 %

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

Au 31 décembre 2017, les engagements au titre du départ à la retraite et au versement de la prime « médaille du travail » sont respectivement de 238 484 € et de 68 678 €. Ces sommes ne sont pas provisionnées.

2.9.3 Autres provisions pour risques et charges

Les autres provisions pour risques et charges concernent des litiges 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.

2.10 Intérêts Compensateurs

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrits au bilan pour un montant de 74 136 € constituent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisées au débit du compte 4813 « Charges différées – Intérêts Compensateurs ».

En effet, l'article 38 de la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L. 411 - 2 du Code de la Construction et de l'Habitat ainsi que la Société d'Economie Mixte pour leurs logements conventionnés à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2ème, 3ème et 5ème alinéa de l'article L 351-2 du C.C.H.

2.11 Intérêts Immobilisés

Il n'y a pas eu d'intérêts immobilisés sur l'exercice 2017.

2.12 Rémunération d'aménageur

La société impute une quote-part de ses frais généraux sur les opérations de concessions selon les modalités définies dans les conventions liant la SAEM à la collectivité.

2.13 Engagements Hors Bilan et autres

2.13.1 Garanties accordée par la collectivité locale

La ville de Noisy le Sec a apporté une garantie sur les emprunts de Noisy le Sec Habitat. Le solde des emprunts au 31 12 2017 s'élève à 49 348 816 €

2.13.2 Dettes garanties par des suretés réelles

La SAEM a consenti une hypothèque pour un montant de 250 000 € au profit de la Banque Populaire.

2.14 Autres informations

2.14.1 Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

2.14.2 Effectif moyen

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

Catégorie	Nombre
Cadre :	11
Non cadre :	20
Gardien d'immeuble :	17
Employé d'immeuble :	11
Total	59

2.14.3 Décomposition du chiffre d'affaires

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

Chiffre d'affaires	Année 2017	Année 2016
Loyers	11 564 933	11 673 843
Charges récupérables	4 291 942	3 910 840
Participation du concédant	- 451 446	947 479
Prestations de services	181 289	29 476
Autres produits	93 403	17 249
Ventes	1 949 326	298 620,00
Total	17 629 445	16 877 508

2.14.4 Mouvement sur les concessions

L'application du règlement du CRC du 23 juin 1999 entraîne la comptabilisation de l'ensemble des charges des concessions d'aménagement dans un compte 605 et des produits dans un compte 705.

Le détail par nature des comptes de charges est le suivant :

Charges de l'année :	258 293
* <i>Provision pour charges</i>	156 830
* <i>Frais de procédures</i>	3 997
* <i>Rémunérations</i>	97 466
Total charges	258 293

Le détail par nature des comptes de produits est le suivant :

Produits de l'année :	1 497 879
• <i>Participation concédant</i>	- 451 446
• <i>Cessions</i>	1 949 325,89
Total charges	1 497 879

2.14.5 Honoraires du Commissaires aux comptes

Au titre de l'année 2017, la charge d'honoraires de commissaire aux comptes s'élève à 30 800 € au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

3 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

3.1 Actif immobilisé

3.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorporelles	États d'actif, savoir et de savoir-faire - TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles - TOTAL II	446 675	7 795-	-	454 469
Corporelles	Terrains	23 473 446	-	236 617-	23 236 828
	Construction sur sol propre	112 596 659	124 070	784 627	111 936 102
	Inst. gales, agencets et am. des constructions	-	3 300	-	3 300
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	35 377	8 230	-	43 607
	Installations générales, agencements, aménagements divers	332 407	27 992	-	360 399
	Matériel de transport	9 075	-	-	9 075
	Matériel de bureau et mobilier informatique	95 833	13 066	-	108 899
	Immobilisations corporelles en cours	999 588	614 826-	76 654	1 537 760
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	137 542 385	791 484	1 097 898	137 235 970
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	22 654	500	-	23 154
	TOTAL IV	22 654	500	-	23 154
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	138 011 714	799 779	1 097 898	137 713 593

3.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I					
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II					
	301 187	3 962	-	333 149	
	-	-	-	-	
	-	-	-	-	
Constructions	Terrains	-	-	-	
	Sur sol propre	55 955 864	2 808 282	378 040	58 386 106
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	-	-	-	-	
	-	-	-	-	
	11 193	6 703	-	17 896	
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements et aménagements divers	299 531	9 608	-	309 139
	Matériel de transport	7 642	315	-	7 957
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	53 015	17 919	-	70 934
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III					
	56 327 245	2 842 827	378 040	58 792 032	
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)					
	56 628 431	2 874 789	378 040	59 125 181	

3.2 Actif circulant

3.2.1 État des stocks

Catégorie de stocks appropriés à notre entité	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Matières premières et approvisionnements	106 612	26 757	79 854
En cours de production de biens	183 977		183 977
En cours de production de services			
Produits intermédiaires			
Produits finis	2 091 768		2 091 768
Marchandises			
TOTAL	2 382 358	26 757	2 355 600

3.2.2 Dépréciations sur actif circulant

Rubriques	Situations et mouvements			
	A	B	C	D
	Dépréciations au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Stocks	43 146	26 758	43 146	26 758
Créances	2 980 606	315 280	-	2 665 326
Autres	-	-	-	-
TOTAL	3 023 752	342 038	43 146	2 692 084

3.2.3 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 44 016 € contre 45 370 € sur l'exercice précédent.

3.2.4 Produits à recevoir

Libellés	2017	2016
Clients factures à établir	381 328	274 504
RRR à obtenir	9 108	53 135
Organismes sociaux produits à recevoir		212
Etat produits à recevoir	4 788	82 995
Produits à recevoir sur débiteur	265 886	205 752
Débiteurs d'exploitation	566 452	
TOTAL	1 227 562	616 598

3.3 Passif

3.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	108 200	2 055 800
Mouvements :		
Position fin de l'exercice	108 200	2 055 800

3.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	2 055 800	-	-	2 055 800
Réserves, primes et écarts	6 135 221	-	-	6 135 221
Report à nouveau	4 115 714	522 809	-	4 638 523
Résultat	522 809	216 541	-	739 351
Subventions d'investissement	8 036 188	-	466 375	7 569 813
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	20 865 732	739 351	466 375	21 138 708

3.3.3 Provisions

Rubriques	Situations et mouvements			
	A	B	C	D
	Provisions au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminution : Reprise de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Provisions pour risques	10 952	-	-	10 952
Provisions pour Gros Entretien	399 049	358 000	377 567	536 312
TOTAL	410 001	358 000	377 567	547 264

3.3.4 Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance sont constitués de :

- Produits constatés d'avance pour 9 448 € en 2017 contre 82 822 € en 2016
- Neutralisation du résultat provisoire pour 798 114 € en 2017 contre 346 668 € en 2016

3.3.5 Charges à payer

Libellés	2017	2016
Frais bancaires à payer	7 606	8 148
Factures non parvenues	262 161	594 068
Dettes provisionnées pour CP	124 571	156 930
Primes et gratifications à payer	37 688	23 118
Organismes sociaux charges à payer	62 285	89 520
Charges sociales primes et gratifications à payer	22 613-	13 187
Etat charges à payer	4 788	475
RRR à accorder et autres		24 595
TOTAL	521 712	910 041

3.4 État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an		
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-		
	Prêts		-	-		
	Autres immobilisations financières		23 154		23 154-	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		3 488 206	3 488 206	-	
	Autres créances clients		1 884 221	1 884 221	-	
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement	-	-	-	
	Personnel et comptes rattachés		16 876	16 876	-	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		65 822	65 822	-	
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée		11 896	11 896	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		-	-	-
		Divers		4 788	4 788	-
	Groupe et associés		-	-	-	
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		1 536 697	1 536 697	-	
	Charges constatées d'avance		44 016	44 016	-	
	TOTAL		7 075 676	7 075 676	23 514	

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				-	-
Autres emprunts obligataires				-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	1 923 094	1 923 094	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	50 672 952	2 861 524	11 994 339	35 817 089
Emprunts et dettes financières divers		6 405 257	489 338	1 818 571	4 097 348
Fournisseurs et comptes rattachés		2 281 025	2 281 025	-	-
Personnel et comptes rattachés		173 086	173 086	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		522 825	522 825	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	130 460	130 460	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	219 126	219 126	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		7 023	7 023	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		2 257 627	2 257 627	-	-
Dettes représentative de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		807 563	807 563	-	-
TOTAL		65 400 038	11 672 691	13 812 910	39 914 437

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit juin, les actionnaires de la société d'économie mixte de Noisy-le-Sec, la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, au capital de 2 055 800 euros, se sont réunis au siège social de Noisy-le-Sec Habitat, situé 23 rue Moissan à Noisy-le-Sec, en Assemblée Générale Ordinaire, sur convocation qui leur a été faite par le Conseil d'administration, tout comme le Commissaire aux Comptes qui a également été convoqué à cette Assemblée.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, lors de leur entrée dans la salle de réunion, par chacun des actionnaires présents, agissant soit en leur nom personnel, soit mandataires.

Conformément aux statuts de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, Madame Marie-Rose HARENGER, en sa qualité de Vice-Présidente du Conseil d'Administration de Noisy-le-Sec Habitat, en remplacement de Monsieur Laurent RIVOIRE, Président de Conseil d'administration, préside l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Présidente constate la réception dans les délais légaux d'un formulaire de vote par correspondance.

La Présidente constate que d'après la feuille de présence, certifiée véritable par les membres du bureau, que trois actionnaires, possédant ensemble un total de 100 016 actions, sont présents ou représentés.

Ainsi, l'actionnariat de Noisy-le-Sec Habitat est aujourd'hui présent ou représenté à hauteur 92,44 %. Aucun pouvoir blanc n'ayant été transmis, par conséquent aucune distribution n'est réalisée.

Présents ou représentés :

- Madame Marie-Rose HARENGER, en sa qualité de représentant de la Ville de Noisy-le-Sec à l'Assemblée Générale de la SAEM Noisy-le-Sec possédant 74 468 actions et représentant la somme de 1 414 892 € du capital social.
- Monsieur Gilles DURAND, administrateur privé possédant 1 action et représentant la somme de 19 € du capital social
- L'association diocésaine de Saint-Denis représentée par M. Bertrand SAVATTE possédant 1 action et représentant 19 € du capital social.
- Monsieur Louis ORISNI, actionnaire privé possédant 1 action et représentant la somme de 19 € du capital social

Vote par correspondance

- La Société Action Logement Immobilier, possédant 25 545 actions et représentant la somme de 485 355 € du capital social.

Invités :

- Monsieur Sébastien MOULINAT-KERGOAT, Directeur Général Délégué de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat ;
- Monsieur Christophe HEUDE, secrétaire du conseil d'administration de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat ;
- Monsieur Jean-Pierre RAUD, Expert-comptable de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, Cabinet KPMG ;



- Monsieur Didier HALBEHER-PERONNEE, Commissaire aux comptes, Cabinet DHP Expertises

Excusée : Madame Françoise KERHERVE, La Société VO Concept.

Absents : Suburbaine de canalisation et de grands travaux, SAFT, Société GALODANA, entreprise P.GENETE, SIPD, comptoir Allemand Louyot, Messageries Nationales, SA Martin et Lunel, CERGI, APEC, Fonderie de la Gare, M.Becquet, M. Autrive, M.Beusse, Mme Blancheteau, M. Bourne, Mme Burtey, M. Champel, M.Chateau, Mme Cochu, Mme Coupe, M. Conty, Mme Delepine, M. Denars, M.Durant, M. Espaulard, La Fabrique, M. Garnier, Mme Gaulier, Mme Gulin héritiers de Lucien Gransart, M. Grither, M. Jorand, M. Lamarre, M. Lecorre, M. Lefevre, ETS Lingard, M. Nicolas, M. Orsini, M. Sergent, M. Taroux, M. Taurel, M. Yapoudjan, AVENTIS, ETS MIGNOT COMPTOIRS Français, SAGA FRANCE, FAMB, Brasserie BONDY NOISY, Société AUCOUTURIER, Société FORWARD, Murisserie Blay.

Ainsi, conformément à l'article 30 des statuts, l'Assemblée générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer comme Assemblée Générale Ordinaire.

Sont mis à disposition des membres de l'Assemblée Générale :

- Les copies des convocations adressées à tous les actionnaires, la présidente déclare en outre que le Commissaire aux comptes, Monsieur Didier HALBEHER PERONNEE, cabinet DHP Expertises, a été régulièrement convoqué.
- La feuille de présence de l'Assemblée générale à laquelle sont annexés les pouvoirs des actionnaires représentés par des mandataires.
- Les rapports du Commissaire aux comptes.

Le Président de séance déclare :

- Que les formules de procurations adressées aux actionnaires par la société étaient accompagnées des documents et comportaient les mentions prévues par les articles 133 et 134 du décret du 23 mars 1967, modifié par le décret n° 2005-112 du 10 février 2005, et abrogé par le décret n° 2007-431 du 25 mars 2007
- Que les documents et renseignements énumérés à l'article 135 du décret du 23 mars 1967, modifié par le décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, ont été adressés avant l'Assemblée aux actionnaires qui en ont fait la demande dans les conditions fixées par l'article 138 du décret du 23 mars 1967, modifié par le décret n° 2006-1566 du 11 décembre 2006 et abrogé par le décret n° 2007-431 du 25 mars 2007.
- Que la liste des actionnaires, arrêtée le 16^{ème} jour précédent la date de la réunion de l'Assemblée, a été tenue à la disposition des actionnaires au siège de ladite société 15 jours avant cette Assemblée.
- Et qu'en outre les documents et renseignements ci-après ont été tenus à la disposition des actionnaires, au même lieu, depuis la convocation de l'Assemblée, à savoir :
 - Les projets de résolutions,
 - Le bilan et le compte de résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2017,



- Le rapport de gestion du Conseil d'administration à l'Assemblée générale pour l'exercice clos au 31 décembre 2017,
- Les rapports du Commissaire aux comptes,
- Tous les autres documents prévus par la loi.

L'Assemblée générale prend acte de cette déclaration.

La Présidente rappelle que la présente Assemblée a été convoquée à ce jour, heure et lieu, à effet de statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Point 1 : Approbation des comptes de la société relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2017 ;
- Point 2 : Affectation du résultat ;
- Point 3 : Quitus ;
- Point 4 : Conventions réglementées ;
- Point 5 : Nomination du Commissaire aux comptes et d'un commissaire aux comptes suppléant pour le contrôle et la certification des comptes de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat pour les exercices 2018 à 2023 ;
- Point 6 : Pouvoirs.

La Présidente déclare se tenir à la disposition de l'Assemblée générale pour fournir à ceux des membres qui le désirent, toutes explications et précisions nécessaires, ainsi que pour répondre à toutes observations qu'ils pourraient juger nécessaires et utiles de présenter.

Le bureau ainsi constitué, la Présidente déclare la séance ouverte à 18h00.

Désignation de deux scrutateurs

La feuille de présence ayant été vérifiée par la Présidente de séance, l'Assemblée générale désigne deux scrutateurs :

- Monsieur Gilles DURAND
- Monsieur Bertrand SAVATTE, représentant de l'Association diocésaine de Saint-Denis

La Présidente de séance demande l'avis de l'Assemblée générale pour la désignation des deux scrutateurs.

Pour : Ville de Noisy-le-Sec, Monsieur Louis ORSINI.

La résolution est adoptée.

Handwritten signature: RS 02 AM

CH



Désignation d'un secrétaire de séance

Le bureau étant constitué, l'Assemblée Générale désigne un secrétaire de séance, la Présidente de séance, demande si tout le monde est favorable à la nomination de Monsieur Christophe HEUDE, secrétaire du Conseil d'administration, au secrétariat de séance.

Pour: Ville de Noisy-le-Sec, Association diocésaine de Saint-Denis, Monsieur Gilles DURAND, Monsieur Louis ORSINI.

La résolution est adoptée.



Handwritten signatures and initials:
- A signature that appears to be 'CS' with a flourish.
- Another signature that appears to be 'GJ'.
- The initials 'AA' written below the first signature.
- The letters 'CU' written to the left of the 'AA' initials.

Délibération n° 28/06/2018/1 : Approbation des comptes relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2017

La Présidente de l'Assemblée générale présente les comptes de la SAEM Noisy-le-Sec pour l'année 2017, avec l'assistance de Monsieur Didier HALBEHER-PERRONNEE, Commissaire aux comptes de la SAEM et de Monsieur Jean-Pierre RAUD, Expert-comptable de la SAEM.

Monsieur HALBEHER PERONNEE présente le Rapport du Commissaire aux comptes et le Rapport spécial pour l'exercice clos au 31 décembre 2017.

L'Assemblée générale prend connaissance des rapports du Commissaire aux comptes.

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice 2017, approuve les comptes annuels et le rapport de gestion tels qu'ils sont présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

L'Assemblée Générale délibère :

Pour : Ville de Noisy-le-Sec, Association diocésaine de Saint-Denis, Monsieur Gilles DURAND, Monsieur Louis ORSINI.

Abstention : Société Action Logement Immobilier

La délibération est adoptée.

CH
PS
ORH



Délibération n° 28/06/2018/2 : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale ordinaire, constatant un résultat positif de 739 350 € décide :

- en vertu de l'article L.232-10 du Code de Commerce, de ne pas doter la réserve légale puisque celle-ci a atteint le dixième du capital social,
- en vertu de l'article L.232-12 du Code de Commerce et des dispositions statutaires et réglementaires, de ne pas distribuer les dividendes,
- et d'affecter, conformément à l'article L 481-8 du CCH) le montant distribuable de la manière suivante :

Report à nouveau	739 350 €
------------------	-----------

L'Assemblée reconnaît que conformément aux dispositions statutaires, les dividendes perçus par les actionnaires au titre des trois exercices clos s'élèvent à :

<i>Exercice</i>	2014	2015	2016
<i>Dividendes par action</i>	0 €	0 €	0 €
Soit un dividende total de	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Il est demandé à l'Assemblée générale d'approuver l'affectation du résultat de l'exercice 2017 au compte report à nouveau.

Pour : Ville de Noisy-le-Sec, Association diocésaine de Saint-Denis, Monsieur Gilles DURAND, Monsieur Louis ORSINI.

Abstention : Société Action Logement Immobilier

La délibération est adoptée.

Handwritten signatures and initials: "BS", "CU", "M", "G".



Délibération n° 28/06/2018/3 : Quitus

L'Assemblée, ayant pris connaissance des comptes et du rapport de gestion de l'exercice clos du 31 décembre 2017, décide de donner sans réserve quitus entier aux administrateurs pour leur gestion au titre de l'année 2017.

Il est demandé à l'Assemblée Générale d'approuver le quitus.

Pour: Ville de Noisy-le-Sec, Association diocésaine de Saint-Denis, Monsieur Gilles DURAND, Monsieur Louis ORSINI.

Abstention: Société Action Logement Immobilier

La délibération est adoptée

BS
C4
AKH
CD.



Délibération n° 29/06/2017/4 : Conventions réglementées

L'Assemblée Générale prend acte du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce.

Le Conseil d'administration de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat a autorisé le versement d'une somme de 10 000 € à la mairie de Noisy-le-Sec au titre d'une opération de mécénat afin de procéder à la rénovation de la Salle des mariages de la mairie de Noisy-le-Sec motivée par la visibilité qu'en retire la SAEM Noisy-le-Sec Habitat auprès des noiséens.

Il est demandé à l'Assemblée Générale de prendre acte

La délibération est adoptée

Handwritten signatures and initials:
S
CH
QPH



Délibération n° 28/06/2018/5 : Nomination du Commissaire aux comptes et d'un Commissaire aux comptes suppléant pour le contrôle et la certification des comptes de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat pour les exercices 2018 à 2023

Conformément à l'article L.823-3 du Code de commerce, l'Assemblée générale nomme le Commissaire aux comptes et un Commissaire aux comptes suppléant pour le contrôle et la certification des comptes de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat pour les exercices 2018 à 2023.

La Commission d'appel d'offres de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat propose la nomination du cabinet BM&A en tant que Commissaire aux comptes titulaire et le cabinet CROWE HORWARTH en tant que Commissaire aux comptes suppléant.

Il est demandé à l'Assemblée générale de nommer le cabinet BM&A en tant que Commissaire aux comptes titulaire et le cabinet CROWE HORWARTH en tant que Commissaire aux comptes suppléant.

Pour : Ville de Noisy-le-Sec, Association diocésaine de Saint-Denis, Monsieur Gilles DURAND, Monsieur Louis ORSINI.

Abstention : Société Action Logement Immobilier

La délibération est adoptée

RS
cu
AKH



Délibération n° 28/06/2018/6 : Pouvoirs

L'Assemblée confère tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie d'un extrait de ses délibérations en vue de l'accomplissement de toute formalité de publicité prescrite par la loi.

Pour : Ville de Noisy-le-Sec, Association diocésaine de Saint-Denis, Monsieur Gilles DURAND, Monsieur Louis ORSINI.

Abstention : Société Action Logement Immobilier

La délibération est adoptée

Madame Marie-Rose HARENGER, Président de l'Assemblée générale remercie les membres présents à l'Assemblée Générale.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19h00.

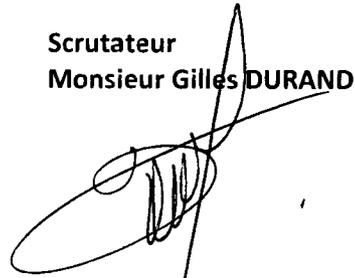
**Président de Séance
Madame Marie-Rose HARENGER**



**Scrutateur
Monsieur Bertrand SAVATTE**



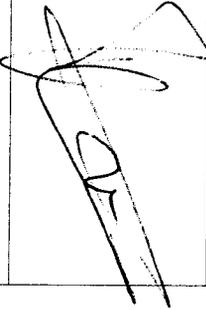
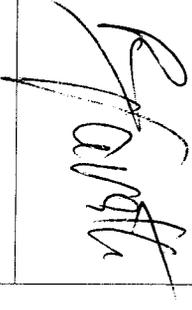
**Scrutateur
Monsieur Gilles DURAND**



**Secrétaire de séance
Monsieur Christophe HEUDE**



FEUILLE DE PRESENCE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE LA SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT DU JEUDI 28 JUNI 2018

Société	Adresse	Nom du référent	Adresse	Actions	Parts des voix	Signature
1 Mairie de Noisy-le-Sec	1 Place du Maréchal Foch, 93130 Noisy-le-Sec	Madame Marie-Rose HARENGER	1 Place dy Maréchal Foch, 93130 Noisy-le-Sec	74000	68,82%	
2 Association diocésaine	6 avenue Pasteur BP 94 93141 Noisy-le-Sec	Monsieur Bertrand SAVATTE	54 rue Jean-Jaurès, 93130 Noisy-le-Sec	1	0,01%	
3 Action Logement Immobilier	1 Rue Chaptal 92309 Levallois-Perret	Monsieur Jean GUITARD	1 rue Chaptal 92309 Levallois-Perret	23562	21,78%	<i>Par concomitance</i>
4 Françoise KERHERVE	25 rue Pierre-Brossollette 93130 Noisy-le-Sec			1	0,01%	<i>Excusee</i>

*PS
QRH*

**Madame, Monsieur,
Les Membres de l'Assemblée Générale Ordinaire**

Noisy-le-Sec, le 13 juin 2018

Madame, Monsieur

Conformément à la délibération n°12/06/2018/01 du Conseil d'Administration du 12 juin 2018, je vous informe qu'une Assemblée Générale Ordinaire de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, aura lieu en son siège social sis 23, rue Moissan à Noisy-le-Sec le :

Jeudi 28 juin 2018 à 18h00

Ordre du jour :

- Point 1 : Approbation des comptes de la société relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2017 ;
- Point 2 : Affectation du résultat,
- Point 3 : Quitus ;
- Point 4 : Conventions réglementées ;
- Point 5 : Nomination du Commissaire aux comptes et d'un commissaire aux comptes suppléant pour le contrôle et la certification des comptes de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat pour les exercices 2018 à 2023 ;
- Point 6 : Pouvoirs.

Projet de résolution 1 : Approbation des comptes de la société relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2017.

L'assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice 2017, approuve les comptes annuels et le rapport de gestion tels qu'ils sont présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

Cette résolution est adoptée à...

Projet de résolution 2 : Affectation du Résultat

L'Assemblée Générale ordinaire, constatant un résultat positif de 739 350 € décide :

en vertu de l'article L.232-10 du Code de Commerce, de ne pas doter la réserve légale puisque celle-ci a atteint le dixième du capital social,



- en vertu de l'article L.232-12 du Code de Commerce et des dispositions statutaires et réglementaires, de ne pas distribuer les dividendes,
- et d'affecte, conformément à l'article L 481-8 du CCH) r le montant distribuable de la manière suivante :

Report à nouveau

739 350 €

L'Assemblée reconnaît que conformément aux dispositions statutaires, les dividendes perçus par les actionnaires au titre des trois exercices clos s'élèvent à :

Exercice	2014	2015	2016
Dividendes par action	0 €	0 €	0 €
Soit un dividende total de	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Projet de résolution 3 : Quitus

L'Assemblée, ayant pris connaissance des comptes et du rapport de gestion de l'exercice clos du 31 décembre 2017, décide de donner sans réserve quitus entier aux administrateurs pour leur gestion au titre de l'année 2017.

Projet de résolution 4 : Conventions réglementées

L'Assemblée Générale prend acte du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce.

Projet de résolution 5 : Nomination du Commissaire aux comptes et d'un commissaire aux comptes suppléant pour le contrôle et la certification des comptes de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat pour les exercices 2018 à 2023

Conformément à l'article L.823-3 du Code de commerce, l'Assemblée générale nomme le Commissaire aux comptes et un commissaire aux comptes suppléant pour le contrôle et la certification des comptes de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat pour les exercices 2018 à 2023.

Projet de résolution 6 : Pouvoirs

L'Assemblée confère tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie d'un extrait de ses délibérations en vue de l'accomplissement de toute formalité de publicité prescrite par la loi.

Pouvoirs pour les formalités :

Tout actionnaire quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit de participer à cette assemblée, de s'y faire représenter par son conjoint, son partenaire avec lequel il a conclu un PACS ou un autre actionnaire, ou d'y voter par correspondance.

Les actionnaires qui souhaitent participer personnellement à l'assemblée seront admis sur simple justification de leur identité.

Un formulaire de vote par correspondance ou par procuration est à la disposition de tout actionnaire qui en fera la demande, au plus tard six jours avant la date de la réunion de l'assemblée, courrier électronique à l'adresse suivante :

contact@noisylesechabitat.fr

Les formulaires de vote par correspondance, dûment remplis et signés ne seront pris en compte qu'à la condition de parvenir au siège social trois jours avant la date de l'assemblée.

L'actionnaire ayant voté par correspondance n'aura plus la possibilité de participer directement à l'assemblée ou de s'y faire représenter en vertu d'un pouvoir.

Conformément à la loi, tous les documents qui doivent être communiqués aux assemblées générales seront tenus, dans les délais légaux, à la disposition des actionnaires aux bureaux de la SAEM, sis 23 rue Moissan à Noisy-le-Sec (93130).

Comptant sur votre présence, Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président-directeur-général

Monsieur Laurent RIVOIRE



Formulaire de vote par correspondance ou par procuration
à l'Assemblée Générale Ordinaire du
Jeudi 28 juin 2018

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Forme juridique :

Domicile (ou siège sociale) :

Titulaire de : actions au nominatif

IMPORTANT: AVANT D'EXERCER VOTRE CHOIX, VEUILLEZ PRENDRE CONNAISSANCE DES INSTRUCTIONS FIGURANT AU BAS DU FORMULAIRE.

Veillez cocher l'option correspondant à votre choix :

<u>OPTION 1 : Je vote par correspondance.</u>		
Je vote OUI à tous les projets de résolutions présentés par le Conseil d'Administration à l'exception de ceux que je signale en entourant la mention utile et pour lesquels je vote NON ou je m'abstiens ce qui équivaut à voter NON		
Entourez la mention utile		
Résolution 1	NON	Abstention
Résolution 2	NON	Abstention
Résolution 3	NON	Abstention
Résolution 4	NON	Abstention
Résolution 5	NON	Abstention

Si des résolutions nouvelles sont présentées à l'Assemblée Générale, veuillez cocher l'option de votre choix :

JE M'ABSTIENS (l'abstention équivaut à un vote contre)

JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE VOTER EN MON NOM

JE DONNE POUVOIR A MADAME, MONSIEUR OU RAISON SOCIALE

DE VOTER EN MON NOM

Dater et signer en bas du formulaire sans rien remplir

OPTION 2 : Je donne pouvoir au Président de l'Assemblée Générale et l'autorise à voter en mon nom.

Dater et signer en bas du formulaire sans rien remplir

OPTION 3 : JE VOTE PAR PROCURATION.

Je donne pouvoir à Madame, Monsieur ou raison sociale

Pour me représenter à l'Assemblée Générale mentionnée ci-dessus

Dater et signer en bas du formulaire

ATTENTION : Pour être prise en considération, toute formule de vote par correspondance doit être reçue effectivement par la Société au plus tard le 25 juin 2018 à minuit, heure de Paris.

Le

Signature

IMPORTANT : Instructions d'ordre général

Le formulaire adressé pour une Assemblée générale vaut pour les autres Assemblées générales avec le même ordre du jour (Art. R225-77 alinéa 3 du Code de commerce).

A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée Générale, l'actionnaire peut :

- Soit voter par correspondance : vous choisissez l'option 1 et exprimez votre vote par OUI, NON ou ABSTENTION puis datez et signez au bas du document ;
- Soit renvoyer le formulaire sans indiquer de mandataire, c'est-à-dire donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale : vous choisissez l'option 2 puis datez et signez au bas du document ;
- Soit se faire représenter par un autre actionnaire ou son conjoint : vous choisissez l'option 3 et indiquez le nom de la personne qui vous représentera puis datez et signez au bas du document.

Au cas où les parties 2 et 3 seraient utilisées simultanément, la Société considérerait votre réponse comme étant une procuration, sous réserve des votes exprimés dans le formulaire de vote par correspondance.

Signature : pour les personnes morales, indiquez les noms, prénoms et qualité du signataire. Si le signataire n'est pas lui-même détenteur (administrateur légal, tuteur...), il doit indiquer son nom, prénom et qualité en laquelle il signe.

Selon la réglementation, s'abstenir équivaut à voter « non ». De même, ne pas indiquer de vote équivaut à voter « non ».

Justification de votre qualité de détenteur de titres (Art. R225-85 du Code de commerce).

Le texte des résolutions figure dans l'avis de convocation (Art. R225-81 du Code de commerce).

Code de commerce (Extraits)

Article L225-106

I.-Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité.

Il peut en outre se faire représenter par toute autre personne physique ou morale de son choix :

1° Lorsque les actions de la société sont admises aux négociations sur un marché réglementé ;

2° Lorsque les actions de la société sont admises aux négociations sur un système multilatéral de négociation qui se soumet aux dispositions législatives ou réglementaires visant à protéger les investisseurs contre les opérations d'initiés, les manipulations de cours et la diffusion de fausses informations dans les conditions prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, figurant sur une liste arrêtée par l'autorité dans des conditions fixées par son règlement général, et que les statuts le prévoient.

II.-Le mandat ainsi que, le cas échéant, sa révocation sont écrits et communiqués à la société. Les conditions d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

III.-Avant chaque réunion de l'assemblée générale des actionnaires, le président du conseil d'administration ou le directoire, selon le cas, peut organiser la consultation des actionnaires mentionnés à l'article L. 225-102 afin de leur permettre de désigner un ou plusieurs mandataires pour les représenter à l'assemblée générale conformément aux dispositions du présent article.

Cette consultation est obligatoire lorsque, les statuts ayant été modifiés en application de l'article L. 225-23 ou de l'article L. 225-71, l'assemblée générale ordinaire doit nommer au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, selon le cas, un ou des salariés actionnaires ou membres des conseils de surveillance des fonds communs de placement d'entreprise détenant des actions de la société.

Cette consultation est également obligatoire lorsque l'assemblée générale extraordinaire doit se prononcer sur une modification des statuts en application de l'article L. 225-23 ou de l'article L. 225-71.

Les clauses contraires aux dispositions des alinéas précédents sont réputées non écrites.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le conseil d'administration ou le directoire, selon le cas, et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Article L225-106-1

Lorsque, dans les cas prévus aux troisième et quatrième alinéas du I de l'article L. 225-106, l'actionnaire se fait représenter par une personne autre que son conjoint ou le partenaire avec lequel

il a conclu un pacte civil de solidarité, il est informé par son mandataire de tout fait lui permettant de mesurer le risque que ce dernier poursuive un intérêt autre que le sien.

Cette information porte notamment sur le fait que le mandataire ou, le cas échéant, la personne pour le compte de laquelle il agit :

1° Contrôle, au sens de l'article L. 233-3, la société dont l'assemblée est appelée à se réunir ;

2° Est membre de l'organe de gestion, d'administration ou de surveillance de cette société ou d'une personne qui la contrôle au sens de l'article L. 233-3 ;

3° Est employé par cette société ou par une personne qui la contrôle au sens de l'article L. 233-3 ;

4° Est contrôlé ou exerce l'une des fonctions mentionnées au 2° ou au 3° dans une personne ou une entité contrôlée par une personne qui contrôle la société, au sens de l'article L. 233-3.

Cette information est également délivrée lorsqu'il existe un lien familial entre le mandataire ou, le cas échéant, la personne pour le compte de laquelle il agit, et une personne physique placée dans l'une des situations énumérées aux 1° à 4°.

Lorsqu'en cours de mandat, survient l'un des faits mentionnés aux alinéas précédents, le mandataire en informe sans délai son mandant. A défaut par ce dernier de confirmation expresse du mandat, celui-ci est caduc.

La caducité du mandat est notifiée sans délai par le mandataire à la société.

Les conditions d'application du présent article sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

Article L225-106-2

Toute personne qui procède à une sollicitation active de mandats, en proposant directement ou indirectement à un ou plusieurs actionnaires, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, de recevoir procuration pour les représenter à l'assemblée d'une société mentionnée aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 225-106, rend publique sa politique de vote.

Elle peut également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l'assemblée. Elle exerce alors, pour toute procuration reçue sans instructions de vote, un vote conforme aux intentions de vote ainsi rendues publiques.

Les conditions d'application du présent article sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

Article L225-106-3

Le tribunal de commerce dans le ressort duquel la société a son siège social peut, à la demande du mandant et pour une durée qui ne saurait excéder trois ans, priver le mandataire du droit de participer en cette qualité à toute assemblée de la société concernée en cas de non-respect de l'obligation d'information prévue aux troisième à septième alinéas de l'article L. 225-106-1 ou des dispositions de l'article L. 225-106-2. Le tribunal peut décider la publication de cette décision aux frais du mandataire.

Le tribunal peut prononcer les mêmes sanctions à l'égard du mandataire sur demande de la société en cas de non-respect des dispositions de l'article L. 225-106-2.

Article L225-107

I. Tout actionnaire peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions contraires des statuts sont réputées non écrites.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'assemblée, dans les conditions de délais fixées par décret en Conseil d'Etat. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

II. Si les statuts le prévoient, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Article R225-77

La date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée, sauf délai plus court prévu par les statuts. Toutefois, les formulaires électroniques de vote à distance peuvent être reçus par la société jusqu'à la veille de la réunion de l'assemblée générale, au plus tard à 15 heures, heure de Paris.

Les formulaires de vote par correspondance reçus par la société comportent :

1° Les nom, prénom usuel et domicile de l'actionnaire ;

2° L'indication de la forme, nominative ou au porteur, sous laquelle sont détenus les titres et du nombre de ces derniers, ainsi qu'une mention constatant l'inscription des titres soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier. L'attestation de participation prévue à l'article R. 225-85 est annexée au formulaire ;

3° La signature, le cas échéant électronique, de l'actionnaire ou de son représentant légal ou judiciaire. Lorsque la société décide, conformément aux statuts, de permettre la participation des actionnaires aux assemblées générales par des moyens de communication électronique, cette signature électronique peut résulter d'un procédé fiable d'identification de l'actionnaire, garantissant son lien avec le formulaire de vote à distance auquel elle s'attache.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société par une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.



DHP EXPERTISES

EXPERTISE-COMPTABLE & COMMISSARIAT AUX COMPTES

SARL au capital
de 203 464 €

Siège social :
49 Rue Lavoisier
93110 Rosny-sous-
Bois

Tel :
01.48.55.85.70

Mail :
dhp@paac.fr



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

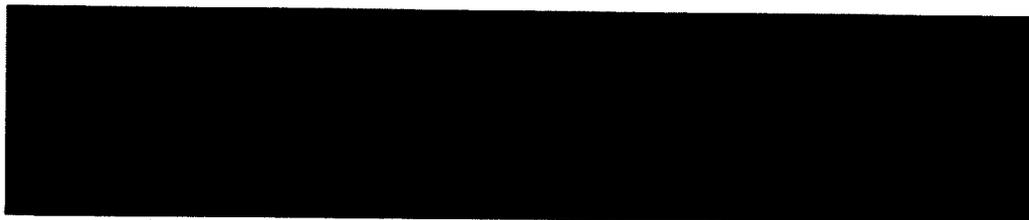
COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2017

RCS Bobigny

SIRET :
393 547 484
00054

APE : 6920 Z

FR773935474840
0047



A l'Assemblée Générale des actionnaires de la société Noisy-le-Sec-Habitat,

Impossibilité de certifier

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, il nous appartient d'effectuer l'audit des comptes annuels de la société Noisy-le-Sec-Habitat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier 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. En effet, en raison de l'importance du point décrit dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier », nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion d'audit sur ces comptes.

Fondement de l'impossibilité de certifier

La date tardive de mise à disposition des comptes pour le contrôle de ceux-ci par notre cabinet, le 12 juin 2018, dans le cadre d'une Assemblée Générale d'approbation des comptes en date du 29 juin 2018, ne nous permet pas de réaliser nos diligences légales.

En effet, l'art. R232-1, al 1, prévoit que : « Les comptes annuels, le rapport de gestion ainsi que, le cas échéant, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont tenus, au siège social, à la disposition des commissaires aux comptes un mois au moins avant la convocation de l'assemblée des associés ou des actionnaires appelés à statuer sur les comptes annuels de la société ».

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire aux points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier. ».

Responsabilités 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.

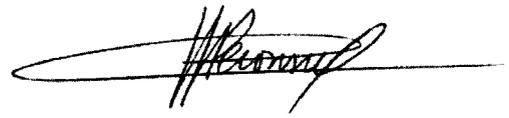
Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration de Noisy-le-sec-Habitat.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'effectuer un audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et d'établir un rapport sur les comptes annuels.

Nous avons réalisé notre mission dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

A Rosny-sous-Bois, le 13 juin 2018,
Pour DHP Expertises



Didier HALBEHER-PERONNEE

Gérant



DHP EXPERTISES

EXPERTISE-COMPTABLE & COMMISSARIAT AUX COMPTES

SARL au capital
de 203 464 €

Siège social :
49 Rue Lavoisier
93110 Rosny-sous-
Bois

Tel :
01.48.55.85.70

Mail :
dhp@paac.fr



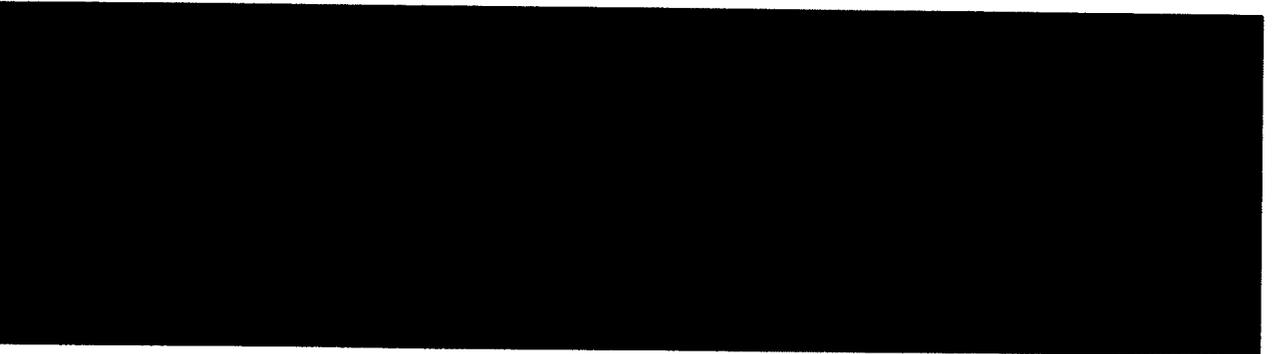
RAPPORT SPÉCIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
sur les conventions réglementées
Exercice clos le 31 décembre 2017

RCS Bobigny

SIRET :
393 547 484
00054

APE : 6920 Z

FR773935474840
0047



Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 225-40 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisé de la convention suivante qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Autorisation de mécénat à hauteur de 10 000 € pour la restauration de la Salle des mariages de la Mairie de la Ville de Noisy-le-Sec :

Entité concernée : La Ville de Noisy-le-Sec

Personnes intéressées : Monsieur RIVOIRE Laurent Président-directeur général de NLSH et Maire de la ville de Noisy-le-Sec, Madame HARENGER Marie-Rose, Vice-Présidente de NLSH, Madame SANNIER Stéphanie, Vice-Présidente de NLSH, Madame RIVOIRE Nicole, Administratrice Publique, Messieurs MENDACI Dref, DELEU Olivier et SARRABEYROUSE Olivier, Administrateurs publics.

Nature et objet : Opération de Mécénat afin de procéder à la restauration de la Salle des mariages de la mairie de Noisy-le-Sec.

Modalités : Versement d'une somme de 10 000 € à la mairie de Noisy-le-Sec (Autorisation donnée par le CA du 16 octobre 2017).

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Cette décision est justifiée par la visibilité qu'en retire la SAEM Noisy-le-sec Habitat auprès des Noiséens.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

A Rosny-sous-Bois, le 12 juin 2018,
Pour DHP Expertises



Didier HALBEHER-PERONNEE

Gérant

RAPPORT DE GESTION DE LA SAEM NLSH

EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2017

RAPPORT DE GESTION DE LA SAEM EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2017

Le Conseil d'administration de la SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT s'est réuni 4 fois : le 8 mars 2017, le 8 juin 2017, le 16 octobre 2017 et le 13 décembre 2017. Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés d'économie mixte, l'Assemblée Générale des actionnaires de notre société s'est réunie le 29 juin 2017, dans les six mois suivant la date de clôture des comptes du 31 décembre 2016.

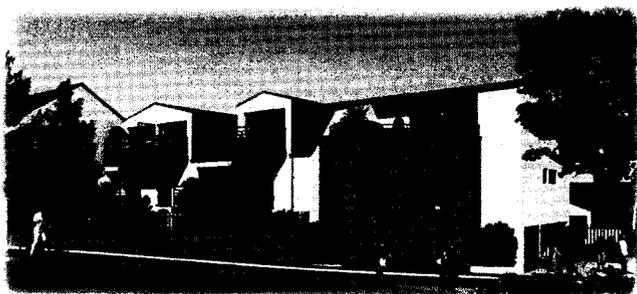
I. Activités d'aménagement

La concession d'aménagement de la ZAC des Guillaumes, Noisy-le-Sec

La SAEM Noisy-le-Sec Habitat est concessionnaire pour aménager la ZAC des Guillaumes pour le compte de la Ville de Noisy-le-Sec (convention d'origine de mai 1999, elle a déjà fait l'objet de 3 précédents avenants qui ont modifié au-delà du délai de réalisation le contenu même du projet). L'avenant n°4 du 1^{er} décembre 2016 porte sur une clôture au 31 décembre 2018, c'est sous cet avenant que la concession d'aménagement est régie.

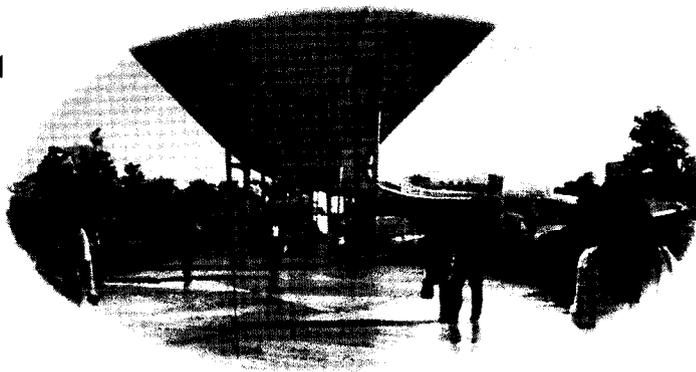
Durant l'exercice 2017, la SAEM a notamment engagé les écritures suivantes :

- Règlement des taxes foncières pour 3629 euros
- Frais de procédures / suivi juridique des cessions : 5054,33 euros HT
- Mise à jour du marché de VRD pour la rue du Trou-Morin, couche de roulement avant ouverture du chantier RATP, passage de 265 718,10 euros HT à 274 578,10 euros HT. Les travaux ont débuté en fin d'année 2017, pour s'achever en février 2018, le règlement est prévu en 2018.
- Vente du Parc des Guillaumes à l'Etablissement Public Territorial Est-Ensemble pour 1 499 388,39 euros HT, 299 877,68 euros de TVA ont été reversés.



La SAEM a valorisé l'assiette foncière de l'ensemble des Guillaumes pour une dernière réalisation de qualité s'insérant dans un environnement pavillonnaire. La promesse de vente avec le promoteur Blue Lemon a été régularisée pour un montant de 540 000 euros TTC, le 29 décembre 2017, le règlement a été reçu le 3 janvier 2018 et a fait l'objet d'une liquidation de TVA au 1^{er} trimestre 2018.

Pour permettre l'avancement du chantier de métro ligne 11 vers Rosny-Bois-Perrier, la direction de la SAEM a accepté de signer une convention avec la RATP portant sur l'usage à titre gracieux de terrains destinés à accueillir les installations provisoires de chantier du métro, à la condition que les voiries livrées soient restituées à l'issue des travaux dans le même état que décrit dans le constat d'huissier réalisé.

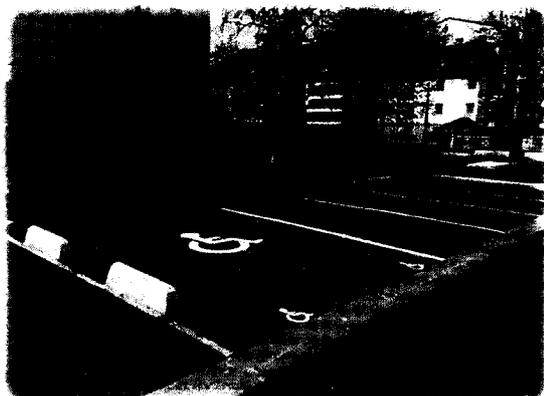


II. Activités de bailleur social

	2017 (en €)	2016 (en €)	Variation (%) 2017-2016	Variation (%) 2016-2015	Variation (%) 2015-2014
Loyer principal	10 290 607	10 348 621	-0,56%	+0,88%	-0,51%
Indemnités d'occupation	198 974	230 195	-13,56%	-23%	+8,03%
Loyers commerces	350 810	339 208	+3,42%	-1%	+8,64%
Loyers parkings	628 804	580 893	+8,25%	-6%	-0,82%
Surloyers	27 278	82 430	-66,91%	+183%	-77,62%
Autres loyers	92 166	92 496	-0,36%	-12%	107,30%
Total produit locatif	11 588 638	11 673 843	-0,73%	0,21%	-0,47%

Les produits locatifs ont légèrement baissé en 2017, mais cette baisse est à nuancer.

- Il faut ainsi noter que du fait de la vacance technique liée à l'opération en pré-conventionnement de démolition/reconstruction du 19 rue Paul-Verlaine, une subvention **ANRU** acquise pour perte de loyer de 63 616 € a été comptabilisée en produits à recevoir fin 2017 pour compenser partiellement ce manque à gagner pour la SAEM.
- Le total des produits locatifs ressort en réalité pour 2017 ainsi à **11 652 255 €** soit une très légère baisse de **0,2 %** par rapport à 2016.
- Les indemnités d'occupation confirment à nouveau leur baisse, c'est un bon signe, les contentieux diminuent et trouvent une issue compte tenu de la valeur ajoutée du travail de la direction juridique et sociale.
- Les loyers des commerces repartent à la hausse en 2017 : **+3,42%** avec l'ouverture en 2017 de nouvelles enseignes avec le soutien de la SAEM, comme l'Or rouge, bar à vins rue Jean-Jaurès. A noter également le travail de meilleur recouvrement des loyers commerciaux, et la fin de bail pour certains commerces présageant des ouvertures en 2018.



- Les loyers des parkings repartent également à la hausse (**+8,5%**) avec une demande en hausse avec le début de la sécurisation et de la privatisation de parkings comme au 14 Damoiselet / 9 Brossolette et ses 30 nouveaux emplacements. La mise en peinture des accès, l'amélioration de l'éclairage et des systèmes de fermeture plus résistants contribuent à cette hausse. Des listes d'attente ont été créées pour plusieurs parkings. L'effort se poursuit pour améliorer l'existant et augmenter l'offre de stationnement à un coût adapté. Des places handicapées inexistantes dans les constructions d'origine ont aussi été livrées.
- Le surloyer a quasiment disparu en 2017 puisqu'il a été supprimé avec prise d'effet en date du 1^{er} avril 2017, par décision de l'EPT EE.

Impayés et vacances financières satisfaisants :

Depuis 2014, des moyens humains, informatiques et monétiques ont été déployés pour mettre fin à des taux d'impayés pénalisant la structure. Le montant annuel des impayés est très satisfaisant, même si en 2016, on était descendu sous la barre des 1%. La moyenne nationale HLM est estimée entre 2,5 et 3% en 2017.

Année	Encaissements en €	Recettes en €	% encaissements recettes	Impayés en €	Taux en %
2017	16 220	16 074	99,10%	146	0,90%
2016	16 345	16 141	98,75%	204	1,25%
2015	16 577	15 889	95,85%	688	4,15%

La vacance financière s'améliore à nouveau en 2017 de 4%, elle s'explique par une meilleure organisation des services, une mobilisation de l'ensemble des intervenants pour permettre de louer à nouveau les logements dans les meilleures conditions et avec la participation des membres très assidus de la commission d'attribution des logements et du service de la mairie qui a lieu en moyenne toutes les 2 semaines dans l'année.

Vacance financière	2017 (en €)	2016 (en €)	Variation (%) 2017-2016	2015 (en €)	Variation (%) 2016-2015	Variation 2017-2015
Total vacance loyers+charges	345 172	359 554	-4,00%	379 074	-25,74%	-5,47%

Une vacance technique au plus bas :

La rigueur de la direction des services techniques, les renforts à la régie et la reprise en interne de nombreuses tâches permettent d'afficher une très faible vacance technique sur l'année 2017.

Vacance Technique	2017 (%)	2016 (%)	2015 (%)	2014 (%)	2013 (%)
Total 2017	1,17%	1,74%	3,78%	4,72%	4,60%

III. Evènements survenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017

- L'abattement de TFPB a permis de démarrer la rénovation de Béthisy, cœur de ville



La base d'abattement sur notre taxe foncière était de 968 512 euros, sur environ 1300 logements au Londeau, à Béthisy et à la Renardière, soit la moitié de notre patrimoine à Noisy-le-Sec. Nous avons investi au final pour 2017, dans le patrimoine de la SAEM dont les adresses sont en QPV : 1 121 000 euros.

Nous sommes donc allés au-delà des obligations fixées dans le cadre de la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Nous avons également inauguré le square Pierre-Brossolette au printemps et une aire de jeux attenante à l'été 2017, rénové un

chemin piéton ou encore le parking de proximité à Brossolette. Au-delà de toutes les rénovations (parties communes, façades, parkings) que nous effectuons régulièrement, le dispositif de GUSP nous a donc permis de surinvestir dans de nombreux domaines pour améliorer le cadre de vie, mais aussi renforcer notre soutien aux amicales de locataires et aux structures associatives pour l'organisation de sensibilisations ou de temps festifs comme c'est le cas au Londeau avec le centre social.

Inauguration de la Résidence Jeanne d'Arc pour une opération en Prêt Social Locatif Aidé (PSLA)

En partenariat avec NACARAT, la SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT a livré un programme de 12 logements PSLA de qualité, situé au 12 rue Frépillon à Noisy-le-Sec, avec la garantie d'emprunt de la Ville. 12 familles noiséennes majoritairement anciens locataires HLM se sont installées dans la résidence Le Clos Jeanne d'Arc, et une majorité devrait au bout d'un an seulement lever l'option pour devenir définitivement propriétaires à partir de juin 2018. Ce dispositif de location/accession pour lequel la SAEM a reçu l'agrément de la Préfecture est un dispositif que la SAEM pourrait à nouveau proposer aux Noiséens dans les années à venir.



La résidence Aramis

Lancement des procédures pour l'opération 120 avenue Marceau

La SAEM NLSH redevient promoteur local à coût maîtrisé. La promesse de vente signée en 2017 a débouché sur une vente le 15 janvier 2018 et permet de lancer l'ensemble des procédures (démolition, contrôle amiante, assistance à maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, SPS, création des éléments utiles à la future copropriété). 13 logements sont commercialisés à partir de 125 130 euros, en TVA réduite et en coûts maîtrisés au 120 avenue Marceau à Noisy-le-Sec.



Activités de la Commission d'attribution des logements (CAL)

En 2017, la SAEM NLSH et la Ville de NOISY-LE-SEC ont érigé en priorité le relogement des locataires de la tour du 19, rue Paul-Verlaine suite au pré-conventionnement obtenu auprès de l'ANRU avec le concours de l'EPT Est-Ensemble.

	2017	2016	2015	2014
Locataires entrants (y compris mutations internes)	103	114	135	129
Logements gérés au 31 décembre	2168	2 163	2 169	2 182
Taux de rotation (%)	4,76 %	5,27 %	6,22 %	5,91 %

Activités de la Commission d'attribution des logements (CAL)

Dans le courant de l'année 2017 : 20 commissions d'attributions des logements de la SAEM se sont tenues (16 en 2016) ; 103 candidats ont pu bénéficier d'une attribution de logements :

- 7 logements ont été attribués sur le contingent communal ;
- 9 logements ont été attribués sur le contingent Préfecture en DALO ;
- 11 logements ont été attribués sur le contingent Action logement ;
- 76 logements ont été attribués sur le contingent SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT.

Cessions foncières et accession à la propriété en développement

Dans le cadre de sa politique d'accession sociale à la propriété, 11 logements (au lieu des 5 logements en 2016) ont été cédés pour un prix de 1 566 443 euros (836 157 euros en 2016)

- 1 appartement rue Pierre-Brossolette ; 3 pavillons de ville au Fond d'Orval ; 1 appartement avenue Pierre-Kérautret ; 2 appartements au Fond d'Orval ; 3 appartements rue Henri-Barbusse ; 1 appartement rue Jean-Jaurès ;

Ressources Humaines 2017

Effectifs au 31/12/2017 : -1 par rapport à 2016

- 44 salariés SAEM (22 emplois administratifs, 9 employés d'immeubles, 5 gardiens, 1 apprentie comptable, 5 de la régie, 2 des espaces verts) ;
- 15 salariés dans nos 19 copropriétés (7 employés d'immeubles, 8 gardiens).

CDD : 9 personnes concernées (2 aux espaces verts, 4 administratifs, 3 employés d'immeubles).

Remplacements des gardiens et des employés d'immeubles absents (congés, accidents du travail ou maladie) : 94 CDD de remplacement réalisés par une dizaine de personnes.

3 recrutements :

- Une directrice juridique et sociale (CDD transformé en CDI) ;
- Une conseillère en économie sociale et familiale (CDD transformé en CDI) ;
- Une comptable (CDI).

7 départs :

- 1 départ en retraite (gardienne) ;
- 2 démissions (emplois administratifs) ;
- 1 licenciement pour inaptitude définitive (emploi administratif) ;
- 1 licenciement pour faute grave (employé d'immeuble) ;
- 1 fin de détachement (emploi administratif) ;
- 1 rupture conventionnelle (emploi administratif).

Stagiaires : 23 stagiaires principalement noiséens ou inscrits dans des établissements noiséens ont été reçus en période de formation dans les services de la SAEM (du niveau CAP à Master 2 Sc. Po Paris).



Formations : Le plan de formation annuel a permis de conduire 10 actions de formations réalisées en 2017 pour un montant total de 18 318 €. Des gardiens, cadres et non cadres administratifs ont été concernés.

Avantages pour les salariés :

- Mise en place en septembre 2017, après concertation avec les délégués du personnel, de titres restaurant (valeur unitaire de 8€) pour l'ensemble du personnel, pris en charge à 50% par la SAEM ;
- Mutuelle prise en charge à 100% par la SAEM, pour les employés et leurs familles ;
- Epargne salariale.

Absentéisme :

- Accident de travail : 61 jours (Gardiens et employés d'immeubles)
- Maladie : 534,5 jours (administratifs) et 447 jours (gardiens et employés d'immeubles)

La fête du personnel a réuni 54 convives en décembre, un dîner-croisière sur la Seine était au programme dans une péniche privatisée face à la Tour Eiffel.



Bilan ressources humaines 2017 :

Le nombre de salariés s'est maintenu par rapport à 2016. 7 départs au total, mais 3 recrutements en CDI pour compenser, et surtout 9 personnes en CDD qui sont venues chacune renforcer plusieurs mois les services.



Au sein du siège de la SAEM, une nouvelle direction juridique et sociale a vu le jour, engendrant 2 recrutements en CDI (Directrice juridique et sociale et Conseillère en économie sociale et familiale).

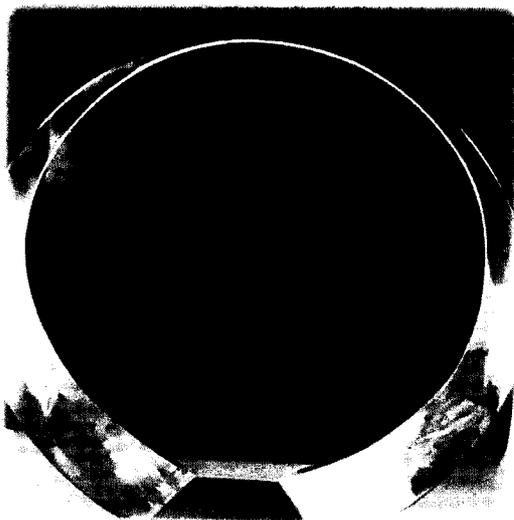
L'absentéisme a fortement augmenté bien que les contrôles médicaux aient encore été nombreux (11). Cette hausse est à relativiser car cet absentéisme est dû principalement à une gardienne en longue maladie la quasi-totalité de l'année, et à une employée administrative inapte définitive à son poste, licenciée en cours d'année.

La SAEM étant devenue le seul bureau enregistreur de la ville pour les demandes de logements, et afin d'améliorer la qualité de service pour les demandeurs, la SAEM a créé « L'Agence » rue Anatole-France, avec le recrutement d'une chargée d'accueil en CDD.

De nouveaux délégués du personnel ont été élus par les salariés en 2017, la CFTD est arrivée en tête des suffrages. Les nouveaux délégués ont notamment négocié un nouvel avantage pour l'ensemble du personnel auprès de la direction de la SAEM, à savoir les titres-restaurant d'une valeur unitaire de 8€ (pris en charge à 50% par la SAEM, 50% par le salarié). Ils profitent également des services d'un comité d'entreprise externalisé leur permettant d'obtenir des réductions sur un bon nombre de services et de loisirs.

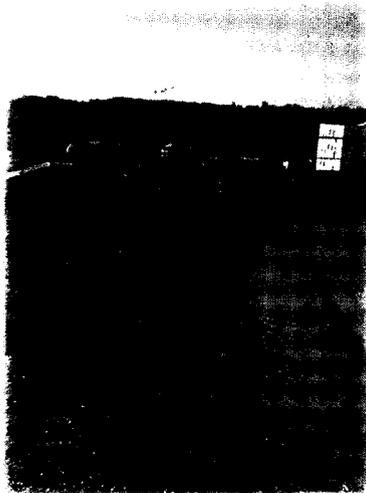


Distinction honorifique nationale : efforts de la société pour l'environnement :

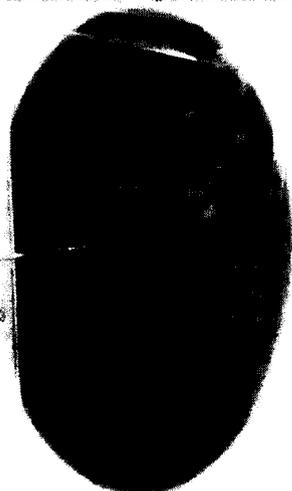


Une année au service des locataires et des Noiséens :

La continuité de la rénovation et de l'entretien de l'ensemble du patrimoine



Des locataires associés, écoutés et fêtés



Activités de la société

Les principaux postes de charges de la SAEM :

Postes	Montants (en €)			Variation 2017-2016 (%)	Variation 2017-2015 (%)
	2017	2016	2015		
Autres achats et charges externes	6 356 944	5 386 235	5 761 915	18,02%	-6,52%
Impôts et taxes	3 312 084	3 248 462	3 326 381	1,96%	-2,34%
Dotations aux amortissements sur immo	2 874 671	2 979 376	3 076 747	-3,51%	-3,16%
Salaires et traitements	2 396 052	2 377 765	2 224 412	0,77%	6,89%
Charges sociales	1 144 600	1 063 092	1 052 591	7,67%	1,00%
Dotations aux provisions pour risques et charges	358 000	190 593	561 638	87,83%	-66,06%

Il faut préciser que les chiffres des charges externes ne sont pas comparables dans leur présentation car en 2017 la régularisation de charges récupérables a été comptabilisée en produits et pas en moins des charges. Par ailleurs, l'augmentation de ce poste s'explique par un programme très important de **Gros Entretien** par rapport à 2017 (+241 000 €)

La SAEM après avoir 3 exercices d'affilé réduit drastiquement ses charges externes, reprend un rythme de dépenses pour une meilleure qualité de service pour ces locataires.

Malgré les abattements de TFPB avec la Gestion Urbaine Sociale de Proximité liée au patrimoine en Quartier Politique de la Ville, la part des impôts et taxes reste importante compte tenu de l'âge moyen de notre patrimoine qui ne fait plus l'objet d'une exemption de TFPB.

Les salaires et traitements sont quasiment stables alors même qu'une augmentation générale des salaires de 1% avait été décidée au 1^{er} janvier 2017.

Les charges sociales sont en augmentation, la SAEM même si elle a fait l'effort de recruter des emplois en QPV et dans la limite de 2,5 fois le SMIC, ne peut prétendre compte tenu de son statut au dispositif gouvernemental avantageux de Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE).

Les dotations aux provisions ont pratiquement doublé (+87,83%) du fait de l'augmentation de la Provision pour Gros Entretien.



Présentation des comptes annuels et affectation du résultat

	2017		
TOTAL DES PRODUITS	19 960 152	19 642 538	21 983 878
TOTAL DES CHARGES	19 220 802	-19 119 728	-21 485 586
RESULTAT	739 350	522 810	498 292
Capacité d'autofinancement	2 074 000	2 163 000	2 270 000
Amortissement intérêts compensateurs	-50 653	-62 399	-134 129
Amortissements financiers locatifs	-2 874 671	-2 931 344	-2 837 089
Produits des cessions	1 566 443	909 102	2 042 728
Valeur nette comptable (VCEAC)	-640 344	-477 770	-804 190
Autofinancement net	-81 000	-370 542	-907 321

Il est proposé d'approuver l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 de 739 350 euros au compte report à nouveau.

Rappel des dividendes antérieurement distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, il est précisé qu'aucune dépense somptuaire non déductible n'a été engagée.

Convention libre

Pour l'année 2017, la convention de concession signée avec la Ville de Noisy-le-Sec est toujours en cours (3^{ème} avenant). Elle concerne la ZAC des Guillaumes, (convention ZAC des Guillaumes du 5 mai 1999).

Convention réglementée

Pour l'année 2017, une convention réglementée a été conclue entre la SAEM et la ville de Noisy-le-Sec dans le cadre d'une opération de mécénat pour la rénovation des peintures de la salle des mariages inscrite au Patrimoine communal, pour un montant de 10 000 euros (Délibération du 26 octobre 2017)

Endettement de la société

La SAEM a procédé au remboursement anticipé de 200 000 euros du concours bancaire (désormais de 1 900 000 euros) obtenu auprès de son partenaire bancaire la Caisse d'Epargne.

La SAEM a par ailleurs obtenu un financement exceptionnel au taux fixe de 1,10% sur 15 ans pour le financement de travaux d'entretien de son parc immobilier à hauteur de 351 250 euros.

Enfin en mars 2017, la banque Arkéa, partenaire dans l'opération d'accession sociale à la propriété rue Frépillon, a débloqué la fin la dernière tranche du prêt, garanti par la Ville d'un montant total de 2 206 815 euros et 47 centimes.

Ratios	2017	2016	2015
Annuité locative / Loyers	38,10%	44,30%	37,62%
Capitaux propres / Total Dettes	32,28%	30,73%	29,55%
Impayés locatifs sur l'exercice	1,32%	0,90%	1,25%
Taux de vacance sur l'exercice	1,00%	1,00%	1,27%
Coût de la vacance sur l'exercice (en euros)	163 370	116 738	179 326
Autofinancement / Loyers	-0,78%	-3,66%	4,61%
Fonds de roulement : Capitaux permanents - Actif immobilisé	1 942 032	1 199 045	546 189

Opération en Capital

Aucune opération en capital n'a été enregistrée sur l'exercice 2017.

Etat des dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont en baisse, la SAEM paie plus rapidement ses fournisseurs dans le délai de 0 à 30j. L'application dans les marchés publics de la close des paiements à 60 jours permet de garantir un règlement autour des soixante jours, d'autant que depuis septembre 2017, la SAEM impose à ses fournisseurs le passage en facture dématérialisée.

Exercice	Montants TTC		Montants HT	
	2017	2016	2017	2016
2017	2 018 865	1 186 259	312 624	519 982
2016	2 077 535	785 589	665 243	626 704
2015	2 053 305	1 212 565	412 937	427 803

Perspectives futures et activités à un an

La SAEM Noisy-le-Sec Habitat aborde les années à venir sous l'angle de la relance de son activité de bailleur comme de promoteur local de l'accession à la propriété à coût maîtrisé. Grâce au nPNRU, elle va mener à bien des opérations de reconstitution sur la ville à hauteur de 148 logements à détruire au 19 rue Paul-Verlaine. Elle s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain avec le concours d'Est-Ensemble. Ce programme ambitieux va toucher tous les quartiers de Noisy-le-Sec, le cœur de ville Béthisy, le Londeau, mais aussi tout le reste du territoire, en rénovation d'immeubles ou pavillons existants pour créer des LLS ou bien en création pure de LLS par l'acquisition en VEFA d'opérations portées par des partenaires privés et qui vont être validées par le Comité d'Engagement de l'Anru. Elle s'appuiera également sur un partenariat renouvelé avec Action Logement Immobilier, son principal actionnaire privé qui est un acteur incontournable du nPNRU. Les éléments en cours de discussion parlementaire sur la loi sur l'Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) amèneront la SAEM NLSH dans les années à venir à développer ses relations avec Action Logement Immobilier et tout autre acteur local du logement social pour mener à bien, dans les meilleures conditions possibles, ses missions de service d'intérêt économique local pour les Noiséens. Enfin, elle continuera à œuvrer pour améliorer la qualité du stationnement en centre-ville en rénovant ses parkings souterrains et en augmentant l'offre de stationnement pour tous les Noiséens.

Merci de votre attention

Annexe : Liste des mandats des dirigeants administrateurs de la SAEM

Monsieur Laurent RIVOIRE :

Président-Directeur général de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat
Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat
Gérant de la SCI ATLR
Gérant de la SCI du 114 avenue Carnot à Bondy
Gérant de la SCI Imagine
Associé-gérant de la SCI La Plaj

Monsieur Sébastien MOULINAT-KERGOAT :

Directeur général délégué de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat

Madame Stéphanie SANNIER :

Vice-Présidente de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat
Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat

Madame Marie-Rose HARENGER :

Vice-Présidente de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat
Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat

Association diocésaine de Saint-Denis en France représentée par Monsieur Bertrand SAVATTE :

Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat

SAS Velums Orefice Concept représentée par Monsieur Olivier OREFICE :

Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat
Président de la SAS Velums Orefice Concept

Monsieur Olivier DELEU :

Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat

Monsieur Gilles DURAND :

Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat

Monsieur Karim HAMRANI :

Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat
Gérant de la SARL H&M Parcs et jardins

Monsieur Dref MENDACI :

Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat
Gérant de la SCI 3L
Gérant de la SCI I3L
Gérant de la SCI Menda
Gérant de la SCI Résidence Moissant

Madame Nicole RIVOIRE :

Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat

Madame Françoise RANDONNET :

Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat

Monsieur Olivier SARRABEYROUSE :

Administrateur de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat

