



RCS : MEAUX
Code greffe : 7701

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de MEAUX atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1978 B 00111
Numéro SIREN : 662 042 555
Nom ou dénomination : SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Ce dépôt a été enregistré le 12/10/2017 sous le numéro de dépôt 10851

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Procès-verbal

L'an deux mille dix-sept, le douze septembre à dix-huit heures,

Les actionnaires de la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Meaux, Société Anonyme au capital de 2 238 848 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro B 662 042 555, se sont réunis en Assemblée générale ordinaire, au siège social, sur convocation du Président du Conseil d'administration adressée par lettre recommandée avec avis de réception en date du 8 août 2017.

Une feuille de présence a été signée par chaque actionnaire présent, au moment de son entrée en séance, tant à titre personnel qu'en qualité de mandataire des actionnaires absents.

Le commissaire aux comptes FCN représenté par Sébastien Couchouron, régulièrement convoqué, est présent.

L'assemblée procède à la désignation de son bureau de séance :

L'assemblée générale est présidée par Monsieur Artur Jorge Bras, Maire-adjoint délégué à l'Habitat, à l'urbanisme, à la Rénovation urbaine, à la mobilité et aux transports et Président du Conseil d'administration.

Madame Caroline Cartallier représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations et Monsieur Jacques Brianceau, représentant la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, sont appelés aux fonctions de scrutateur.

Monsieur Denis Lebourg est désigné comme Secrétaire de Séance.

Monsieur le Président communique à l'assemblée la feuille de présence, dont il résulte que 5 Actionnaires représentant 139 926 actions sur les 139 928 actions composant le capital social, sont présents ou régulièrement représentés.

Monsieur le Président constate que l'assemblée, réunissant le quorum requis par la loi, est légalement constituée et peut valablement délibérer.

Monsieur le Président rappelle l'ordre du jour de l'assemblée tel qu'il figure dans la convocation :

- Présentation du rapport du Conseil d'administration sur les comptes et la gestion de la Société, afférents à l'exercice social clos le 31 décembre 2016 ;
- Approbation du bilan, du compte de résultat, de l'annexe, de la teneur des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice 2016 ;
- Présentation du rapport général des Commissaires aux Comptes sur le bilan, le compte de résultat, l'annexe et le rapport du Conseil d'administration visé ci-dessus, afférents à l'exercice 2016 ;
- Présentation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les opérations visées à l'article R 225-81 du Code du Commerce ;

- Ratification de la cooptation de Madame Rita Soukkar en qualité d'administrateur privé, en remplacement de Monsieur Boubakeur Aibout ;
- Renouvellement du mandat de l'administrateur Caisse d'Épargne & de Prévoyance Ile-de-France représentée par Monsieur Jacques Brianceau ;
- Projet de résolutions

Monsieur le Président rappelle que les actionnaires ont été destinataires ou ont pu prendre connaissance des documents, renseignements, texte des résolutions, rapport du Conseil d'administration ainsi que du rapport du Commissaire aux Comptes qui ont été tenus à leur disposition au siège social conformément aux dispositions de l'article R 225-89 du Code de commerce. L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Monsieur le Président donne lecture du rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale :

Rapport de gestion sur les comptes **clos au 31 décembre 2016**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqué pour vous rendre compte de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2016, des résultats de cette activité, de ses perspectives d'avenir, et pour soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévues par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera dans son rapport toutes informations quant à la régularité des comptes annuels qui vous sont présentés.

Conformément à l'article 148 du décret du 23 mars 1967, un tableau faisant apparaître les résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices est joint à la plaquette des comptes.

I - Présentation des états financiers

Les états financiers qui vous sont présentés ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

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

Les règles générales appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Général.

Affectation des charges et produits par secteur « activités agréées » et « autres activités » :

La loi ALUR du 24 mars 2014 impose aux SEM de présenter deux résultats à affecter, lors de l'assemblée générale ; un pour les « activités agréées » (locatif social et accession sociale) dont la part distribuable est plafonnée, et un pour les « activités non agréées » (accession libre, location de bureau, autres prestations de services,...) dont les règles de distribution restent les mêmes que précédemment.

Les charges et produits directement affectables aux opérations, le sont par le biais de la comptabilité analytique par opération. Lorsqu'il s'agit d'une charge ou d'un produit général propre au secteur d'activité, l'affectation est faite directement au secteur.

Les charges et produits non imputables directement (charges et produits communs aux deux secteurs) sont affectés, en fin d'exercice, suivant une clé de répartition constituée par le nombre de lots (logement, commerce, local,...).

Règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social

Depuis les exercices ouverts au 1er janvier 2015, les sociétés d'économie mixte agréées ont enregistré les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte dont les modalités d'utilisation sont fixées par l'article L 481-8 du code de la construction et de l'habitation suivant :

Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission. Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1.5 points.

La SAIEM de la Ville de Meaux a appliqué ces nouvelles dispositions prévues au chapitre 7 de ce règlement, relatif aux comptes annuels des sociétés d'économie mixte agréées.

Les dispositions prévues dans le chapitre 4 de ce même règlement, concernant les opérations de fusions et opérations assimilées, sont applicables depuis le 7 octobre 2015.

Les autres dispositions sont appliquées au 1er janvier 2016, la SAIEM de la Ville de Meaux n'ayant pas souhaité les appliquer par anticipation.

Changement de méthode

- Provisions Gros Entretien

Conformément à l'article 214-9 du Plan Comptable Général, la SAIEM de la Ville de Meaux a opté pour la comptabilisation d'une provision pour gros entretien.

Les dépenses d'entretien programmées sont identifiées dans un programme pluriannuel sur 8 ans, immeuble par immeuble, comportant les éléments suivants :

- identification de l'immobilisation objet des travaux,
- positionnement dans le temps des travaux,
- estimation de leur montant.

La provision est constituée par immeuble. Elle est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et reprise sur l'exercice de réalisation de la dépense ou de déprogrammation des travaux. En conséquence, le stock de provision gros entretien a été réévalué à 914 711 €, l'impact sur le report à nouveau est de 537 385 K€.

- Provisions créances douteuses

Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par ceux dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.

Pour les autres sommes dues, la provision pour créances douteuses est déterminée selon le risque de non recouvrement, évalué au cas par cas, après analyse de chaque dossier locataire.

Le montant du Dépôt de Garantie n'est plus déduit du montant de la dette du locataire. A noter que la SAIEM n'est pas concernée par ce changement de méthode puisqu'elle l'appliquait déjà auparavant.

II - Situation et activité de la société au cours de l'exercice écoulé

Au 31 décembre 2016 :

Bilan	74 581 K€
Chiffre d'affaires en 2015 : 9 363 K €	9 285 K€
Produits d'exploitation en 2015 : 10 335 K€	9 948 K€
Charges d'exploitation en 2015 : 8 536 K€	8 698 K €
Résultat d'exploitation en 2015 : 1 799 K€	1 250 K€
Résultat financier (perte) en 2015 : - 1 174 K€	- 1 015 K €
Résultat courant avant impôts en 2015 : 625 K€	235 K €
Résultat exceptionnel (bénéfice) en 2015 : + 990 K€	+ 605 K€
Impôt sur les sociétés en 2015 : 163 K€	126 K€

Le résultat net comptable (bénéfice) :	715 K€
---	---------------

III - Situation de la Société à la date du présent rapport

Du début de l'exercice en cours à la date d'établissement du rapport de gestion, notre Société poursuit son activité à savoir : livraison et suivis d'opérations, maintenance des programmes existants, ventes sur le patrimoine "Joffre", études de nouvelles opérations.

IV - Activité en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société a présenté au Conseil d'administration du 19 décembre 2013, l'étude de faisabilité des îlots « Briand » et "Coulommière".

V - Progrès réalisés ou difficultés rencontrées

La Société Civile Immobilière de Construction Vente Coulommières-Oberlin (SCICV) a été immatriculée le 10 janvier 2017 au RCS de Paris (numéro RCS 824 820 757 RCS Paris).

Présentation de la SCICV

Capital social	50 000 €
-----------------------	-----------------

Nombre actions	100
Valeur nominale	500 €

Répartition du capital social

Associés	Capital souscrit	Capital libéré	% du capital	Nombre de parts sociales
MDH Associés SARL	30 000 €	30 000 €	60 %	60
SAIEM de la Ville de Meaux	20 000 €	20 000 €	40 %	40
	50 000 €	50 000 €	100 %	100

VI - Evolutions et perspectives d'avenir

La SAIEM continue le suivi et la maintenance des programmes existants, la vente du programme « Joffre », les études de nouvelles opérations, la programmation de logements locatifs libres et locaux d'activité sur l'îlot « Briand » et de logements en accession et une résidence Séniors sur l'îlot « Coulommière ».

Pour information, le versement des souscriptions des associés a été comptabilisé en décembre 2016.

VII - Filiales et participations

Depuis le 10 janvier 2017, la SAIEM de la Ville de Meaux détient 40 parts sociales soit 40 % du capital social de la Société Civile Immobilière de Construction Vente Coulommières-Oberlin (SCICV) d'une valeur totale de 20 000 € (soit 500 € la valeur nominale de la part sociale).

VIII - Informations relatives au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de Commerce et compte tenu des informations et modifications reçues en application des articles L. 233-7 et L. 233-12 dudit code, nous vous rappelons les informations ci-après relative à la Société :

Capital social	2 238 848 €
Nombre actions	139 928
Valeur nominale	16 €

Aucune modification du capital social n'a eu lieu durant l'exercice écoulé.

Répartition du capital social

Actionnaires	% du Capital	Capital souscrit	Capital libéré	Nombre d'actions
<u>Collectivités locales</u>				
Ville de Meaux	50,00	1 119 440 €	1 119 440 €	69 965
<u>Autres Actionnaires</u>				
Caisse des Dépôts & Consignations	49,28	1 103 216 €	1 103 216 €	68 951
Caisse d'Epargne & de Prévoyance IdF		16 128 €	16 128 €	1 008
Mme Catherine Bonnigal	0,72	16 €	16 €	1
Mme Rita Soukkar		16 €	16 €	1
Mme Chantal Boyer		16 €	16 €	1
Mme Véronique Lambert		16 €	16 €	1
	100	2 238 848 €	2 238 848 €	139 928

IX - Dépenses et produits du Résultat de l'activité agréée

Dépenses de l'activité agréée	Produits de l'activité agréée	Résultat de l'activité agréée
9 128 119,08 €	9 585 025,86 €	456 906,78 €

Ces dépenses et produits de l'activité agréée correspondent au secteur conventionné.

Cette ventilation est conforme au point II "Modifications intervenues dans la présentation des comptes" de ce présent rapport de gestion.

Le détail de cette ventilation est précisé dans l'annexe légale (infra)

X - Dépenses non imposables

Dépenses non imposables en 2016	Produits non imposables en 2016
9 128 119,08 €	9 585 025,86 €

XI - Affectation du résultat

Résultat net comptable (bénéfice)	714 599,57 €
--	---------------------

Il est proposé d'affecter le résultat bénéficiaire de l'activité agréée et non agréée en report à nouveau pour :

- **le résultat bénéficiaire 2016 de l'activité agréée d'un montant de 456 906,78 €**
 - en distribution de dividendes pour un montant de ... €
 Pour information : mode de calcul
 = valeur nominale de l'action x (taux livret A au 31 12 2016 + majoration de 1,5%)/100
 = 16 x (0,75% + 1,5%)/100 soit = 0,36 € par action
 - en affectation au report à nouveau de l'activité agréée la somme de 456 906,78 €

- **le résultat bénéficiaire 2016 de l'activité non agréée d'un montant de 257 692,79 €**
 - en distribution de dividendes pour un montant de ... €
 soit un montant de ... € par action
 - en affectation au report à nouveau de l'activité non agréée la somme de 257 692,79 €

XII - Organes choisis pour exercer la Direction

Néant

XIII - Rappel des dividendes distribués

Exercices	Dividendes versés par titre
2014	néant
2015	néant
2016	néant

XIV - Information concernant les mandataires sociaux

Mise en conformité des cumuls des mandats avec la loi sur les nouvelles régulations économiques

Conformément à la loi sur les Nouvelles Régulations Economiques, le tableau, présenté au point "Vie sociale", récapitule les mandats électifs des Administrateurs de la Société.

XV - Evènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport

Depuis le 31 décembre 2016, la vente d'un lot sur le patrimoine Bach a été réalisée (30/05/2017) pour un montant de 149 000 €.

XVI - Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société

(Article L. 225-100 Alinéa 5 du Code de Commerce)

Les ratios d'endettement sont les suivants :

Dettes financières / Capitaux propres	18,11 %
Dettes financières / Chiffre d'affaires (hors provisions charges)	50,31 %
Dettes financières / Actifs immobilisés nets	5,87 %

XVII - Informations sur le solde des dettes fournisseurs de l'exercice

Dates d'échéance	Solde des dettes 2015	Solde des dettes 2016
30 jours	347 235,85 €	428 499,07 €
45 jours	110 850,23 €	0 €
60 jours	113 299,05 €	9 299,19 €
> 60 jours	177 459,14 €	72 286,90 €
Total	748 844,27 €	510 085,16 €

XVIII - Convention R.225.38 du Code du Commerce

Nous vous demandons d'approuver la poursuite de la convention visée à l'article R.225-38 du Code du Commerce qui est soumise à l'autorisation du Conseil d'administration.

XIX - Obligation triennale sur augmentation du capital réservée aux salariés (art. L 3332-I et suivants du Code du Travail)

Assemblée générale extraordinaire	Délai	AGE	AGE	AGE	AGE	AGE
Augmentation du capital social	3 ans	27/06/2007	30/06/2010	27/06/2013	18/10/2016	2019

XX - Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du Code du Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

XXI - Contrôle des Commissaires aux Comptes

Nous allons maintenant vous donner lecture du rapport sur les comptes annuels 2016 de votre Commissaire aux Comptes.

Vie de la société

Actionnariat

Le tableau, ci-dessous, récapitule l'actionnariat et la répartition des postes d'administrateurs à la clôture de l'exercice écoulé :

SAIEM de la Ville de Meaux

Capital social	2 238 848 €
Nombre d'actions	139 928
Valeur nominale	16 €

Actionnaires	Représentants aux Conseils d'administration	Représentants aux Assemblées générales	%	Nb actions
Collectivités Territoriales				
Ville de Meaux	M. Artur Jorge Bras	M. Artur Jorge Bras	50,00 %	69 965
	M. Alain Bourgeois			
	Mme Emilie Buffe			
	Mme Evelyne Vaissière			
	Mme Alexandra Morin			
Total Collectivités	5	1	50,00 %	69 965
Autres Actionnaires				
Caisse des Dépôts et Consignations	Mme Caroline Cartallier	Mme Caroline Cartallier	49,28 %	68 951
Caisse d'Epargne & de Prévoyance IdF	M. Jacques Brianceau	M. Jacques Brianceau	0,72 %	1 008
M. Boubakeur Aibout	Mme Rita Soukkar	Mme Rita Soukkar	0,00 %	1
Mme Catherine Bonnigal	Mme Catherine Bonnigal	Mme Catherine Bonnigal	0,00 %	1
Mme Véronique Lambert		Mme Véronique Lambert	0,00 %	1
Mme Chantal Boyer		Mme Chantal Boyer	0,00 %	1
Total privé	4	6	49,92 %	69 963
Total	9	7	100,00 %	139 928

Nombre d'actionnaires	7
Nombre d'administrateurs	9
Censeur	0

Pour mémoire

Le Conseil d'administration du 10 septembre 2015 a pris acte de la modification des représentants du Conseil municipal de la Ville de Meaux au sein de la Société consécutive à la démission de M. Jean-François Parigi.

a Présidence du Conseil d'administration est dès lors assurée par la Ville de Meaux représentée par Monsieur Artur Jorge Bras.

Changements intervenus au cours de l'exercice 2016

Le Conseil d'administration du 28 juin 2016 a pris acte de la désignation du nouveau représentant permanent de la Caisse des Dépôt et Consignations au Conseil d'administration et aux assemblées générales de la SAIEM de la Ville de Meaux : Madame Caroline Cartallier, en remplacement de Monsieur Claude Schneegans.

Le Conseil d'administration du 16 décembre 2016 a coopté Madame Rita Soukkar en tant qu'administrateur privé, en remplacement de Monsieur Boubakeur Aibout.

Modification du capital social : néant

Dirigeants

Le Conseil d'administration du 23 avril 2014 a décidé d'unifier les fonctions de Président et de Directeur Général. Ainsi, la Ville de Meaux, représentée par Monsieur Jean-François Parigi, assume les fonctions de Président-Directeur Général de la SAIEM DE LA VILLE DE MEAUX pour la durée de son mandat électif.

Aucune limitation de pouvoirs n'a été apportée.

Le Conseil d'administration du 10 septembre 2015 a désigné son nouveau Président-Directeur général : la Ville de Meaux représentée par Artur Jorge Bras.

Depuis le 10 septembre 2015, la Direction déléguée de la société était assurée par Monsieur David Constant. La période d'essai n'ayant pas été concluante, sa mission a été rompue. Le Conseil d'administration du 28 juin 2016 a désigné son successeur : M. Eric Scottis.

Les Administrateurs

Le tableau, ci-dessous, récapitule les mandats des Administrateurs occupés dans les sociétés commerciales, quelle que soit leur forme.

En revanche, les mandats exercés dans d'autres structures n'ayant pas la forme d'une société (Collectivité Locale, Association, GIE, Fondation, ...) n'ont pas à être déclarés.

Nom des administrateurs	Durée du mandat	Date de renouvellement
Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Mme Caroline Cartallier	6 ans	AGO comptes 31/12/2018
Caisse d'Epargne Ile-de-France Paris représentée par M. Jacques Brianceau	6 ans	AGO comptes 31/12/2015
Madame Rita Soukkar	6 ans	AGO comptes 31/12/2018
Madame Catherine Bonnigal	6 ans	AGO comptes 31/12/2019

Ainsi, il apparaît que tous les Administrateurs de la SAIEM sont en adéquation avec la Loi sur les Nouvelles Régulations Economiques concernant le cumul de leurs mandats.

Commissaires aux Comptes

Le tableau, ci-dessous, récapitule les mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant :

Nom des Commissaires aux comptes	Durée mandat	Date renouvellement
Titulaire : Cabinet FCN	6 ans	AGO comptes 31/12/2018
Suppléant : Cabinet FCF	6 ans	AGO comptes 31/12/2018

Le Personnel de la Société

Evolution globale des effectifs (exercice 2016)

Décomposition des effectifs par catégorie socioprofessionnelles.

Au 31 décembre 2016 :

Effectif de la Société (salariés)	11
Cadre	1
Employés	10



Rapport d'activité

année 2016

06/06/2017

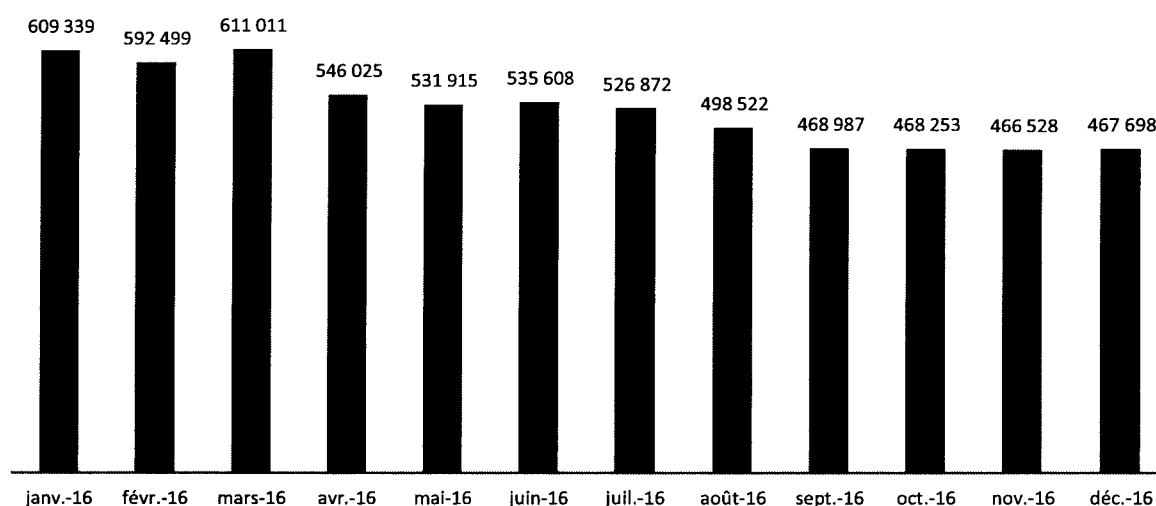
1) Impayés :	2
a) Evolution des impayés :	2
a. Impayés présents et partis :	2
b. APL :	3
c. Les faits marquants :	3
2) Accompagnement social :	5
3) Evolution des Vacants :	7
a) Logements	7
b) Rotation :	8
c) Parkings :	8
4) Détail des attributions et occupation :	9
5) Vente :	10

1) Impayés :

a) Evolution des impayés :

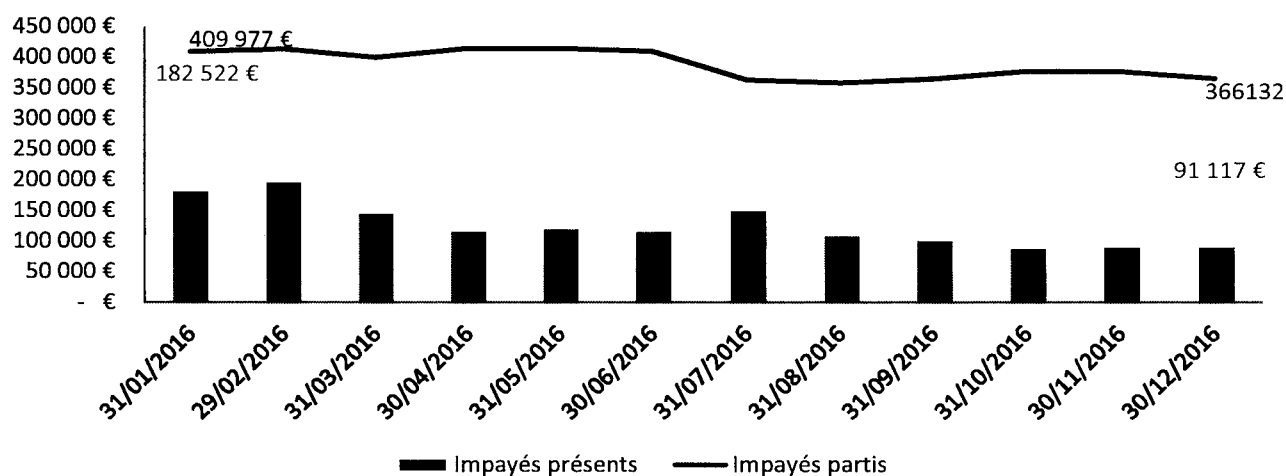
En l'espace de 12 mois, la dette de la SAIEM a enregistré une baisse -141 641€ soit 23%.

- Evolution de la dette sur 12 mois glissant 2016



a. Impayés présents et partis :

Durant l'année 2016, les impayés présents ont donc été divisés par 2 alors que la dette des locataires partis a diminué de 10%. Ce sont deux indicateurs de bonne gestion des impayés. Au final, la dette des présents pèse pour 24% de la dette totale.



Les impayés sont contenus à moins de 1% des loyers quittancés.

b. APL :

Centre / Programme	Loyer	Apl	%
G0Y MEAUX	2 660 036	-512 570	19%
001 PARC JOFFRE	279 192	-39 686	14%
002 CHARCOT	704 618	-204 169	29%
006 MAURICE SCHUMANN	229 563		0
007 LES PRAIRIALES 1	94 222	-16 804	18%
009 LES PRAIRIALES 2	109 840	-12 041	11%
010 FBG SAINT NICOLAS	18 560	-4 942	27%
012 FUBLAINES	35 833		0
014 LEON BARBIER	73 211	-10 775	15%
016 COLBERT	234 746	-26 760	11%
017 L'ETOILE	129 012	-20 160	16%
018 LA GROSSE PIERRE	371 798	-88 623	24%
021 LES TOURNESOLS	96 701	-23 048	24%
022 GUILLAUME	93 987	-33 559	36%
BRIÇONNET			
023 LA FONTAINE BLEUE	124 830	-32 003	26%
103 BACH	3 207		
104 BEETHOVEN	1 982		
106 WAGNER			

Le montant des APL versées par programme nous montre le niveau de fragilité potentiel des profils des ménages. Quatre résidences ont des versements APL supérieur à ¼ du montant total des loyers dont trois sont des PLS.

c. Les faits marquants :

Plans d'apurement des locataires partis :

- 2016 : 12
- 2017 : 4

Plans décidés par le juge :

- 2016: 12
- 2017 : 1

Plans BDF :

- 2016 : 0
- 2017 : 3

Saisies de rémunération :

- 2016 : 30
- 2017 : 2 nouvelles + les 30 antérieures

Nombre d'expulsions :

- 2016 : 4 expulsions pour 42237€ dont 6869€ perçu en 2017 d'indemnité de l'Etat. Plus 3 départs suite CDT de quitter les lieux pour 11086€
- 2017 : 2 expulsions pour 24912 € et 2 attendues pour 19781€

Nombre de dossiers impayés (locataires présents) :

- 2016 : 120 dont 31 en contentieux.
- 2017 : 154 dont 31 en contentieux.

Nombre de dossiers impayés (locataires partis) :

- 2016 : 147 dont 58 en contentieux.
- 2017 : 155 dont 57 en contentieux.

Pour rappel, des passages en non-valeur seront présentés au prochain CA pour un montant de :

- 29 041,98 €

2) Accompagnement social :

- Rendez-vous / Visite à domicile :

	RDV fixés	RDV présents	%	VAD fixées	VAD Présents	%
31/12/16	353	321	90%	28	28	100%

* Soit une moyenne de 2 rendez-vous par jour.

- Problématiques des locataires :

Domaines d'actions prioritaires de l'accompagnement social	2016
Entrée dans les lieux	2
Dette locative	84
Demande de Mutation	5
Adaptation SDB	2
Aide Administrative/ Accès aux droits	25
Gestion Budgétaire	6
Traitement Surendettement	0
Relationnel	0

- Actions en cours dans le cadre du recouvrement des loyers demandes effectuées :

2016	FSL Accès	FSL Maintien	Secours caisse de retraite	CAF	Autres Organismes (MDS)	TOTAL
Nbre de dossiers	1	5	16	6	8	36
Montant total	388€	3321€	9519€	4989€	1200€	19417€

- Aides des mois accordées non versées à la SAIEM :

2016	Mairie	MDS	Caisse de retraite	Fonds Energie/Eau	CAF	BDF	TOTAL
Nbre de dossiers	21	30	7	9	0	4	67
Montant aide totale	1483€	3480€	2172€	2015€	0	0	9150€

- Nombre de plans :

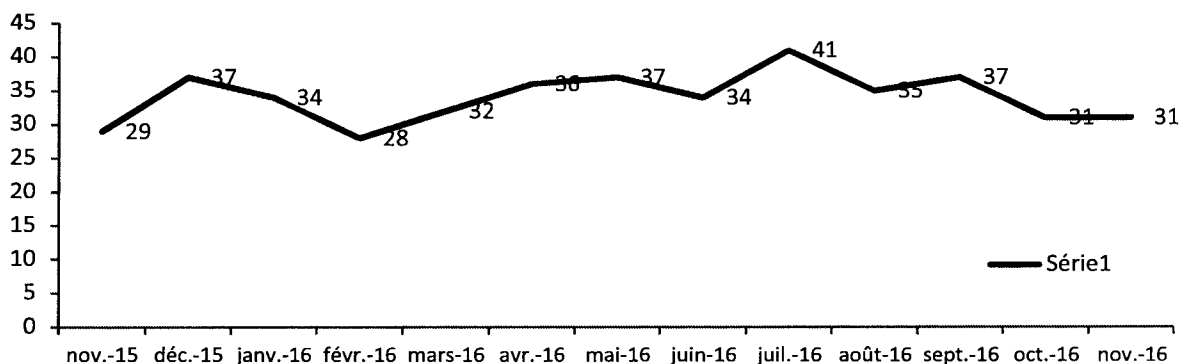
SAIEM	Total annuel
NOMBRE DE PROTOCOLE < 3 MOIS	6
NOMBRE DE PROTOCOLE > 3 MOIS et < 12 MOIS	24
NOMBRE DE PROTOCOLE > 12 MOIS	2
Total	32

Le volume d'activité de la conseillère sociale montre bien l'intérêt pour la SAIEM d'accompagner les locataires les plus en difficultés.

3) Evolution des Vacants :

a) Logements

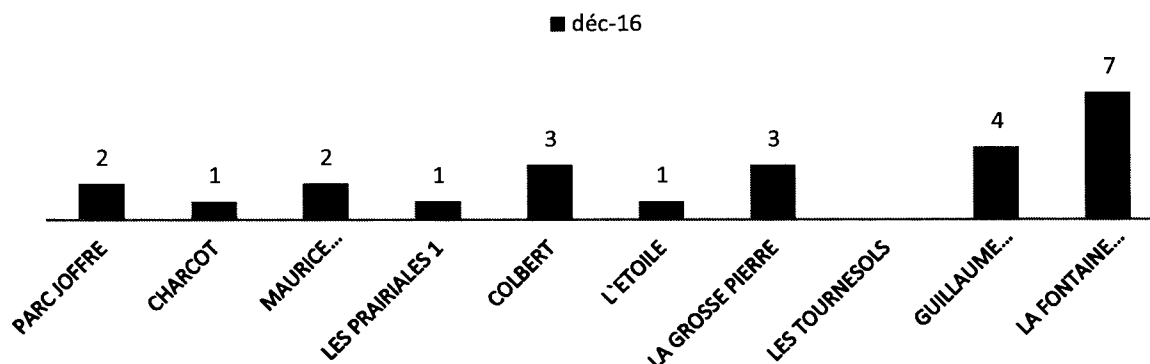
En 2016, on constatait peu de variation des vacants avec une moyenne de 34 vacants.



L'organisation actuelle pose question dans la mesure où elle présente un risque en matière de continuité du service et de transmission des savoirs. En effet, en cas d'absence de l'un des collaborateurs de l'agence (hors AGI et gardiens) la continuité du service n'est pas assurée. Ce qui fut le cas en 2016 pour le suivi social et également le cas pour la commercialisation en février 2017. Cela n'a pas permis de poursuivre la dynamique de baisse des vacants durant cette période.

Une absence +/- longue du contentieux ou de la gestion locative s'avère donc préjudiciable pour l'exploitation de la SAIEM.

Cette problématique sera accentuée avec la livraison des futures résidences qui augmenteront de facto le parc de 10%.



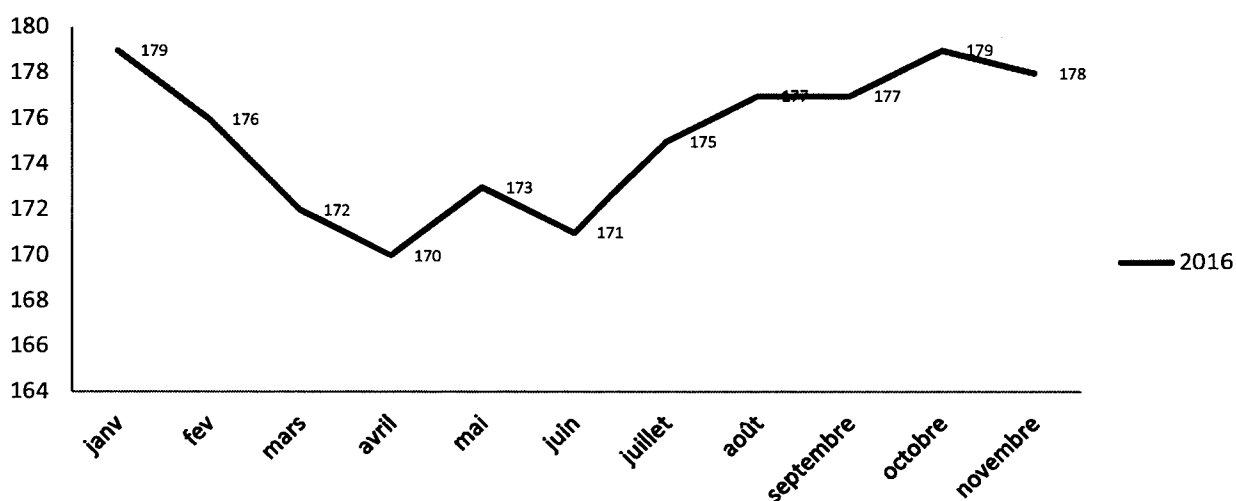
b) Rotation :

Centre / Programme	rotation	vacance %
GOY MEAUX	9,50%	3,48%
001 PARC JOFFRE	5,29%	0,55%
002 CHARCOT	5,00%	0,65%
006 MAURICE SCHUMANN	10,34%	6,54%
007 LES PRAIRIALES 1	17,14%	2,48%
009 LES PRAIRIALES 2	11,88%	2,93%
010 FBG SAINT NICOLAS		0,69%
012 FUBLAINES		0,54%
014 LEON BARBIER		0,45%
016 COLBERT	19,56%	4,93%
017 L'ETOILE	19,64%	7,56%
018 LA GROSSE PIERRE	7,55%	1,96%
021 LES TOURNESOLS	11,16%	3,02%
022 GUILLAUME BRIÇONNET		13,86%
023 LA FONTAINE BLEUE	16,18%	16,42%
106 WAGNER		

Encore une fois, les PLS concentrent le taux de vacance le plus important ainsi qu'une rotation relativement élevée.

c) Parkings :

L'évolution des parkings est restée relativement stable.



006 MAURICE SCHUMANN	32
009 LES PRAIRIALES 2	15
010 FBG SAINT NICOLAS	1
012 FUBLAINES	1
014 LEON BARBIER	1
016 COLBERT	23
017 L'ETOILE	34
021 LES TOURNESOLS	14
022 GUILLAUME BRIÇONNET	16
023 LA FONTAINE BLEUE	21

On voit que la vacance des parkings est essentiellement localisée sur les résidences les plus récentes.

4) Détail des attributions et occupation :

- 2016 : 226 attributions pour 134 signatures de bail, soit une activité supérieure à 2015 qui comptabilisait 151 attributions pour 92 signatures de bail.
- Par typologies :
 - T2 : 22
 - T3 : 33
 - T4 : 61
 - T5 : 14
 - T6 : 2

Par ailleurs, sur la totalité des attributions, 17 sont des mutations.

Attributions par résidences :

Résidence	Nombre de logements	Attributions
Joffre	152	12
Charcot	340	29
Schumann	51	10
Prairiales 1	42	4
Prairiales 2	50	3
Faubourgs Saint Nicolas	6	0
Fublaines	11	0
Léon Barbier	19	2
Colbert	59	11
Etoile	46	7
Grosse Pierre	160	35
Tournesols	37	4
Briconnet	32	5
Fontaine bleue	44	12

Attributions par réservataires :

- Etat : 34
- Ville de Meaux : 16
- 1% : 35
- SAIEM : 49

Par profils des candidats :

- Couples sans enfant : 12
- Couples avec enfants(s) : 53
- Personnes seules avec enfant(s) : 28
- Personnes seules sans enfant : 41

Nombre de candidats bénéficiaires de l'APL

- Avec APL : 70
- Sans APL : 156

Campagne SLS :

LA SAIEM compte 7 locataires soumis au SLS.

5 sont résidents au Parc Joffre et 2 aux Prairiales.

Le patrimoine de la SAIEM est exclusivement situé en zone 1 soit une valeur d'actualisation de 2.14€.

Enfin, pour rappel le calcul s'effectue suivant la formule : SH x Coef de dépassement X 2.14€

5) Vente :

Un logement situé à BACH a été vendu en octobre 2016 pour un montant de 121 000€.

Il s'agit d'un T3 (lot numéro 8).

Présentation des comptes annuels Clos au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, la SAIEM de la Ville de Meaux présente :

un résultat bénéficiaire net : 715 K€
en 2015 : 1 452 K€

Evènements importants intervenus en 2016 :

- **Vente de 1 logement**
 - Montant 121 000 €
 - Plus-value dégagée 110 014 €

Date signature	Résidence	Type	Surface	Prix de vente
26/09/2016	Bach	T3	58 m ²	121 000,00 €

Pour information, le 30 mai 2017, le lot 10 situé à Bach a fait l'objet d'une vente pour un montant de 149 000€.

Par ailleurs, aucune promesse de vente n'a été signée au jour de la constitution de ce rapport

Compte de Résultat

L'évolution des résultats par rapport à l'exercice précédent se présente comme suit :

montant en K€	2016	2015	Ecart
Produits d'exploitation	9 948	10 335	-387
Charges d'exploitation	8 698	8 536	162
résultat d'exploitation	1 250	1 799	-549
Produits financiers	1	10	-9
Charges financières	1 016	1 184	-168
résultat financier	-1 015	-1 174	159
résultat courant avant impôts	235	625	-390
Produits exceptionnels	618	1 052	-434
Charges exceptionnelles	13	62	-49
résultat exceptionnel	605	990	-385
Impôt sur les sociétés	126	163	-37
résultat de l'exercice	714	1 452	-738

Résultat d'exploitation

Montant en K€	2016	2015	Ecart
Produits d'exploitation			
Production stockée	0	0	0
Loyers et accessoires	7 370	7 441	-71
Acomptes de charges	1 915	1 922	-7
Produits vendue	0	0	0
subvention d'exploitation	0	0	0
Reprise sur amortissements , provisions et transfert de charges	652	919	-267
Autres produits	11	53	-42
Total Produits d'exploitation	9 948	10 335	-387

Commentaires

Les produits d'exploitation ont diminué de : - 387 K€

Cette diminution est principalement liée à :

- **la diminution du poste « reprises sur amortissements, provisions et transfert de charges »** **- 267 K€**
 Elle est principalement liée à l'évolution :
 - de la reprise Provision Gros Entretien - 124 K€
 - de la reprise Provision locataires douteux - 135 K€
 - de la reprise Provision indemnités de départ à la retraite - 28 K€
 - des transferts de charges + 19 K€

- **la diminution du poste « autres produits »** **- 42 K€**
 Elle est liée à l'évolution :
 - des produits sur non-valeur + 10 K€
 - des produits divers de gestion - 52 K€

- **la diminution du poste « loyers et accessoires »** **- 71 K€**
 Elle est principalement liée à :
 - la diminution des redevances sur locations globales principalement liée à l'évolution des annuités d'emprunts - 10 K€
 - la diminution des loyers quittancés pour les logements familiaux - 50 K€
 - la diminution des produits accessoires - 11 K€

- **la diminution du poste « acomptes de charges »** **- 7 K€**

Charges d'exploitation

montant en K€	2016	2015	Ecart
Charges d'exploitation			
Variation de stocks	0	0	0
Autres achats et charges externes	4 310	4 243	67
Impôts et taxes	567	516	51
Salaires et traitement	520	557	-37
Dotation aux amortissements	2 418	2 477	-59
Dotation provisions pour créances douteuses	113	200	-87
Dotation aux provisions	674	458	216
Autres charges	96	85	11
Total Charges d'exploitation	8 698	8 536	162
Résultat d'exploitation	1 250	1 799	-549

Commentaire

Les charges d'exploitation ont augmenté de : + 162 K€

Cette augmentation est notamment liée à :

- **l'augmentation du poste « Autres charges et charges externes »** **+ 67 K€**

Elle provient pour l'essentiel de :

- l'augmentation des charges récupérables + 2 K€
- l'augmentation des charges de maintenance du patrimoine : + 123 K€

entretien courant	- 45 K€
remise en état logement	+ 155 K€
garantie totale	- 3 K€
gros entretien	+ 87 K€
travaux sur sinistre	- 71 K€

- la diminution des honoraires répartie comme suit : - 30 K€

Prestataire	+ 11 K€
en 2016 : 803 K€	
en 2015 : 792 K€	
CAC	- 4 K€
Avocats/Huissiers	- 37 K€

- location + 5 K€
- syndic honoraires + 4 K€
- cotisations (ANCOLS/CGLLS, Fédération des EPL, FSL) - 52 K€
- affranchissement + 2 K€
- frais bancaires + 5 K€
- divers (achat fournitures, petit équipement, frais de déplacement, publication) + 6 K€

- **l'augmentation du poste « Impôts et taxes »** **+ 51 K€**
Elle est liée à :
 - la taxe foncière + 55 K€
 - les taxes locales - 1 K€
 - les taxes sur salaires - 3 K€

- **l'augmentation du poste « dotations aux provisions »** **+ 216 K€**
Elle est liée à :
 - la provision gros entretien + 198 K€
 - la provision indemnités de départ à la retraite + 17 K€

- **l'augmentation du poste « autres charges »** **+ 11 K€**
Elle est liée :
 - aux locataires créances irrécouvrables + 17 K€

2015	77 K€
2016	94 K€
 - aux frais divers de gestion - 6 K€

- **la diminution du poste « salaires et traitement » liée à un congé maternité et au départ à la retraite d'un agent** **- 37 K€**

- **diminution du poste « dotation aux amortissements »** **- 59 K€**

- **diminution du poste « provision pour créances douteuses »** **- 87 K€**

Résultat financier

montant en K€	2016	2015	Ecart
Produits financiers	1	10	-9
Charges financières	1 016	1 184	-168
Résultat financier	-1 015	-1 174	159

Commentaire

Le résultat financier a augmenté de : + 159 K€

Cette augmentation résulte principalement de la diminution des charges financières sur les emprunts en cours soit : 168 K€

Résultat exceptionnel

montant en K€	2016	2015	Ecart
Produits exceptionnels	618	1 052	-434
Charges exceptionnelles	13	62	-49
Résultat exceptionnel	605	990	-385

Le résultat exceptionnel a diminué de : - 385 K€

Cette diminution est liée à :

- **la diminution des produits exceptionnels** **- 434 K€**

Elle est détaillée comme suit :

- Produits de la cession des logements Bach et Beethoven : une vente de réaliser en 2016 contre 4 logements en 2015 - 476 K€

- Produits divers + 42 K€
liés principalement à des dettes fournisseurs provisionnées prescrites

- A noter que la quote-part des subventions d'investissement affectée au compte de résultat est de 351 K€ en 2016 comme pour 2015 351 K€

- **la diminution des charges exceptionnelles** **- 49 K€**

Elle est principalement liée à :

- la valeur nette comptable du bien cédé - 51 K€

Bilan

Actif

Montant en K€	2016	2015	Ecart
Immobilisation	62 551	64 743	-2 192
Stocks et En-cours	142	98	44
Avance de démarrage pour les fournisseurs	0	0	0
Créances	4 017	3 760	257
Trésorerie	7 860	8 031	-171
Charges constatées d'avance	3	3	0
Stock intérêts compensateurs	8	22	-14
Total Actif	74 581	76 657	-2 076

L'actif a diminué de : - 2 076 K€

Elle provient pour l'essentiel de :

- **la diminution du poste immobilisation** **- 2 192 K€**
elle est due à :

- la dotation annuelle aux amortissements du patrimoine existant - 2 418 K€

- la diminution de l'actif brut immobilisé suite à la cession d'un lot sur le patrimoine Bach - 16 K€
- la sortie de la quote-part des dotations aux amortissements du lot vendu sur le patrimoine Bach + 5 K€
- la souscription de la SAIEM au capital de la SCICV + 20 K€
- aux travaux en cours immobilisés détaillés comme suit : + 219 K€

Les Prairiales I	+ 16 K€
Grosse Pierre	+ 17 K€
Opération Aristide Briand	+ 148 K€
Ravalement Joffre	+ 38 K€

- **la diminution de la trésorerie** - 171 K€
Elle représente 12,9 mois de quittance hors provision charges récupérables
- **l'augmentation du poste « stock et encours »** + 44 K€
Elle correspond aux dépenses d'étude relatives au projet de la résidence intergénérationnelle Coulommières
- **l'augmentation du poste « créances »** + 257 K€
Elle est liée à :
 - la diminution des comptes clients locataires - 68 K€
 - la diminution du compte client location globale - 70 K€
 - l'augmentation des provisions des locataires douteux + 77 K€
 - l'augmentation de l'acompte sur impôts sur les sociétés + 164 K€
 - l'augmentation de la TVA déductible + 6 K€
 - l'augmentation de l'appel des fonds Syndic + 42 K€
 - créiteurs divers correspondant pour l'essentiel aux dépenses relatives aux sinistres baignoires sur le patrimoine Charcot + 106 K€
- **la diminution du stock d'intérêt compensateur** - 14 K€

Passif

Montant en K€	2016	2015	Ecart
Capitaux propres	20 291	19 390	901
Provisions pour risques et charges	2 312	2 619	-307
Emprunts et dettes	51 217	53 665	-2 448
Dettes fournisseurs, dettes fiscales	761	983	-222
Produits constatés d'avance	0	0	0
Total Passif	74 581	76 657	-2 076

La variation 2016/2015 du passif : - 2 076 K€

Cette variation est principalement liée à

- **la diminution du poste provision pour risques et charges** - 307 K€
Elle correspond à :
 - la provision pour gros entretien sur les locations globales + 160 K€
 - la provision pour gros entretien sur les logements familiaux - 483 K€
 - la provision indemnité de départ à la retraite + 16 K€

• la diminution du poste emprunt et dette		- 2 448 K€
Elle correspond :		
– au remboursement du capital des prêts en cours	- 2 600 K€	
– aux intérêts courus non échus	- 55 K€	
– aux intérêts compensateurs	- 14 K€	
– aux dépôts de garantie locataires	+ 10 K€	
– aux excédents des acomptes sur charge	+ 71 K€	
– aux locataires créditeurs	+ 140 K€	
• la diminution du poste fournisseurs, dettes fiscales		- 222 K€
Elle correspond :		
– aux dettes fournisseurs	- 190 K€	
– aux dettes fiscales et sociales	- 5 K€	
– aux autres dettes	- 26 K€	
		+ 901 K€
• l'augmentation du poste capitaux propres		
Elle correspond :		
– au résultat 2016	+ 715 K€	
– à la quote-part des subventions d'investissement affectée au compte de résultat	- 351 K€	
– à l'impact du changement de méthode de calcul de la provision gros entretien (PGE)	+ 540 K€	
– à l'impôt sur les sociétés dû suite au changement de méthode de calcul de la PGE	- 3 K€	

Bilan

montant en K€	2016	2015	Ecart
Capital	2 239	2 239	0
Réserves	4 451	4 451	0
Report à nouveau	4 477	2 488	1 989
Résultat exercice	715	1 452	-737
Situation nette	11 882	10 630	1 252
subvention d'investissement	8 409	8 760	-351
Provisions réglementées	0	0	0
Capitaux propres	20 291	19 390	901
Provision pour risques et charges	2 312	2 619	-307
Emprunts nets	50 230	52 898	-2 668
Dépôts de garantie	554	543	11
Total capitaux permanents	73 387	75 450	-2 063
Immobilisations nettes	-62 551	-64 743	2 192
Fond de roulement	10 836	10 707	129
Stock	142	98	44
Avance de démarrage pour les fournisseurs	0	0	0
Créances d'exploitation	3 596	3 658	-62
Créances diverses	421	102	319
Charges d'avance	11	25	-14
Total actif circulant	4 170	3 883	287
Clients créditeurs	-433	-224	-209
Dettes d'exploitation	-665	-860	195
Dettes diverses	-96	-123	27
Total dettes	-1 194	-1 207	13
Besoin en fond de roulement	2 976	2 676	300
Trésorerie	7 860	8 031	-171

Le Président invite le Commissaire aux comptes à présenter d'une part, son rapport sur les comptes 2016 et, d'autre part, son rapport spécial sur les conventions réglementées.

Personne ne demande la parole, monsieur le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

Première Résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration sur l'activité et les comptes annuels de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2016 et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels :

1. approuve le bilan, le compte de résultat et l'annexe correspondante, tels qu'ils lui sont présentés,
2. approuve les rapports du Conseil d'administration et prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes.

En conséquence, l'Assemblée générale ordinaire donne quitus à tous les Administrateurs pour tous actes qu'ils ont accomplis en qualité au titre dudit exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés

Deuxième Résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur l'application des conventions autorisées au cours des exercices antérieurs, et ce conformément aux dispositions de l'article R 225-30 du Code de commerce.

En conséquence, l'application de ces conventions continuera de s'appliquer à l'exercice en cours.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés

Troisième Résolution

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir délibéré, décide d'affecter :

Le résultat bénéficiaire 2016 de l'activité agréée	456 906,78 €
Dividendes	0,00 €
Report à nouveau de l'activité agréée	456 906,78 €
Le résultat bénéficiaire 2016 de l'activité non agréée	257 692,79 €
Dividendes	0,00 €
Report à nouveau de l'activité non agréée	257 692,79 €

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés

Quatrième Résolution

L'assemblée générale ratifie la cooptation de Madame Rita Soukkar en tant qu'administrateur privé en remplacement de Monsieur Boubakeur Aibout.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés

Cinquième Résolution

L'assemblée générale ordinaire renouvelle le mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne Ile-de-France représentée par Monsieur Jacques Brianceau.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés

Sixième Résolution

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autre qu'il appartiendra.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés

Aucune autre question n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant la parole, Monsieur le Président lève la séance à dix-huit heures et trente minutes.

SAIEM DE LA VILLE DE MEAUX Certifié conforme à l'original,
RCS MEAUX 662 042 555 - SIRET 662 042 555 00026
HOTEL DE VILLE
77100 MEAUX
ADRESSE ADMINISTRATIVE
Immeuble "Carré Daumesnil"
52 rue Jacques Hillairet - 75612 Paris cedex 12
Le 11 octobre 2017
Le Directeur délégué, la SCET
Représenté par Denis Lebourg

SOCIÉTÉ ANONYME IMMOBILIÈRE D'ÉCONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Place de la Mairie
77100 – Meaux

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

Exercice clos le 31 décembre 2016



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

Exercice clos le 31 décembre 2016

**S.A.I.E.M. DE LA VILLE DE MEAUX
Place de la Mairie
77100 – Meaux**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- * Le contrôle des comptes annuels de la S.A.I.E.M. de la ville de Meaux, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;**
- * La justification de nos appréciations ;**
- * Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.**

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe légale intitulée « Changements de méthode » et relative au changement de méthodes comptables résultant de l'application du nouveau règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note « Changements de méthode » de l'annexe expose le changement de méthodes comptables résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à la nouvelle méthode de calcul des provisions pour gros entretien et pour créances douteuses, résultant de l'application du règlement ANC n°2015-04.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 27 juillet 2017

FCN
Commissaire aux comptes


Hervé LE FAOU
Associé



COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2016

S.A.I.E.M. DE LA VILLE DE MEAUX
Place de la Mairie
77100 – Meaux

0617 SAEIM MEAUX
BILAN - ACTIF
Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Intitulé		Brut	Amortissement provision	01/01/2016- 31/12/2016	01/01/2015- 31/12/2015
Capital souscrit non appelé	AA				
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisation incorporelles					
Frais d'établissement	AB		AC		
Frais de recherche et de développement	AD		AE		
Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG		
Fonds commercial	AH		AI		
Autres	AJ	40,00	AK	6,00	34,00
Immobilisations incorporelles en cours					
Avances et acomptes	AL		AM		
Immobilisations corporelles					
Terrains	AN	5 806 797,40	AO	5 806 797,40	5 807 302,50
Constructions	AP	84 726 485,56	AQ	28 428 018,29	56 298 467,27
Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS		
Autres	AT	129 964,84	AU	109 251,81	20 713,03
Immobilisations corporelles en cours	AV	394 718,73	AW		394 718,73
Avances et acomptes	AX		AY		
Immobilisations financières					
Participations	CS	20 000,00	CT		20 000,00
Créances rattachées à des participations	CU		CV		
TIAP	BB		BC		
Autres titres immobilisés	BD		BE		
Prêts	BF		BG		
Autres	BH	10 430,28	BI		10 430,28
TOTAL (I)	BJ	91 088 436,81	BK	28 537 276,10	62 551 160,71
ACTIF CIRCULANT					
Stock et en-cours					
Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
En-cours de production	BN	141 989,18	BO		141 989,18
Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
Concessions et autres	BT		BU		
Avances et acomptes versés sur commande	BV		BW		
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	BX	3 999 531,81	BY	402 952,38	3 596 579,43
Autres	BZ	420 742,68	CA		420 742,68
Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
Valeurs mobilières de placement					
Action propres	CD		CE		
Autres titres					7 421 447,00
Instrument de trésorerie					
Disponibilités	CF	7 859 643,97	CG		7 859 643,97
Charges constatées d'avance	CH	3 190,83	CI		3 190,83
TOTAL (II)	CJ	12 425 098,47	CK	402 952,38	12 022 146,09
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	CL	8 055,62			8 055,62
Primes de remboursement des emprunts (IV)	CM				21 611,46
Ecart de conversion actif (V)	CN				
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	CO	103 521 590,90	1A	28 940 228,48	74 581 362,42

0617 SAEIM MEAUX
BILAN - PASSIF
Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Intitulé		01/01/2016- 31/12/2016	01/01/2015- 31/12/2015
CAPITAUX PROPRES			
Capital	DA	2 238 848,01	2 238 848,01
Primes d'émission, de fusion, d'apport	DB		
Ecart de réévaluation	DC		
Ecart d'équivalence			
Réserves			
Réserve légale	DD	223 884,80	223 884,80
Réserve statutaire ou contractuelles	DE		
Réserves réglementées	DF	62 614,27	62 614,27
Autres	DG	4 164 310,85	4 164 310,85
<i>Dont réserves activités agréés</i>			
Report à nouveau	DH	4 477 338,13	2 487 892,05
<i>Dont report à nouveau des activités agréés</i>		1 657 133,35	
Résultat de l'exercice	DI	714 599,57	1 452 061,08
<i>Dont résultat des activités agréés</i>		456 906,78	1 124 957,35
Subventions d'investissement	DJ	8 408 926,00	8 760 008,97
Provision réglementées	DK		
Total (I)	DL	20 290 521,63	19 389 620,03
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées	DN		
Autres			
Total (I bis)			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	DP	1 255 518,27	1 095 281,56
Provisions pour charges	DQ	1 056 960,38	1 523 988,76
Total (II)	DR	2 312 478,65	2 619 270,32
DETTES			
Emprunts obligataires convertibles	DS		
Autres emprunts obligataires	DT		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	DU	50 229 814,32	52 898 553,63
Emprunts et dettes financières divers	DV	553 574,05	543 341,01
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	433 109,78	223 842,22
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	510 085,16	699 998,25
Dettes fiscales et sociales	DY	106 096,05	111 504,85
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	49 373,68	48 846,05
Autres dettes	EA	96 309,10	122 595,68
Instrument de trésorerie			
Produits constatés d'avance	EB		
Total (III)	EC	51 978 362,14	54 648 681,69
Ecart de conversion Passif (IV)	ED		
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	EE	74 581 362,42	76 657 572,04


0617 SAEIM MEAUX
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES
Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Intitulé	Toutes activités		Dont activité agréée	
	TOTAL-2016	TOTAL-2015	Dont Agréée-2016	Dont Agréée-2015
CHARGES D'EXPLOITATION	8 697 669,92	8 536 354,15	8 133 195,90	7 859 211,08
Consommation de l'Exercice	4 309 679,97	4 243 411,52	4 080 622,11	3 996 111,98
Achats Stockés :				
Terrains				
Approvisionnements				
Etudes et prestations de service				
Matériel, équipements, travaux				
Marchandises	9 574,25	8 544,38	8 960,76	8 307,08
Variations de stocks				
Achats non stockés	1 871 956,64	1 865 648,96	1 822 828,83	1 792 018,87
Gros entretiens sur biens Immob.	241 369,38	152 867,51	233 098,58	150 420,66
Travaux d'entretien et de réparations	1 038 712,32	1 003 777,69	981 727,64	954 246,35
Redevances crédit-bail et loyers baux	33 263,77	27 864,24	27 738,45	27 864,24
Rémunérations de gestion	803 096,32	791 200,95	727 543,06	700 688,61
Rémunérations aménageur				
Autres	311 707,29	393 507,79	278 724,79	362 565,57
Impôts, taxes et versements assimilés	566 719,52	516 008,68	519 627,01	476 528,34
Sur rémunérations	51 678,52	54 936,72	51 330,02	52 985,21
Autres	515 041,00	461 071,96	468 296,99	423 543,13
Charges de Personnel	519 746,64	557 172,19	516 024,59	537 993,19
Salaires et traitements	337 097,54	356 459,47	334 798,07	350 088,53
Charges sociales	182 649,10	200 712,72	181 226,52	187 904,66
Dotations aux Amort. et aux provisions	3 205 150,87	3 134 645,78	2 927 727,29	2 789 057,92
Sur Immob : dotations aux amortissements				
Charges d'exploitation à répartir				
Constructions	2 408 592,28	2 466 493,02	2 212 936,47	2 266 678,98
Autres	9 519,21	9 937,63	8 830,50	9 267,47
Sur Immob : dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dot. aux prov.				
Stocks en cours et achevés				
Créances douteuses	113 309,05	199 861,52	106 447,21	198 331,79
Risques et charges				
Dotations aux provisions Gros Entretiens	497 028,00	298 964,88	445 160,75	178 027,38
Autres	176 702,33	159 388,73	154 352,36	136 752,30
Autres charges	96 372,92	85 115,98	89 194,90	59 520,25
Pertes sur créances irrécouvrables	94 064,49	76 805,90	87 370,31	59 378,91
Redevances et charges div. de gestion	2 308,43	8 310,08	1 824,59	141,34
Quotes-part de résultat/op en commun				
CHARGES FINANCIERES	1 015 816,98	1 184 608,17	993 890,50	1 154 498,26
Dotations aux amort. et provisions	13 555,84	21 509,77	13 555,84	21 509,77
Intérêts sur opérations locatives	991 019,27	1 122 651,63	969 082,79	1 096 487,78
Intérêts sur opér. d'acc.-fin. prêts acq.				
Intérêts sur opér. d'accession-relais				
Intérêts sur autres opérations	1 468,08	30 113,60	1 468,08	26 167,54
Charges nettes/cessions valeurs mob.	9 773,79	10 333,17	9 773,79	10 333,17
Autres charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	13 017,20	61 859,41	1 042,68	92,55
Sur opérations de gestion	2 031,78	104,88	1 042,68	92,55
Sur opérations en capital				
Valeur compt. des écts d'actifs cédés	10 985,42	61 754,53		
Autres				
Dotations aux amort. et provisions				
Dotations aux amortissements				
Dotations aux provisions				
Participation des salariés aux fruits de l'expansion				
Impôts sur les bénéfices	125 773,08	163 231,96		
TOTAL DES CHARGES	9 852 277,18	9 946 053,69	9 128 119,08	9 013 801,89
<i>Dont charges récupérables</i>	<i>2 003 301,89</i>	<i>2 006 122,91</i>	<i>1 956 296,10</i>	<i>1 925 444,25</i>

0617 SAEIM MEAUX
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS
Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Intitulé	Toutes activités		Dont activité agréée	
	TOTAL-2016	TOTAL-2015	Dont Agréée-2016	Dont Agréée-2015
PRODUITS D'EXPLOITATION	9 947 773,97	10 335 454,84	9 186 814,31	9 722 856,97
Produits des activités	9 285 380,73	9 363 437,46	8 677 483,14	8 800 983,58
Ventes d'immeubles construits				
Ventes de terrains				
Ventes de marchandises				
Récupération de charges locatives	1 915 209,92	1 922 593,97	1 836 109,66	1 858 036,05
Loyers :				
Loyers des logements	7 290 300,11	7 346 880,38	6 761 866,46	6 851 025,80
Autres loyers	11 971,50	14 702,42	11 971,50	14 050,95
Produits des activités annexes :				
Rémunération de gestion				
Rémunération promoteur				
Rémunération aménageur				
Autres	67 899,20	79 260,69	67 535,52	77 870,78
Production stockée				
En cours de production				
Immeubles achevés				
Production immobilisée				
Immobilisations corporelles				
Immobilisation incorporelles				
Subventions d'exploitation				
Bonifications et primes				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et amort.	630 812,62	917 849,35	478 588,57	867 727,40
Reprises sur provisions pour gros Entretiens	440 533,00	564 148,88	290 533,00	544 533,96
Autres reprise	190 279,62	353 700,47	188 005,57	323 193,44
Transferts de charges	20 495,87	1 055,15	20 495,87	1 055,15
Transferts de charges d'exploitation	20 495,87	1 055,15	20 495,87	1 055,15
Autres Produits	11 084,75	53 112,88	10 296,73	53 090,84
Quotes-part de résultat sur opérations faites en commun				
PRODUITS FINANCIERS	575,98	10 474,13	534,29	9 767,72
Titres de participation				
De prêts et créances				
Prêts				
Créances				
Prod/cptes courants et valeurs mob.				
Intérêts/avances et autres produits fi.				
Reprises sur provisions				
Transferts de charges financières				
Produits nets/cessions valeurs mob.	575,98	10 474,13	534,29	9 767,72
PRODUITS EXCEPTIONNELS	618 526,80	1 052 185,80	397 677,26	406 134,55
Sur opérations	4 581,24	2 627,84	4 581,24	2 611,97
Sur opérations en capital :				
Produits de cessions d'éléments d'actifs	121 000,00	596 530,00		
Subv.d'investissements virées au résultat	351 082,97	351 187,43	271 092,46	271 071,57
Autres	2 695,79		2 695,79	
Produits sur exercices antérieurs	139 166,80	101 840,53	119 307,77	132 451,01
Reprises sur provisions				
TOTAL DES PRODUITS	10 566 876,75	11 398 114,77	9 585 025,86	10 138 759,24
<i>Dont produits récupérables</i>	<i>1 925 926,37</i>	<i>1 922 593,97</i>	<i>1 846 826,11</i>	<i>1 858 036,05</i>
Total des Produits	10 566 876,75	11 398 114,77	9 585 025,86	10 138 759,24
Total des Charges	9 852 277,18	9 946 053,69	9 128 119,08	9 013 801,89
Résultat	714 599,57	1 452 061,08	456 906,78	1 124 957,35

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**
Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

 **Annexe légale**
Comptes clos au 31 décembre 2016

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

I - Faits caractéristiques de l'exercice

Ventes d'un logement signées en 2016

Cession d'un logement de la résidence « Bach ».

Les appartements des bâtiments « Bach » et « Beethoven » du programme « Joffre » ont été mis en vente début 2010.

Conventionnement sur l'exercice

Aucun nouveau conventionnement sur l'exercice 2016

Nouveaux textes comptables et fiscaux

Voir supra (II – Principes, règles et méthodes comptables, changement de méthode (Loi ALUR di 23 mars 2014)).

Intitulés	2016	2015	variation
Fonds de Roulement	8 074 k€	7 856 k€	218 k€
BFR	-214 k€	176 k€	-390 k€
Trésorerie	7 860 k€	8 032 k€	-172 k€
Trésor. / MER	10,2	10,2	0,1
Annuités / Loyers	50,31%	52,16%	-1,85%
Provision GE / logements	852 €	802 €	50 €

MER : Mise En Recouvrement

B.F.R : Besoin en Fonds de Roulement

GE : Gros Entretien

Annulés hors remboursement par anticipation

Dans le fonds de roulement, les emprunts contractés pour le financement de l'opération d'accession « Croix Rouge » ont été neutralisés.

Au 31 décembre 2016, la société gère 1 140 logements et 68 lits, situés exclusivement sur Meaux.

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

II - Principes, règles et méthodes comptables, Changement de méthode (Loi ALUR du 23 mars 2014)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément :

- au Code de commerce (articles L 123-12 à L123-28)
- au décret du 29 novembre 1983
- au PCG

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Plan comptable particulier

Guide Comptable des Sociétés d'économie mixte locale (SEML) (Règlement CRC n°99-05 pris sur avis CNC n° 99-05 du 18/03/99).

Les modifications apportées au Guide au cours de l'année 2006 suite aux nouvelles règles comptables applicables en 2005 concernant les actifs n'ont pas fait pour l'instant l'objet d'un avis du CNC.

Changement de méthode :

Provisions Gros Entretien

- Conformément à l'article 214-9 du Plan Comptable Général, la SAIEM de MEAUX a opté pour la comptabilisation d'une provision pour gros entretien.
- Les dépenses d'entretien programmées sont identifiées dans un programme pluriannuel sur 8 ans, immeuble par immeuble, comportant les éléments suivants :
- Identification de l'immobilisation objet des travaux,
- positionnement dans le temps des travaux,
- estimation de leur montant.
- La provision est constituée par immeuble. Elle est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et reprise sur l'exercice de réalisation de la dépense ou de déprogrammation des travaux.
- La provision pour Gros Entretien au 1^{er} janvier 2016 a été réévaluée à 914 711.00 euros selon cette nouvelle méthode. L'impact lié à ce changement de méthode a été comptabilisé en Report à Nouveau bénéficiaire activités agréées pour 537 385.00 euros.

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

PGE "recadrée" comptes proforma

	2016	2015 pro forma	2015
compte de résultat charges (-)			
68 dotation PGE	-497 028	-241 742	-298 965
78 reprise PGE	440 533	1 046 915	584 149
résultat net	-56 495	805 173	265 184
bilan montant créditeur (-)			
résultat GE	56 495	-805 173	-265 184
report à nouveau		539 989	
PGE antérieur	-914 711	-1 719 884	-1 719 884
1572 provision GE	971 206	-914 711	-1 454 700

Provisions créances douteuses

- Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par ceux dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.
- Pour les autres sommes dues, la provision pour créances douteuses est déterminée selon le risque de non recouvrement, évalué au cas par cas, après analyse de chaque dossier locataire.
- Le montant du Dépôt de Garantie n'est plus déduit du montant de la dette du locataire.

Il n'y a aucun impact sur 2016 car la méthode a été appliquée depuis 2015.

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

III - Note sur le bilan

3.1. Mouvements ayant affecté les divers postes de l'actif Immobilisé

période du 01/01/2016 au 31/12/2016
Montants en Euros - Tableaux de type : TATECH

DÉSIGNATION	VALEUR BRUTE	ACQUISITIONS ET CRÉATIONS	AUGMENTATION PAR VIREMENT POSTE À POSTE	DIMINUTION PAR VIREMENT POSTE À POSTE	CESSION OU MISE HORS SERVICE	VALEUR BRUTE FIN EXERCICE
PROGRAMME = 0617****, SOCIETE	129 984,84	29 999,99	0,00	0,00	0,00	149 984,84
PROGRAMME = 06170007, LES PRAIRIALES - 42 PLA	2 495 184,71	15 613,65	0,00	0,00	0,00	2 510 800,42
PROGRAMME = 06170018, GROSSE PIERRE - SN	16 218 773,80	16 602,40	0,00	0,00	0,00	16 235 376,20
PROGRAMME = 06170034, ARISTIDE BRIAND	170 593,77	147 654,30	0,00	0,00	0,00	318 248,07
PROGRAMME = 06170103, REHABILITATION JOFFRE	299 537,40	0,00	0,00	0,00	13 763,03	285 774,37
PROGRAMME = 06170105, PROG 0105 JOFFRE RAVALIEMENT	6 555,18	37 699,43	0,00	0,00	0,00	44 254,61
PROGRAMME = 06171103, BACH	17 699,86	-247,59	0,00	0,00	2 685,82	15 257,56
TOTAL GÉNÉRAL	90 886 982,58	237 322,38	0,00	0,00	15 848,05	91 088 436,81

(Unité d'analyse = 0617)

-Les augmentations des immobilisations d'un montant total de 237 569,78 € sont dues :

- Joffre – aménagements 37 699,43 €
 - Divers travaux réhabilitation 2ème et 3ème tranche
- Etudes « Aristide Briand » 147 654,30 €
- La Grosse Pierre réhabilitation 16 602,40 €
 - Etudes travaux réhabilitation
- Les Plairiales réhabilitation 15 613,65 €
 - Etudes travaux réhabilitation
- Titres de participation 20 000,00 €
 - Participation au Capital de la SCICV Coulommiers Oberlin

Les diminutions d'un montant total de 15 848,05 € sont dues :

- A la vente d'un logement
 - Joffre (Résidence Bach) -15 848,05 €
 - Reprise de la valeur brute comptable du bien vendu

3.2. Méthode de calcul des amortissements

Immobilisations incorporelles

La durée de vie pratiquée pour les baux emphytéotiques est la durée de vie de l'immeuble ou du bail s'il est inférieur.

Les programmes concernés sont :

les Fublaines	fin amortissement 2040
le CESAP	fin amortissement 2054

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Les immeubles construits sur sol d'autrui sont amortis suivant les mêmes règles que le bail emphytéotique.

Immobilisations corporelles

a) pour les constructions anciennes

Nom programme	Amorti au cours de l'exercice :
Parc Joffre	2017
Beauval	2022
Schumann	2048
Les Prairiales I	2034
Les Prairiales II	2033
Clos des Marronniers	2040
Les Fublaines II	2051
Léon Barbier	2054

La décomposition et les durées d'amortissements ont été retenues pour les composants selon le Conseil d'administration du 14 juin 2006 suivant le tableau ci-après.

5 Composants retenus	Individuels	Collectifs	Durée d'amortissement
Structure	88,70 %	90,30 %	50
Menuiseries extérieures	5,40 %	3,30 %	25
Chauffage en collectif		3,20 %	25
Chauffage en individuel	3,20 %	3,20 %	15
Etanchéité		1,10 %	15
Ravalement avec amélioration	2,70 %	2,10 %	15

Pour ces programmes anciens, les composants : électricité, plomberie sanitaires et ascenseurs sont inclus dans le composant structure. Ces 3 nouveaux composants seront créés au fur et à mesure de leur remplacement.

b) pour les constructions récentes

Le CESAP livré en 2005, l'éclatement a été réalisé selon les coûts réels.

7 Composants retenus	Libellé du composant	Durée amortissement
le CESAP fin amortissement 2054	Structures, ouvrages assimilés	L50
	Menuiserie extérieures	L25
	Chauffage collectif	L25
	Etanchéité	L15
	Ravalement	L15
	Electricité	L25
	Plomberie	L25

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les nouvelles opérations (Colbert, Etoile, Guillaume Briçonnet, Fontaine Bleue) sont éclatées en 8 composants selon les coûts réels, et amorties de la façon suivante :

Libellé du composant	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	L60
Menuiserie extérieures	L25
Chauffage collectif	L25
Etanchéité	L15
Ravalement	L15
Electricité	L25
Plomberie	L25
Ascenseurs	L15

Trois nouveaux composants pourront être créés sur tous les programmes :

- équipements intérieurs : amélioration tel que l'interphonie
- équipements extérieurs : amélioration jardin

Quant aux composants des opérations :

- La « Résidence Sociale » livrée le 6 juillet 2010
- « La Loupière » livrée le 1^{er} janvier 2011 à 80 %, l'intégralité le 1^{er} juillet 2011

Selon leur convention de loyer, ont été ventilées de la manière ci-dessous :

	ADEF	LOUPIERE
Libellé du composant	durée d'amortissement	durée d'amortissement
Structure, ouvrages assimilés	L60	L40
Menuiserie-Electricité-Plomberie-Ascenseurs	L15	L20
Etanchéité-ravalement	L10	L10

c) pour l'acquisition d'immeubles anciens et les réhabilitations

Exemple de la « Grosse Pierre » qui a fait l'objet d'une réhabilitation lourde et la réhabilitation de « Joffre ».

L'immeuble représente un composant structure amorti sur 50 ou 60 ans.

- d) Les réhabilitations existantes au 1^{er} janvier 2005 poursuivent le plan d'amortissement initial, quant aux réhabilitations futures, elles ont été ventilées dans les composants concernés avec sortie de VNC correspondante.

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Règle du remplacement des composants

Remplacement d'un composant	e) Sortie du composant remplacé pour la valeur à neuf du nouveau composant corrigé du taux ICC depuis la date d'investissement d'origine, sauf si le montant des dépenses remplacées peut être identifié
Remplacement d'un composant par anticipation	f) Calcul de la VNC des éléments sortis selon le principe de la déflation à l'indice ICC, sauf si les factures remplacées peuvent être identifiées

- La durée des nouveaux composants Electricité et Plomberie liée à la réhabilitation du programme « Charcot », livrée en 2012 est de 30 ans.

A partir du 1^{er} janvier 2006, les nouvelles opérations (Colbert, Etoile, Guillaume Briçonnet, Fontaine Bleue) sont éclatées en 8 composants selon les coûts réels, et amorties de la façon suivante :

Autres Immobilisations Corporelles

Installation, agencement, aménagement divers	10 ans – 5 ans pour les investissements < à 1 000 €
Matériel de bureau	5 ans
Matériel informatique	5 ans
Mobilier de bureau	10 ans – 5 ans pour les investissements < à 1 000 €

3.3 Amortissements : situation et mouvements au 31 décembre 2016

COMPTE	N° FICHE	DÉSIGNATION	CUMUL DES AMORTISSEMENTS ANTÉRIEURS	COTATION DE L'EXERCICE (LINÉAIRE)	DOTATION DE L'EXERCICE (AUTRE MÉTHODE)	DIMINUTION DE L'EXERCICE	CUMUL DES AMORTISSEMENTS FIN EXERCICE
PROGRAMME = 06170001, SOCIETE			99 733,00	9 518,21	0,00	0,00	109 251,81
PROGRAMME = 06170001, PARC JOFFRE			1 306 082,20	61 853,97	0,00	0,00	1 367 936,20
PROGRAMME = 06170002, BEAUVAIL			4 349 500,95	101 763,49	0,00	0,00	4 451 264,44
PROGRAMME = 06170006, SCHMANN - MONT THABOR			1 696 533,44	83 097,55	0,00	0,00	1 779 631,00
PROGRAMME = 06170007, LES PRAIRIALES - 42 PLA			1 982 786,92	80 173,10	0,00	0,00	2 062 960,02
PROGRAMME = 06170009, LES PRAIRIALES - 30 PLA			1 063 086,93	80 614,18	0,00	0,00	1 143 701,11
PROGRAMME = 06170010, LES FUBLAINES - 04 R NICOLAS			233 163,29	16 658,25	0,00	0,00	249 821,54
PROGRAMME = 06170012, LES FUBLAINES - BR FUBLAINES			301 085,90	21 415,09	0,00	0,00	322 500,99
PROGRAMME = 06170014, LEON BARBIER			741 061,89	87 173,31	0,00	0,00	828 235,20
PROGRAMME = 06170015, CHAMP SUR MARNE			2 735 863,36	285 380,41	0,00	0,00	3 021 243,77
PROGRAMME = 06170016, COLBERT			1 630 873,35	167 628,68	0,00	0,00	1 798 502,03
PROGRAMME = 06170017, ALBERT ETOLE			1 139 861,24	126 690,80	0,00	0,00	1 266 552,04
PROGRAMME = 06170018, GROSSE PIERRE - EN			2 328 589,14	289 837,75	0,00	0,00	2 618 426,89
PROGRAMME = 06170019, COLBERT COMMERCES			350 126,05	35 610,03	0,00	0,00	385 736,08
PROGRAMME = 06170021, ALBERT TOURNESOL			937 879,04	109 701,43	0,00	0,00	1 047 580,47
PROGRAMME = 06170022, ACACIA			662 871,33	82 103,91	0,00	0,00	744 975,24
PROGRAMME = 06170023, CHAMPAGNE			1 835 877,35	146 548,16	0,00	0,00	1 982 425,51
PROGRAMME = 06170026, LA LOUPIERE			1 618 644,25	328 354,75	0,00	0,00	1 947 000,00
PROGRAMME = 06170028, RESIDENCE SOCIALE			653 656,84	119 471,58	0,00	0,00	773 128,42
PROGRAMME = 06170101, JOFFRE REHABILITATION			109 780,72	85 983,84	0,00	0,00	195 764,56
PROGRAMME = 06170102, CHARCOT REHABILITATION			950 827,14	219 684,08	0,00	0,00	1 170 511,22
PROGRAMME = 06170103, REHABILITATION JOFFRE			85 227,95	12 760,79	0,00	3 422,31	98 011,43
PROGRAMME = 06171103, BACH			7 722,51	3 724,44	0,00	1 440,32	11 887,27
PROGRAMME = 06171104, BEETHOVEN			5 347,76	2 673,88	0,00	0,00	8 021,64
TOTAL GÉNÉRAL			26 124 027,24	2 418 111,49	0,00	4 862,63	28 546 801,36

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Les immobilisations corporelles ont été comptabilisées conformément au règlement du CRC 2004-06 (du 23 novembre 2004) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Le coût des emprunts finançant des investissements d'actifs immobilisés est incorporé à cet actif jusqu'à la date de déclaration d'achèvement des travaux.

3.4. Immobilisations en cours au 31 décembre 2016

ETAT DES IMMOBILISATIONS EN COURS GÉNÉRIQUE

au 31/12/2016
Montants en Euros

COMPTE	N° FICHE	DÉSIGNATION	DÉPENSES DES EXERCICES PRÉCÉDENTS	DÉPENSES DE L'EXERCICE	TOTAL DES DÉPENSES
231300000	6000237	P0007 REHAB LES FLAIRALES	0,00	15 613,65	15 613,65
TOTAL1 : PROGRAMME = 06170007, LES FLAIRALES - 42 PLA			0,00	15 613,65	15 613,65
231300000	6000239	P0018 REHABILITATION LA GROSSE PIERRE	0,00	16 602,40	16 602,40
TOTAL1 : PROGRAMME = 06170010, GROSSE PIERRE - SM			0,00	16 602,40	16 602,40
2312700100	663003451	P034 ARSTID BRIAND	170 593,77	147 654,30	318 248,07
TOTAL1 : PROGRAMME = 06170034, ARSTID BRIAND			170 593,77	147 654,30	318 248,07
2313300000	663003574	prog 0105 JOFFRE RAVALEMENT	6 555,18	37 699,43	44 254,61
TOTAL1 : PROGRAMME = 06170105, PROG 0105 JOFFRE RAVALEMENT			6 555,18	37 699,43	44 254,61
TOTAL GÉNÉRAL			177 148,95	217 967,78	394 716,73

(Unité d'analyse = 0617)

3.5. Immobilisations financières

Méthodes d'évaluation appliquées et méthodes utilisées pour le calcul des dépréciations

Ce sont des dépôts et cautionnement ainsi que des titres de participation, évalués à leurs coûts historiques.

3.6. Stocks et en-cours

Aucun

3.7. Créances

En K €	Montant		Dépréciation				Perte	
	N-1	N	Début exercice	Dot.	Rep.	Fin exercice	N-1	N
Locataire douteux	502	409	480	113	190	403	77	94
Autres Douteux			0		0	0		

Méthodes d'évaluation appliquées et méthodes de calcul des dépréciations

La dépréciation des comptes locataires est estimée au cas par cas en fonction de la situation d'impayé du locataire.

Modifications intervenues dans la présentation du poste et les méthodes d'évaluation

Néant

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Echéances des créances

Postes	Montant brut	Échéance	
		à 1 an au +	à + d'1 an
Créance de l'actif immobilisé			
Autres : dépôts et cautions	10 430,28		10 430,28
Créances de l'actif circulant			
Créances clients et comptes rattachés	3 999 531,81	994 355,40	3 005 176,41
Fournisseurs débiteurs	4 103,13	4 103,13	
Syndic	44 012,55	44 012,55	
Divers	16 580,35	16 580,35	
Sinistre en attente de Remboursement	147 584,41	147 584,41	
Etat	184 735,85	184 735,85	
TVA	11 537,28	11 537,28	
Mandats			
Produits à recevoir	12 189,11	12 189,11	
Charges constatées d'avance	3 190,83	3 190,83	
TOTAL	4 433 895,60	1 418 288,91	3 015 606,69

Détail des produits à recevoir

Il correspond :

- au remboursement de factures sinistres 8 158 €
- à l'avoir sur la rémunération GE et administrative 4 030 €

3.8. Valeurs mobilières de placement néant

La rentabilité des OPCVM étant devenue négative, il a été préférable de vendre tout le stock de SICAV afin d'éviter de perdre de la trésorerie.

Méthodes d'évaluation appliquées et méthodes de calcul des dépréciations

Leur valeur à l'arrêté des comptes est calculée selon la méthode FIFO. Une comparaison est effectuée entre la valeur d'inventaire (valeur probable de négociation) et le coût d'entrée. Il en résulte des plus-values latentes et des moins-values latentes. Les moins-values font l'objet de dépréciation.

Modifications intervenues dans la présentation du poste et les méthodes d'évaluation

Néant

Circonstances qui empêchent de comparer le poste d'un exercice à l'autre et, le cas échéant, moyens qui permettent d'en assurer la comparaison

Néant

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

3.9. Disponibilités et concours bancaires courants

Méthodes d'évaluation appliquées et méthodes de calcul des dépréciations

Pour chaque compte bancaire dont la SAIEM est titulaire, elle utilise une subdivision du compte 512 « banques ». Aucune compensation n'est opérée entre les comptes à solde créditeur et les comptes à solde débiteur.

Créances représentées par des effets de commerce

Néant

Montant des concours bancaires courants

Aucun découvert sur l'exercice.

3.10. Charges constatées d'avance et charges à répartir

Montants en €	31/12/2015	31/12/2016	Variation
Stock intérêts compensateurs	21 611 €	8 056 €	-13 556 €
Charges constatées d'avance	3 392 €	3 191 €	-201 €

Le stock des intérêts compensateurs

L'article L351-2-2 du Code de la construction et de l'habitation précise que les intérêts compensateurs des prêts définis au 2^{ème}, 3^{ème} et 5^{ème} alinéa de ce même article peuvent être comptabilisés en charges différées. C'est l'option prise par la SAIEM.

Les charges constatées d'avance

Elles correspondent à la :

- caution bancaire de l'emprunt CESAP 3 190.83 €

Fais d'émission des emprunts

Néant

3.11. Primes de remboursement des obligations

Néant

3.12. Capitaux propres

Incidences des dispositions fiscales sur les capitaux propres

Néant

Affectation du résultat 2015

Le résultat bénéficiaire de 1 452 061.08 € affecté en :

- Autres Réserves pour 1 452 061.08 €

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Tableau de variation des capitaux propres

En €	31/12/2015	+	-	Affectation du résultat	31/12/2016
Capital social	2 238 848,01				2 238 848,01
Réserves légales	223 884,80				223 884,80
Réserves réglementées	62 614,27				62 614,27
Autres réserves	4 164 310,85				4 164 310,85
Report à nouveau	2 487 892,05	537 385,00		1 452 061,08	4 477 338,13
Résultat de l'exercice	1 452 061,08	714 599,57		-1 452 061,08	714 599,57
Subvention brutes	11 050 614,38				11 050 614,38
Cumul QP subv. Virée au RT	-2 299 806,41	-351 082,97			-2 541 688,38
CAPITAUX PROPRES	19 389 620,03	900 901,60	0,00	0,00	20 290 521,63

	Résultat N-1		Dont résultat activités agréées	
ORIGINES :				
Report à nouveau avant affectation du résultat		2 487 892,05		1 124 957,35
Résultat de l'exercice		1 452 061,05		
- prélèvement sur les réserves				
AFFECTATIONS :				
- Affectation aux réserves				
Réserve légale				
Autres réserves				
Dividendes				
Report à nouveau après affectation du résultat	3 939 953,10		1 124 957,35	
TOTAL	3 939 953,10	3 939 953,10	1 124 957,35	1 124 957,35

Effets sur les résultats et les capitaux propres des exercices précédents
des changements de méthode ou de réglementation537 385,00€

Capital social

Mouvements des titres	Nombre	Val. Nominal	Capital social
Titres en début d'exercice	139 928	16,00	2 238 848,00
Titres émis	0	0	0
Titres remboursés ou annulés	0	0	0
Titres en fin d'exercice	139 928	16,00	2 238 848,00

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Provisions réglementées et subvention d'investissement

- Une quote-part des subventions d'investissement finançant un bien amortissable est virée annuellement au compte de résultat au même rythme que les amortissements pratiqués sur les immobilisations. Une quote-part des subventions d'investissement finançant un bien non amortissable est virée annuellement au compte de résultat au rythme d'un dixième de son montant.

ETAT DES SUBVENTIONS

au 31/12/2016

Montants en Euros - Tableaux de type : TATECH

N° FICHE	LIBELLÉ	VALEUR BRUTE 2016	ALIMENTATION 2016	AMORTISSEMENT 2016	SORTIE 2016	VALEUR BRUTE 2016	REPRISE	CUMUL REPRISE	VIC
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170001, PARC JOFFRE		12 483,40	0,00	0,00	0,00	12 483,40	987,23	8 471,63	4 011,07
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170002, BEAUVAL		72 987,14	0,00	0,00	0,00	72 987,14	3 628,52	66 738,24	16 188,96
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170006, SCHUMANN - MONT THA		822 287,00	0,00	0,00	0,00	822 287,00	18 268,63	217 972,51	384 316,27
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170007, LES PRAIRIALES - 42 PL		4 500,00	0,00	0,00	0,00	4 500,00	300,00	3 181,64	1 318,26
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170010, LES FULAIMES - 94 RN		127 588,24	0,00	0,00	0,00	127 588,24	3 648,81	66 276,26	72 309,86
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170014, LEON BARRISER		222 688,00	0,00	0,00	0,00	222 688,00	8 381,60	67 826,80	154 734,60
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170016, CHAMP SUR MARNE		1 024 456,00	0,00	0,00	0,00	1 024 456,00	27 228,54	426 468,26	607 967,24
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170016, COLBERT		642 934,00	0,00	0,00	0,00	642 934,00	14 928,00	192 374,29	398 619,71
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170017, ALENBERT ETOILE		383 664,85	0,00	0,00	0,00	383 664,85	9 426,12	94 872,52	288 792,33
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170021, ALENBERT TOLNIESOL		661 728,00	0,00	0,00	0,00	661 728,00	16 241,00	186 714,64	505 006,26
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170022, ACACIA		342 827,00	0,00	0,00	0,00	342 827,00	8 168,44	73 872,58	268 954,01
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170023, CHAMPAGNE		488 218,58	0,00	0,00	0,00	488 218,58	12 648,52	182 644,64	305 675,44
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170025, LA LOUPIRE		3 313 882,85	0,00	0,00	0,00	3 313 882,85	124 268,12	666 454,89	2 747 248,76
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170028, RESIDENCE SOCIALE		2 583 441,00	0,00	0,00	0,00	2 583 441,00	79 988,51	817 637,21	2 045 803,79
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170103, CHARCOT REHABILITAT		747 884,24	0,00	0,00	0,00	747 884,24	24 642,23	131 268,24	616 616,00
TOTAL GÉNÉRAL		11 959 614,38	0,00	0,00	0,00	11 959 614,38	351 082,97	2 611 688,38	8 408 926,00

(Unité d'analyse = 0617)

- Provisions réglementées : néant

3.13. Autres fonds propres

Néant

3.14 Provisions pour risques et charges

En K€	Provisions pour risques et charges				Dépenses	
	Début exercice	Dot.	Rep.	Fin exercice	N-1	N
PGE	915	497	441	971	153	241
Provision pour charges	1095	160		1255		
provision retraite	69	17		86		

Méthodes de calcul

La provision pour gros entretien a été calculée sur la base de la programmation de travaux sur 8 ans à laquelle une TVA de 10 % a été appliquée. La provision est constituée par immeuble. Elle est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et reprise sur l'exercice de réalisation de la dépense ou de déprogrammation des travaux.

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

La provision pour charges correspond au calcul prévu dans le contrat de location pour couvrir les travaux du programme « la Clef des Champs » CESAP à Champ-sur-Marne, l'opération « Résidence Sociale Aristide Briand », l'opération « La Loupière » et le programme « Croix Rouge ».

Ce calcul est le suivant pour :

Le CESAP : 0.89 % du Prix de revient à compter de 2005 pour les 5 premières années puis 1 % pour les années suivantes.

La Résidence Sociale : 0.40 % du Prix de revient réajusté tous les ans sur la base de l'indice INSEE de la construction.

La Loupière : 0.50 % du Prix de revient réajusté tous les ans sur la base de l'indice INSEE de la construction.

la Croix Rouge : pas de provision les 5 premières années, soit les 20 premières trimestrialités.

Les dépenses des travaux réalisés viennent en déduction de la dotation constituée.

CESAP

Provision travaux constitué au 31/12/2016	913 998,65
Travaux effectués en 2009	-19 268,90
Travaux effectués en 2010	-44 981,91
Travaux effectués en 2011	-2 074,13
Travaux effectués en 2016	-8 019,92
Solde provision au 31/12/2016	839 653,79

LOUPIERE

Provision travaux constitué au 31/12/2016	289 309,61
Travaux effectués en 2013	-13 718,13
Solde provision au 31/12/2016	275 591,48

RESIDENCE SOCIALE

Provision travaux constitué au 31/12/2016	143 773,00
Travaux effectués en 2011	-3 500,00
Solde provision au 31/12/2016	140 273,00

CROIX ROUGE

Provision travaux constitué au 31/12/2016	
Solde provision au 31/12/2016	0,00

La provision pour retraite a été provisionnée suivant les modalités de détermination de calcul selon une probabilité de départ à la retraite à 65 ans, en prévoyant une augmentation moyenne des salaires de 15,24 % et un taux d'actualisation de 2,01 % pour l'exercice.

Modifications intervenues dans la présentation du poste et les méthodes d'évaluation

Voir point II Principes, règles et méthodes comptables, Changement de méthode

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

3.15. Dettes

Postes	Montant brut	Échéance	
		à 1 an au +	à +d'1 an
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	50 220 814,32	3 316 537,76	46 913 276,56
Emprunts et dettes financières divers (DG)	553 574,05		553 574,05
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	510 085,16	510 085,16	
Personnel et comptes rattachés	33 368,94	33 368,94	
Dettes sociales (urssaf assedic mutuel retraite compl.)	48 710,62	48 710,62	
TVA	21 148,68	21 148,68	
Autres impôts	2 867,81	2 867,81	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	49 373,68	49 373,68	
Autres dettes	96 309,10	96 309,10	
Produits constatés d'avance			
Total	51 548 252,36	4 078 401,76	47 466 850,61

Dettes garanties par des sûretés réelles

ETAT DE LA DETTE PAR GARANT

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Etat constaté - SAEM de MEAUX - montants en Euros

N° FICHE	APPEL RÉALISATION N°	LIBELLÉ	PRÊTEUR	GARANT	% DE GARANTIE	N° DE CONTRAT	CAPITAL	ENCOURS AU 01/01/2016
106	2009 0018 CDC - 2 820 000 euros		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	114925	2 520 000,00	2 204 835,05
109	2009 0020 CDC - 1576 434,00 euros		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	114926	1 576 434,00	1 148 863,18
110	2009 0028 CDC - 896 279€		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1126144	896 279,00	830 408,82
111	2009 0026 CDC - 10 300€ - 7242€		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1145042	10 300 000,00	5 358 983,79
112	2010 0026 CDC n° 1172679		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1172679	636 736,00	706 677,45
113	2010 0028 CDC n° 1173461		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1173661	487 265,00	447 104,89
120	2011 0102 CDC - 5 225 850 -		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1202991	5 325 850,00	4 688 236,87
124	2012 0102 - CDC 455 607,00€		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1202992	455 607,00	346 387,02
126	2012 0101 CDC 1 993 902€		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1205738	1 993 902,00	1 819 566,80
1301	1996 0097 CDC		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	0269046	31 228,00	7 454,20
1302	1996 0098 CDC		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	0269047	280 276,55	87 876,82
1304	1996 0099 CDC		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	0269047	3 270 672,53	1 834 742,57
1305	2001 0010 CDC		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1001040	226 267,00	149 622,89
1306	2003 0014 CDC		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1023026	1 822 000,00	1 120 260,68
1307	2004 0016 CDC		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1031261	6 321 223,00	4 110 368,20
1308	2004 0018 CDC		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1034579	4 784 782,00	3 627 264,71
1309	2005 0019 CDC		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1034838	1 321 368,00	748 258,99
1310	2005 0021 CDC		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1041989	882 682,00	746 802,58
1311	1999 0008 Caisse d'EPARGNE - 579 308 27€ - F31		CE - Caisse d'Epargne	VMEALX - Ville de Meaux	80,00	29800102	463 446,82	131 886,97
1334	2002 0012 CFF - F34		CFF - CREDIT FONCIER DE France	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	60 7 187 123 46S	1 017 042,12	354 278,48
1335	2002 0010 CFF - 123 840€ - 125		CFF - CREDIT FONCIER DE France	VMEALX - Ville de Meaux	50,00	65 7 187 123 46T	61 620,00	17 297,61
1336	2000 0022 CDC - 2804 267,80€		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1061762	2 804 267,80	2 398 317,25
1341	2005 0017-021 CFF - durée fixe - F 41		CFF - CREDIT FONCIER DE France	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	60 0926522 80K	5 965 303,88	5 077 283,91
1356	2007 0023 CDC - 3 737 200 00€		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1062872	3 738 208,80	3 209 671,70
1358	2007 0018 CFF - taux 4,4% fixe		CFF - CREDIT FONCIER DE France	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	65 7 187 123 46T	217 716,00	104 186,55
1352	2007 0022 SOL ENJ - 162		CL - PRET 1%	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	012605720101-31/83	165 600,00	80 558,63
1354	2007 0023 SOL ENJ - F84		CL - PRET 1%	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	012604700101-31/83	175 000,00	150 917,73
1367	2007 0018 CFF de 7 063 450€ - F 67		CFF - CREDIT FONCIER DE France	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	60 0784 913 92U	7 063 450,00	5 836 728,19
1368	2008 0018 - CAISSE D'EPARGNE - 300 000€ - F58		CE - Caisse d'Epargne	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	20800009 - vini	300 000,00	160 000,00
1369	2008 0007-0009 CAISSE D'EPARGNE (compt Amértr F69)		CE - Caisse d'Epargne	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	20800009 (compt)	300 000,00	160 000,00
1377	2009 0020 CDC - 2 017 654€		CDC - CAISSE DES DEPOTS	VMEALX - Ville de Meaux	100,00	1149364	2 017 654,00	1 891 075,72
TOTAL GENERAL							67 381 861,34	48 513 799,82

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Détail des charges à payer

Elles correspondent aux :

Interêts compensateurs	8 055,63
Interêts courus sur autres emprunts et dettes assimilées	457 846,43
Fournisseurs et comptes rattachés	559 458,84
Personnel et comptes rattachés	33 368,94
Sécurité sociale et organisme sociaux	48 710,62
Participation à la formation continue et taxe d'apprentissage	4 630,92
Impôt société	

1 112 171,38

3.16. Produits constatés d'avance

Néant

3.17. Ecart de conversion

Néant

IV - Note sur le compte de résultat

4.1. Chiffre d'affaires

Catégorie d'activités	Montant 2015	Montant 2016	%
CA locations de logements	9 363 437,46	9 285 380,73	-0,83
CA des ventes de logements			
TOTAL	9 363 437,46	9 285 380,73	

4.2. Produits et charges récupérables

Les charges du millésime 2015 ont été quittancées sur 2016. Dans les comptes clos 2016, les charges millésime 2016 font donc l'objet d'une neutralisation.

Les charges récupérables 2015 et les acomptes des locataires correspondant ont été neutralisés dans le résultat 2015 déduction faite de la vacance financière.

- charges récupérables 2015 :	2 006 122,91€
- produit récupérable 2015 :	2 024 434,50€
- vacance :	83 391,81€
- neutralisation 2015 :	101 703,40€

Le montant de la neutralisation 2016 est remonté en compte 418 pour 33 766,94 € et en compte 41954 pour 178 842,61€.

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Ces opérations ont un impact sur le résultat.

Les charges récupérables 2016 et les acomptes des locataires correspondant ont été neutralisés dans le résultat 2016 déduction faite de la vacance financière.

- charges récupérables 2016 :	2 003 301,89€
- produit récupérable 2016 :	2 060 285,59€
- vacance :	88 091,97€
- neutralisation 2015 :	145 075,67€

4.3. Composantes du résultat financier

	Montant en €
Produits financiers	
Interet des comptes bancaires	
Transfert de charges financières	
Produits nets sur cession de VMP	575,98
Charges financières	
Dotation financières aux amortissements et provisions	13 555,84
Interets et charges assimilées	1 002 260,14
Résultat financier	-1 015 240,00

4.4. Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels		618 526,80 €
-Prix de vente de Logement JOFFRE	121 000,00	
-Quote part des subventions viré au résultat	351 082,97	
-Regul charges années antérieures	10 716,45	
-Dettes fournisseurs prescrites	128 450,35	
-Divers	7 277,03	
Charges exceptionnelles		13 017,20 €
-VNC des logements JOFFRE vendus	10 985,42	
-Divers	2 031,78	
Résultat exceptionnel		605 509,60 €

4.5. Participation des salariés aux résultats

Néant

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

4.6. Impôts sur les bénéfices

L'instruction fiscale 4 H-1-06 fait bénéficier au même titre que les organismes d'habitations à loyer modéré, d'une exonération d'impôt pour les sociétés, aux sociétés d'économie mixte pour leurs opérations réalisées au titre du service d'intérêt général.

Seuls les programmes non conventionnés sont soumis à l'impôt société à 33 %.

Les ventes de « Joffre » sont également soumises en 2016 à l'impôt société à 33 %.

Au titre de 2016, la SAIEM DE LA VILLE DE MEAUX a bénéficié d'un crédit d'impôt de 1 051 € au titre du CICE

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE) a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises à travers notamment des efforts en matière d'investissement, de recherche, d'innovation, de formation, de recrutement, de prospection de nouveaux marchés, de transition écologique et énergétique et de reconstitution de leurs fonds de roulement.

Le produit du CICE comptabilisé au titre de l'exercice vient en diminution du Poste des charges sociales et est imputé sur l'impôt sur les sociétés au titre de cet exercice.

V - Autres Informations

5.1. Entreprises liées

Néant

5.2. Engagements financiers

Aucun crédit-bail

5.3. Ventilation de l'effectif moyen

Catégorie	Salarisés de l'entreprise	Salarisés mis à disposition	Total
Cadres	1		1
Agents de maîtrise (et assimilés)	0		0
Employés	9		10
Contrat de qualification	0		0
Total	10	0	11

Consolidation ou Intégration fiscale

Néant

Rémunérations allouées aux membres du Conseil d'administration

Néant

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Créances et dettes représentées par des effets de commerce

Néant

Information

Un dossier contentieux avec l'entreprise Brézillon a été ouvert sur programme Charcot. Ce contentieux concerne un problème d'étanchéité des joints en pourtours de baignoires ainsi que des boursouflures et cloques sur certaines parties de l'enduit extérieur. Les déclarations de sinistres ont été effectuées et une expertise judiciaire a eu lieu.

L'expert a conclu que toutes les baignoires posées étaient touchées et nécessitaient une reprise estimant le coût de ces travaux à 106 186,48€HT.

En ce qui concerne les façades, il a noté que les désordres étaient conséquence d'une mauvaise conception des travaux et du non-respect des règles de l'art au cours de leur réalisation. Il a estimé le coût des travaux de remise en état à 110 000€HT.

A ce jour, des négociations sont en cours avec les différentes parties pour parvenir à un accord de règlement amiable mais celles-ci traînent quelque peu en longueur

Dans l'attente, la SAIEM de MEAUX a décidé de poursuivre la procédure en assignant les différentes parties responsables.

Autres

Evénements post clôture

Néant

Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Présentation des comptes annuels
Clos au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, la SAIEM de la Ville de Meaux présente :

un résultat bénéficiaire net : 715 K€
en 2015 : 1 452 K€

Evènements importants intervenus en 2016 :

- **Vente de 1 logement**
Montant 121 000 €
Plus-value dégagée 110 014 €

Date signature	Résidence	Type	Surface	Prix de vente
26/09/2016	Bach	T3	58 m ²	121 000,00 €

Pour information, le 30 mai 2017, le lot 10 situé à Bach a fait l'objet d'une vente pour un montant de 149 000€.

Par ailleurs, aucune promesse de vente n'a été signée au jour de la constitution de ce rapport



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Compte de Résultat

L'évolution des résultats par rapport à l'exercice précédent se présente comme suit :

montant en K€	2016	2015	Ecart
Produits d'exploitation	9 948	10 335	-387
Charges d'exploitation	8 698	8 536	162
résultat d'exploitation	1 250	1 799	-549
Produits financiers	1	10	-9
Charges financières	1 016	1 184	-168
résultat financier	-1 015	-1 174	159
résultat courant avant impôts	235	625	-390
Produits exceptionnels	618	1 052	-434
Charges exceptionnelles	13	62	-49
résultat exceptionnel	605	990	-385
Impôt sur les sociétés	126	163	-37
résultat de l'exercice	714	1 452	-738

Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Résultat d'exploitation

Montant en K€	2016	2015	Ecart
<u>Produits d'exploitation</u>			
Production stockée	0	0	0
Loyers et accessoires	7 370	7 441	-71
Acomptes de charges	1 915	1 922	-7
Produits vendue	0	0	0
subvention d'exploitation	0	0	0
Reprise sur amortissements , provisions et transfert de charges	652	919	-267
Autres produits	11	53	-42
Total Produits d'exploitation	9 948	10 335	-387

Commentaires

Les produits d'exploitation ont diminué de : - 387 K€

Cette diminution est principalement liée à :

- **la diminution du poste « reprises sur amortissements, provisions et transfert de charges »** **- 267 K€**
Elle est principalement liée à l'évolution :
 - de la reprise Provision Gros Entretien - 124 K€
 - de la reprise Provision locataires douteux - 135 K€
 - de la reprise Provision indemnités de départ à la retraite - 28 K€
 - des transferts de charges + 19 K€

- **la diminution du poste « autres produits »** **- 42 K€**
Elle est liée à l'évolution :
 - des produits sur non-valeur + 10 K€
 - des produits divers de gestion - 52 K€

- **la diminution du poste « loyers et accessoires »** **- 71 K€**
Elle est principalement liée à :
 - la diminution des redevances sur locations globales principalement liée à l'évolution des annuités d'emprunts - 10 K€
 - la diminution des loyers quittancés pour les logements familiaux - 50 K€
 - la diminution des produits accessoires - 11 K€

- **la diminution du poste « acomptes de charges »** **- 7 K€**

Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Charges d'exploitation

montant en K€	2016	2015	Ecart
Charges d'exploitation			
Variation de stocks	0	0	0
Autres achats et charges externes	4 310	4 243	67
Impôts et taxes	567	516	51
Salaires et traitement	520	557	-37
Dotations aux amortissements	2 418	2 477	-59
Dotations provisions pour créances douteuses	113	200	-87
Dotations aux provisions	674	458	216
Autres charges	96	85	11
Total Charges d'exploitation	8 698	8 536	162
Résultat d'exploitation	1 250	1 799	-549

Commentaire

Les charges d'exploitation ont augmenté de : + 162 K€

Cette augmentation est notamment liée à :

- **l'augmentation du poste « Autres charges et charges externes » + 67 K€**

Elle provient pour l'essentiel de :

- l'augmentation des charges récupérables + 2 K€
- l'augmentation des charges de maintenance du patrimoine : + 123 K€

entretien courant	- 45 K€
remise en état logement	+ 155 K€
garantie totale	- 3 K€
gros entretien	+ 87 K€
travaux sur sinistre	- 71 K€

- la diminution des honoraires répartie comme suit : - 30 K€

Prestataire	+ 11 K€
en 2016 : 803 K€	
en 2015 : 792 K€	
CAC	- 4 K€
Avocats/Huissiers	- 37 K€

- location + 5 K€
- syndic honoraires + 4 K€
- cotisations (ANCOLS/CGLLS, Fédération des EPL, FSL) - 52 K€
- affranchissement + 2 K€
- frais bancaires + 5 K€
- divers (achat fournitures, petit équipement, frais de déplacement, publication) + 6 K€



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

• l'augmentation du poste « Impôts et taxes »		+ 51 K€				
Elle est liée à :						
– la taxe foncière	+ 55 K€					
– les taxes locales	- 1 K€					
– les taxes sur salaires	- 3 K€					
• l'augmentation du poste « dotations aux provisions »		+ 216 K€				
Elle est liée à :						
– la provision gros entretien	+ 198 K€					
– la provision indemnités de départ à la retraite	+ 17 K€					
• l'augmentation du poste « autres charges »		+ 11 K€				
Elle est liée :						
– aux locataires créances irrécouvrables	+ 17 K€					
	<table border="1"><tr><td>2015</td><td>77 K€</td></tr><tr><td>2016</td><td>94 K€</td></tr></table>	2015	77 K€	2016	94 K€	
2015	77 K€					
2016	94 K€					
– aux frais divers de gestion	- 6 K€					
• la diminution du poste « salaires et traitement » liée à un congé maternité et au départ à la retraite d'un agent		- 37 K€				
• diminution du poste « dotation aux amortissements »		- 59 K€				
• diminution du poste « provision pour créances douteuses »		- 87 K€				



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Résultat financier

montant en K€	2016	2015	Ecart
Produits financiers	1	10	-9
Charges financières	1 016	1 184	-168
Résultat financier	-1 015	-1 174	159

Commentaire

Le résultat financier a augmenté de : + 159 K€

Cette augmentation résulte principalement de la diminution des charges financières sur les emprunts en cours soit : 168 K€



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Résultat exceptionnel

montant en K€	2016	2015	Ecart
Produits exceptionnels	618	1 052	-434
Charges exceptionnelles	13	62	-49
Résultat exceptionnel	605	990	-385

Le résultat exceptionnel a diminué de : - 385 K€

Cette diminution est liée à :

- **la diminution des produits exceptionnels** - 434 K€

Elle est détaillée comme suit :

- Produits de la cession des logements Bach et Beethoven : une vente de réaliser en 2016 contre 4 logements en 2015 - 476 K€
 - Produits divers liés principalement à des dettes fournisseurs provisionnées prescrites + 42 K€
 - A noter que la quote-part des subventions d'investissement affectée au compte de résultat est de 351 K€ en 2016 comme pour 2015 351 K€
 - **la diminution des charges exceptionnelles** - 49 K€
- Elle est principalement liée à :
- la valeur nette comptable du bien cédé - 51 K€



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Bilan

Actif

Montant en K€	2016	2015	Ecart
Immobilisation	62 551	64 743	-2 192
Stocks et En-cours	142	98	44
Avance de démarrage pour les fournisseurs	0	0	0
Créances	4 017	3 760	257
Trésorerie	7 860	8 031	-171
Charges constatées d'avance	3	3	0
Stock intérêts compensateurs	8	22	-14
Total Actif	74 581	76 657	-2 076

L'actif a diminué de : - 2 076 K€

Elle provient pour l'essentiel de :

- **la diminution du poste immobilisation** **- 2 192 K€**
elle est due à :
 - la dotation annuelle aux amortissements du patrimoine existant - 2 418 K€
 - la diminution de l'actif brut immobilisé suite à la cession d'un lot sur le patrimoine Bach - 16 K€
 - la sortie de la quote-part des dotations aux amortissements du lot vendu sur le patrimoine Bach + 5 K€
 - la souscription de la SAIEM au capital de la SCICV + 20 K€
 - aux travaux en cours immobilisés détaillés comme suit : + 219 K€

Les Prairiales I	+ 16 K€
Grosse Pierre	+ 17 K€
Opération Aristide Briand	+ 148 K€
Ravalement Joffre	+ 38 K€

- **la diminution de la trésorerie** **- 171 K€**
Elle représente 12,9 mois de quittance hors provision charges récupérables

- **l'augmentation du poste « stock et encours »** **+ 44 K€**
Elle correspond aux dépenses d'étude relatives au projet de la résidence intergénérationnelle Coulommières



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

• l'augmentation du poste « créances »		+ 257 K€
Elle est liée à :		
– la diminution des comptes clients locataires	- 68 K€	
– la diminution du compte client location globale	- 70 K€	
– l'augmentation des provisions des locataires douteux	+ 77 K€	
– l'augmentation de l'acompte sur impôts sur les sociétés	+ 164 K€	
– l'augmentation de la TVA déductible	+ 6 K€	
– l'augmentation de l'appel des fonds Syndic	+ 42 K€	
– créditeurs divers correspondant pour l'essentiel aux dépenses relatives aux sinistres baignoires sur le patrimoine Charcot	+ 106 K€	
• la diminution du stock d'intérêt compensateur		- 14 K€



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Passif

Montant en K€	2016	2015	Ecart
Capitaux propres	20 291	19 390	901
Provisions pour risques et charges	2 312	2 619	-307
Emprunts et dettes	51 217	53 665	-2 448
Dettes fournisseurs, dettes fiscales	761	983	-222
Produits constatés d'avance	0	0	0
Total Passif	74 581	76 657	-2 076

La variation 2016/2015 du passif : - 2 076 K€

Cette variation est principalement liée à

- **la diminution du poste provision pour risques et charges** **- 307 K€**
Elle correspond à :
 - la provision pour gros entretien sur les locations globales + 160 K€
 - la provision pour gros entretien sur les logements familiaux - 483 K€
 - la provision indemnité de départ à la retraite + 16 K€

- **la diminution du poste emprunt et dette** **- 2 448 K€**
Elle correspond :
 - au remboursement du capital des prêts en cours - 2 600 K€
 - aux intérêts courus non échus - 55 K€
 - aux intérêts compensateurs - 14 K€
 - aux dépôts de garantie locataires + 10 K€
 - aux excédents des acomptes sur charge + 71 K€
 - aux locataires créditeurs + 140 K€

- **la diminution du poste fournisseurs, dettes fiscales** **- 222 K€**
Elle correspond :
 - aux dettes fournisseurs - 190 K€
 - aux dettes fiscales et sociales - 5 K€
 - aux autres dettes - 26 K€

- **l'augmentation du poste capitaux propres** **+ 901 K€**
Elle correspond :
 - au résultat 2016 + 715 K€
 - à la quote-part des subventions d'investissement affectée au compte de résultat - 351 K€
 - à l'impact du changement de méthode de calcul de la provision gros entretien (PGE) + 540 K€
 - à l'impôt sur les sociétés dû suite au changement de méthode de calcul de la PGE - 3 K€



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Bilan

montant en K€	2016	2015	Ecart
Capital	2 239	2 239	0
Réserves	4 451	4 451	0
Report à nouveau	4 477	2 488	1 989
Résultat exercice	715	1 452	-737
Situation nette	11 882	10 630	1 252
subvention d'investissement	8 409	8 760	-351
Provisions réglementées	0	0	0
Capitaux propres	20 291	19 390	901
Provision pour risques et charges	2 312	2 619	-307
Emprunts nets	50 230	52 898	-2 668
Dépôts de garantie	554	543	11
Total capitaux permanents	73 387	75 450	-2 063
Immobilisations nettes	-62 551	-64 743	2 192
Fond de roulement	10 836	10 707	129
Stock	142	98	44
Avance de démarrage pour les fournisseurs	0	0	0
Créances d'exploitation	3 596	3 658	-62
Créances diverses	421	102	319
Charges d'avance	11	25	-14
Total actif circulant	4 170	3 883	287
Clients créditeurs	-433	-224	-209
Dettes d'exploitation	-665	-860	195
Dettes diverses	-96	-123	27
Total dettes	-1 194	-1 207	13
Besoin en fond de roulement	2 976	2 676	300
Trésorerie	7 860	8 031	-171



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

 **Tableaux financiers**

Exprimé en €

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2016	31/12/2015
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	40,00	6,00	34,00	35,00
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	5 806 797,40		5 806 797,40	5 807 302,50
Constructions	84 726 485,56	28 428 018,29	56 298 467,27	58 717 539,87
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	129 964,84	109 251,81	20 713,03	30 231,24
Immobilisations en cours	394 718,73		394 718,73	177 148,95
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	20 000,00		20 000,00	
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	10 430,28		10 430,28	10 677,78
ACTIF IMMOBILISE	91 088 436,81	28 537 276,10	62 551 160,71	64 742 935,34
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	141 989,18		141 989,18	98 165,71
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	3 999 531,81	402 952,38	3 596 579,43	3 657 694,61
Autres créances	420 742,68		420 742,68	102 115,53
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				7 421 447,00
Disponibilités	7 859 643,97		7 859 643,97	610 210,27
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	3 190,83		3 190,83	3 392,12
ACTIF CIRCULANT	12 425 098,47	402 952,38	12 022 146,09	11 893 025,24
Frais d'émission d'emprunts à étaler	8 055,62		8 055,62	21 611,46
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	103 521 590,90	28 940 228,48	74 581 362,42	76 657 572,04

Exprimé en €

Rubriques	31/12/2016	31/12/2015
Capital social ou individuel (dont versé : 2 238 848,01)	2 238 848,01	2 238 848,01
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	223 884,80	223 884,80
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	62 614,27	62 614,27
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	4 164 310,85	4 164 310,85
Report à nouveau	4 477 338,13	2 487 892,05
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	714 599,57	1 452 061,08
Subventions d'investissement	8 408 926,00	8 760 008,97
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	20 290 521,63	19 389 620,03
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	1 255 518,27	1 095 281,56
Provisions pour charges	1 056 960,38	1 523 988,76
PROVISIONS	2 312 478,65	2 619 270,32
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	50 229 814,32	52 898 553,63
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	553 574,05	543 341,01
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	433 109,78	223 842,22
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	510 085,16	699 998,25
Dettes fiscales et sociales	106 096,05	111 504,85
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	49 373,68	48 846,05
Autres dettes	96 309,10	122 595,68
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	51 978 362,14	54 648 681,69
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	74 581 362,42	76 657 572,04

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2016	31/12/2015
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	9 285 381		9 285 381	9 363 437
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	9 285 381		9 285 381	9 363 437
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			651 308	918 905
Autres produits			11 085	53 113
PRODUITS D'EXPLOITATION			9 947 774	10 335 455
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			9 574	8 544
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			4 300 106	4 234 867
Impôts, taxes et versements assimilés			566 720	516 009
Salaires et traitements			337 098	356 459
Charges sociales			182 649	200 713
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 418 111	2 476 431
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			113 309	199 862
Dotations aux provisions			673 730	458 354
Autres charges			96 373	85 116
CHARGES D'EXPLOITATION			8 697 670	8 536 354
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 250 104	1 799 101
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			576	10 474
PRODUITS FINANCIERS			576	10 474
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			13 556	21 510
Intérêts et charges assimilées			1 002 261	1 163 098
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			1 015 817	1 184 608
RESULTAT FINANCIER			-1 015 241	-1 174 134
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			234 863	624 967

Exprimé en €

Rubriques	31/12/2016	31/12/2015
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	146 443,83	104 468,37
Produits exceptionnels sur opérations en capital	472 082,97	947 717,43
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	618 526,80	1 052 185,80
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 031,78	104,88
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	10 985,42	61 754,53
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	13 017,20	61 859,41
RESULTAT EXCEPTIONNEL	605 509,60	990 326,39
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	125 773,08	163 231,96
TOTAL DES PRODUITS	10 566 876,75	11 398 114,77
TOTAL DES CHARGES	9 852 277,18	9 946 053,69
BENEFICE OU PERTE	714 599,57	1 452 061,08

Rubriques	31/12/2016	%	31/12/2015	%	31/12/2014	%	31/12/2013	%
Ventes de marchandises								
- Coût d'achat des marchandises	9 574		8 544		14 179		10 165	
MARGE COMMERCIALE	-9 574		-8 544		-14 179		-10 165	
Production vendue	9 285 381 100,00		9 363 437 100,00		9 076 511 100,00		9 465 492 100,00	
+ Production stockée								
- Destockage de production								
+ Production immobilisée								
PRODUCTION DE L'EXERCICE	9 285 381 100,00		9 363 437 100,00		9 076 511 100,00		9 465 492 100,00	
PRODUCTION + VENTES	9 285 381 100,00		9 363 437 100,00		9 076 511 100,00		9 465 492 100,00	
- Coût d'achat des marchandises	9 574 0,10		8 544 0,09		14 179 0,16		10 165 0,11	
- Consommation provenance tiers	4 300 106 46,31		4 234 867 45,23		3 635 116 40,05		4 220 790 44,59	
VALEUR AJOUTEE	4 975 701 53,59		5 120 026 54,68		5 427 217 59,79		5 234 536 55,30	
+ Subventions d'exploitation					2 000 0,02			
- Impôts et taxes	566 720 6,10		516 009 5,51		507 330 5,59		352 940 3,73	
- Charges de personnel	519 747 5,60		557 172 5,95		524 426 5,78		482 907 5,10	
EXCEDENT BRUT EXPLOITATION	3 889 235 41,89		4 046 845 43,22		4 397 460 48,45		4 398 690 46,47	
+ Reprises, transfert charges	651 308 7,01		918 905 9,81		689 468 7,60		343 197 3,63	
+ Autres produits	11 085 0,12		53 113 0,57		372		10 772 0,11	
- Dot amortis., dépréc., provisions	3 205 151 34,52		3 134 646 33,48		3 459 260 38,11		3 303 061 34,90	
- Autres charges	96 373 1,04		85 116 0,91		40 188 0,44		74 283 0,78	
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 250 104 13,46		1 799 101 19,21		1 587 852 17,49		1 375 315 14,53	
+ Quote part opérations en commun								
+ Produits financiers	576 0,01		10 474 0,11		23 937 0,26		61 323 0,65	
- Quote part opérations en commun								
- Charges financières	1 015 817 10,94		1 184 608 12,65		1 385 412 15,26		1 802 571 19,04	
RESULTAT COURANT AV. IMPOT	234 863 2,53		624 967 6,67		226 376 2,49		-365 933 -3,87	
Produits exceptionnels	618 527 6,66		1 052 186 11,24		936 485 10,32		1 471 483 15,55	
- Charges exceptionnelles	13 017 0,14		61 859 0,66		88 298 0,97		162 224 1,71	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	605 510 6,52		990 326 10,58		848 187 9,34		1 309 259 13,83	
- Participation des salariés								
- Impôt sur les bénéfices	125 773 1,35		163 232 1,74		146 780 1,62		123 793 1,31	
RESULTAT DE L'EXERCICE	714 600 7,70		1 452 061 15,51		927 783 10,22		819 533 8,66	
Produits cessions éléments actif	121 000 1,30		596 530 6,37		538 784 5,94		613 841 6,49	
- Valeur comptable éléments cédés	10 985 0,12		61 755 0,66		88 102 0,97		117 192 1,24	
+/- VALUES SUR CESSIONS	110 015 1,18		534 775 5,71		450 682 4,97		496 649 5,25	

Rubriques	31/12/2016	31/12/2015	Variation
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	3 889 235	4 046 845	-3,89
+ Transferts de charges d'exploitation	20 496	1 055	1 842,46
+ Autres produits d'exploitation	11 085	53 113	-79,13
- Autres charges d'exploitation	96 373	85 116	13,23
+ Quote-part de résultat sur opérations faites en commun			
+ Produits financiers	576	10 474	-94,50
- Reprises sur dépréciations et provisions financières			
- Charges financières	1 015 817	1 184 608	-14,25
+ Dot. aux amortis., dépréciations et provisions financières	13 556	21 510	-36,98
+ Produits exceptionnels	618 527	1 052 186	-41,22
- Produits des cessions d'éléments actif	121 000	596 530	-79,72
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	351 083	351 187	-0,03
- Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles			
- Charges exceptionnelles	13 017	61 859	-78,96
+ Valeur comptable des immobilisations cédées	10 985	61 755	-82,21
+ Dot. aux amortis., dépréciations et provisions exceptionnels			
- Participation des salariés			
- Impôts sur les bénéfices	125 773	163 232	-22,95
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	2 841 396	2 804 404	1,32
RESULTAT NET COMPTABLE	714 600	1 452 061	-50,79
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 218 707	3 156 156	1,98
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	630 813	917 849	-31,27
- Résultat sur cession des éléments actif	110 015	534 775	-79,43
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	351 083	351 187	-0,03
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	2 841 396	2 804 404	1,32



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

 **Compte Conforme à la
Loi ALUR du 24 mars 2014**

0617 SAEIM MEAUX
BILAN - ACTIF
Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Intitulé		Brut		Amortissement provision	01/01/2016- 31/12/2016	01/01/2015- 31/12/2015
Capital souscrit non appelé	AA					
ACTIF IMMOBILISE						
<u>Immobilisation incorporelles</u>						
Frais d'établissement	AB		AC			
Frais de recherche et de développement	AD		AE			
Concessions,brevets et droits similaires	AF		AG			
Fonds commercial	AH		AI			
Autres	AJ	40,00	AK	6,00	34,00	35,00
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances et acomptes	AL		AM			
<u>Immobilisations corporelles</u>						
Terrains	AN	5 806 797,40	AO		5 806 797,40	5 807 302,50
Constructions	AP	84 726 485,56	AQ	28 428 018,29	56 298 467,27	58 717 539,87
Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS			
Autres	AT	129 964,84	AU	109 251,81	20 713,03	30 231,24
Immobilisations corporelles en cours	AV	394 718,73	AW		394 718,73	177 148,95
Avances et acomptes	AX		AY			
<u>Immobilisations financières</u>						
Participations	CS	20 000,00	CT		20 000,00	
Créances rattachées à des participations	CU		CV			
TIAP	BB		BC			
Autres titres immobilisés	BD		BE			
Prêts	BF		BG			
Autres	BH	10 430,28	BI		10 430,28	10 677,78
TOTAL (I)	BJ	91 088 436,81	BK	28 537 276,10	62 551 160,71	64 742 935,34
ACTIF CIRCULANT						
<u>Stock et en-cours</u>						
Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
En-cours de production	BN	141 989,18	BO		141 989,18	98 165,71
Produits intermédiaires et finis	BR		BS			
Concessions et autres	BT		BU			
Avances et acomptes versés sur commande	BV		BW			
<u>Créances</u>						
Créances clients et comptes rattachés	BX	3 999 531,81	BY	402 952,38	3 596 579,43	3 657 694,61
Autres	BZ	420 742,68	CA		420 742,68	102 115,53
Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC			
<u>Valeurs mobilières de placement</u>						
Action propres	CD		CE			
Autres titres						7 421 447,00
Instrument de trésorerie						
Disponibilités	CF	7 859 643,97	CG		7 859 643,97	610 210,27
Charges constatées d'avance	CH	3 190,83	CI		3 190,83	3 392,12
TOTAL (II)	CJ	12 425 098,47	CK	402 952,38	12 022 146,09	11 893 025,24
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	CL	8 055,62			8 055,62	21 611,46
Primes de remboursement des emprunts (IV)	CM					
Ecarts de conversion actif (V)	CN					
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	CO	103 521 590,90	1A	28 940 228,48	74 581 362,42	76 657 572,04

0617 SAEIM MEAUX
BILAN - PASSIF
Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Intitulé		01/01/2016- 31/12/2016	01/01/2015- 31/12/2015
CAPITAUX PROPRES			
Capital	DA	2 238 848,01	2 238 848,01
Primes d'émission, de fusion, d'apport	DB		
Ecart de réévaluation	DC		
Ecart d'équivalence			
Réserves			
Réserve légale	DD	223 884,80	223 884,80
Réserve statutaire ou contractuelles	DE		
Réserves réglementées	DF	62 614,27	62 614,27
Autres	DG	4 164 310,85	4 164 310,85
Dont réserves activités agréés			
Report à nouveau	DH	4 477 338,13	2 487 892,05
Dont report à nouveau des activités agréés			
		1 657 133,35	
Résultat de l'exercice	DI	714 599,57	1 452 061,08
Dont résultat des activités agréées			
		456 906,78	1 124 957,35
Subventions d'investissement	DJ	8 408 926,00	8 760 008,97
Provision réglementées	DK		
Total (I)	DL	20 290 521,63	19 389 620,03
AUTRES FONDOS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées	DN		
Autres			
Total (I bis)			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	DP	1 255 518,27	1 095 281,56
Provisions pour charges	DQ	1 056 960,38	1 523 988,76
Total (II)	DR	2 312 478,65	2 619 270,32
DETTES			
Emprunts obligataires convertibles	DS		
Autres emprunts obligataires	DT		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	DU	50 229 814,32	52 898 553,63
Emprunts et dettes financières divers	DV	553 574,05	543 341,01
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	433 109,78	223 842,22
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	510 085,16	699 998,25
Dettes fiscales et sociales	DY	106 096,05	111 504,85
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	49 373,68	48 846,05
Autres dettes	EA	96 309,10	122 595,68
Instrument de trésorerie			
Produits constatés d'avance	EB		
Total (III)	EC	51 978 362,14	54 648 681,69
Ecart de conversion Passif (IV)	ED		
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	EE	74 581 362,42	76 657 572,04

0617 SAEIM MEAUX
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES
Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Intitulé	Toutes activités		Dont activité agréée	
	TOTAL-2016	TOTAL-2015	Dont Agréée-2016	Dont Agréée-2015
CHARGES D'EXPLOITATION	8 697 669,92	8 536 354,15	8 133 195,90	7 859 211,08
Consommation de l'Exercice	4 309 679,97	4 243 411,52	4 080 622,11	3 996 111,38
Achats Stockés :				
Terrains				
Approvisionnements				
Etudes et prestations de service				
Matériel, équipements, travaux				
Marchandises	9 574,25	8 544,38	8 960,76	8 307,08
Variations de stocks				
Achats non stockés	1 871 956,64	1 865 648,96	1 822 828,83	1 792 018,87
Gros entretiens sur biens immob.	241 369,38	152 867,51	233 098,58	150 420,66
Travaux d'entretien et de réparations	1 038 712,32	1 003 777,69	981 727,64	954 246,35
Redevances crédit-bail et loyers baux	33 263,77	27 864,24	27 738,45	27 864,24
Rémunérations de gestion	803 096,32	791 200,95	727 543,06	700 688,61
Rémunérations aménageur				
Autres	311 707,29	393 507,79	278 724,79	362 565,57
Impôts, taxes et versements assimilés	566 719,52	516 008,68	519 627,01	476 528,34
Sur rémunérations	51 678,52	54 936,72	51 330,02	52 985,21
Autres	515 041,00	461 071,96	468 296,99	423 543,13
Charges de Personnel	519 746,64	557 172,19	516 024,59	537 993,19
Salaires et traitements	337 097,54	356 459,47	334 798,07	350 088,53
Charges sociales	182 649,10	200 712,72	181 226,52	187 904,66
Dotations aux Amort. et aux provisions	3 205 150,87	3 134 645,78	2 927 727,29	2 789 057,92
Sur immob : dotations aux amortissements				
Charges d'exploitation à répartir				
Constructions	2 408 592,28	2 466 493,02	2 212 936,47	2 266 678,98
Autres	9 519,21	9 937,63	8 830,50	9 267,47
Sur immob : dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dot. aux prov.				
Stocks en cours et achevés				
Créances douteuses	113 309,05	199 861,52	106 447,21	198 331,79
Risques et charges				
Dotations aux provisions Gros Entretiens	497 028,00	298 964,88	445 160,75	178 027,38
Autres	176 702,33	159 388,73	154 352,36	136 752,30
Autres charges	96 372,92	85 115,98	89 194,90	59 520,25
Pertes sur créances irrécouvrables	94 064,49	76 805,90	87 370,31	59 378,91
Redevances et charges div. de gestion	2 308,43	8 310,08	1 824,59	141,34
Quotes-part de résultat/op en commun				
CHARGES FINANCIERES	1 015 816,98	1 184 608,17	993 880,50	1 154 498,26
Dotations aux amort. et provisions	13 555,84	21 509,77	13 555,84	21 509,77
Intérêts sur opérations locatives	991 019,27	1 122 651,63	969 082,79	1 096 487,78
Intérêts sur opér. d'acc.-fin. prêts acq.				
Intérêts sur opér. d'accession-relais				
Intérêts sur autres opérations	1 468,08	30 113,60	1 468,08	26 167,54
Charges nettes/cessions valeurs mob.	9 773,79	10 333,17	9 773,79	10 333,17
Autres charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	13 017,20	61 859,41	1 042,68	92,55
Sur opérations de gestion	2 031,78	104,88	1 042,68	92,55
Sur opérations en capital				
Valeur compt. des élts d'actifs cédés	10 985,42	61 754,53		
Autres				
Dotations aux amort. et provisions				
Dotations aux amortissements				
Dotations aux provisions				
Participation des salariés aux fruits de l'expansion				
Impôts sur les bénéfices	125 773,08	163 231,96		
TOTAL DES CHARGES	9 852 277,18	9 946 053,69	9 128 119,08	9 013 801,89
<i>Dont charges récupérables</i>	<i>2 003 301,89</i>	<i>2 006 122,91</i>	<i>1 956 296,10</i>	<i>1 925 444,25</i>


0617 SAEIM MEAUX
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS
Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Intitulé	Toutes activités		Dont activité agréée	
	TOTAL-2016	TOTAL-2015	Dont Agréée-2016	Dont Agréée-2015
PRODUITS D'EXPLOITATION	9 947 773,97	10 335 454,84	9 186 814,31	9 722 856,97
Produits des activités	9 285 380,73	9 363 437,46	8 677 483,14	8 800 983,58
Ventes d'immeubles construits				
Ventes de terrains				
Ventes de marchandises				
Récupération de charges locatives	1 915 209,92	1 922 593,97	1 836 109,66	1 858 036,05
Loyers :				
Loyers des logements	7 290 300,11	7 346 880,38	6 761 866,46	6 851 025,80
Autres loyers	11 971,50	14 702,42	11 971,50	14 050,95
Produits des activités annexes :				
Rémunération de gestion				
Rémunération promoteur				
Rémunération aménageur				
Autres	67 899,20	79 260,69	67 535,52	77 870,78
Production stockée				
En cours de production				
Immeubles achevés				
Production immobilisée				
Immobilisations corporelles				
Immobilisation incorporelles				
Subventions d'exploitation				
Bonifications et primes				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et amort.	630 812,62	917 849,35	478 538,57	867 727,40
Reprises sur provisions pour gros Entretien	440 533,00	564 148,88	290 533,00	544 533,96
Autres reprise	190 279,62	353 700,47	188 005,57	323 193,44
Transferts de charges	20 495,87	1 055,15	20 495,87	1 055,15
Transferts de charges d'exploitation	20 495,87	1 055,15	20 495,87	1 055,15
Autres Produits	11 084,75	53 112,88	10 296,73	53 090,84
Quotes-part de résultat sur opérations faites en commun				
PRODUITS FINANCIERS	575,98	10 474,13	534,29	9 767,72
Titres de participation				
De prêts et créances				
Prêts				
Créances				
Prod/ptes courants et valeurs mob.				
Intérêts/avances et autres produits fi.				
Reprises sur provisions				
Transferts de charges financières				
Produits nets/cessions valeurs mob.	575,98	10 474,13	534,29	9 767,72
PRODUITS EXCEPTIONNELS	618 526,80	1 052 185,80	397 677,26	406 134,55
Sur opérations	4 581,24	2 627,84	4 581,24	2 611,97
Sur opérations en capital :				
Produits de cessions d'éléments d'actifs	121 000,00	596 530,00		
Subv.d'investissements virées au résultat	351 082,97	351 187,43	271 092,46	271 071,57
Autres	2 695,79		2 695,79	
Produits sur exercices antérieurs	139 166,80	101 840,53	119 307,77	132 451,01
Reprises sur provisions				
TOTAL DES PRODUITS	10 566 876,75	11 398 114,77	9 585 025,86	10 138 759,24
Dont produits récupérables	1 925 926,37	1 922 593,97	1 846 826,11	1 858 036,05
Total des Produits	10 566 876,75	11 398 114,77	9 585 025,86	10 138 759,24
Total des Charges	9 852 277,18	9 946 053,69	9 128 119,08	9 013 801,89
Résultat	714 599,57	1 452 061,08	456 906,78	1 124 957,35

Certifié conforme à l'original,
le 11/10/2017

Pour le Mandataire la SCET, D. Lebourg

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**
Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

 **Annexe légale**
Comptes clos au 31 décembre 2016

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

I - Faits caractéristiques de l'exercice

Ventes d'un logement signées en 2016

Cession d'un logement de la résidence « Bach ».

Les appartements des bâtiments « Bach » et « Beethoven » du programme « Joffre » ont été mis en vente début 2010.

Conventionnement sur l'exercice

Aucun nouveau conventionnement sur l'exercice 2016

Nouveaux textes comptables et fiscaux

Voir supra (II – Principes, règles et méthodes comptables, changement de méthode (Loi ALUR di 23 mars 2014)).

Intitulés	2016	2015	variation
Fonds de Roulement	8 074 k€	7 856 k€	218 k€
BFR	-214 k€	176 k€	-390 k€
Trésorerie	7 860 k€	8 032 k€	-172 k€
Trésor. / MER	10,2	10,2	0,1
Annuités / Loyers	50,31%	52,16%	-1,85%
Provision GE / logements	852 €	802 €	50 €

MER : Mise En Recouvrement

B.F.R : Besoin en Fonds de Roulement

GE : Gros Entretien

Annuités hors remboursement par anticipation

Dans le fonds de roulement, les emprunts contractés pour le financement de l'opération d'accession « Croix Rouge » ont été neutralisés.

Au 31 décembre 2016, la société gère 1 140 logements et 68 lits, situés exclusivement sur Meaux.

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

II - Principes, règles et méthodes comptables, Changement de méthode (Loi ALUR du 23 mars 2014)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément :

- au Code de commerce (articles L 123-12 à L123-28)
- au décret du 29 novembre 1983
- au PCG

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Plan comptable particulier

Guide Comptable des Sociétés d'économie mixte locale (SEML) (Règlement CRC n°99-05 pris sur avis CNC n° 99-05 du 18/03/99).

Les modifications apportées au Guide au cours de l'année 2006 suite aux nouvelles règles comptables applicables en 2005 concernant les actifs n'ont pas fait pour l'instant l'objet d'un avis du CNC.

Changement de méthode :

Provisions Gros Entretien

- Conformément à l'article 214-9 du Plan Comptable Général, la SAIEM de MEAUX a opté pour la comptabilisation d'une provision pour gros entretien.
- Les dépenses d'entretien programmées sont identifiées dans un programme pluriannuel sur 8 ans, immeuble par immeuble, comportant les éléments suivants :
- Identification de l'immobilisation objet des travaux,
- positionnement dans le temps des travaux,
- estimation de leur montant.
- La provision est constituée par immeuble. Elle est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et reprise sur l'exercice de réalisation de la dépense ou de déprogrammation des travaux.
- La provision pour Gros Entretien au 1^{er} janvier 2016 a été réévaluée à 914 711.00 euros selon cette nouvelle méthode. L'impact lié à ce changement de méthode a été comptabilisé en Report à Nouveau bénéficiaire activités agréées pour 537 385.00 euros.

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

PGE "recadrée" comptes proforma

	2016	2015 pro forma	2015
compte de résultat charges (-)			
68 dotation PGE	-497 028	-241 742	-298 965
78 reprise PGE	440 533	1 046 915	564 149
résultat net	-56 495	805 173	265 184
bilan montant créditeur (-)			
résultat GE	56 495	-805 173	-265 184
report à nouveau		539 989	
PGE antérieur	-914 711	-1 719 884	-1 719 884
1572 provision GE	971 206	-914 711	-1 454 700

Provisions créances douteuses

- Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par ceux dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.
- Pour les autres sommes dues, la provision pour créances douteuses est déterminée selon le risque de non recouvrement, évalué au cas par cas, après analyse de chaque dossier locataire.
- Le montant du Dépôt de Garantie n'est plus déduit du montant de la dette du locataire.

Il n'y a aucun impact sur 2016 car la méthode a été appliquée depuis 2015.

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

III - Note sur le bilan

3.1. Mouvements ayant affecté les divers postes de l'actif immobilisé

période du 01/01/2016 au 31/12/2016
Montants en Euros - Tableaux de type : TATECH

DÉSIGNATION	VALEUR BRUTE	ACQUISITIONS ET CRÉATIONS	AUGMENTATION PAR VIREMENT POSTE À POSTE	DIMINUTION PAR VIREMENT POSTE À POSTE	CESSION OU MISE HORS SERVICE	VALEUR BRUTE FIN EXERCICE
PROGRAMME= 0617****, SOCIETE	129 964,84	20 000,00	0,00	0,00	0,00	149 964,84
PROGRAMME= 06170007, LES PRAIRIALES - 42 PLA	2 495 194,77	15 613,65	0,00	0,00	0,00	2 510 808,42
PROGRAMME= 06170018, GROSSE PIERRE - SNI	10 219 773,80	16 602,40	0,00	0,00	0,00	10 236 376,20
PROGRAMME= 06170034, ARISTIDE BRIAND	170 593,77	147 654,30	0,00	0,00	0,00	318 248,07
PROGRAMME= 06170103, REHABILITATION JOFFRE	299 537,40	0,00	0,00	0,00	13 763,03	285 774,37
PROGRAMME= 06170105, PROG 0105 JOFFRE RAVALEMENT	6 555,18	37 699,43	0,00	0,00	0,00	44 254,61
PROGRAMME= 06171103, BACH	17 690,08	-247,50	0,00	0,00	2 085,02	15 357,56
TOTAL GÉNÉRAL	90 866 962,58	237 322,28	0,00	0,00	15 848,05	91 088 436,81

(Unité d'analyse = 0617)

-Les augmentations des immobilisations d'un montant total de **237 569,78 €** sont dues :

- **Joffre – aménagements** **37 699,43 €**
 - Divers travaux réhabilitation 2ème et 3ème tranche
- **Etudes « Aristide Briand »** **147 654,30 €**
- **La Grosse Pierre réhabilitation** **16 602,40 €**
 - Etudes travaux réhabilitation
- **Les Plairiales réhabilitation** **15 613,65 €**
 - Etudes travaux réhabilitation
- **Titres de participation** **20 000,00 €**
 - Participation au Capital de la SCICV Coulommiers Oberlin

Les diminutions d'un montant total de **15 848,05 €** sont dues :

- **A la vente d'un logement**
 - Joffre (Résidence Bach) **-15 848,05 €**
 - Reprise de la valeur brute comptable du bien vendu

3.2. Méthode de calcul des amortissements

Immobilisations incorporelles

La durée de vie pratiquée pour les baux emphytéotiques est la durée de vie de l'immeuble ou du bail s'il est inférieur.

Les programmes concernés sont :

les Fublaines	fin amortissement 2040
le CESAP	fin amortissement 2054

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Les immeubles construits sur sol d'autrui sont amortis suivant les mêmes règles que le bail emphytéotique.

Immobilisations corporelles

a) pour les constructions anciennes

Nom programme	Amorti au cours de l'exercice :
Parc Joffre	2017
Beauval	2022
Schumann	2048
Les Prairiales I	2034
Les Prairiales II	2033
Clos des Marronniers	2040
Les Fublaines II	2051
Léon Barbier	2054

La décomposition et les durées d'amortissements ont été retenues pour les composants selon le Conseil d'administration du 14 juin 2006 suivant le tableau ci-après.

5 Composants retenus	Individuels	Collectifs	Durée d'amortissement
Structure	88,70 %	90,30 %	50
Menuiseries extérieures	5,40 %	3,30 %	25
Chauffage en collectif		3,20 %	25
Chauffage en individuel	3,20 %	3,20 %	15
Etanchéité		1,10 %	15
Ravalement avec amélioration	2,70 %	2,10 %	15

Pour ces programmes anciens, les composants : électricité, plomberie sanitaires et ascenseurs sont inclus dans le composant structure. Ces 3 nouveaux composants seront créés au fur et à mesure de leur remplacement.

b) pour les constructions récentes

Le CESAP livré en 2005, l'éclatement a été réalisé selon les coûts réels.

7 Composants retenus	Libellé du composant	Durée amortissement
le CESAP fin amortissement 2054	Structures, ouvrages assimilés	L50
	Menuiserie extérieures	L25
	Chauffage collectif	L25
	Etanchéité	L15
	Ravalement	L15
	Electricité	L25
	Plomberie	L25

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les nouvelles opérations (Colbert, Etoile, Guillaume Briçonnet, Fontaine Bleue) sont éclatées en 8 composants selon les coûts réels, et amorties de la façon suivante :

Libellé du composant	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	L60
Menuiserie extérieures	L25
Chauffage collectif	L25
Etanchéité	L15
Ravalement	L15
Electricité	L25
Plomberie	L25
Ascenseurs	L15

Trois nouveaux composants pourront être créés sur tous les programmes :

- équipements intérieurs : amélioration tel que l'interphonie
- équipements extérieurs : amélioration jardin

Quant aux composants des opérations :

- La « Résidence Sociale » livrée le 6 juillet 2010
- « La Loupière » livrée le 1^{er} janvier 2011 à 80 %, l'intégralité le 1^{er} juillet 2011

Selon leur convention de loyer, ont été ventilées de la manière ci-dessous :

	ADEF	LOUPIERE
Libellé du composant	durée d'amortissement	durée d'amortissement
Structure, ouvrages assimilés	L60	L40
Menuiserie-Electricité-Plomberie-Ascenseurs	L15	L20
Etanchéité-ravalement	L10	L10

c) pour l'acquisition d'immeubles anciens et les réhabilitations

Exemple de la « Grosse Pierre » qui a fait l'objet d'une réhabilitation lourde et la réhabilitation de « Joffre ».

L'immeuble représente un composant structure amorti sur 50 ou 60 ans.

- d) Les réhabilitations existantes au 1^{er} janvier 2005 poursuivent le plan d'amortissement initial, quant aux réhabilitations futures, elles ont été ventilées dans les composants concernés avec sortie de VNC correspondante.

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Règle du remplacement des composants

Remplacement d'un composant	e) Sortie du composant remplacé pour la valeur à neuf du nouveau composant corrigé du taux ICC depuis la date d'investissement d'origine, sauf si le montant des dépenses remplacées peut être identifié
Remplacement d'un composant par anticipation	f) Calcul de la VNC des éléments sortis selon le principe de la déflation à l'indice ICC, sauf si les factures remplacées peuvent être identifiées

- La durée des nouveaux composants Electricité et Plomberie liée à la réhabilitation du programme « Charcot », livrée en 2012 est de 30 ans.

A partir du 1^{er} janvier 2006, les nouvelles opérations (Colbert, Etoile, Guillaume Briçonnet, Fontaine Bleue) sont éclatées en 8 composants selon les coûts réels, et amorties de la façon suivante :

Autres Immobilisations Corporelles

Installation, agencement, aménagement divers	10 ans – 5 ans pour les investissements < à 1 000 €
Matériel de bureau	5 ans
Matériel informatique	5 ans
Mobilier de bureau	10 ans – 5 ans pour les investissements < à 1 000 €

3.3 Amortissements : situation et mouvements au 31 décembre 2016

COMPTE	N° FICHE	DÉSIGNATION	CUMUL DES AMORTISSEMENTS ANTÉRIEURS	DOTATION DE L'EXERCICE (LINAIRE)	DOTATION DE L'EXERCICE (AUTRE MÉTHODE)	DIMINUTION DE L'EXERCICE	CUMUL DES AMORTISSEMENTS FIN D'EXERCICE
PROGRAMME = 0617****, SOCIETE			99 733,60	9 518,21	0,00	0,00	109 251,81
PROGRAMME = 06170001, PARC JOFFRE			1 306 062,29	61 553,97	0,00	0,00	1 367 616,26
PROGRAMME = 06170002, BEAUVAL			4 340 500,95	101 763,49	0,00	0,00	4 442 264,44
PROGRAMME = 06170006, SCHUMANN - MONT THABOR			1 698 533,44	83 097,56	0,00	0,00	1 781 631,00
PROGRAMME = 06170007, LES PRAIRIALES - 42 PLA			1 502 758,92	50 173,10	0,00	0,00	1 552 932,02
PROGRAMME = 06170009, LES PRAIRIALES - 50 PLA			1 653 096,93	50 614,18	0,00	0,00	1 703 711,11
PROGRAMME = 06170010, LES FUBLAINES - 94 R NICOLAS			233 163,29	16 658,25	0,00	0,00	249 821,54
PROGRAMME = 06170012, LES FUBLAINES - 5R FUBLAINES			301 085,90	21 415,09	0,00	0,00	322 500,99
PROGRAMME = 06170014, LEON BARBIER			741 061,89	67 173,31	0,00	0,00	808 235,20
PROGRAMME = 06170015, CHAMP SUR MARNE			2 735 863,36	255 380,41	0,00	0,00	2 991 243,77
PROGRAMME = 06170016, COLBERT			1 630 073,35	167 628,68	0,00	0,00	1 797 702,03
PROGRAMME = 06170017, ALEMBERT ETOILE			1 139 861,24	126 690,80	0,00	0,00	1 266 552,04
PROGRAMME = 06170018, GROSSE PIERRE - SNI			2 328 569,14	289 837,75	0,00	0,00	2 618 406,89
PROGRAMME = 06170019, COLBERT COMMERCES			350 128,05	35 610,03	0,00	0,00	385 738,08
PROGRAMME = 06170021, ALEMBERT Tournesol			937 979,04	109 701,43	0,00	0,00	1 047 680,47
PROGRAMME = 06170022, ACACIA			662 071,33	82 103,91	0,00	0,00	744 175,24
PROGRAMME = 06170023, CHAM PAGNE			1 055 077,35	146 548,16	0,00	0,00	1 201 625,51
PROGRAMME = 06170026, LA LOUPIERE			1 616 644,25	328 354,75	0,00	0,00	1 944 999,00
PROGRAMME = 06170028, RESIDENCE SOCIALE			653 656,84	119 471,58	0,00	0,00	773 128,42
PROGRAMME = 06170101, JOFFRE REHABILITATION			109 780,72	55 963,64	0,00	0,00	165 744,36
PROGRAMME = 06170102, CHARCOT REHABILITATION			950 027,14	219 694,08	0,00	0,00	1 169 721,22
PROGRAMME = 06170103, REHABILITATION JOFFRE			65 227,95	12 760,79	0,00	3 422,31	74 566,43
PROGRAMME = 06171103, BACH			7 722,51	3 724,44	0,00	1 440,32	10 006,63
PROGRAMME = 06171104, BEETHOVEN			5 347,76	2 673,88	0,00	0,00	8 021,64
TOTAL GENERAL			26 124 027,24	2 418 111,49	0,00	4 862,63	28 537 276,10

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Les immobilisations corporelles ont été comptabilisées conformément au règlement du CRC 2004-06 (du 23 novembre 2004) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Le coût des emprunts finançant des investissements d'actifs immobilisés est incorporé à cet actif jusqu'à la date de déclaration d'achèvement des travaux.

3.4. Immobilisations en cours au 31 décembre 2016

ETAT DES IMMOBILISATIONS EN COURS GÉNÉRIQUE

au 31/12/2016
Montants en Euros

COMPTE	N° FICHE	DÉSIGNATION	DÉPENSES DES EXERCICES PRÉCÉDENTS	DÉPENSES DE L'EXERCICE	TOTAL DES DÉPENSES
231300000	60000237	P 0007 REHAB LES PLAIRIALES	0,00	15 613,65	15 613,65
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170007, LES PRAIRIALES - 42 PLA			0,00	15 613,65	15 613,65
231300000	60000239	P 0018 REHABILITATION LA GROSSE PIERRE	0,00	16 602,40	16 602,40
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170018, GROSSE PIERRE - SN			0,00	16 602,40	16 602,40
2312700100	663003451	P 034 ARISTID BRIAND	170 593,77	147 654,30	318 248,07
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170034, ARISTID BRIAND			170 593,77	147 654,30	318 248,07
2313300000	663003574	prog 0105 JOFFRE RAVALEMENT	6 555,18	37 699,43	44 254,61
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170105, PROG 0105 JOFFRE RAVALEMENT			6 555,18	37 699,43	44 254,61
TOTAL GÉNÉRAL			177 148,95	217 569,78	394 718,73

(Unité d'analyse = 0617)

3.5. Immobilisations financières

Méthodes d'évaluation appliquées et méthodes utilisées pour le calcul des dépréciations

Ce sont des dépôts et cautionnement ainsi que des titres de participation, évalués à leurs coûts historiques.

3.6. Stocks et en-cours

Aucun

3.7. Créances

En K €	Montant		Dépréciation				Perte	
	N-1	N	Début exercice	Dot.	Rep.	Fin exercice	N-1	N
Locataire douteux	502	409	480	113	190	403	77	94
Autres Douteux			0		0	0		

Méthodes d'évaluation appliquées et méthodes de calcul des dépréciations

La dépréciation des comptes locataires est estimée au cas par cas en fonction de la situation d'impayé du locataire.

Modifications intervenues dans la présentation du poste et les méthodes d'évaluation

Néant

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Echéances des créances

Postes	Montant brut	Échéance	
		à 1 an au +	à + d'1 an
Créance de l'actif immobilisé			
Autres : dépôts et cautions	10 430,28		10 430,28
Créances de l'actif circulant			
Créances clients et comptes rattachés	3 999 531,81	994 355,40	3 005 176,41
Fournisseurs débiteurs	4 103,13	4 103,13	
Syndic	44 012,55	44 012,55	
Divers	16 580,35	16 580,35	
Sinistre en attente de Remboursement	147 584,41	147 584,41	
Etat	184 735,85	184 735,85	
TVA	11 537,28	11 537,28	
Mandats			
Produits à recevoir	12 189,11	12 189,11	
Charges constatées d'avance	3 190,83	3 190,83	
TOTAL	4 433 895,60	1 418 288,91	3 015 606,69

Détail des produits à recevoir

Il correspond :

– au remboursement de factures sinistres	8 158 €
– à l'avoir sur la rémunération GE et administrative	4 030 €

3.8. Valeurs mobilières de placement néant

La rentabilité des OPCVM étant devenue négative, il a été préférable de vendre tout le stock de SICAV afin d'éviter de perdre de la trésorerie.

Méthodes d'évaluation appliquées et méthodes de calcul des dépréciations

Leur valeur à l'arrêté des comptes est calculée selon la méthode FIFO. Une comparaison est effectuée entre la valeur d'inventaire (valeur probable de négociation) et le coût d'entrée. Il en résulte des plus-values latentes et des moins-values latentes. Les moins-values font l'objet de dépréciation.

Modifications intervenues dans la présentation du poste et les méthodes d'évaluation

Néant

Circonstances qui empêchent de comparer le poste d'un exercice à l'autre et, le cas échéant, moyens qui permettent d'en assurer la comparaison

Néant

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

3.9. Disponibilités et concours bancaires courants

Méthodes d'évaluation appliquées et méthodes de calcul des dépréciations

Pour chaque compte bancaire dont la SAIEM est titulaire, elle utilise une subdivision du compte 512 « banques ». Aucune compensation n'est opérée entre les comptes à solde créditeur et les comptes à solde débiteur.

Créances représentées par des effets de commerce

Néant

Montant des concours bancaires courants

Aucun découvert sur l'exercice.

3.10. Charges constatées d'avance et charges à répartir

Montants en €	31/12/2015	31/12/2016	Variation
Stock interets compensateurs	21 611 €	8 056 €	-13 556 €
Charges constatées d'avance	3 392 €	3 191 €	-201 €

Le stock des intérêts compensateurs

L'article L351-2-2 du Code de la construction et de l'habitation précise que les intérêts compensateurs des prêts définis au 2^{ème}, 3^{ème} et 5^{ème} alinéa de ce même article peuvent être comptabilisés en charges différées. C'est l'option prise par la SAIEM.

Les charges constatées d'avance

Elles correspondent à la :

- caution bancaire de l'emprunt CESAP 3 190.83 €

Fais d'émission des emprunts

Néant

3.11. Primes de remboursement des obligations

Néant

3.12. Capitaux propres

Incidences des dispositions fiscales sur les capitaux propres

Néant

Affectation du résultat 2015

Le résultat bénéficiaire de 1 452 061.08 € affecté en :

- Autres Réserves pour 1 452 061.08 €

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE MEAUX**

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Tableau de variation des capitaux propres

En €	31/12/2015	+	-	Affectation du résultat	31/12/2016
Capital social	2 238 848,01				2 238 848,01
Réserves légales	223 884,80				223 884,80
Réserves réglementées	62 614,27				62 614,27
Autres réserves	4 164 310,85				4 164 310,85
Report à nouveau	2 487 892,05	537 385,00		1 452 061,08	4 477 338,13
Résultat de l'exercice	1 452 061,08	714 599,57		-1 452 061,08	714 599,57
Subvention brutes	11 050 614,38				11 050 614,38
Cumul QP subv. Virée au RT	-2 290 605,41	-351 082,97			-2 641 688,38
CAPITAUX PROPRES	19 389 620,03	900 901,60	0,00	0,00	20 290 521,63

	Résultat N-1		Dont résultat activités agréées	
ORIGINES :				
Report à nouveau avant affectation du résultat		2 487 892,05		
Résultat de l'exercice		1 452 061,05		1 124 957,35
- prélèvement sur les réserves				
AFFECTATIONS :				
- Affectation aux réserves				
Réserve légale				
Autres réserves				
Dividendes				
Report à nouveau après affectation du résultat	3 939 953,10		1 124 957,35	
TOTAL	3 939 953,10	3 939 953,10	1 124 957,35	1 124 957,35

Effets sur les résultats et les capitaux propres des exercices précédents
des changements de méthode ou de réglementation 537 385.00€

Capital social

Mouvements des titres	Nombre	Val. Nominal	Capital social
Titres en début d'exercice	139 928	16,00	2 238 848,00
Titres émis	0	0	0
Titres remboursés ou annulés	0	0	0
Titres en fin d'exercice	139 928	16,00	2 238 848,00

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MEAUX

Assemblée générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Provisions réglementées et subvention d'investissement

- Une quote-part des subventions d'investissement finançant un bien amortissable est virée annuellement au compte de résultat au même rythme que les amortissements pratiqués sur les immobilisations. Une quote-part des subventions d'investissement finançant un bien non amortissable est virée annuellement au compte de résultat au rythme d'un dixième de son montant.

ETAT DES SUBVENTIONS

au 31/12/2016

Montants en Euros - Tableaux de type : TATECH

N° FICHE	LIBELLÉ	VALEUR BRUTE 2016	AUGMENTATION 2016	DIMINUTION 2016	SORTIE 2016	VALEUR BRUTE 2016	REPRISE	CUMUL REPRISE	VNC
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170001, PARC JOFFRE		12 483,40	0,00	0,00	0,00	12 483,40	987,23	8 471,53	4 011,87
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170002, BEAUVAIL		72 987,14	0,00	0,00	0,00	72 987,14	3 628,52	56 798,24	16 188,90
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170006, SCHUMANN - MONT THA		522 287,88	0,00	0,00	0,00	522 287,88	10 260,63	217 972,51	304 315,37
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170007, LES PRAIRIALES - 42 PL		4 600,00	0,00	0,00	0,00	4 600,00	300,00	3 181,64	1 318,36
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170010, LES FUBLAINES - 94 R N		127 685,24	0,00	0,00	0,00	127 685,24	3 668,81	65 276,28	72 308,96
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170014, LEON BARBIER		222 560,00	0,00	0,00	0,00	222 560,00	6 382,50	67 826,40	154 734,60
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170016, CHAMP SUR MARNE		1 024 466,00	0,00	0,00	0,00	1 024 466,00	37 329,54	436 488,29	587 967,71
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170016, COLBERT		542 994,00	0,00	0,00	0,00	542 994,00	14 068,80	152 374,29	390 619,71
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170017, ALEMBERT ETOILE		383 664,86	0,00	0,00	0,00	383 664,86	9 428,12	94 872,62	288 792,33
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170021, ALEMBERT TOURNESOL		661 720,80	0,00	0,00	0,00	661 720,80	16 241,00	156 714,54	505 006,26
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170022, ACACIA		342 827,00	0,00	0,00	0,00	342 827,00	8 158,44	73 872,99	268 954,01
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170023, CHAMPAGNE		488 219,98	0,00	0,00	0,00	488 219,98	12 649,52	102 644,54	385 675,44
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170026, LA LOUPIERE		3 313 802,86	0,00	0,00	0,00	3 313 802,86	124 358,12	566 454,09	2 747 348,76
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170028, RESIDENCE SOCIALE		2 583 441,00	0,00	0,00	0,00	2 583 441,00	79 990,51	517 637,21	2 065 803,79
TOTAL 1 : PROGRAMME = 06170102, CHARCOT REHABILITAT		747 084,24	0,00	0,00	0,00	747 084,24	24 642,23	131 205,34	615 878,90
TOTAL GÉNÉRAL		11 080 914,38	0,00	0,00	0,00	11 080 914,38	391 082,97	2 641 688,39	8 408 926,00

(Unité d'analyse = 0617)

- Provisions réglementées : néant

3.13. Autres fonds propres

Néant

3.14 Provisions pour risques et charges

En K€	Provisions pour risques et charges				Dépenses	
	Début exercice	Dot.	Rep.	Fin exercice	N-1	N
PGE	915	497	441	971	153	241
Provision pour charges	1095	160		1255		
provision retraite	69	17		86		

Méthodes de calcul

La provision pour gros entretien a été calculée sur la base de la programmation de travaux sur 8 ans à laquelle une TVA de 10 % a été appliquée. La provision est constituée par immeuble. Elle est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et reprise sur l'exercice de réalisation de la dépense ou de déprogrammation des travaux.

Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

**Rapport de gestion sur les comptes
clos au 31 décembre 2016**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqué pour vous rendre compte de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2016, des résultats de cette activité, de ses perspectives d'avenir, et pour soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévues par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera dans son rapport toutes informations quant à la régularité des comptes annuels qui vous sont présentés.

Conformément à l'article 148 du décret du 23 mars 1967, un tableau faisant apparaître les résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices est joint à la plaquette des comptes.

I - Présentation des états financiers

Les états financiers qui vous sont présentés ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

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

Les règles générales appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Général.

Affectation des charges et produits par secteur « activités agréées » et « autres activités » :

La loi ALUR du 24 mars 2014 impose aux SEM de présenter deux résultats à affecter, lors de l'assemblée générale ; un pour les « activités agréées » (locatif social et accession sociale) dont la part distribuable est plafonnée, et un pour les « activités non agréées » (accession libre, location de bureau, autres prestations de services,...) dont les règles de distribution restent les mêmes que précédemment.

Les charges et produits directement affectables aux opérations, le sont par le biais de la comptabilité analytique par opération. Lorsqu'il s'agit d'une charge ou d'un produit général propre au secteur d'activité, l'affectation est faite directement au secteur.

Les charges et produits non imputables directement (charges et produits communs aux deux secteurs) sont affectés, en fin d'exercice, suivant une clé de répartition constituée par le nombre de lots (logement, commerce, local,...).



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social

Depuis les exercices ouverts au 1er janvier 2015, les sociétés d'économie mixte agréées ont enregistré les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte dont les modalités d'utilisation sont fixées par l'article L 481-8 du code de la construction et de l'habitation suivant :

Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission. Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1.5 points.

La SAIEM de la Ville de Meaux a appliqué ces nouvelles dispositions prévues au chapitre 7 de ce règlement, relatif aux comptes annuels des sociétés d'économie mixte agréées.

Les dispositions prévues dans le chapitre 4 de ce même règlement, concernant les opérations de fusions et opérations assimilées, sont applicables depuis le 7 octobre 2015.

Les autres dispositions sont appliquées au 1er janvier 2016, la SAIEM de la Ville de Meaux n'ayant pas souhaité les appliquer par anticipation.

Changement de méthode

- Provisions Gros Entretien

Conformément à l'article 214-9 du Plan Comptable Général, la SAIEM de la Ville de Meaux a opté pour la comptabilisation d'une provision pour gros entretien.

Les dépenses d'entretien programmées sont identifiées dans un programme pluriannuel sur 8 ans, immeuble par immeuble, comportant les éléments suivants :

- identification de l'immobilisation objet des travaux,
- positionnement dans le temps des travaux,
- estimation de leur montant.

La provision est constituée par immeuble. Elle est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et reprise sur l'exercice de réalisation de la dépense ou de déprogrammation des travaux. En conséquence, le stock de provision gros entretien a été réévaluée à 914 711 €, l'impact sur le report à nouveau est de 537 385 K€.

- Provisions créances douteuses

Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par ceux dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.

Pour les autres sommes dues, la provision pour créances douteuses est déterminée selon le risque de non recouvrement, évalué au cas par cas, après analyse de chaque dossier locataire.

Le montant du Dépôt de Garantie n'est plus déduit du montant de la dette du locataire. A noter que la SAIEM n'est pas concernée par ce changement de méthode puisqu'elle l'appliquait déjà auparavant.



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

II - Situation et activité de la société au cours de l'exercice écoulé

Au 31 décembre 2016 :

Bilan	74 581 K€
Chiffre d'affaires en 2015 : 9 363 K €	9 285 K€
Produits d'exploitation en 2015 : 10 335 K€	9 948 K€
Charges d'exploitation en 2015 : 8 536 K€	8 698 K €
Résultat d'exploitation en 2015 : 1 799 K€	1 250 K€
Résultat financier (perte) en 2015 : - 1 174 K€	- 1 015 K €
Résultat courant avant impôts en 2015 : 625 K€	235 K €
Résultat exceptionnel (bénéfice) en 2015 : + 990 K€	+ 605 K€
Impôt sur les sociétés en 2015 : 163 K€	126 K€

Le résultat net comptable (bénéfice) :	715 K€
---	---------------

III - Situation de la Société à la date du présent rapport

Du début de l'exercice en cours à la date d'établissement du rapport de gestion, notre Société poursuit son activité à savoir : livraison et suivis d'opérations, maintenance des programmes existants, ventes sur le patrimoine "Joffre", études de nouvelles opérations.

IV - Activité en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société a présenté au Conseil d'administration du 19 décembre 2013, l'étude de faisabilité des îlots « Briand » et "Coulommière".

V - Progrès réalisés ou difficultés rencontrées

La Société Civile Immobilière de Construction Vente Coulommières-Oberlin (SCICV) a été immatriculée le 10 janvier 2017 au RCS de Paris (numéro RCS 824 820 757 RCS Paris).

Présentation de la SCICV

Capital social	50 000 €
Nombre actions	100
Valeur nominale	500 €

Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Répartition du capital social

Associés	Capital souscrit	Capital libéré	% du capital	Nombre de parts sociales
MDH Associés SARL	30 0000 €	30 0000 €	60 %	60
SAIEM de la Ville de Meaux	20 000 €	20 000 €	40 %	40
	50 000 €	50 000 €	100 %	100

VI - Evolutions et perspectives d'avenir

La SAIEM continue le suivi et la maintenance des programmes existants, la vente du programme « Joffre », les études de nouvelles opérations, la programmation de logements locatifs libres et locaux d'activité sur l'îlot « Briand » et de logements en accession et une résidence Séniors sur l'îlot « Coulommière ».

Pour information, le versement des souscriptions des associés a été comptabilisé en décembre 2016.

VII - Filiales et participations

Depuis le 10 janvier 2017, la SAIEM de la Ville de Meaux détient 40 part sociales soit 40 % du capital social de la Société Civile Immobilière de Construction Vente Coulommières-Oberlin (SCICV) d'une valeur totale de 20 000 € (soit 500 € la valeur nominale de la part sociale).

VIII - Informations relatives au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de Commerce et compte tenu des informations et modifications reçues en application des articles L. 233-7 et L. 233-12 dudit code, nous vous rappelons les informations ci-après relative à la Société :

Capital social	2 238 848 €
Nombre actions	139 928
Valeur nominale	16 €

Aucune modification du capital social n'a eu lieu durant l'exercice écoulé.

Répartition du capital social

Actionnaires	% du Capital	Capital souscrit	Capital libéré	Nombre d'actions
Collectivités locales				
Ville de Meaux	50,00	1 119 440 €	1 119 440 €	69 965
Autres Actionnaires				
Caisse des Dépôts & Consignations	49,28	1 103 216 €	1 103 216 €	68 951
Caisse d'Epargne & de Prévoyance IdF		16 128 €	16 128 €	1 008
Mme Catherine Bonnigal	} 0,72	16 €	16 €	1
Mme Rita Soukkar		16 €	16 €	1
Mme Chantal Boyer		16 €	16 €	1
Mme Véronique Lambert		16 €	16 €	1
	100	2 238 848 €	2 238 848 €	139 928



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

IX - Dépenses et produits du Résultat de l'activité agréée

Dépenses de l'activité agréée	Produits de l'activité agréée	Résultat de l'activité agréée
9 128 119,08 €	9 585 025,86 €	456 906,78 €

Ces dépenses et produits de l'activité agréée correspondent au secteur conventionné.

Cette ventilation est conforme au point II "Modifications intervenues dans la présentation des comptes" de ce présent rapport de gestion.

Le détail de cette ventilation est précisé dans l'annexe légale (infra)

X - Dépenses non imposables

Dépenses non imposables en 2016	Produits non imposables en 2016
9 128 119,08 €	9 585 025,86 €

XI - Affectation du résultat

Résultat net comptable (bénéfice)	714 599,57 €
--	---------------------

Il est proposé d'affecter le résultat bénéficiaire de l'activité agréée et non agréée en report à nouveau pour :

- **le résultat bénéficiaire 2016 de l'activité agréée d'un montant de 456 906,78 €**
 - en distribution de dividendes pour un montant de ... €
Pour information : mode de calcul
= valeur nominale de l'action x (taux livret A au 31 12 2016 + majoration de 1,5%)/100
= 16 x (0,75% + 1.5%)/100 soit = 0,36 € par action
 - en affectation au report à nouveau de l'activité agréée la somme de 456 906,78 €

- **le résultat bénéficiaire 2016 de l'activité non agréée d'un montant de 257 692,79 €**
 - en distribution de dividendes pour un montant de ... €
soit un montant de ...€ par action
 - en affectation au report à nouveau de l'activité non agréée la somme de 257 692,79 €

XII - Organes choisis pour exercer la Direction

Néant



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

XIII - Rappel des dividendes distribués

Exercices	Dividendes versés par titre
2014	néant
2015	néant
2016	néant

XIV - Information concernant les mandataires sociaux

Mise en conformité des cumuls des mandats avec la loi sur les nouvelles régulations économiques

Conformément à la loi sur les Nouvelles Régulations Economiques, le tableau, présenté au point "Vie sociale", récapitule les mandats électifs des Administrateurs de la Société.

XV - Evènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport

Depuis le 31 décembre 2016, la vente d'un lot sur le patrimoine Bach a été réalisée (30/05/2017) pour un montant de 149 000 €.

XVI - Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société

(Article L. 225-100 Alinéa 5 du Code de Commerce)

Les ratios d'endettement sont les suivants :

Dettes financières / Capitaux propres	18,11 %
Dettes financières / Chiffre d'affaires (hors provisions charges)	50,31 %
Dettes financières / Actifs immobilisés nets	5,87 %

XVII - Informations sur le solde des dettes fournisseurs de l'exercice

Dates d'échéance	Solde des dettes 2015	Solde des dettes 2016
30 jours	347 235,85 €	428 499,07 €
45 jours	110 850,23 €	0 €
60 jours	113 299,05 €	9 299,19 €
> 60 jours	177 459,14 €	72 286,90 €
Total	748 844,27 €	510 085,16 €



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

XVIII - Convention R.225.38 du Code du Commerce

Nous vous demandons d'approuver la poursuite de la convention visée à l'article R.225-38 du Code du Commerce qui est soumise à l'autorisation du Conseil d'administration.

XIX - Obligation triennale sur augmentation du capital réservée aux salariés (art. L 3332-I et suivants du Code du Travail)

Assemblée générale extraordinaire	Délai	AGE	AGE	AGE	AGE	AGE
Augmentation du capital social	3 ans	27/06/2007	30/06/2010	27/06/2013	18/10/2016	2019

XX - Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du Code du Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

XXI - Contrôle des Commissaires aux Comptes

Nous allons maintenant vous donner lecture du rapport sur les comptes annuels 2016 de votre Commissaire aux Comptes.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'administration.



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

 **Tableau des Résultats financiers
des 5 derniers exercices**

MEAUX

TABLEAU FAISANT RESSORTIR LES RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE

AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2012	2013	2014	2015	2016
I - SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) - Capital social	2 238 848,01 €	2 238 848,01 €	2 238 848,01 €	2 238 848,01 €	2 238 848,01 €
b) - Nombre d'actions émises	139 928	139 928	139 928	139 928	139 928
c) - Nombre d'actions convertibles				0	0
II - OPERATIONS ET RESULTAT DE L'EXERCICE					
a) - Chiffre d'affaires hors taxes	12 353 932,40 €	9 465 491,63 €	9 076 511,22 €	9 363 437,46 €	9 285 380,73 €
b) - Bénéfice avant impôts, dot /rep amortissements et provisions	2 900 344,79 €	3 947 638,30 €	3 890 170,89 €	3 853 599,24 €	3 414 710,90 €
c) - Impôts sur les bénéfices	247 908,42 €	123 793,00 €	146 780,00 €	163 231,96 €	125 773,08 €
d) - Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	233 984,84 €	819 532,91 €	927 783,16 €	1 452 061,08 €	714 599,57 €
e) - Résultat distribués				- €	- €
III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
a) - Bénéfice après impôts mais avt dot/rep amortismts et provis.	18,96 €	27,33 €	26,75 €	26,37 €	23,50 €
b) - Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1,67 €	5,86 €	6,63 €	10,38 €	5,11 €
c) - Dividendes versés à chaque action				- €	- €
IV - PERSONNEL					
a) - Nombre de salariés	10	10	11	11	11
b) - Montant de la masse salariale	313 392,31 €	315 120,76 €	340 020,34 €	356 459,47 €	337 097,54 €
c) - Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale FZ / cpte 645)	168 127,44 €	167 786,17 €	184 405,99 €	200 712,72 €	182 649,10 €



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Vie de la société

Actionnariat

Le tableau, ci-dessous, récapitule l'actionnariat et la répartition des postes d'administrateurs à la clôture de l'exercice écoulé :

SAIEM de la Ville de Meaux

Capital social	2 238 848 €
Nombre d'actions	139 928
Valeur nominale	16 €

Actionnaires	Représentants aux Conseils d'administration	Représentants aux Assemblées générales	%	Nb actions
Collectivités Territoriales				
Ville de Meaux	M. Artur Jorge Bras	M. Artur Jorge Bras	50,00 %	69 965
	M. Alain Bourgeois			
	Mme Emilie Buffe			
	Mme Evelyne Vaissière Mme Alexandra Morin			
Total Collectivités	5	1	50,00 %	69 965
Autres Actionnaires				
Caisse des Dépôts et Consignations	Mme Caroline Cartallier	Mme Caroline Cartallier	49,28 %	68 951
Caisse d'Épargne & de Prévoyance IdF	M. Jacques Brianceau	M. Jacques Brianceau	0,72 %	1 008
M. Boubakeur Aibout	Mme Rita Soukkar	Mme Rita Soukkar	0,00 %	1
Mme Catherine Bonnigal	Mme Catherine Bonnigal	Mme Catherine Bonnigal	0,00 %	1
Mme Véronique Lambert		Mme Véronique Lambert	0,00 %	1
Mme Chantal Boyer		Mme Chantal Boyer	0,00 %	1
Total privé	4	6	49,92 %	69 963
Total	9	7	100,00 %	139 928

Nombre d'actionnaires	7
Nombre d'administrateurs	9
Censeur	0

Pour mémoire

Le Conseil d'administration du 10 septembre 2015 a pris acte de la modification des représentants du Conseil municipal de la VILLE DE MEAUX au sein de la Société consécutive à la démission de M. Jean-François Parigi.



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

La Présidence du Conseil d'administration est dès lors assurée par la Ville de Meaux représentée par Monsieur Artur Jorge Bras.

Changements intervenus au cours de l'exercice 2016

Le Conseil d'administration du 28 juin 2016 a pris acte de la désignation du nouveau représentant permanent de la Caisse des Dépôt et Consignations au Conseil d'administration et aux assemblées générales de la SAIEM de la Ville de Meaux : Madame Caroline Cartallier, en remplacement de Monsieur Claude Schneegans.

Le Conseil d'administration du 16 décembre 2016 a coopté Madame Rita Soukkar en tant qu'administrateur privé, en remplacement de Monsieur Boubakeur Aibout.

Modification du capital social : néant

Dirigeants

Le Conseil d'administration du 23 avril 2014 a décidé d'unifier les fonctions de Président et de Directeur Général. Ainsi, la Ville de Meaux, représentée par Monsieur Jean-François Parigi, assume les fonctions de Président-Directeur Général de la SAIEM DE LA VILLE DE MEAUX pour la durée de son mandat électif.

Aucune limitation de pouvoirs n'a été apportée.

Le Conseil d'administration du 10 septembre 2015 a désigné son nouveau Président-Directeur général : la Ville de Meaux représentée par Artur Jorge Bras.

Depuis le 10 septembre 2015, la Direction déléguée de la société était assurée par Monsieur David Constant. La période d'essai n'ayant pas été concluante, sa mission a été rompue. Le Conseil d'administration du 28 juin 2016 a désigné son successeur : M. Eric Scottis.

Les Administrateurs

Le tableau, ci-dessous, récapitule les mandats des Administrateurs occupés dans les sociétés commerciales, quelle que soit leur forme.

En revanche, les mandats exercés dans d'autres structures n'ayant pas la forme d'une société (Collectivité Locale, Association, GIE, Fondation, ...) n'ont pas à être déclarés.

Nom des administrateurs	Durée du mandat	Date de renouvellement
Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Mme Caroline Cartallier (*)	6 ans	AGO comptes 31/12/2018
Caisse d'Epargne Ile-de-France Paris représentée par M. Jacques Brianceau	6 ans	AGO comptes 31/12/2015
Madame Rita Soukkar (*)	6 ans	AGO comptes 31/12/2018
Madame Catherine Bonnigal (*)	6 ans	AGO comptes 31/12/2019

(*) Fiches de synthèse des mandats présentées pages suivantes.



Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Ainsi, il apparaît que tous les Administrateurs de la SAIEM sont en adéquation avec la Loi sur les Nouvelles Régulations Economiques concernant le cumul de leurs mandats.

Commissaires aux Comptes

Le tableau, ci-dessous, récapitule les mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant :

Nom des Commissaires aux comptes	Durée mandat	Date renouvellement
Titulaire : Cabinet FCN	6 ans	AGO comptes 31/12/2018
Suppléant : Cabinet FCF	6 ans	AGO comptes 31/12/2018

Le Personnel de la Société

Evolution globale des effectifs (exercice 2016)

Décomposition des effectifs par catégorie socioprofessionnelles.

Au 31 décembre 2016 :


Effectif de la Société (salariés)	11
Cadre	1
Employés	10

Mandats et fonctions exercés par Madame CARTALLIER Caroline
Pour le Mandataire la SCET, D. Lebourg
du 01/01/2016 au 31/12/2016 inclus

Administration - sociétés anonymes							
Société	Forme juridique	Instance	Fonction	Nom de la personne morale représentée (s'il y a lieu)	Date de première nomination ou prise de fonction	Fin de mandat prévisionnelle (AGO)	Date de fin de mandat ou de fonction effective (s'il y a lieu)
SAIEM DE CHARENTONNEAU	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Conseil d'Administration	Administrateur	Caisse des Dépôts et Consignations	15/11/2016	30/06/2017	
AMENAGEMENT 77	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Conseil d'Administration	Administrateur	Caisse des Dépôts et Consignations	01/02/2016	30/06/2018	
CRETEIL HABITAT SEMIC	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Conseil d'Administration	Administrateur	Caisse des Dépôts et Consignations	01/02/2016	30/06/2017	
SADDEV 94 (SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE)	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Conseil d'Administration	Administrateur	Caisse des Dépôts et Consignations	01/02/2016	30/06/2021	
SAIEM de Meaux (77)	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Conseil d'Administration	Administrateur	Caisse des Dépôts et Consignations	01/02/2016	30/06/2019	
Autres fonctions							
Société	Forme juridique	Instance	Fonction	Nom de la personne morale représentée (s'il y a lieu)	Date de première nomination ou prise de fonction	Fin de mandat prévisionnelle (AGO)	Date de fin de mandat ou de fonction effective (s'il y a lieu)
AMENAGEMENT 77	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Assemblée Générale	Représentant de la CDC		01/02/2016		
CRETEIL HABITAT SEMIC	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Assemblée Générale	Représentant de la CDC		01/02/2016		
SADDEV 94 (SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE)	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Assemblée Générale	Représentant de la CDC		01/02/2016		
SAIEM de Meaux (77)	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Assemblée Générale	Représentant de la CDC		01/02/2016		
SAIEM DE CHARENTONNEAU	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Assemblée Générale	Représentant de la CDC		15/11/2016		
SAS IE77 (SAS IMMOBILIERE D'ENTREPRISES 77)	Société par actions simplifiée	Assemblée Générale	Représentant de la CDC		12/04/2016		
SCI DE LA CROIX DU SUD	Société civile immobilière	Assemblée Générale	Représentant de la CDC		29/02/2016		
SCI PARC DU SEXTANT	Société civile immobilière	Assemblée Générale	Représentant de la CDC		29/02/2016		
SEMMARIS	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Assemblée Générale	Représentant de la CDC		29/03/2016		

La soussignée, qui a conservé la copie de la présente déclaration, dont elle certifie l'exactitude, s'engage à prévenir la société des changements concernant les mentions ci-dessus.

Fait à Paris, le
Snow 2017



Mandats et fonctions exercés par Madame SOUKKAR Rita du 01/01/2016 au 31/12/2016 inclus

Administration - sociétés anonymes							
Société	Forme juridique	Instance	Fonction	Nom de la personne morale représentée (s'il y a lieu)	Date de première nomination ou prise de fonction	Fin de mandat prévisionnelle (AGO)	Date de fin de mandat ou de fonction effective (s'il y a lieu)
SAIEM de Meaux (77)	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Conseil d'Administration	Administrateur		16/12/2016	30/06/2019	
AMENAGEMENT 77	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Conseil d'Administration	Administrateur		24/11/2016	30/06/2022	

La soussignée, qui a conservé la copie de la présente déclaration, dont elle certifie l'exactitude, s'engage à prévenir la société des changements concernant les mentions ci-dessus.

Fait à Paris, le 07/04/2017



**Mandats et fonctions exercés par Madame BONNIGAL Catherine
du 01/01/2016 au 31/12/2016 inclus**

Administration - sociétés anonymes							
Société	Forme juridique	Instance	Fonction	Nom de la personne morale représentée (s'il y a lieu)	Date de première nomination ou prise de fonction	Fin de mandat prévisionnelle (AGO)	Date de fin de mandat ou de fonction effective (s'il y a lieu)
CRETEIL HABITAT SEMIC	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Conseil d'Administration	Administrateur		24/05/2013	30/06/2018	
SAIEM de Meaux (77)	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	Conseil d'Administration	Administrateur		11/06/2013	30/06/2020	

La soussignée, qui a conservé la copie de la présente déclaration, dont elle certifie l'exactitude, s'engage à prévenir la société des changements concernant les mentions ci-dessus.

Fait à Paris, le 8 mars 2017





Assemblée Générale ordinaire annuelle du 12 septembre 2017

Rapport d'activité de la gestion locative
au 31 décembre 2016

Le rapport d'activité de la gestion locative au 31 décembre 2016 est présenté page suivante.



Rapport d'activité

année 2016

06/06/2017

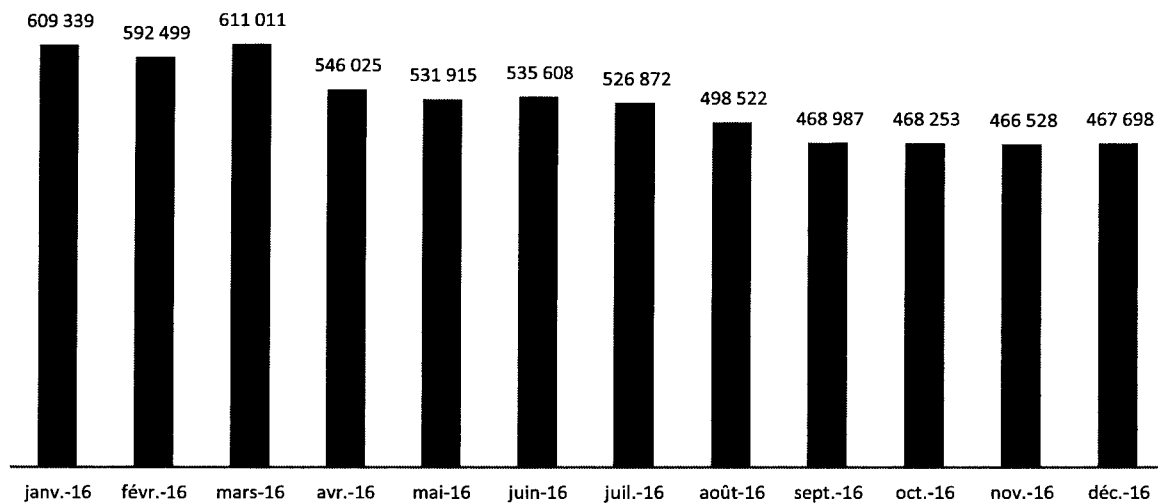
1) Impayés :	2
a) Evolution des impayés :	2
a. Impayés présents et partis :	2
b. APL :	3
c. Les faits marquants :	3
2) Accompagnement social :	5
3) Evolution des Vacants :	7
a) Logements	7
b) Rotation :	8
c) Parkings :	8
4) Détail des attributions et occupation :	9
5) Vente :	10

1) Impayés :

a) Evolution des impayés :

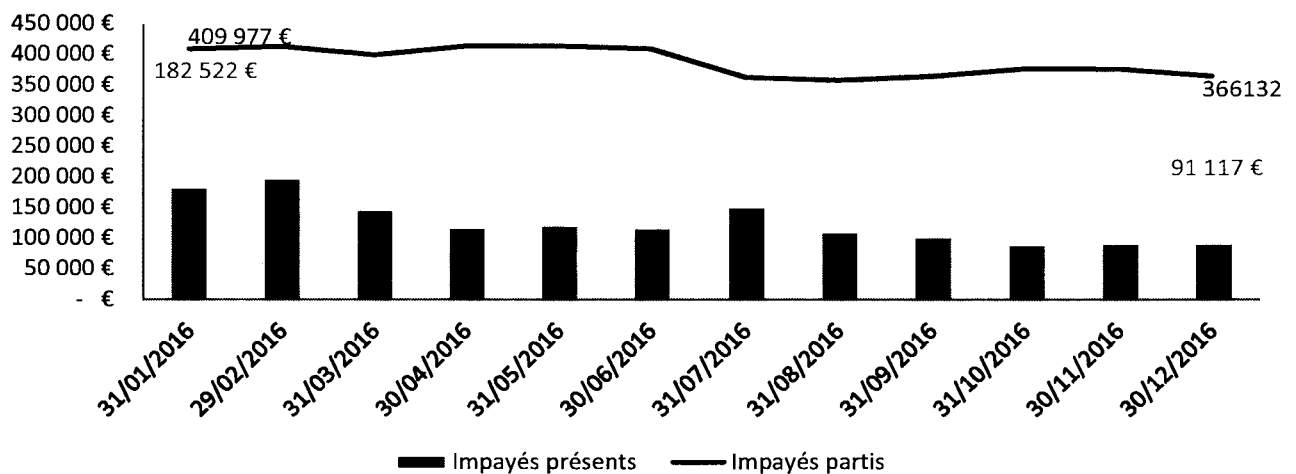
En l'espace de 12 mois, la dette de la SAIEM a enregistré une baisse -141 641€ soit 23%.

- Evolution de la dette sur 12 mois glissant 2016



a. Impayés présents et partis :

Durant l'année 2016, les impayés présents ont donc été divisés par 2 alors que la dette des locataires partis a diminué de 10%. Ce sont deux indicateurs de bonne gestion des impayés. Au final, la dette des présents pèse pour 24% de la dette totale.



Les impayés sont contenus à moins de 1% des loyers quittancés.

b. APL :

Centre / Programme	Loyer	Apl	%
G0Y MEAUX	2 660 036	-512 570	19%
001 PARC JOFFRE	279 192	-39 686	14%
002 CHARCOT	704 618	-204 169	29%
006 MAURICE SCHUMANN	229 563		0
007 LES PRAIRIALES 1	94 222	-16 804	18%
009 LES PRAIRIALES 2	109 840	-12 041	11%
010 FBG SAINT NICOLAS	18 560	-4 942	27%
012 FUBLAINES	35 833		0
014 LEON BARBIER	73 211	-10 775	15%
016 COLBERT	234 746	-26 760	11%
017 L'ETOILE	129 012	-20 160	16%
018 LA GROSSE PIERRE	371 798	-88 623	24%
021 LES TOURNESOLS	96 701	-23 048	24%
022 GUILLAUME	93 987	-33 559	36%
BRIÇONNET			
023 LA FONTAINE BLEUE	124 830	-32 003	26%
103 BACH	3 207		
104 BEETHOVEN	1 982		
106 WAGNER			

Le montant des APL versées par programme nous montre le niveau de fragilité potentiel des profils des ménages. Quatre résidences ont des versements APL supérieur à ¼ du montant total des loyers dont trois sont des PLS.

c. Les faits marquants :

Plans d'apurement des locataires partis :

- 2016 : 12
- 2017 : 4

Plans décidés par le juge :

- 2016: 12
- 2017 : 1

Plans BDF :

- 2016 : 0
- 2017 : 3

Saisies de rémunération :

- 2016 : 30
- 2017 : 2 nouvelles + les 30 antérieures

Nombre d'expulsions :

- 2016 : 4 expulsions pour 42237€ dont 6869€ perçu en 2017 d'indemnité de l'Etat. Plus 3 départs suite CDT de quitter les lieux pour 11086€
- 2017 : 2 expulsions pour 24912 € et 2 attendues pour 19781€

Nombre de dossiers impayés (locataires présents) :

- 2016 : 120 dont 31 en contentieux.
- 2017 : 154 dont 31 en contentieux.

Nombre de dossiers impayés (locataires partis) :

- 2016 : 147 dont 58 en contentieux.
- 2017 : 155 dont 57 en contentieux.

Pour rappel, des passages en non-valeur seront présentés au prochain CA pour un montant de :

- 29 041,98 €

2) Accompagnement social :

- Rendez-vous / Visite à domicile :

	RDV fixés	RDV présents	%	VAD fixées	VAD Présents	%
31/12/16	353	321	90%	28	28	100%

* Soit une moyenne de 2 rendez-vous par jour.

- Problématiques des locataires :

Domaines d'actions prioritaires de l'accompagnement social	2016
Entrée dans les lieux	2
Dettes locative	84
Demande de Mutation	5
Adaptation SDB	2
Aide Administrative/ Accès aux droits	25
Gestion Budgétaire	6
Traitement Surendettement	0
Relationnel	0

- Actions en cours dans le cadre du recouvrement des loyers demandes effectuées :

2016	FSL Accès	FSL Maintien	Secours caisse de retraite	CAF	Autres Organismes (MDS)	TOTAL
Nbre de dossiers	1	5	16	6	8	36
Montant total	388€	3321€	9519€	4989€	1200€	19417€

- Aides des mois accordées non versées à la SAIEM :

2016	Mairie	MDS	Caisse de retraite	Fonds Energie/Eau	CAF	BDF	TOTAL
Nbre de dossiers	21	30	7	9	0	4	67
Montant aide totale	1483€	3480€	2172€	2015€	0	0	9150€

- Nombre de plans :

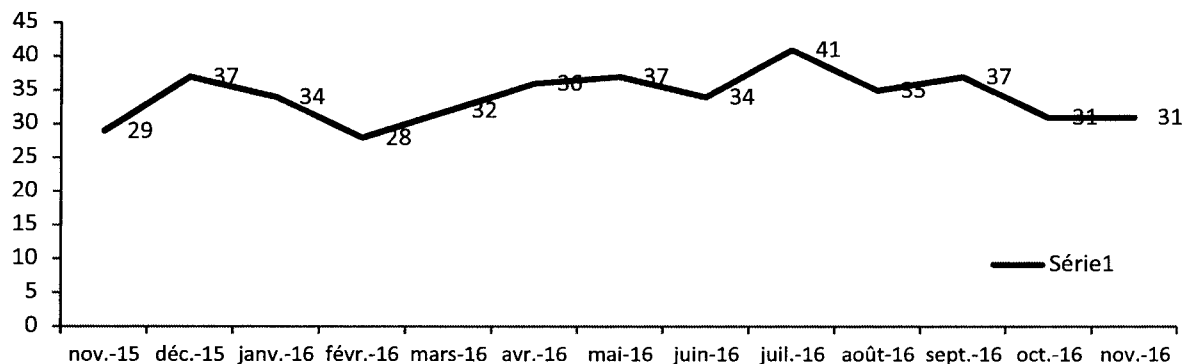
<u>SAIEM</u>	Total annuel
NOMBRE DE PROTOCOLE < 3 MOIS	6
NOMBRE DE PROTOCOLE > 3 MOIS et < 12 MOIS	24
NOMBRE DE PROTOCOLE > 12 MOIS	2
Total	32

Le volume d'activité de la conseillère sociale montre bien l'intérêt pour la SAIEM d'accompagner les locataires les plus en difficultés.

3) Evolution des Vacants :

a) Logements

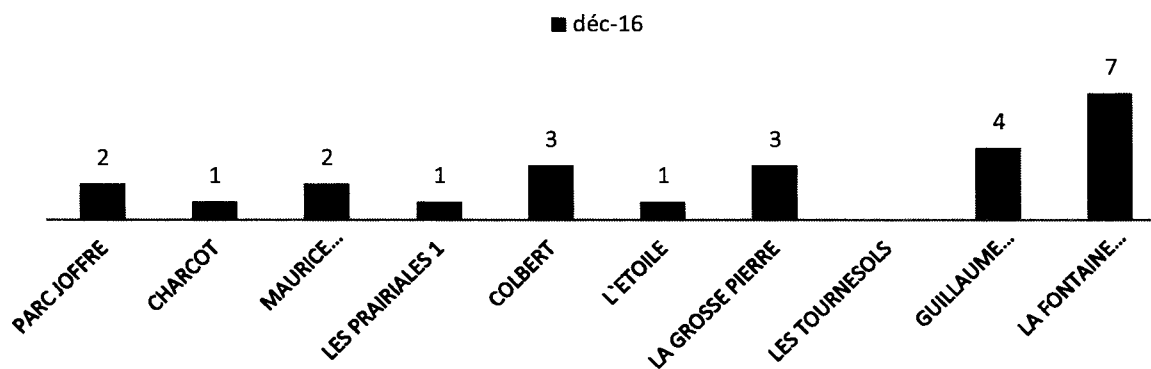
En 2016, on constatait peu de variation des vacants avec une moyenne de 34 vacants.



L'organisation actuelle pose question dans la mesure où elle présente un risque en matière de continuité du service et de transmission des savoirs. En effet, en cas d'absence de l'un des collaborateurs de l'agence (hors AGI et gardiens) la continuité du service n'est pas assurée. Ce qui fut le cas en 2016 pour le suivi social et également le cas pour la commercialisation en février 2017. Cela n'a pas permis de poursuivre la dynamique de baisse des vacants durant cette période.

Une absence +/- longue du contentieux ou de la gestion locative s'avère donc préjudiciable pour l'exploitation de la SAIEM.

Cette problématique sera accentuée avec la livraison des futures résidences qui augmenteront de facto le parc de 10%.



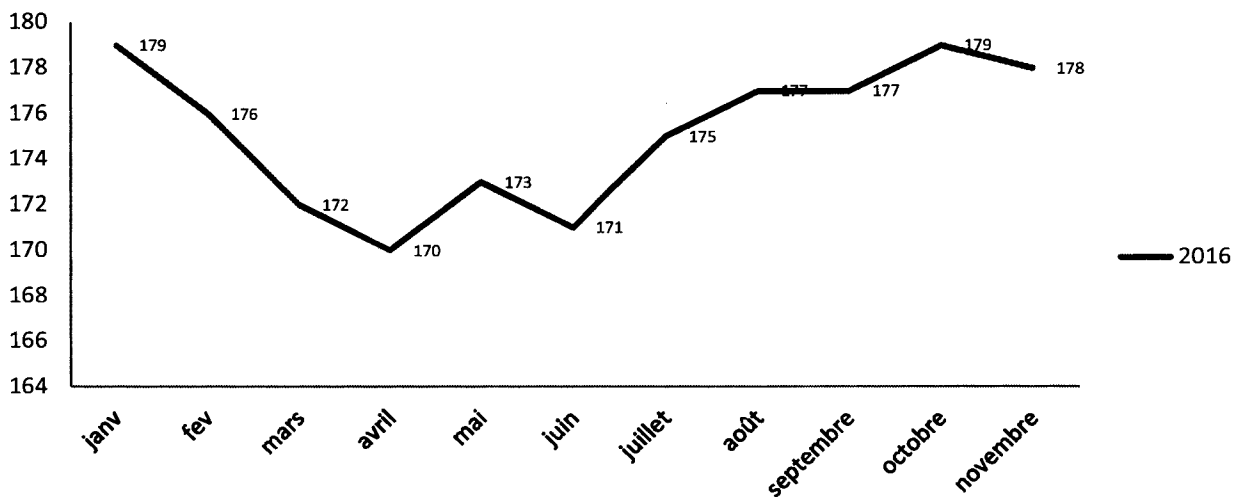
b) Rotation :

Centre / Programme	rotation	vacance %
G0Y MEAUX	9,50%	3,48%
001 PARC JOFFRE	5,29%	0,55%
002 CHARCOT	5,00%	0,65%
006 MAURICE SCHUMANN	10,34%	6,54%
007 LES PRAIRIALES 1	17,14%	2,48%
009 LES PRAIRIALES 2	11,88%	2,93%
010 FBG SAINT NICOLAS		0,69%
012 FUBLAINES		0,54%
014 LEON BARBIER		0,45%
016 COLBERT	19,56%	4,93%
017 L'ETOILE	19,64%	7,56%
018 LA GROSSE PIERRE	7,55%	1,96%
021 LES TOURNESOLS	11,16%	3,02%
022 GUILLAUME BRIÇONNET		13,86%
023 LA FONTAINE BLEUE	16,18%	16,42%
106 WAGNER		

Encore une fois, les PLS concentrent le taux de vacance le plus important ainsi qu'une rotation relativement élevée.

c) Parkings :

L'évolution des parkings est restée relativement stable.



006 MAURICE SCHUMANN	32
009 LES PRAIRIALES 2	15
010 FBG SAINT NICOLAS	1
012 FUBLAINES	1
014 LEON BARBIER	1
016 COLBERT	23
017 L'ETOILE	34
021 LES TOURNESOLS	14
022 GUILLAUME BRIÇONNET	16
023 LA FONTAINE BLEUE	21

On voit que la vacance des parkings est essentiellement localisée sur les résidences les plus récentes.

4) Détail des attributions et occupation :

- 2016 : 226 attributions pour 134 signatures de bail, soit une activité supérieure à 2015 qui comptabilisait 151 attributions pour 92 signatures de bail.
- Par typologies :
 - T2 : 22
 - T3 : 33
 - T4 : 61
 - T5 : 14
 - T6 : 2

Par ailleurs, sur la totalité des attributions, 17 sont des mutations.

Attributions par résidences :

Résidence	Nombre de logements	Attributions
Joffre	152	12
Charcot	340	29
Schumann	51	10
Prairiales 1	42	4
Prairiales 2	50	3
Faubourgs Saint Nicolas	6	0
Fublaines	11	0
Léon Barbier	19	2
Colbert	59	11
Etoile	46	7
Grosse Pierre	160	35
Tournesols	37	4
Briconnet	32	5
Fontaine bleue	44	12

Attributions par réservataires :

- Etat : 34
- Ville de Meaux : 16
- 1% : 35
- SAIEM : 49

Par profils des candidats :

- Couples sans enfant : 12
- Couples avec enfants(s) : 53
- Personnes seules avec enfant(s) : 28
- Personnes seules sans enfant : 41

Nombre de candidats bénéficiaires de l'APL

- Avec APL : 70
- Sans APL : 156

Campagne SLS :

LA SAIEM compte 7 locataires soumis au SLS.

5 sont résidents au Parc Joffre et 2 aux Prairiales.

Le patrimoine de la SAIEM est exclusivement situé en zone 1 soit une valeur d'actualisation de 2.14€.

Enfin, pour rappel le calcul s'effectue suivant la formule : SH x Coef de dépassement X 2.14€

5) Vente :

Un logement situé à BACH a été vendu en octobre 2016 pour un montant de 121 000€.

Il s'agit d'un T3 (lot numéro 8).