

## **CONSEIL MUNICIPAL**

### **REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Le quatorze octobre deux mille vingt-deux, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Meaux s'est réuni dans les salons d'honneur de l'Hôtel de Ville, sur une convocation en date du sept octobre deux mille vingt-deux, en exécution de l'article L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ETAIENT PRESENTS** : M. COPÉ, Maire

Mme VIELPEAU, M. ALLARD, Mme BLAY, M. BRAS, Mme MAHOUKOU, M. MOURADOUDI, Mme PONOT ROGER, M. TISSERAND, Mme DE KESLING, M. DELL'OSTE, et Mme BUFFE, Adjoints au Maire,

M. PARIGI, M. LOCICIRO, Mme DIOP, M. RODRIGUES, Mme VAISSIERE, Mme GILEWSKI, M. MARIE-LUCE, Mme GONCALVES, M. LELOUP, Mme LEFEVRE, M. REZEG, Mme OZTURK, M GUERRAUD, Mme GOSSELIN, Mme LACROIX, Mme BENHAMED-FAHLA, Mme GUIBEGA, M. BOURGEOIS, Mme EBOUMBOU, M. MALKIC, , M. GOURDY, M. HEMERY, Mme HUBLET, Mme TORNN, Mme GALAOUI, M. MOUKHINE-FORTIER, Mme ROUSSEAU, Mme IMA, M. SAVERET,

M. ATTALI, M. SISSOKO, M. PASTOR ont donné respectivement pouvoir à Mme GILEWSKI, M. ALLARD, Mme BLAY.

Absent excusé : M. ABASSI.

**Arrivée / départ en cours de séance** : Départ de Mme IMA (avant la délibération n°29), sortie de Mme ROUSSEAU (avant la délibération 2) – retour de Mme ROUSSEAU (avant la délibération n°11), sortie de M. COPÉ (avant la délibération 10) – retour de M. COPÉ (avant la délibération n°12), sortie de Mme DE KESLING (avant la délibération 20) – retour de Mme DE KESLING (avant la délibération n°24)

Mme VIELPEAU est désignée comme secrétaire de séance.

Date de Notification	Date d’Affichage	N° de délibération	Direction des Finances
	21/10/2022	22100208	

**Objet : Rapport annuel de la SEM Pays de Meaux Habitat de l’année 2021**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l’article L.1524-5,

**VU** le rapport annuel des élus de la SEM Pays de Meaux Habitat de l’année 2021 ci-annexé,

**OUI** M. BRAS, Rapporteur en Conseil Municipal,

Après avoir entendu les débats sur le rapport annuel des élus de la SEM Pays de Meaux Habitat,

**APRES EN AVOIR DELIBERE**, avec 35 voix pour et 1 contre

Mesdames Ponot-Roger, Blay, Vielpeau, Messieurs Bras, Rezeg, et M. COPÉ n'ont pas pris part au vote

**APPROUVE** le rapport annuel des élus de la SEM Pays de Meaux Habitat de l'année 2021 ci-annexé.

Le Maire,



Jean-François COPÉ

La Secrétaire de séance,

A handwritten signature in dark ink, consisting of stylized, flowing letters, positioned above the printed name of the secretary.

Emmanuelle VIELPEAU

# RAPPORT ANNUEL DE L'ELUE MANDATAIRE EXERCICE 2021

Version du 26 juillet 2022



**La Société Anonyme d'Economie Mixte Locale Pays de Meaux Habitat**  
Au capital de 17.574.800 euros  
RCS de Meaux B 662 042 555 / Siret : 662 042 555 00034 / APE : 6820 A  
TVA intracommunautaire : FR06662042555  
Siège social : Boulevard des Cosmonautes CS90381 77334 MEAUX Cedex

## TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>PREMIERE PARTIE – LA VIE DE LA SOCIETE</b>	<b>5</b>
1 PRESENTATION GENERALE DE PAYS DE MEAUX HABITAT / STATUTS / OBJET SOCIAL	5
1.1 Présentation générale	5
1.2 Statuts	9
1.3 Objet social	10
2 ACTIONNARIAT	11
2.1 Capital social	11
2.2 Modification de l'actionnariat en cours d'exercice	11
2.3 Réunion(s) des actionnaires – assemblée(s) générale(s)	12
3 GOUVERNANCE	13
4 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	13
4.1 Composition	13
4.2 Mouvements 2021	16
4.3 Rémunérations et avantages des mandataires sociaux	16
4.4 Séances du conseil d'administration	16
4.5 Comités Techniques	19
5 COMMISSAIRES AUX COMPTES	19
6 MOYENS HUMAINS	19
6.1 Effectif – Organigramme	19
6.2 Le Directeur Général - Mandataire social	20
6.3 Accords d'entreprise et autres dispositions	20
6.4 COVID 19	20
7 LES CONTROLES EXTERNES	21
8 FILIALES ET PARTICIPATIONS	21
8.1 Société Civile Immobilière de Construction Vente Coulommières-Oberlin (SCICV)	21
8.2 Société par Actions Simplifiée Pays de Meaux Solaire	22
<b>DEUXIEME PARTIE – PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>24</b>
1 PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	24
2 RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES / A DISTRIBUER	55
3 CONVENTIONS REGLEMENTEES	56
<b>TROISIEME PARTIE – LES ACTIVITES DE L'EXERCICE ECOULE</b>	<b>57</b>
1 DEMOLITION / CONSTRUCTION / REHABILITATION	57
1.1 Chiffres clés	57

1.2 Les opérations réalisées et livrées en 2021 .....	58
1.3 Les opérations en cours en 2021 .....	58
1.4 Les opérations engagées en 2021 dans le cadre de la diversification des activités de Pays de Meaux Habitat .....	61
2 AMENAGEMENT .....	62
2.1 Chiffres clés .....	62
2.2 La ZAC des berges de l'Ourcq et la ZAC du parc Chenonceau .....	62
2.3 Les permis d'aménager / lotissements .....	63
2.4 Les autres opérations d'aménagement .....	66
3 ACCESSION A LA PROPRIETE – LOCAUX COMMERCIAUX .....	67
3.1 La vente HLM .....	67
3.2 Accession sociale .....	68
4 GESTION PATRIMONIALE / MAINTENANCE ET EXPLOITATION .....	69
5 GESTION LOCATIVE .....	70
6 JURIDIQUE ET ACHATS .....	70
QUATRIEME PARTIE – LES PERSPECTIVES D'AVENIR ET LES PROJETS 2022 .....	71
CINQUIEME PARTIE – CONCLUSION .....	72



## PREAMBULE

L'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que « les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la société d'économie mixte. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci assure la communication immédiate aux mêmes fins aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres ».

Ainsi, les représentants des collectivités territoriales exerçant les fonctions d'administrateur au sein de la SEM Pays de Meaux Habitat doivent rendre compte de la manière dont ils exécutent leurs mandats. Les représentants des collectivités doivent donc rédiger chaque année un rapport écrit soumis aux instances délibérantes de leurs collectivités.

Si ce rapport est dû à titre personnel, on peut cependant admettre que plusieurs représentants de la collectivité partageant la même vision de leur activité au sein de la SEM Pays de Meaux Habitat cosignent un seul et même rapport

Conformément à la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS), le contenu de ce rapport sera fixé par décret. Au jour de la rédaction du présent rapport, le décret n'est pas publié.

.

## PREMIERE PARTIE – LA VIE DE LA SOCIETE

### 1 PRESENTATION GENERALE DE PAYS DE MEAUX HABITAT / STATUTS / OBJET SOCIAL

#### 1.1 Présentation générale

##### Fiche d'identité

Nom de la société	Pays de Meaux Habitat
RCS	662 042 555 RCS Meaux
Date immatriculation	22 juillet 1966
Forme juridique	Société anonyme d'Economie Mixte Locale
SIRET	662 555 00034
Code APE	6820 A (Location de logements)
Capital social	17 574 800 €
Siège social	Boulevard des Cosmonautes CS 90381 77334 Meaux Cedex
Durée	Jusqu'au 22/06/2065
Exercice social	du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre

Dans le cadre de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, un rapprochement entre la SAIEM de la Ville de Meaux (créée en 1966) et l'OPH Pays de Meaux Habitat (créé en 1932) avait été initié en 2019. Les actions engagées en 2019 ont permis d'aboutir à une fusion entre les deux organismes le 31 décembre 2019.

Cette opération de fusion a également été accompagnée d'un changement de dénomination sociale de la SAIEM (qui se dénomme désormais Pays de Meaux Habitat), d'un transfert du siège social boulevard des Cosmonautes à Meaux (77100) et d'une augmentation de capital.

##### Missions et activités de la SEM Pays de Meaux Habitat

La SEM intervient principalement en matière de construction et de gestion de logements sociaux, d'aménagement du territoire mais diversifie également ses activités.

La première mission de Pays de Meaux Habitat est d'offrir des logements de qualité à loyers modérés et d'accompagner les résidents au quotidien afin de répondre à leurs besoins. Par ses projets de démolitions, de constructions et de réhabilitations, Pays de Meaux Habitat agit dans le cadre du **Programme de Rénovation Urbaine (PRU)** engagé depuis 2004 par la ville de Meaux et **du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU)** et participe ainsi au projet de réaménagement des quartiers de Beauval et Dunant situés en QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville). Les objectifs sont la redynamisation des quartiers, le renouvellement de l'offre de logements et la redéfinition des espaces publics. La réalisation de ces missions se traduit par le développement de nombreuses actions au sein de Pays de Meaux Habitat.

## Gestion locative et patrimoniale

(Logements, places de stationnements, locaux d'activités, foyers, résidences sociales).

**Attribution des logements et prise en charge des clients dès la signature de leur bail jusqu'à leur départ du logement.**

Accompagnement des locataires en difficulté (financière ou familiale), avec l'assistance de conseillers sociaux.

Présence quotidienne sur le terrain d'équipes de gardiens et responsables de sites qui coordonnent les activités concourant à l'entretien et la maintenance du patrimoine.



## Les logements foyers

Pays de Meaux Habitat loue 6 foyers logements auprès de différentes structures.

Les logements-foyers sont caractérisés par la présence de locaux collectifs destinés à des publics spécifiques. Ils accueillent notamment des personnes âgées, des personnes en situation de handicap, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

- 2 foyers logements au CESAP (Comité d'Études, d'Éducation et de Soins Auprès des Personnes Polyhandicapées) :
  - La Loupière à Meaux
  - La Clé des Champs à Champs sur Marne
- 1 foyer logements au Relais Jeunes à Torcy
- 1 foyer logements Le Tremplin à Meaux (Croix Rouge Française)
- 1 foyer logements La Résidence pour Jeunes à l'ADEF à Meaux
- 1 foyer logements à Equalis à Meaux

## Construction

Pays de Meaux Habitat déploie ses efforts en matière de construction et de réhabilitation **pour privilégier la qualité d'usage et environnementale. La priorité est donnée aux petits collectifs sur les nouvelles constructions.**

Cette politique de développement veut agir sur le cadre et la qualité de vie des habitants en augmentant l'offre et la diversité des logements, et se veut également adaptée aux besoins de publics spécifiques tels que les personnes âgées ou handicapées.



## Aménagement

Depuis 2004, outre son activité de bailleur social, Pays de Meaux Habitat a étendu ses missions à celle d'aménageur. Acquérir et équiper des terrains afin de les viabiliser de manière à les rendre constructibles mais également d'y intégrer des voies d'accès et les équipements nécessaires à la distribution d'eau, d'électricité, de chauffage et de gaz sont des compétences largement acquises par Pays de Meaux Habitat. Dans le cadre de la restructuration urbaine des quartiers Collinet/Dunant et Beauval en 2004, la ville de Meaux a décidé la création de deux Zones d'Aménagement Concerté dénommées ZAC des Berges de l'Ourcq et ZAC du Parc Chenonceau. L'aménagement de ces ZAC a été réalisé par Pays de Meaux Habitat et clôturé en 2021.



## Quartier Collinet/Dunant 1997



## Quartier Collinet/Dunant 2021 - © NAI





Quartier Beauval a et c d'avant 2002



Quartier Beauval a et c 2021 - © NAI





## Vente HLM / Accession sociale

Régulièrement, Pays de Meaux Habitat organise des campagnes de commercialisation pour la mise en vente de logement dans le cadre de la vente HLM régie par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pays de Meaux Habitat construit également des logements en accession sociale à la propriété.



## La location de locaux associatifs, commerciaux ou professionnels

Pays de Meaux Habitat loue des locaux à des associations qui participent au développement des liens entre les habitants. Pays de Meaux Habitat loue également des locaux d'activités à différentes enseignes, et participe ainsi au renforcement de l'activité commerciale du territoire et de son attractivité. Enfin, Pays de Meaux Habitat a étendu la location de ces locaux aux professions médicales, un secteur d'activités très demandé par la population. De nouveaux locaux sont régulièrement acquis.

## La prestation de service auprès de collectivités locales

Outre son activité principale de construction et de gestion de logements, la SEM propose aux collectivités locales une prise en charge globale de projets d'aménagement urbain, de construction ou de réhabilitation de logements ou d'équipements publics sur les plans juridiques, financiers, techniques et administratifs.

### 1.2 Statuts

Les statuts ont été modifiés fin 2019 lors de la réalisation de l'opération de fusion entre la SAIEM de la Ville de Meaux et l'OPH Pays de Meaux Habitat.

Deux modifications statutaires ont été effectuées sur l'exercice 2021, à savoir :

- Assemblée générale extraordinaire du 25 janvier 2021 : modification de l'article 17 des statuts relatif au conseil d'administration et à sa composition (augmentation de 2 à 3 du nombre de représentants des locataires au sein du conseil d'administration);
- Assemblée générale mixte du 30 novembre 2021 : adjonction d'une activité à l'article 3 des statuts relatifs à l'objet social (point 6. la réalisation ou la participation à des opérations liées à la production d'énergie et d'électricité renouvelables).

### **1.3 Objet social**

L'objet social de la société est prévu à l'article 3 des statuts (extrait ci-dessous version mise à jour suite à l'AGM du 30 novembre 2021).

« La société a pour objet de réaliser, soit pour son compte, soit pour le compte d'autrui, notamment dans le cadre de conventions conclues avec les communes, syndicats de communes ou districts urbains :

1. l'étude, la construction ou l'acquisition-amélioration, ou l'aménagement sur tous terrains, d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation ou d'hébergement, accessoirement en secteur libre, et principalement ainsi que prévu à l'article L. 481-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et, éventuellement, la construction ou l'aménagement des services communs afférents à ces ensembles immobiliers, ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations
2. la location, la gestion ou la vente de ces immeubles et logements et, plus généralement, tout activité de promotion privée, d'aménagement et de commercialisation de lotissements,
3. la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits et, plus généralement, toute activité de syndic
4. l'étude, la construction, l'acquisition, la réhabilitation d'immeubles à usage industriel, commercial, artisanal, administratif, de bureaux, ainsi que la location, la gestion ou la vente de ces immeubles et d'équipements de toute nature, que ceux-ci appartiennent ou non à la société,
5. l'étude et la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine ou de restauration immobilière, notamment d'équipements publics ou privés, ainsi que leur exploitation, leur gestion, leur entretien et leur mise en valeur,
6. la réalisation ou la participation à des opérations liées à la production d'énergie et d'électricité renouvelables notamment :
  - l'investissement dans des panneaux solaires intégrés à des ombrières de parking, à la toiture d'un bâtiment, ou à champs posé au sol,
  - la production d'énergie et d'électricité renouvelables,
  - le conseil en énergie,
  - le courtage et la distribution de systèmes liés aux activités sus-visées,
  - l'acquisition, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail ou autorisation d'occupation temporaire, la vente, la location ou autrement de tous immeubles, terrains et bâtiments affectés à tous usages, se rapportant à ces opérations ;
  - la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à ces opérations,
  - la participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières et dans toutes entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe,
7. l'obtention de tous emprunts, ouverture de crédits ou avances avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'objet social,

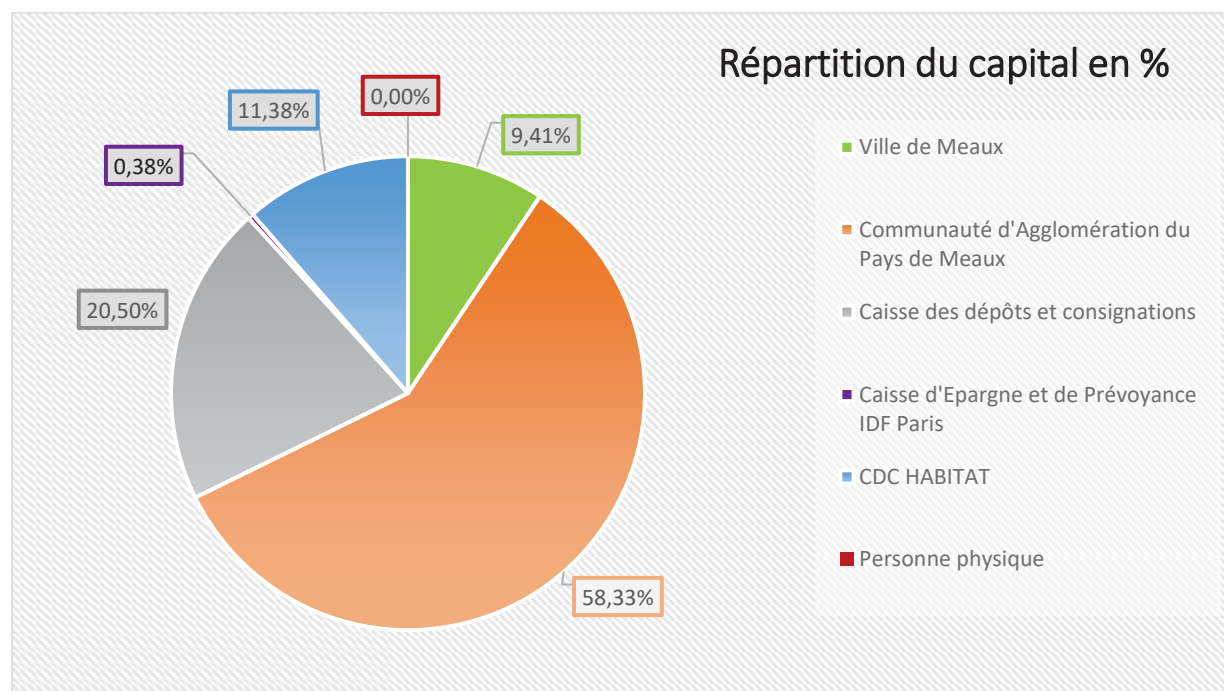
Enfin et plus généralement, toutes opérations quelconques se rapportant à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser la réalisation. »

## 2 ACTIONNARIAT

### 2.1 Capital social

Au 31 décembre 2021, le capital social de la société est de 17 574 800 € réparti en 1 098 425 actions d'une valeur nominale de 16 €.

SEM Pays de Meaux Habitat - Répartition du capital au 31 décembre 2021			
Actionnaires	nombre d'actions	capital social en €	répartition du capital en %
Ville de Meaux	103322	1 653 152,00 €	9,406%
Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux	640765	10 252 240,00 €	58,335%
<b>Collectivités locales</b>	<b>744087</b>	<b>11 905 392,00 €</b>	<b>67,741%</b>
Caisse des dépôts et consignations	225204	3 603 264,00 €	20,502%
Caisse d'Epargne et de Prévoyance IDF Paris	4133	66 128,00 €	0,376%
CDC HABITAT	125000	2 000 000,00 €	11,380%
Mme Chantal Boyer	1	16,00 €	0,000%
<b>Autres actionnaires</b>	<b>354338</b>	<b>5 669 408,00 €</b>	<b>32,259%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1098425</b>	<b>17 574 800,00 €</b>	<b>100,000%</b>



### 2.2 Modification de l'actionnariat en cours d'exercice

Aucune modification.



## **2.3 Réunion(s) des actionnaires – assemblée(s) générale(s)**

Les actionnaires ont été réunis deux fois durant cet exercice :

- 1 assemblée générale extraordinaire s'est réunie le 25 janvier 2021 pour approuver la modification de l'article 17 des statuts relatifs à la composition du Conseil d'administration. Le dépôt des statuts modifiés au greffe du Tribunal de commerce de Meaux a été effectué le 29 janvier 2021

- 1 Assemblée générale mixte du 30 novembre 2021 s'est réunie avec l'ordre du jour suivant :

### **A titre ordinaire**

- Ratification de la cooptation de Monsieur Paul-Henri Bulot en tant qu'administrateur privé en remplacement de Monsieur David DE ARAUJO
- 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 2020 ;
- 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 2020,
- 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 2020
- Présentation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les opérations visées à l'article R 225-31 du Code de Commerce ;
- Approbation de conventions réglementées visées à l'article L 225-38 du code de commerce relatif à l'Assurance Perte d'Emploi souscrite en 2020 auprès de la GSC (point 4 du mandat social) et à l'indemnité de perte de mandat social (point 5 du mandat social) au profit de Monsieur Edouard PASQUELIN, Directeur Général de Pays de Meaux Habitat
- Affectation du résultat
- Pouvoirs et formalités

### **A titre extraordinaire**

- Modification de l'article 3 des statuts de Pays de Meaux Habitat relatifs à l'objet social de la société
- Projet de développement de centrales photovoltaïques sous forme d'ombrières de parking ou de toitures et création de la SPV Pays de Meaux Solaire
- Approbation du projet de statuts de la SPV Pays de Meaux Solaire
- Approbation du projet de pacte d'associés entre la SASU SYS CO et la SEM PAYS DE MEAUX HABITAT
- Pouvoirs et formalités

---

### 3 GOUVERNANCE

---

Dans le cadre du projet de fusion, par délibération en date du 13 novembre 2019, sous condition suspensive de la réalisation définitive de la fusion, le Conseil d'Administration a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général à compter de la date de la prise d'effet du mandat social du nouveau Directeur Général prévue le 2 janvier 2020.

#### Président de Pays de Meaux Habitat :

Lors du Conseil d'administration du 11 juin 2020, les membres du Conseil d'Administration ont nommé Président du Conseil d'administration, la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux représentée par Monsieur Artur Jorge BRAS (autorisé par la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux par délibération n°CC20062509 du 2 juin 2020 à occuper la fonction de Président du Conseil d'administration pour la durée de son mandat électif).

#### Directeur général de Pays de Meaux habitat : Edouard PASQUELIN

Délibération du Conseil d'administration du 13/11/2019 : désignation à compter du 2/01/2020 et approbation du mandat social (durée 3 ans /fin mandat le 1/01/2023)

Pour information, Monsieur PASQUELIN a démissionné de son mandat social lors du conseil d'administration du 27 juin 2022. Dans l'attente du recrutement d'un nouveau Directeur Général, Madame Sophie LEJEUNE, Directrice du Développement, assure la Direction Générale de la SEM depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

---

### 4 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

#### 4.1 Composition

Suite aux résultats des élections municipales du 15 mars 2020, par délibération n°20052607 en date du 25 mai 2020, le conseil municipal de la Ville de Meaux a désigné Madame Corinne PONOT ROGER en qualité de représentante de la Ville de Meaux au sein du conseil d'administration et aux assemblées générales d'actionnaires de la SEM Pays de Meaux Habitat.

Suite aux résultats des élections municipales du 15 mars 2020, par délibération n°CC20062509 en date du 2 juin 2020, le Conseil communautaire a désigné :

- Monsieur Artur Jorge BRAS
- Madame Emmanuelle VIELPEAU
- Monsieur Said REZEG
- Madame Laëtitia BLAY
- Monsieur Jean Michel MORER
- Monsieur Jean PIAT

en qualité de représentants de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux au sein du conseil d'administration de la SEM Pays de Meaux Habitat :

- Monsieur Artur Jorge BRAS en qualité de représentant de la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux aux assemblées générales d'actionnaires de la SEM Pays de Meaux Habitat.

## Composition du Conseil d'administration au 11 juin 2020

### 13 membres dont deux représentants des locataires et un censeur

Administrateur personne publique	
Ville de Meaux	Représentants permanents
	Corinne PONOT ROGER
Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux	
	Artur Jorge BRAS
	Laëtitia BLAY
	Jean Michel MORER
	Jean PIAT
	Said REZEG
	Emmanuelle VIELPEAU
Administrateurs personnes privées	
Personnes morales	Représentants permanents
Caisse des Dépôts et Consignations	Sophie FERRACCI
CDC Habitat	Sandrine SURFARO
Personnes physiques	
David De Araujo	
Représentants des locataires	
Alain TEXIER	
Mireille RENAULT	
Censeur	
Sabrina FERRAT	

Lors du Conseil d'administration du 11 juin 2020, les membres du Conseil d'Administration ont nommé Président du Conseil d'administration la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux représentée par Monsieur Artur Jorge BRAS (autorisé par la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux par délibération n°CC20062509 du 2 juin 2020 à occuper la fonction de Président du Conseil d'administration pour la durée de son mandat électif).

Un projet de modification de l'article 17 des statuts relatifs à la composition du Conseil d'administration a été approuvé par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux le 3 juillet 2020 et par le conseil municipal de la Ville de Meaux le 23 septembre 2020 afin d'augmenter le nombre de représentants des locataires de deux à trois au sein du Conseil d'administration de la SEM. Le projet de modification a ensuite été présenté au Conseil d'administration de la SEM du 11 décembre 2020 puis à l'Assemblée générale Extraordinaire du 25 janvier 2021 qui a approuvé cette modification. Les statuts modifiés ont été déposés au greffe du Tribunal de commerce de Meaux le 29 janvier 2021.

Lors du Conseil d'administration du 25 mars 2021, Monsieur Jean-Jacques MAFFLARD a été désigné en qualité d'administrateur, 3<sup>ème</sup> représentant des locataires, au sein du Conseil d'Administration de Pays de Meaux Habitat.

Lors de ce Conseil d'administration en date du 25 mars 2021, il a été pris acte également de la démission de Monsieur David De Araujo de son poste d'administrateur et il a été décidé de coopter Monsieur Paul-Henri Bulot, en remplacement de Monsieur David De Araujo pour la durée du mandat restant à courir. Ainsi, le mandat de Monsieur Paul-Henri Bulot expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024 de la société. Cette cooptation a été ratifiée lors de l'assemblée générale mixte du 30 novembre 2021.

Lors du Conseil d'administration du 8 novembre 2021, il a été pris acte de la désignation de Madame Amina ROGUET en qualité de représentant permanent de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France au poste de Censeur au sein du conseil d'administration de Pays de Meaux Habitat en remplacement de Madame Sabrina FERRAT pour la durée du mandat restant à courir, ce mandat s'achevant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

**Composition du Conseil d'administration au 8 novembre 2021**  
**14 membres dont trois représentants des locataires et un censeur**

<b>Administrateur personne publique</b>	
<b>Ville de Meaux</b>	<b>Représentants permanents</b>
	Corinne PONOT ROGER
<b>Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux</b>	
	Artur Jorge BRAS
	Laëtitia BLAY
	Jean Michel MORER
	Jean PIAT
	Said REZEG
	Emmanuelle VIELPEAU
<b>Administrateurs personnes privées</b>	
<b>Personnes morales</b>	<b>Représentants permanents</b>
Caisse des Dépôts et Consignations	Sophie FERRACCI
CDC Habitat	Sandrine SURFARO
<b>Personnes physiques</b>	
Paul-Henri BULLOT	
<b>Représentants des locataires</b>	
Alain TEXIER	
Mireille RENAULT	
Jean-jacques MAFFLARD	
<b>Censeur</b>	
Amina ROGUET	

Enfin, lors du Conseil d'administration du 17 décembre 2021, il a été pris acte de la désignation de Madame Anne MCQUEEN en qualité de représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations en remplacement de Madame Sophie FERRACCI à compter du 1er janvier 2022 pour la durée du mandat restant à courir, ce mandat s'achevant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

**Composition du Conseil d'administration au 1<sup>er</sup> janvier 2022**  
**14 membres dont trois représentants des locataires et un censeur**

<b>Administrateur personne publique</b>	
<b>Ville de Meaux</b>	<b>Représentants permanents</b>
	Corinne PONOT ROGER
<b>Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux</b>	
	Artur Jorge BRAS
	Laëtitia BLAY
	Jean Michel MORER
	Jean PIAT
	Said REZEG
	Emmanuelle VIELPEAU
<b>Administrateurs personnes privées</b>	
<b>Personnes morales</b>	<b>Représentants permanents</b>
Caisse des Dépôts et Consignations	Anne MCQUEEN
CDC Habitat	Sandrine SURFARO

<b>Personnes physiques</b>	
Paul-Henri BULLOT	
<b>Représentants des locataires</b>	
Alain TEXIER	
Mireille RENAULT	
Jean-jacques MAFFLARD	
<b>Censeur</b>	
Amina ROGUET	

## **4.2 Mouvements 2021**

Désignation de Monsieur Jean-Jacques MAFFLARD en qualité d'administrateur, 3<sup>ème</sup> représentant des locataires, au sein du Conseil d'Administration de Pays de Meaux Habitat (CA du 25 mars 2021)

Démission de Monsieur David De Araujo de son poste d'administrateur et cooptation de Monsieur Paul-Henri Bullot (CA 25 mars 2021 ; AGM du 30 novembre 2021).

Désignation de Madame Amina ROGUET en qualité de représentant permanent de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France au poste de Censeur au sein du conseil d'administration de Pays de Meaux Habitat en remplacement de Madame Sabrina FERRAT (CA 8 novembre 2021).

Désignation de Madame Anne MCQUEEN en qualité de représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations en remplacement de Madame Sophie FERRACCI (CA du 17 décembre 2021).

## **4.3 Rémunérations et avantages des mandataires sociaux**

Au cours de l'exercice écoulé, les administrateurs n'ont bénéficié d'aucun avantage, ni reçu aucune rémunération ou «jeton de présence».

## **4.4 Séances du conseil d'administration**

Le conseil d'administration s'est réuni 4 fois durant cet exercice.

Un conseil d'administration s'est réuni le 25 mars 2021 avec l'ordre du jour suivant :

- 1) **Approbation du projet de procès-verbal du 11 décembre 2020**
- 2) **Vie sociale**
  - 2.1 Démission de Mr De Araujo et cooptation d'un nouvel administrateur
  - 2.2 Désignation du 3<sup>ème</sup> représentant des locataires
  - 2.3 Désignation d'un membre titulaire de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)
  - 2.4 Délégations de signature sur les comptes bancaires
- 3) **Budget 2021**
- 4) **Gestion locative**
  - 4.1 Demande de passage en non-valeur ou en abandon de créances pour des dettes locataires présents et partis
  - 4.2 Demande de passage en non-valeur ou en abandon de créances pour des dettes locataires mutés - partis
  - 4.3 Demande de passage en non-valeur pour les dettes locataires - dossiers FSL
  - 4.4 Demande de passage en abandon de créances pour des dettes sur des locaux associatifs



**5) Développement**

- 5.1 - Approbation du plan de financement prévisionnel - ARTOIS 1
- 5.2 - Approbation du plan de financement prévisionnel - ARTOIS 2
- 5.3 - Approbation du plan de financement prévisionnel – SAINT-LAZARE
- 5.4 - Approbation du plan de financement prévisionnel – VEFA SEAT
- 5.5 – Abandon de l'opération BRIAND
- 5.6 – BRIAND - vente de terrains à Bouygues Immobilier
- 5.7 – Lotissement AAA - Lot E - vente de charges foncières à Bouygues Immobilier
- 5.8 – Lotissement AAA - Lots H et I - vente de charges foncières à LP PROMOTION
- 5.9 – BLERIOT - vente de charges foncières à VINCI
- 5.10 – COLBERT - vente d'un local d'activités
- 5.11 – FROT - vente de terrains à la ville de Meaux
- 5.12 – FOCH - vente de terrains à la ville de Meaux
- 5.13 – SQUARES PLR - acquisition de terrains à la ville de Meaux
- 5.14 – JARDINS FAMILIAUX - acquisition de terrains à la ville de Meaux
- 5.15 – AFPA - vente de locaux à la ville de Meaux
- 5.16 – Lotissement val fleuri - rétrocession à la ville de Meaux
- 5.17 – ACTION CŒUR DE VILLE - préemption 14 rue de la cordonnerie
- 5.18 – ACTION CŒUR DE VILLE - délibération générale

**6) Adhésion au dispositif d'achat groupe pilote par l'UGAP**

**7) Questions diverses**

Un conseil d'administration s'est réuni le 22 juin 2021 avec l'ordre du jour suivant :

- 1) Approbation du projet de procès-verbal du 25 mars 2021**
- 2) Vie sociale**
  - 2.1 Mandat social du Directeur Général
- 3) Projet de développement de centrales photovoltaïques sous forme d'ombrières de parking ou de toitures**
  - 3.1 Présentation du projet
  - 3.2 Projet des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire
  - 3.3 Convocation de l'assemblée générale extraordinaire
- 4) Gestion Locative**
  - 4.1 Demande de passage en non-valeur ou en abandon de créances pour des dettes locataires présents et partis
  - 4.2 Demande de passage en non-valeur pour les dettes locataires - dossiers FSL
- 5) Développement**
  - 5.1 - ZAC CHENONCEAU - COLBERT 4 - Vente du terrain
  - 5.2 - Résidence COLBERT - Acquisition de terrains
  - 5.3 - Résidence Commandant BERGE - Acquisition BO 370 - Création de servitudes
  - 5.4 – ENEDIS – Convention de mise à disposition
  - 5.5 – JARDINS FAMILIAUX - Acquisition à la Ville de Meaux
  - 5.6 – JARDINS FAMILIAUX – Acquisition GHEF
  - 5.7 – Quartier Foch - VEFA HORIZON HELIUM
  - 5.8 – Accession sociale – ZAC de l'Etang aux cygnes Dunant
- 6) Plan Stratégique de Patrimoine**
- 7) Convention d'Utilité Sociale**
- 8) Conseil de Concertation Locative**
- 9) Contentieux Marchés Publics - SFR**
- 10) Référé préventif de la société Bouygues Immobilier pour la construction de 62 logements à Meaux**
- 11) Référé préventif de la SCCV Briçonnet pour la démolition de 77 logements à Meaux**
- 12) Compte-rendu d'activités**
- 13) Questions diverses**

Un conseil d'administration s'est réuni le 8 novembre 2021 avec l'ordre du jour suivant :

- 1) Approbation du projet de procès-verbal du 22 juin 2021**
- 2) Vie sociale**
  - 2.1 Remplacement du représentant permanent de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France au poste de Censeur au Conseil d'administration

- 3) Développement**
  - 3.1 VEFA BOUYGUES (12 logts PLS) rue Aristide Briand à Meaux
  - 3.2 Protocole transactionnel - Bouygues immobilier opération Déclik à Meaux
  - 3.3 ZAC des Berges de l'Ourcq - CRAC 2020 et bilan de clôture
  - 3.4 ZAC Chenonceau - CRAC 2020 et bilan de clôture
  - 3.5 Action Cœur de Ville - suivi des acquisitions
- 4) Gestion Locative**
  - 4.1 Demande de passage en non-valeur ou en abandon de créances pour des dettes locataires présents et partis
  - 4.2 Demande de passage en non-valeur pour les dettes locataires - dossiers FSL
- 5) Protocole SEQENS – Pays de Meaux Habitat suite à l'opération d'acquisition de 539 logements**
- 6) Rapports d'activités de l'année 2020**
- 7) Rapport annuel 2020 sur l'exécution des marchés**
- 8) Conventions réglementées**
- 9) Arrêté des comptes 2020**
  - 9.1 Rapport de gestion, comptes annuels et annexe légale
  - 9.2 Rapport sur le gouvernement d'entreprise
  - 9.3 Présentation des comptes annuels clos au 31 décembre 2020
- 10) Assemblée Générale Mixte**
  - 10.1 Convocation de l'assemblée générale mixte
  - 10.2 Texte de résolutions à l'assemblée générale mixte
- 11) Compte-rendu périodique des activités 2021**
- 12) Questions diverses**

Un conseil d'administration s'est réuni le 17 décembre 2021 avec l'ordre du jour suivant :

- 1) Approbation du projet de procès-verbal du 8 novembre 2021**
- 2) Vie sociale**
  - 2.1 Remplacement du représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations
  - 2.2. Part variable de la rémunération du directeur général pour l'année 2021
  - 2.3. Part variable de la rémunération du directeur général – détermination des objectifs et des indicateurs pour l'année 2022
- 3) Finances**
  - 3.1. Evolution des loyers au 1er janvier 2022
  - 3.2. Budget 2022
  - 3.3. Protocole SEQENS – PAYS DE MEAUX HABITAT suite à l'opération d'acquisition de 539 logements
  - 3.4. Délégations de signature sur les comptes bancaires
- 4) Développement**
  - 4.1. Rapport annuel sur la politique de vente – bilan des ventes réalisées en 2021 et fixation des objectifs de l'année 2022
  - 4.2. Acquisition de 30 logements PLUS/PLAI en VEFA auprès de VINCI – Site Blériot à Meaux
  - 4.3. Plan de financement Prévisionnel - Construction de 80 logements rue Arago à Meaux
  - 4.4. Cession du lot J – lotissement Albret Alsace Anjou à Meaux
  - 4.5. Projet de démolition du bâtiment 69 rue Henri Dunant à Meaux
  - 4.6. Information sur la commercialisation des anciennes agences de la SEM
  - 4.7. Acquisition des locaux du CFA à Meaux
  - 4.8. Protocoles transactionnels suite à l'abandon de l'opération de construction de 58 logements îlot Briand à Meaux
- 5) Gestion locative**
  - 5.1 Demande de passage en non-valeur ou en abandon de créances pour des dettes locataires présents et partis
  - 5.2 Demande de passage en non-valeur pour les dettes locataires - dossiers FSL
  - 5.3 Enquête SLS – indemnité de frais de dossier
- 6) Convention d'occupation et de gestion du domaine public - squares PLR à Meaux**
- 7) Convention d'utilité sociale (CUS) de deuxième génération**
- 8) Questions diverses**

## 4.5 Comités Techniques

Afin d'éclairer le Conseil d'Administration par un avis technique avisé sur certaines des décisions qui lui reviennent, un comité technique a été mis en place.

Le comité technique comprend :

- Monsieur Artur Jorge BRAS le Président de la SEM,
- Madame Corinne PONOT ROGER, représentante de la Ville
- Madame Emmanuelle VIELPEAU, représentante de la Communauté du Pays de Meaux,
- Madame Sandrine SURFARO, représentante de CDC HABITAT
- Monsieur Paul-Henri BULLOT pour la Caisse des Dépôts et Consignations

Le Directeur Général de la SEM et les membres du Comité de Direction assistent aux comités techniques pour présenter les dossiers et en répondre aux questions.

Le comité technique s'est réuni à 5 reprises (25 janvier 2021, 9 mars 2021, 3 juin 2021, 27 octobre 2021 et 9 décembre 2021).

## 5 COMMISSAIRES AUX COMPTES

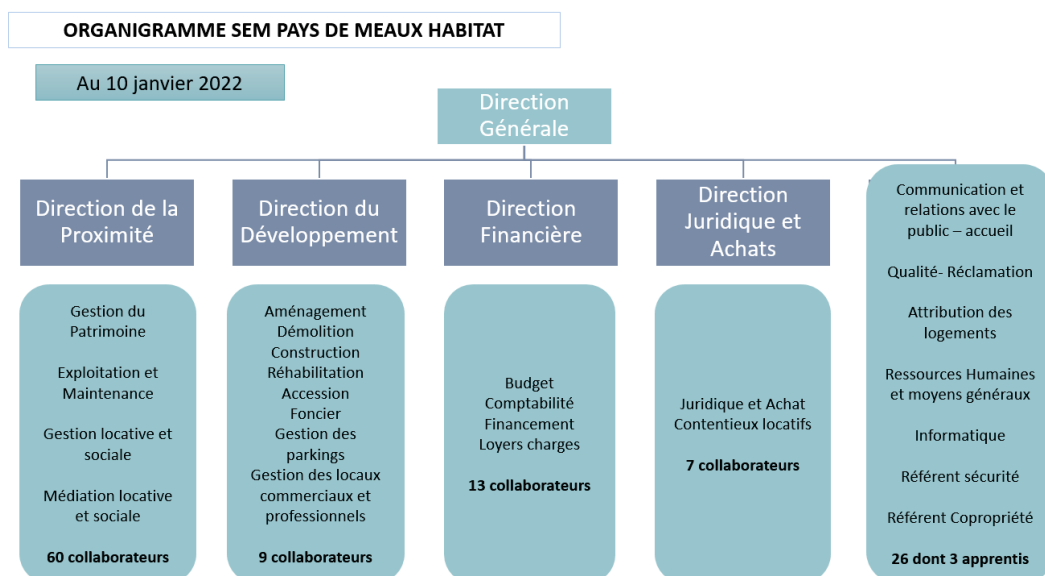
Par délibération du 27 mai 2019, l'Assemblée générale ordinaire a attribué le mandat de commissaire aux comptes à :

Commissaires aux comptes	Durée mandat	Date de renouvellement
Cabinet FCN (Titulaire)	6 ans	AGO comptes clos le 31/12/2024
Cabinet FCF (Suppléant)	6 ans	AGO comptes clos le 31/12/2024

## 6 MOYENS HUMAINS

### 6.1 Effectif – Organigramme

Au 31 décembre 2021, la SEM Pays de Meaux Habitat compte **115 collaborateurs dont un Directeur Général (mandataire social)** répartis dans 5 directions.



## **Les collaborateurs**

	Au 1er janvier 2021	Au 31 décembre 2021
Employés	74	76
Cadres	32	34
Alternants	7	4
<b>Effectifs de la société (salariés en CDI et CDD)</b>	<b>113</b> (98 salariés en CDI 15 salariés en CDD)	<b>115</b> (107 salariés en CDI 8 salariés en CDD)

Pour l'exercice écoulé, il y a eu 18 départs de salariés et 11 embauches réalisées.

La masse salariale (charges patronales incluses) est de 6 425 000 €.

## **6.2 Le Directeur Général - Mandataire social**

Le Directeur général n'est pas salarié de la SEM et a le statut de mandataire social.

Le Conseil d'administration de la SEM en date du 30 novembre 2019 a décidé de nommer Monsieur Edouard PASQUELIN en qualité de Directeur Général à compter du 2 janvier 2020 et a approuvé son mandat social.

Il n'existe pas de règle pour déterminer la rémunération d'un Directeur Général d'une SEM : la rémunération est fixée librement par le Conseil d'Administration. Pour déterminer la rémunération du Directeur Général de la SEM Pays de Meaux Habitat, le Conseil d'administration s'est inspiré des règles applicables aux Directeurs Généraux des OPH qui prévoient une part de rémunération forfaitaire en fonction du nombre de logements de l'organisme et une part variable en fonction d'objectifs. Ainsi, le Directeur Général de la SEM Pays de Meaux Habitat perçoit une part de rémunération forfaitaire et une part de rémunération variable qui n'excède pas 15 % du montant de la part forfaitaire. Les objectifs pour la part variable sont déterminés chaque année par le conseil d'administration qui apprécie également la réalisation des objectifs en fin d'année.

Le mandat social initial a été modifié lors des conseils d'administration du :

- 11 décembre 2020 (revalorisation de 5% de la rémunération du mandat social) ;
- 22 janvier 2021 (précisions apportées sur la gestion des jours de repos non pris).

## **6.3 Accords d'entreprise et autres dispositions**

Les accords en vigueur au sein de la société sont les suivants :

- 8 mars 2021 Accord d'entreprise principal (Aménagement du temps de travail, Compte Epargne Temps, Congés, Rémunérations)
- 8 mars 2021 Accord d'entreprise triennal relatif à l'égalité homme femme
- 8 mars 2021 Accord d'entreprise triennal relatif à l'emploi des seniors et son avenant n°1 en date du 30 décembre 2021
- 22 mars 2021 Accord collectif portant sur la mise en place d'un régime d'astreinte
- 30 septembre 2021 Accord d'entreprise relatif au don de jours
- 22 novembre 2021 Accord d'entreprise relatif à la mise en place du télétravail.

## **6.4 COVID 19**

Afin de s'adapter à la crise sanitaire, un protocole sanitaire a été mise en place puis adapté en fonction de l'évolution de la pandémie.

Des moyens de protection (maques, gel etc..) ont été mis à disposition des collaborateurs et le télétravail a également été utilisé.

## 7 LES CONTROLES EXTERNES

Au cours de l'exercice écoulé, aucun contrôle externe (URSSAF, ANCOLS, Chambre Régionale des Comptes, Services fiscaux etc..) n'a eu lieu.

## 8 FILIALES ET PARTICIPATIONS

### 8.1 Société Civile Immobilière de Construction Vente Coulommières-Oberlin (SCICV)

Depuis le 10 janvier 2017, la SEM 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).

#### Fiche d'identité de la société

Forme juridique	Société Civile Immobilière de Construction Vente
Dénomination sociale	Société Civile Immobilière de Construction Vente Coulommière-Oberlin
Siège social	52 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS jusqu'au 31/03/2022 47 boulevard Diderot 75012 PARIS à compter du 01/04/2022
Date d'immatriculation RCS	10/01/2017
Durée	10 ans
Capital social	50 000 €
Nombre de parts sociales	100
Valeur nominale	500 €
Gérant	La SCET représentée par Maud Le Théry Paris jusqu'au 31/10/2021
Co gérance	MDH / PAYS DE MEAUX HABITAT à compter du 01/11/2021

#### Répartition du capital social

Associés	Représentant	Nombre Parts sociales	Participation au capital social	% du capital social
MDH	M. Philippe Jarlot	60	30 000,00 €	60%
Pays de Meaux Habitat	M. Edouard Pasquelin	40	20 000,00 €	40 %
Total		100	50 000,00 €	100 %

#### Objet social

La société a pour objet de favoriser le développement de la construction de logements. Elle réalise à ce titre une opération de construction d'un programme d'immeubles d'habitation en accession à la propriété de 69 logements et une résidence intergénérationnelle de 54 logements sis MEAUX (Seine et Marne), rue de la Coulommière — Avenue Salvador Allende — rue de la Crèche, destinés à la vente en totalité ou par fractions.

#### Commissaire aux comptes

Commissaires aux comptes	Durée mandat	Date renouvellement
Cabinet ORCOM (Titulaire)	6 ans	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2022
Bruno ROUILLE	6 ans	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2022



### **Faits marquants (exercice 2021)**

Date	Evènements
05/01/2021	Acceptation par la SCICV de l'indemnité définitive SMABTP
28/01/2021	Accord CABP prorogation du crédit promoteur jusqu'au 07/01/2023
17/02/2021	Réception solde indemnisation SMABTP soit 2 459 008,82€
28/02/2021	Signatures protocoles acquéreurs 82 K€.
31/03/2021	Déconstruction éléments sous-sols défailants terminée.
30/04/2021	Résolutions de ventes pour 14 lots
30/07/2021	Niveau avancement PB1
31/10/2021	Fin du mandat de gérance de la SCET
01/11/2021	Co gérance MDH / PMH
31/10/2021	Niveau avancement PB3

### **Comptes annuels de l'exercice**

L'Assemblée générale ordinaire du 22 juin 2022, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2021, a approuvé les comptes de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par une perte nette d'un montant de – 11 550,70 €.

### **Perspectives d'avenir**

L'exercice 2021 marque à la fois la reprise du chantier et un très bon rythme d'avancement aidé par le bon travail du gros œuvre, mais également un changement de gérance suite à la démission de la SCET.

La commercialisation est elle aussi relancé avec une hausse des lots en stocks et remis à la vente ce qui permet une hausse du chiffre d'affaires de l'opération.

La livraison est prévue pour le mois d'octobre 2022.

## **8.2 Société par Actions Simplifiée Pays de Meaux Solaire**

### **Montage du projet de société**

Lors de séance du Conseil d'administration de Pays de Meaux Habitat en date du 22 juin 2021, sous réserve de l'accord de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux et de la Ville de Meaux, les membres du Conseil d'administration ont :

- 1/ approuvé le projet de développement de centrales photovoltaïques sous forme d'ombrières de parking ou de toitures;
- 2/ arrêté et d'approuvé le projet de modification de l'article 3 (objet social) des statuts de la SEM Pays de Meaux Habitat qui sera soumis à l'assemblée générale extraordinaire de la SEM ;
- 3/ approuvé la création de la SPV Pays de Meaux Solaire et la participation de la SEM Pays de Meaux Habitat au capital social de la SPV qui seront soumis à l'assemblée générale extraordinaire de la SEM ;
- 4/ arrêté et d'approuvé le projet de statuts la SPV Pays de Meaux Solaire qui sera soumis à l'assemblée générale extraordinaire de la SEM;
- 5/ arrêté et d'approuvé le projet de pacte d'associés et son annexe 1 (plan d'affaires) qui seront soumis à l'assemblée générale extraordinaire de la SEM.

Le Conseil communautaire de l'agglomération du Pays de Meaux et le Conseil municipal de la Ville de Meaux ont respectivement les 24 septembre et 8 octobre 2021 :

- 1/ approuvé le projet de modification de l'article 3 (objet social) des statuts de la SEM Pays de Meaux Habitat et autorisé en conséquence le représentant de la CAPM ou de la Ville de Meaux à l'assemblée générale extraordinaire de la SEM Pays de Meaux Habitat à approuver le projet de modification de l'article 3 (objet social) des statuts de la SEM,
- 2/ approuvé le projet de création d'une Société de Projet entre la SASU SYS CO et la SEM Pays de Meaux Habitat sous la forme d'une Société par Actions Simplifiées (SAS) dénommée la SPV Pays de Meaux Solaire et la participation de la SEM Pays de Meaux Habitat au capital social de la SPV et autorisé en conséquence le représentant de la CAPM ou de la Ville de Meaux à l'assemblée générale extraordinaire de la SEM Pays de Meaux Habitat à approuver le projet de création de cette Société de Projet sous la forme d'une SAS et la participation de la SEM au capital social de la SPV,
- 3/ approuvé le projet de statuts de la SPV Pays de Meaux Solaire et autorisé en conséquence le représentant de la CAPM ou de la Ville de Meaux à l'assemblée générale extraordinaire de la SEM Pays de Meaux Habitat à approuver le projet de statuts de la SPV Pays de Meaux Solaire,
- 4/ approuvé le projet de pacte d'associés et autorisé en conséquence le représentant de la CAPM ou de la Ville de Meaux à l'assemblée générale extraordinaire de la SEM Pays de Meaux Habitat à approuver le projet de pacte d'associés.

L'Assemblée générale mixte du 30 novembre 2021 de la SEM Pays de Meaux habitat a approuvé :

- 1/ l'adjonction d'une activité à l'article 3 des statuts relatifs à l'objet social (point 6. la réalisation ou la participation à des opérations liées à la production d'énergie et d'électricité renouvelables) ;
- 2/ le projet de développement de centrales photovoltaïques sous forme d'ombrières de parking ou de toitures ;
- 3/ la création de la SPV Pays de Meaux Solaire entre la SASU SYS CO et la SEM PAYS DE MEAUX HABITAT.

### **Constitution de la société**

Les formalités de création de la société ont été lancées au début de l'année 2022 et la société a été immatriculée le 17 Mars au RCS de Meaux n° 911 529 402.

### **Associés et capital social**

Associés	Montant du capital en €	Nombre d'actions	Répartition du capital
SYS CO	3 000	3 000	60 %
PAYS DE MEAUX HABITAT	2 000	2 000	40 %
	5 000	5 000	100 %

## DEUXIEME PARTIE – PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

### 1 PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Suite au Conseil d'Administration du 20 mai 2022, le rapport de gestion de l'exercice 2021, le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport sur les comptes et bilan clos au 31/12/2021 ont été présentés et approuvés par l'assemblée générale de la SEM du 27 juin 2022.

Vous trouverez ci-dessous :

- Le rapport de la gestion des comptes annuels 2021
- Les comptes annuels accompagnés de son annexe

### **RAPPORT DE GESTION DES COMPTES ANNUELS 2021 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 MAI 2022**

#### **EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2021 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

#### **I. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ**

##### **1. Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice**

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2021, le chiffre d'affaires de la Société est de 47 992 478 €. En 2020 le chiffre d'affaires était de 42 062 848 €.

La hausse du chiffre d'affaires est relative à la vente des terrains lotis au cours de l'exercice, en revanche le volume des loyers a baissé entre 2019 et 2020 en raison des opérations de démolition.

Le montant de la RLS est de 2 380 000 € contre 2 169 000 € en 2020 soit une hausse de 211 000 €. Ce prélèvement pèse lourdement sur notre autofinancement.

Un montant de cession de notre patrimoine (logements et Afpa) pour une valeur de 4 383 000 € contre 1 803 000 € en 2020.

Les charges d'exploitation s'élèvent au 31 décembre 2021 à 46 204 388 € contre 42 709 059 € en 2020

Cette hausse s'explique par une forte hausse du coût du chauffage sur les mois de novembre et décembre, et par une dotation à la PGE permettant de couvrir nos besoins sur les 3 prochains exercices.

Le montant de la taxe foncière reste stable, il s'élève à 4 201 000 € contre 4 140 000 € en 2020.

### **Les démolitions :**

La SEM a repris les engagements et projets de l'OPH absorbé intégrés dans la convention NPNRU 2018-228 signée le 12 octobre 2018.

Cette convention prévoit la démolition-reconstruction des 7 dernières tours tripodes du quartier, représentant près de 1 190 logements, afin de parachever définitivement la transformation du grand ensemble de Beauval à Meaux.

Dans le cadre de cette convention NPNRU, Pays de Meaux Habitat a démoli les 3 tours Albret, Alsace et Anjou en 2019 et 2020, soit 507 logements.

La tour Albret a ainsi été démolie en 2019, le tir des 2 tours restantes Alsace & Anjou a été réalisé le 7 mars 2021.

### **Les ZAC :**

Deux opérations d'aménagement ont été confiées par la Ville de Meaux à l'OPH Meaux Habitat dans le cadre de conventions publiques d'aménagement (CPA) conclues pour une durée de 10 ans.

Deux ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) ont été ainsi créées : la ZAC des Berges de l'Ourcq et la ZAC du Parc Chenonceau.

Les CRACLS de clôture ont été soumis à l'approbation du Conseil d'administration du 8 novembre 2021. La collectivité a délibéré le 17 décembre 2021.

Le résultat des deux opérations à reverser au concédant s'élève à 44 784.77 €.

### **COVID-19 :**

L'évènement Covid 19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé de ces comptes de la période concernée.

Pour cela l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur la situation financière. Cette approche est recommandée par l'ANC dans la note du 18 Mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'évènement Covid 19 sur ces comptes.

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'évènement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'évènement et sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées

Les effets ponctuels de l'évènement Covid sont détaillées ci-dessous

- L'évènement Covid 19 n'a pas eu d'impact sur les comptes 2021.

### **PSP avec intervention du cabinet HTC**

Le PSP servant de base de calcul à la provision pour gros entretien a été revu avec l'intervention du cabinet HTC, pour la période allant de 2021 à 2030.

### **Revue des processus de contrôle interne comptable et financier par le cabinet MAZARS**

Le cabinet MAZARS est intervenu dans le cadre de la réorganisation suite à la fusion entre l'ex-SAIEM et l'ex-OPH afin d'effectuer une revue des processus de contrôle interne comptable et financiers de la SEM DU PAYS DE MEAUX HABITAT. Une note du 8 mars 2021 a donc été transmise, retraçant les divers processus des différents services, la cartographie du système d'information, les habilitations sur le nouveau progiciel HOMERE et diverses recommandations

A ce jour l'ensemble des recommandations du cabinet Mazars a été mis en place

#### **2. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

- Néant

## **II. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT**

Suite à la migration informatique (Juillet 2020) ne sommes pas en mesure pour le moment et au vu des délais impartis, de pouvoir éditer ce fichier relatif « aux délais de paiements Fournisseurs ».

Cependant, nous avons pour habitude de respecter rigoureusement les échéances des factures fournisseurs.

## **III. RÉSULTATS - AFFECTATION**

### **1. Examen des comptes et résultats**

Il s'agit ici de présenter les principaux indicateurs des comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le chiffre d'affaires s'élève à 47 992 478 dont :

Total des loyers 31 115 635 € contre 31 625 886 € en 2020 (Hors provisions pour charges)

Le montant des produits d'exploitation s'élève à **51 555 879 €**.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à **20 365 282 €**.

Le montant des impôts et taxes s'élève à **6 163 861 €** dont :

- Taxe foncière 4 201 000 €

Le montant des traitements et salaires s'élève à **4 435 040 €**. Contre **4 485 679 €** en 2020

Le montant des charges sociales s'élève à **1 977 098 €**.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à **12 705 755 €**.

Le montant des autres charges s'élève à **392 909 €**.

Les charges d'exploitation de l'exercice représentent un montant total de **46 204 388 €**.

Le résultat d'exploitation pour l'exercice est de **5 371 491 €** contre **5 472 943 €** en 2020.

Le résultat financier est de – **3 631 851 €**

Quant au résultat courant avant impôts, il est de **1 719 640 €**.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de **2 335 138 €**,
- d'un impôt sur les sociétés de **715 635 €**,

le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2021 fait apparaître un bénéfice de **3 339 143 €**.

Le compte de résultat analytique se présente ainsi :



COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE			
	2 020	2 021	Var
Loyers	31 626	31 116	-510
Impayés (Rep-dot-perte)	-219	-206	13
Coût de la vacance (Acomptes - charges)	-783	-591	193
PGE (hors dépenses GE)	2 215	-197	-2 412
Maintenance (615)	-5 109	-4 791	318
Taxes foncières	-4 140	-4 201	-61
Dotations immo	-9 402	-9 297	105
Charges financières	-4 090	-3 646	444
Subvention	1 525	1 519	-6
<b>Marge sur locatif</b>	<b>11 624</b>	<b>9 708</b>	<b>-1 916</b>
<b>Marge sur vente de lotissement Terrains</b>	<b>1 354</b>	<b>3 178</b>	<b>1 824</b>
Assurance	-262	-230	31
Cotisations	-123	-281	-158
Honoraires	-908	-787	121
Honoraires de la SCET	0	0	0
livres	-2 328	-2 413	-85
<b>Charges de fonctionnement</b>	<b>-3 620</b>	<b>-3 711</b>	<b>-91</b>
<b>Salaires chargées non réc</b>	<b>-6 440</b>	<b>-6 355</b>	<b>84</b>
Autres produits	309	364	55
Autres taxes	-54	-47	7
Divers provision d'exploitation	-203	14	217
<b>Marge après frais de structure</b>	<b>2 971</b>	<b>3 151</b>	<b>180</b>
<i>Frais de structure</i>	<i>-10 060</i>	<i>-10 067</i>	<i>-7</i>
<i>% des frais de structures sur les loyers</i>	<i>31,8%</i>	<i>32,4%</i>	<i>-3,0%</i>
<b>Résultat sur cession immo.</b>	<b>920</b>	<b>1 619</b>	<b>699</b>
Impact sinistre	-307	-347	-40
Charges exceptionnelles	-4 570	-3 216	1 354
Produits exceptionnels	3 671	2 761	-911
<b>Divers exceptionnels</b>	<b>-1 205</b>	<b>-803</b>	<b>403</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>107</b>	<b>88</b>	<b>-19</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>	<b>2 793</b>	<b>4 055</b>	<b>1 262</b>
IS	-42	-716	-674
<b>Résultat net</b>	<b>2 751</b>	<b>3 339</b>	<b>588</b>

Les comptes 2021 sont impactés par deux éléments particuliers :

- La démolition des tours Alsace Anjou en mars 2021,
- Le niveau de marge brute dégagé sur les ventes de terrains en lotissements,
- Une hausse du coût de l'énergie

## 2. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels 2021 (bilan, compte de résultat et annexe) de la SEM PMH, tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de **3 339 142.99 €**.

Nous vous proposons de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la manière suivante :

- Bénéfice de l'exercice : **3 339 142.99 €**
- Au compte "report à nouveau " pour son activité agréée : 1 234 401.59 €
- Distribution de dividendes : 396 713.61 €
- Au compte "report à nouveau" pour son activité agréée : 1 708 027.79 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de **98 749 845 €.**

### 3. Distributions de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices.

2019	0 €
2020	0 €
2021	0.361 €

### 4. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que la Société n'a supporté aucune dépense non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

## IV. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIÉTÉ

### Contrôle de la Société

Nous vous informons qu'aucun mandat de Commissaire aux comptes n'est arrivé à expiration.

## V. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT (article L 232-1 du code de Commerce) – NEANT

## VI. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Depuis le 10 janvier 2017, la SEM 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).

Votre Conseil vous invite, après la lecture des rapports présentés par votre Commissaire aux Comptes, à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

### Le Conseil d'Administration

### Tableau des résultats des cinq derniers exercices :

	2017	2018	2019	2020	2021
Capital en fin d'exercice					
- Capital social	2 238 848	3 272 560	13 524 800	17 574 800	17 574 800
- Nombre d'actions émises	139 928	204 535	845 300	1 098 423	1 098 423
- Nombre d'actions convertibles	0	0	0	0	0
Opérations & résultats					
- Chiffre d'affaires hors taxes	9 167 670,81	9 107 487,28	43 489 758,20	42 062 848,40	47 992 477,95
- Résultat avant impôt, participation, dot.amortissements et provisions	3 209 915,77	3 126 227,51	11 694 452,78	8 048 878,81	12 872 152,07
- Impôts sur les bénéfices	137 815,80	66 999,00	0,00	41 687,31	715 635,00
- Résultat net	876 374,01	550 173,04	1 152 157,12	2 751 172,21	3 339 142,97
- Résultat distribué	0,00	0,00	0,00	0,00	396 713,61
Résultat par action					
- Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	21,95	14,96	13,83	7,29	11,07
- Résultat après impôt, participation					
- Résultat après impôt, participation, dot.amortissements et provisions	6,26	2,69	1,36	2,50	3,04
- Dividende versé	0,00	0,91	0,00	0,00	0,36
Personnel					
- Nombre de salariés	11	11	106	109	114
- Masse salariale	349 492,83	377 518,10	4 684 887,03	4 485 878,77	4 435 040,39
- Sommes versées en avantages sociaux	183 466,75	204 412,33	1 925 999,96	1 875 625,56	1 977 097,56

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

---

**COMPTES ANNUELS**

# **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PAYS DE MEAUX HABITAT** Comptes clos le 31 décembre 2021

## **Bilan Actif**

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits & valeurs similaires	596 800	572 233	24 367	69 983
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	45 812	26 373	19 439	20 457
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	38 073 548	1 252 710	36 820 838	37 251 122
Constructions	428 696 529	191 358 588	237 337 941	239 552 519
Installations techniques, matériel et outillage industriels	50 832	43 041	7 791	12 874
Autres immobilisations corporelles	1 145 657	1 051 439	94 217	109 507
Immobilisations corporelles en cours	21 597 981		21 597 981	11 530 945
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	20 000		20 000	20 000
Créances rattachées aux participations	452 000		452 000	572 000
Autres titres immobilisés				
Prêts	354 098		354 098	366 838
Autres immobilisations financières	639 097		639 097	669 048
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>491 672 453</b>	<b>194 304 384</b>	<b>297 367 769</b>	<b>290 175 293</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements	1 237 525		1 237 525	485 999
En-cours de production (biens et services)	1 605 745	108 074	1 697 671	1 693 277
Produits intermédiaires et finis				109 324
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>7 242</b>		<b>7 242</b>	
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	9 793 941	2 582 375	7 211 566	6 641 451
Autres créances	15 296 149	62 645	15 233 504	16 322 693
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	12 867 783		12 867 783	25 497 971
Charges constatées d'avance (3)	228 612		228 612	35 083
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>41 236 997</b>	<b>2 753 094</b>	<b>38 483 903</b>	<b>50 785 798</b>
Frais d'émission d'emprunt à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>532 909 450</b>	<b>197 057 479</b>	<b>335 851 672</b>	<b>340 961 091</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

# **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PAYS DE MEAUX HABITAT** Comptes clos le 31 décembre 2021

## **Bilan Passif**

	31/12/2021	31/12/2020
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	17 574 800	17 574 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	22 002 028	22 002 028
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	1 757 480	1 356 178
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	62 614	62 614
Autres réserves	4 164 311	4 164 311
Report à nouveau	9 965 687	7 615 799
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>3 339 143</b>	<b>2 751 172</b>
Subventions d'investissement	40 280 516	40 759 708
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>99 146 559</b>	<b>96 286 608</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	1 904 444	1 963 321
Provisions pour charges	2 818 377	3 827 370
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>4 722 820</b>	<b>5 790 691</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		5 293
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	209 679 732	215 239 090
Emprunts et dettes financières diverses (3)	8 826 032	6 753 237
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	41 957	146 252
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 312 615	9 106 787
Dettes fiscales et sociales	2 683 099	2 194 568
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 199 068	1 844 300
Autres dettes	992 005	2 972 658
Produits constatés d'avance (1)	47 785	621 627
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>231 982 292</b>	<b>238 883 792</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>335 851 672</b>	<b>340 961 091</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	206 469 148	209 702 312
(1) Dont à moins d'un an (a)	25 471 186	29 035 228
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		



## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PAYS DE MEAUX HABITAT Comptes clos le 31 décembre 2021

### Compte de résultat

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits d'exploitation (1)</b>		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)	16 631 782	12 881 878
Production vendue (services)	31 360 696	29 180 971
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>47 992 478</b>	<b>42 062 848</b>
<b>Dont à l'exportation</b>		
Production stockée	-316 641	1 315 310
Production immobilisée	42 030	891 681
Subventions d'exploitation	158 850	40 821
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	3 557 540	3 845 256
Autres produits	121 622	26 085
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>51 555 879</b>	<b>48 182 002</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock	167 443	
Autres achats et charges externes (a)	20 365 262	18 463 826
Impôts, taxes et versements assimilés	6 163 861	6 220 585
Salaires et traitements	4 435 040	4 485 879
Charges sociales	1 977 098	1 875 626
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	9 297 037	9 401 608
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	587 342	793 611
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	2 818 376	973 292
Autres charges	392 909	488 632
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>46 204 388</b>	<b>42 709 059</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>5 351 491</b>	<b>5 472 943</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
<b>Produits financiers</b>		
De participation (3)		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		73 364
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	35 287	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	13 752	33 797
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)</b>	<b>49 039</b>	<b>107 162</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilés (4)	3 680 890	4 089 743
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)</b>	<b>3 680 890</b>	<b>4 089 743</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>-3 631 851</b>	<b>-3 982 581</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>1 719 640</b>	<b>1 490 362</b>

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

**Compte de résultat (suite)**

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	81 244	435 113
Sur opérations en capital	7 505 798	6 831 881
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	1 237 525	286 547
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)</b>	<b>8 824 565</b>	<b>7 333 541</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	172 384	545 502
Sur opérations en capital	5 469 435	4 805 728
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	847 608	679 812
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)</b>	<b>6 489 427</b>	<b>6 031 043</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI-VIII)</b>	<b>2 335 138</b>	<b>1 302 498</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	715 635	41 687
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>60 429 483</b>	<b>55 622 704</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>57 090 340</b>	<b>52 871 532</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>3 339 143</b>	<b>2 751 172</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférents à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

---

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**

## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PAYS DE MEAUX HABITAT Comptes clos le 31 décembre 2021

### I - Faits caractéristiques

#### 1.1. Evénements de l'exercice 2021

##### Démolitions de patrimoine :

La SEM a repris les engagements et projets de l'OPH absorbé intégrés dans la convention NPNRU 2018-228 signée le 12 octobre 2018.

Cette convention prévoit la démolitions-reconstruction des 7 dernières tours tripodes du quartier, représentant près de 1 190 logements, afin de parachever définitivement la transformation du grand ensemble Beauval à Meaux.

Dans le cadre de cette convention NPNRU, Pays de Meaux Habitat a démoli les 3 tours Albret, Alsace et Anjou en 2019 et 2021, soit 507 logements.

La tour Albret a ainsi été démolie en 2019, le tir des 2 tours restantes Alsace & Anjou a été réalisé le 7 mars 2021.

La démolition des tours Camargue Chambord Provence est programmée en 2024, des écritures comptables ont été constatées d'ores et déjà au cours de cet exercice

Au cours de l'exercice 2021, la SEM a appréhendé en résultat sur cette prochaine démolition :

- 16 716.00 € au titre de la dotation de provision pour démolition,
- 63 230.00 € au titre de la subvention à recevoir,
- 368 187.82 € au titre de la dotation exceptionnelle

L'opération 69 avenue Henri Dunant (hors programme NPNRU) est programmée pour une démolition en 2023. Pour l'exercice 2021 il a été comptabilisée une dotation exceptionnelle au titre des amortissements pour une valeur de 94 235.86€.

##### Protocole Seqens

Le 20 décembre 2021, SEM PAYS DE MEAUX HABITAT a signé avec SEQENS un protocole transactionnel. Ce protocole avait pour objet de régulariser les sommes indument réglées par SEQENS ensuite de l'acquisition des immeubles par SEM PAYS DE MEAUX HABITAT.

Aux titres des factures d'eau et d'électricité pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 juillet 2021 et de fourniture de chaleur payées pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 juin 2021 la somme s'élève à 766 353.77 €

Le 25 janvier 2022 SEM PAYS DE MEAUX HABITAT a réglé le montant dû.

#### 1.2. Evénements postérieurs à la clôture

- Le 22 mars 2022 l'administration fiscale a validé les demandes de remboursement de crédit de tva pour une valeur respective de 416 500 € et 409 936 €. Ces demandes étaient relatives à la démolition Albret & Alsace & Anjou.
- Au 31 décembre 2021 la trésorerie s'élève à 12 867 783 € contre 25 452 137 €. Cela provient du fait que SEM PAYS DE MEAUX HABITAT a préfinancé plusieurs opérations. En effet en 2022 les emprunts suivants ont été perçus pour une valeur de 27 714 208 €



## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PAYS DE MEAUX HABITAT Comptes clos le 31 décembre 2021

ARTOIS 1 : 5 854 715 € LE 03/01/22,  
ARTOIS 2 : 4 895 513 € LE 03/01/22,  
SAINT-LAZARE : 8 730 190 € LE 01/02/22,  
VEFA SEAT : 8 233 790 € LE 01/02/22.

### 1.3. Changement des modalités de calcul

Jusqu'à l'exercice clos le 31 décembre 2020, le calcul de la provision pour clients douteux se basait sur les taux de l'étude nationale.

Pour l'exercice 2021 les taux ont été actualisés selon les propres statistiques de PAYS DE MEAUX HABITAT afin de déprécier les créances locataires de manière plus fidèle à la réalité.

L'étude statistique couvre l'évolution des créances locataires sur 3 exercices de 2017 à 2020. A noter que cette étude a porté sur l'ex OPH, les données de l'ex SAJEM antérieure à la fusion de 2019 n'étaient pas disponibles.

	Nouveau taux	Taux annexe 2020	Ecart
0 à 3 mois	4%	3%	1%
3 à 6 mois	22%	17%	5%
6 à 12 mois	53%	37%	16%

L'impact de ce changement de modalité de calcul sur le résultat 2021 est de 106 918.60 €.

#### Impact du COVID-19 :

L'événement Covid 19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé de ces comptes de la période concernée.

Pour cela l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur la situation financière. Cette approche est recommandée par l'ANC dans la note du 18 Mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'évènement Covid 19 sur ces comptes.

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'évènement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'évènement et sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Les effets ponctuels de l'évènement Covid sont détaillées ci-dessous

- L'évènement Covid 19 n'a pas eu d'impact sur les comptes 2021.

## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PAYS DE MEAUX HABITAT Comptes clos le 31 décembre 2021

### **II - Méthodes d'évaluation et hypothèses de base**

#### **2.1 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
- Règlement ANC 2015-04

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.

#### **2.2 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 à la suite des nouvelles règles comptables applicables en 2005 concernant les actifs n'ont pas fait pour l'instant l'objet d'un avis du CNC.

#### **2.3 Provisions Gros Entretien**

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

Les dépenses d'entretien programmées, réalisées par le cabinet HTC courant premier semestre 2021 et approuvées lors du Conseil d'Administration du 21 juin 2021, sont identifiées dans un programme pluriannuel, 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, et 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.

Elle couvre 3 années de programmation de travaux.

#### **2.4 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 en fonction des statistiques de recouvrement par tranche d'âge adoptée par l'entité.

Le montant du Dépôt de Garantie n'est pas déduit du montant de la dette du locataire.



**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, les créances douteuses s'établissent à 3 722 K€ et une provision pour dépréciation est constituée pour 2 582 K€.

Les taux pratiqués sont les suivants

Dettes de 0 à 3 mois : taux de dépréciation de 4%

Dettes de 3 à 6 mois : taux de dépréciation de 22%

Dettes de 6 à 12 mois : taux de dépréciation de 53%

Dettes au-delà de 12 mois : taux de dépréciation de 100%

### III - Note sur le bilan

#### 3.1. Immobilisations et amortissements

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.

Les modes de calcul des amortissements sont les suivants :

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

##### Immobilisations corporelles

###### a) pour les constructions anciennes et celles de l'OPH absorbé

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 sont inclus dans le composant structure. Ces 3 nouveaux composants seront créés au fur et à mesure de leur remplacement.

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

**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

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 ont été créés sur tous les programmes :

- Équipements intérieurs : amélioration tel que l'interphonie
- Équipements extérieurs : amélioration jardin
- Equipement de sécurité

Quant aux composants des opérations :

- La « Résidence Sociale » livrée le 6 juillet 2010
- « La Loupière » livrée le 1<sup>er</sup> janvier 2011 à 80 %, l'intégralité le 1<sup>er</sup> 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

## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PAYS DE MEAUX HABITAT Comptes clos le 31 décembre 2021

### **Autres Immobilisations Corporelles**

Les travaux d'amélioration, de réhabilitation et de V.R.D. n'ont pas fait l'objet de retraitement par composant et sont donc amortis selon leurs plans initiaux.

Les autres immobilisations corporelles (mobilier, matériel de bureau, matériel informatique etc...) sont amorties selon le mode linéaire et sur les durées suivantes :

- 10 ans pour le matériel et outillage
- 10 ans pour les agencements
- 3/5 ans pour le matériel de transport
- 3/5 ans pour le matériel informatique
- 10 ans pour le mobilier
- 10 ans pour les autres immobilisations corporelles

### **3.2. Immobilisations en cours au 31 décembre 2021**

Sont portées à ce poste les immobilisations en cours de construction dont la mise en location n'est pas réalisée, ainsi que les travaux d'améliorations en cours sur le patrimoine locatif.

Les immobilisations en cours sont comptabilisées suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre 2021. Ces immobilisations se transformeront en composant lors de leur mise en service.

### **3.3. Immobilisations financières**

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

### **3.4. Opérations de concessions d'aménagement**

Deux opérations d'aménagement ont été confiées par la Ville de Meaux à Meaux Habitat dans le cadre de conventions publiques d'aménagement (CPA).

Deux ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) ont ainsi été créées : la ZAC des Berges de l'Ourcq et la ZAC du Parc Chenonceau.

Le 17 décembre 2021, le concédant en l'occurrence la ville de Meaux a délibéré sur le bilan de clôture de la ZAC des Berges de l'Ourcq et la ZAC du Parc Chenonceau accompagné du compte rendu d'activité.

Le résultat des deux opérations à reverser au concédant s'élève à 44 784,77 €.

### **3.5. Capitaux propres**

Cf. tableau d'affectation du résultat.

### **3.6. Subventions**

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.

## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PAYS DE MEAUX HABITAT Comptes clos le 31 décembre 2021

Des subventions non rattachées à un programme ont fait l'objet d'une comptabilisation en produits exceptionnels pour une valeur de 679 783.46 €

### 3.7. Provisions pour risques et charges

Le poste comprend les provisions suivantes

En K€	2020	2021
PGE	1 915	2 113
Provision pour charges sur immeubles	1 905	1 905
Provision retraite	720	689
Provision pour démolition	1 192	16
Provision pour litiges et autres	59	
Total	5 791	4 723

### Méthodes de calcul

La provision pour gros entretien a été calculée sur la base de la programmation de travaux sur 3 ans selon le PSP réalisé par le cabinet HTC. 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.

A compter de l'exercice comptable ouvert au 01<sup>er</sup> janvier 2020, les travaux significatifs relatifs aux façades et menuiseries ne sont plus considérés comme du gros entretien mais du remplacement de composants.

La provision pour charges sur immeubles correspond au calcul prévu dans le contrat de location pour couvrir les travaux du programme « la Clef des Champs » CESAP à Champs-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 jusqu'à fin 2016.

A partir de 2017 et jusqu'à fin 2019 : 0.50 % du Prix de revient réajusté tous les ans sur la base de l'indice INSEE de la construction.

A partir de la neuvième année, en 2020 : le taux passe à 1,00 % du Prix de revient réajusté tous les ans sur la base de l'indice INSEE de la construction



**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

---

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

La provision pour retraite a été provisionnée suivant les modalités de détermination de calcul suivantes :

Age de départ à la retraite : 62 ans pour les cadres et les non-cadres,

Taux d'inflation de 1.60 %

Taux d'actualisation de 0.98 %.

**IV - Note sur le compte de résultat**

**4.1. Participation des salariés aux résultats**

Néant

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

**V - Notes détaillées**

**Actif immobilisé**

Tableau des immobilisations

	Valeur au début d'exercice	Augmentation	Diminution	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	634 825	7 587		642 412
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>634 825</b>	<b>7 587</b>		<b>642 412</b>
- Terrains	38 164 504	1 005 060	1 096 016	38 073 548
- Constructions sur sol propre	376 279 627	9 085 833	7 291 902	377 073 558
- Constructions sur sol d'autrui	22 213 545			22 213 545
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions	34 189 425		4 780 000	29 409 425
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	50 832			50 832
- Installations générales, agencements aménagement divers	104 334			104 334
- Matériel de transport	14 250		14 250	
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	976 163	52 905		1 029 069
- Emballages récupérables et divers	12 253			12 253
- Immobilisations corporelles en cours	11 530 945	20 044 539	9 977 504	21 597 981
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>482 535 879</b>	<b>30 188 339</b>	<b>23 159 671</b>	<b>489 564 546</b>
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	592 000		120 000	472 000
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	1 035 885	23 734	65 424	993 195
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 627 885</b>	<b>23 734</b>	<b>186 424</b>	<b>1 465 195</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>484 798 589</b>	<b>30 219 659</b>	<b>23 346 095</b>	<b>491 672 153</b>

## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PAYS DE MEAUX HABITAT Comptes clos le 31 décembre 2021

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Ventilation des augmentations</b>				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	7 587	30 188 339	23 734	30 219 659
Apports				
Créations				
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>	<b>7 587</b>	<b>30 188 339</b>	<b>23 734</b>	<b>30 219 659</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste		9 977 504		9 977 504
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		13 182 168	186 424	13 368 592
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>		<b>23 159 671</b>	<b>186 424</b>	<b>23 346 095</b>

### Amortissements des immobilisations

	Valeur en début d'exercice	Augmentation	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	544 385	54 220		598 606
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>544 385</b>	<b>54 220</b>		<b>598 606</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	147 040 718	8 961 691	5 623 451	150 378 957
- Constructions sur sol d'autrui	10 365 104	670 269		11 035 374
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions	34 189 425		4 780 000	29 409 425
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	37 959	5 083		43 041
- Installations générales, agencements aménagement divers	99 625	1 740		101 365
- Matériel de transport	14 250		14 250	
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	883 618	66 456		950 074
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>192 630 696</b>	<b>9 705 239</b>	<b>10 417 701</b>	<b>191 918 236</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>193 175 082</b>	<b>9 759 459</b>	<b>10 417 701</b>	<b>192 516 841</b>

## Actif circulant

### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 26 763 897 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations	452 000		452 000
Prêts	354 098		354 098
Autres	639 097		639 097
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	9 793 941	9 793 941	
Autres	15 296 149	15 296 149	
Charges constatées d'avance	228 612	228 612	
<b>Total</b>	<b>26 763 897</b>	<b>25 318 702</b>	<b>1 445 195</b>

### Produits à recevoir

	Montant
LOC.PROD.NON ENCORE FACTURES	1 667 601
FOURN.AVOIRS A RECEVOIR	10 686
PRODUITS A RECEVOIR - DEBITEURS DIVERS	3 966 469
<b>Total</b>	<b>5 664 757</b>



## Capitaux propres

### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 17 574 800,00 euros décomposé en 1 098 425 titres d'une valeur nominale de 16,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	1 098 425	16,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	1 098 425	16,00

## Provisions pour risques et charges

### Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges	58 877		58 877		
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires	720 038	689 064	720 038		689 064
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions	1 915 664	2 112 596	1 915 664		2 112 596
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	3 096 113	16 716	1 191 669		1 921 160
<b>Total</b>	<b>5 790 691</b>	<b>2 818 376</b>	<b>3 886 247</b>		<b>4 722 820</b>
<b>Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :</b>					
Exploitation		2 818 376	2 694 579		
Financières					
Exceptionnelles			1 191 669		

## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PAYS DE MEAUX HABITAT Comptes clos le 31 décembre 2021

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 231 940 336 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an et à 5 ans au plus	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (**)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	209 879 732	9 793 222	38 206 731	161 879 779
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	8 826 032	2 443 395	1 158 424	5 224 213
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 312 615	6 312 615		
Dettes fiscales et sociales	2 683 099	2 683 099		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 199 068	3 199 068		
Autres dettes (**)	992 005	992 005		
Produits constatés d'avance	47 785	47 785		
<b>Total</b>	<b>231 940 336</b>	<b>25 471 188</b>	<b>39 365 156</b>	<b>167 103 992</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	6 896 736			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	10 125 926			
(**) Dont envers Groupe et associés				

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

Charges à payer

	Montant
FOURN FACT NON PARVEN EXPLOI F	2 232 440
FOURN FACTURES NON PARVENUES S	87 027
FOURN IMMOB FACT NON PARVENUES	466 705
INTERETS COURUS NON ECHUS DE	2 115 486
DETTES PROVISIONNEES POUR CONG	378 073
CHARGES A PAYER PERSONNEL	302 948
ORGANISMES SOCIAUX CHARGES A P	184 235
ORGANISMES SOCIAUX CHARG SOCIA	147 627
CHARGES A PAYER	103 781
REGUL CHARGES 2020 QUITTANCEE SUR 2022	269 382
<b>Total</b>	<b>6 287 704</b>

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	228 612		
<b>Total</b>	<b>228 612</b>		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRALISATION RESULTAT INTERM	47 785		
<b>Total</b>	<b>47 785</b>		

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

**Chiffre d'affaires**

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2021
LOYERS CONVENTIONNES	28 387 114
LOCAUX COMMERCIAUX	1 002 292
GARAGES ET PARKINGS	642 222
REDUCTION DE LOYER SOLIDARITE	-2 379 574
SUPPLEMENTS LOYERS	106 187
LOYERS LOGEMENTS NON CONVENTIONNE	1 324 437
LOYERS BUREAUX	131 953
AUTRES LOYERS	1 316 340
INDEMNITE D'OCCUPATION	584 664
PROVISIONS QUITTANCEES	11 127 840
VENTES TERRAIN LOTIS	4 209 567
REGUL DE CHARGES	1 294 355
PRODUIT DE CONCESSIONS D'AMENAGEMENT	173 061
AUTRES PRODUITS	71 900
<b>TOTAL</b>	<b>47 992 478</b>

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

**Charges et produits d'exploitation et financiers**

Résultat financier

	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		73 364
Reprises sur provisions et transferts de charge	35 287	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	13 752	33 797
<b>Total des produits financiers</b>	<b>49 039</b>	<b>107 162</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilés	3 680 890	4 089 743
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières</b>	<b>3 680 890</b>	<b>4 089 743</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-3 631 851</b>	<b>-3 982 581</b>

**Charges et Produits exceptionnels**

Résultat exceptionnel

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	81 244	435 113
Produits exceptionnels sur opérations en capital	7 505 796	6 631 881
Reprises sur provisions et transferts de charge	1 237 525	266 547
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>8 824 565</b>	<b>7 333 541</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	172 384	545 502
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5 469 435	4 805 728
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	847 608	679 812
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>6 489 427</b>	<b>6 031 043</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>2 335 138</b>	<b>1 302 498</b>



**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

**VI- NOTES COMPLEMENTAIRES**

**BILAN ACTIF PAR ACTIVITE**

Rubriques	Brut	Amort. Prov. dépré	31/12/2021	31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	596 600	572 233	24 367	69 963
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	45 812	28 373	19 439	
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				20 457
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	38 073 548	1 252 710	36 820 838	37 251 122
Constructions	428 696 529	191 358 588	237 337 941	239 552 519
Installations techniques, matériel et outillage industriels	50 832	43 041	7 791	12 874
Autres immobilisations corporelles	1 145 657	1 051 439	94 217	109 507
Immobilisations corporelles en cours	21 597 981		21 597 981	11 530 945
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	20 000		20 000	20 000
Créances rattachées à des participations	452 000		452 000	572 000
Autres titres immobilisés				366 838
Prêts	354 098		354 098	
Autres immobilisations financières	639 097		639 097	669 048
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>491 672 153</b>	<b>194 304 384</b>	<b>297 367 769</b>	<b>290 175 293</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements	1 237 525		1 237 525	485 999
En-cours de production de biens	1 805 745	108 074	1 697 671	1 843 447
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis	0		0	-40 846
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande	7 242		7 242	
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	9 793 941	2 582 375	7 211 566	6 641 451
Autres créances	15 285 463	62 645	15 222 818	16 322 693
Fournisseurs débiteurs	10 686		10 686	
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Autres titres				
Disponibilités	12 867 783		12 867 783	25 452 137
<b>COMPTE DE REGULARISATION</b>				
Neutralisation des résultats de concessions				
Charges constatées d'avance	228 612		228 612	35 083
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>41 236 997</b>	<b>2 753 084</b>	<b>38 493 903</b>	<b>50 739 964</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>532 909 150</b>	<b>197 057 479</b>	<b>335 861 672</b>	<b>340 915 257</b>

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

**BILAN PASSIF PAR ACTIVITE**

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Capital social ou individuel (dont versé : 17 574 800 euros)	17 574 800	17 574 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport	22 002 028	22 002 028
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	1 757 480	1 356 176
Réserve statutaire ou contractuelles		
Réserves réglementées	62 614	62 614
Autres réserves	4 164 311	4 164 311
Report à nouveau hors agréées	3 712 275	2 487 892
Report à nouveau agréées	6 253 392	5 127 907
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>3 338 143</b>	<b>2 751 172</b>
dont résultat des activités agréées	1 234 402	2 081 458
Subventions d'investissement	40 280 516	40 759 708
Provision réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>99 146 559</b>	<b>96 286 508</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	1 904 444	1 963 321
Provisions pour charges	2 818 377	3 827 370
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>4 722 820</b>	<b>5 790 691</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		8 447 173
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	209 879 732	210 985 779
Concours bancaires		
Emprunts et dettes financières divers	8 826 032	2 518 834
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	41 957	736 644
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 312 615	9 106 767
Dettes fiscales et sociales	2 683 099	2 194 568
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 199 068	1 844 300
Autres dettes	992 005	2 359 038
Clients créditeurs		23 228
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Neutralisation des résultats concessions		70 866
Produits constatés d'avance	47 785	550 761
<b>DETTES</b>	<b>231 982 292</b>	<b>238 837 958</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>335 851 672</b>	<b>340 915 257</b>

# **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PAYS DE MEAUX HABITAT** Comptes clos le 31 décembre 2021

## **COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE (Partie 1)**

Rubriques	Toutes activités		Dont activités agréées	
Code opération	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	16 631 782	1 793 042	11 866 655	
Production vendue de services	31 360 696	40 269 807	29 259 411	40 606 760
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>47 992 478</b>	<b>42 062 848</b>	<b>41 126 066</b>	<b>40 606 760</b>
Production stockée	-316 641	1 315 310	-42 096	-577 648
Production immobilisée	42 030	891 681	42 030	891 674
Subventions d'exploitation	158 850	40 821	93 693	38 276
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	3 557 540	3 845 256	2 904 195	3 760 304
Autres produits	121 622	26 085	93 959	24 074
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>51 555 879</b>	<b>49 182 002</b>	<b>44 217 847</b>	<b>44 743 439</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		2 391		
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres appro				
Variation de stock (matières premières)	167 443			
Autres charges et charges externes	20 365 282	18 461 435	18 515 780	17 400 402
Impôts, taxes et versements assimilés	6 163 861	6 226 585	5 771 347	5 936 928
Salaires et traitements	4 435 040	4 485 879	3 425 955	4 140 087
Charges sociales	1 977 098	1 875 626	1 527 257	1 731 044
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	9 297 037	9 401 608	8 707 316	8 839 088
Sur immobilisations : dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dotations aux provisions	587 342	793 611	544 174	678 575
Pour risques et charges : dotations aux provisions	2 818 376	973 292	2 234 785	888 752
Autres charges	392 909	488 632	352 169	482 733
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>46 204 388</b>	<b>42 709 059</b>	<b>41 078 782</b>	<b>40 097 611</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>5 351 491</b>	<b>5 472 943</b>	<b>3 139 066</b>	<b>4 645 829</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		73 364		67 709
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprise sur provisions et transferts de charges	35 287		35 287	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	13 752	33 797	13 752	31 192
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>49 039</b>	<b>107 162</b>	<b>49 039</b>	<b>98 901</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées	3 680 890	4 089 743	3 269 060	3 852 849
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>3 680 890</b>	<b>4 089 743</b>	<b>3 269 060</b>	<b>3 852 849</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-3 631 851</b>	<b>-3 982 581</b>	<b>-3 220 021</b>	<b>-3 753 948</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>1 719 640</b>	<b>1 490 362</b>	<b>-80 955</b>	<b>891 881</b>



**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE  
PAYS DE MEAUX HABITAT**  
Comptes clos le 31 décembre 2021

**COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE (Partie 2)**

Rubriques	Toutes activités		Dont activités agréée	
Code opération	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	81 244	435 113	71 025	406 436
Produits exceptionnels sur opérations de capital	7 505 796	6 631 881	6 305 174	6 009 470
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 237 525	266 547	1 237 525	266 547
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>8 824 565</b>	<b>7 333 541</b>	<b>7 613 724</b>	<b>6 682 453</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	172 384	4 468 658	161 695	4 695 542
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	5 469 435	882 573	5 289 063	657 143
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	847 608	679 812	847 608	140 151
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>6 489 427</b>	<b>6 031 043</b>	<b>6 298 367</b>	<b>5 492 835</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2 335 138</b>	<b>1 302 498</b>	<b>1 315 357</b>	<b>1 189 617</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise				
Impôts sur les bénéfices	715 635	41 687		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>60 429 483</b>	<b>55 622 704</b>	<b>51 880 610</b>	<b>51 524 793</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>57 090 340</b>	<b>52 871 532</b>	<b>50 646 209</b>	<b>49 443 295</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>3 339 143</b>	<b>2 751 172</b>	<b>1 234 402</b>	<b>2 081 498</b>

**2 RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES / A DISTRIBUER**

Année	Montant des dividendes	Montant par action
2019	0 €	0 €
2020	0 €	0 €
2021	396 713,61 €	0,361 €



---

### 3 CONVENTIONS REGLEMENTEES

---

Le Conseil d'administration du 13 novembre 2019 avait décidé de nommer Monsieur Edouard PASQUELIN au poste de Directeur Général de la SAIEM à compter du 2 janvier 2020 pour un mandat social d'une durée de 3 ans et d'approuver le mandat social présenté, sous condition suspensive de la réalisation définitive de la fusion. Le mandat social approuvé lors de ce Conseil d'administration prévoyait notamment deux dispositions pouvant s'apparenter à des conventions réglementées, à savoir :

- une Assurance Perte d'Emploi du Dirigeant (point 4 du mandat social)
- une indemnité de perte de mandat (point 5 du mandat social).

La fusion ayant été réalisée, Monsieur PASQUELIN a pris ses fonctions le 2 janvier 2020 et une assurance perte d'emploi a été souscrite auprès de la GSC en 2020. Le certificat d'affiliation a été établi le 4 juin 2020 avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> mars 2020. A l'issue de chaque échéance annuelle, l'assurance a fait l'objet d'un renouvellement.

Après avoir évalué si les conventions répondent toujours à l'intérêt de la Société, et après en avoir délibéré, le Conseil d'administration a voté le 20 mai 2022 pour le maintien de son autorisation à la poursuite des conventions et engagements qui suivent jusqu'au départ du Directeur Général prévu le 30 juin 2022 :

- une Assurance Perte d'Emploi souscrite auprès de la GSC au profit de Monsieur Edouard PASQUELIN, Directeur Général de Pays de Meaux Habitat (point 4 du mandat social),
- une indemnité de perte de mandat social au profit de Monsieur Edouard PASQUELIN, Directeur Général de Pays de Meaux Habitat (point 5 du mandat social).

Lors de cette séance du 20 mai 2022, le Conseil d'administration avait pris également acte de l'absence d'autres conventions réglementées pour l'année 2021.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées a été présenté lors de l'assemblée générale mixte de la SEM du 27 juin 2027 et approuvé.

## TROISIEME PARTIE – LES ACTIVITES DE L'EXERCICE ECOULE



Vous trouvez ci-dessous pour chacune des activités de la SEM des chiffres clés et/ou des faits marquants de l'année 2021.

### 1 DEMOLITION / CONSTRUCTION / REHABILITATION

#### 1.1 Chiffres clés

**407** Logements en cours de construction  
**92** Logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation  
**34** Logements en cours de réhabilitation  
**338** Logements démolis

## 1.2 Les opérations réalisées et livrées en 2021

	Commune	Adresse	Nombre de logements			Livraison
			PLUS	PLA I	PLS	
I - CONSTRUCTION NEUVE						
Livraison locaux commerciaux DECLICK (VEFA Bouygues Immobilier)	MEAUX	Place Colbert				septembre 2021
II - ACQUISITION-AMELIORATION						
III – ACCESSION SOCIALE						
IV - REHABILITATION						
Les Prairiales	MEAUX	Rue Louis Braille	92			Septembre 2021
V - GROS TRAVAUX						
VI - DEMOLITION						
Démolition des tours Alsace et Anjou	MEAUX	Beauval	338			Juillet 2021

### Démolition des tours Alsace et Anjou le 7 mars 2021



## 1.3 Les opérations en cours en 2021

	Commune	Adresse	Nombre de logements			Livraison
			PLUS	PLA I	PLS	
I - CONSTRUCTION NEUVE						
Artois 1	MEAUX	Beauval	20	30		Mai 2022
Artois 2	MEAUX	Beauval	16	24		2 <sup>ème</sup> semestre 2023
Arago	MEAUX	Rue Arago / rue Allende	32	48		1 <sup>er</sup> semestre 2024
Saint Lazare 1	MEAUX	Chemin de la Loupière	32	48		1 <sup>er</sup> trimestre 2023
Coulommière	MEAUX	27, rue de la Coulommière			44	Décembre 2022
VEFA SEAT	MEAUX	77-79, rue Aristide Briand	16	23	23	Juillet 2023
II - ACQUISITION-AMELIORATION						

### III – ACCESSION SOCIALE

Ilot Dunant	MEAUX	Rue Jean Mermoz	51	Fin 2023
-------------	-------	-----------------	----	----------

Concernant plus spécifiquement le programme en accession sociale :

- Les études se sont poursuivies sur toute l'année 2021 et l'appel d'offres a été lancé en décembre 2021.
- le groupement AG2H / Citya a débuté la commercialisation des 51 lots en septembre 2021. Au 31 décembre 2021, 14 lots ont fait l'objet d'un contrat de réservations (soit 27%).

### IV - REHABILITATION

Hôtel Macé	MEAUX	38, rue Saint Rémy	18	Mars 2022
76 rue Saint Rémy	MEAUX	76, rue Saint Rémy	6	Août 2022
50, rue Aristide Briand	VILLENNOY	50, rue Aristide Briand	10	2 <sup>ème</sup> trimestre 2022

### V - GROS TRAVAUX

### VI - DEMOLITION

La résidence *Lucie Aubrac* (Artois 1) est située au 2 sente du mail et au 12 rue Abélard à Meaux dans le quartier de Beauval A. Elle est composée de 50 logements de types T2, T3, T4 et T5. Sa livraison a eu lieu en juin 2022





La résidence *Saint-Lazare* est située à l'angle de la rue de la Loupière et du chemin du Canal à Meaux dans le quartier de *la Grosse Pierre*. Elle est composée de 80 logements allant du T2 au T5 et sera livrée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.



L'opération de construction de 80 logements en conception réalisation « Arago » est située à l'entrée du quartier de Beauval sur une partie de l'emprise foncière libérée par la démolition des tours Alsace et Anjou. Elle sera livrée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.



La résidence *Berthie Albrecht (Artois 2)* est située 10, rue Abélard à Meaux dans le quartier de Beauval A. Elle est composée de 40 logements allant du T1 au T5. Sa livraison est prévue au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023



## **1.4 Les opérations engagées en 2021 dans le cadre de la diversification des activités de Pays de Meaux Habitat**

Dans le cadre de la diversification de ses activités, la SEM Pays de Meaux Habitat s'est engagée dans les trois projets suivants :

### **1. Réhabilitation de l'Hôtel Mutel de l'Isle**

La ville de Meaux est propriétaire de l'Hôtel particulier Mutel de l'Isle sis 23, rue du Général Leclerc à Meaux. Ce bien immobilier n'ayant pas d'usage à ce jour, la SEM a manifesté son intérêt auprès de la commune aux fins d'y créer un tiers-lieu mêlant des activités culturelles, artisanales, entrepreneuriales ; et ce dans le cadre de la diversification de ses activités.

#### **Les événements de 2021 :**

- Signature du bail à construction le 28 mai 2021
- Attribution du marché de maîtrise d'œuvre
- Dépôt du permis de construire en lien avec les futurs utilisateurs



### **2. Cité du numérique et de l'insertion (ex AFPA)**

L'Agence Nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes (AFPA) a décidé de mettre en vente son site de 2.5 ha, sis 70, avenue de la Victoire / 30, bld du Chevalier Bayard à Meaux, à proximité immédiate du quartier de Beauval, identifié Quartier Prioritaire de la Ville et à la frontière de la Zone Industrielle et de la gare routière. Ce site était destiné principalement à la formation aux métiers du bâtiment avec possibilité d'hébergement. Or, suite à un déclin de l'activité, le site a fait l'objet d'une désaffectation croissante avec de plus en plus de locaux inoccupés, sous utilisés ou fermés ; créant ainsi, au fil des années, une friche économique.

C'est dans ce contexte que Pays de Meaux Habitat a souhaité, dans le cadre de la diversification de ses activités et en partenariat avec la Ville de Meaux, étudier un projet de relocalisation d'activités et de revitalisation de ce site.

Ainsi et dans le respect de la réglementation du PLU applicable à la zone UXa, concernant les secteurs destinés à recevoir des activités présentant un caractère plutôt commercial, Pays de Meaux Habitat a proposé :

1. À la Ville de Meaux de se porter acquéreur des bâtiments 1/2/3/4/ et 5 pour une superficie de 1ha env. afin d'y relocaliser son Centre Technique Municipal. C'est aujourd'hui une opération réalisée.
2. Le développement d'une Cité du Numérique et de l'Insertion sur les autres bâtiments.

### Les évènements de 2021 :

- Acquisition du site à l'AFPA le 31 mars 2021
- Cession des bâtiments 1/2/3/4/5 à la Ville de Meaux le 24 septembre 2021 pour l'installation des services techniques.
- Réalisation des travaux de réhabilitation suivants :
  - o bâtiments 10 et 11 afin d'accueillir le HUB de la réussite.  
Le Hub de la réussite, porté par E2C (l'École de la Deuxième Chance), est un Pôle de sensibilisation et de formation au numérique. Il s'adresse aux jeunes à partir de 17 ans souhaitant se former aux métiers du numérique, quel que soit le niveau de formation ou de qualification mais aussi utiliser le numérique pour poursuivre ses études.
  - o une partie du RDC du bâtiment 12 afin d'accueillir un local de la Mission Locale dans le cadre de son dispositif Garantie Jeunes. La Garantie Jeunes est un dispositif qui permet d'accompagner les jeunes entre 16 et 25 ans en situation de grande précarité vers l'emploi ou la formation.
- Etudes en cours :
  - o changement du mode de chauffage du site en privilégiant les ENR.
  - o reprise de l'ensemble des réseaux du site ainsi qu'une partie de la voirie.

### **3. Pôle médical Colbert**

Suite à l'ouverture du pôle médical Colbert en 2019, il restait un plateau inoccupé. Des travaux ont été réalisés afin de créer deux nouveaux cabinets (accueil de médecins généralistes) avec une salle d'attente et un bureau d'accueil. Les locaux ont été livrés le 1<sup>er</sup> octobre 2021 et ont accueilli un deuxième médecin généraliste en mars 2022.

---

## **2 AMENAGEMENT**

---

### **2.1 Chiffres clés**

**2 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)**

**3 Lotissements**

**Recettes : 4 063 365 €**

### **2.2 La ZAC des berges de l'Ourcq et la ZAC du parc Chenonceau**

Aux termes des délibérations en date des 17 juin et 23 septembre 2004, le Conseil Municipal de la Commune de Meaux a décidé la création de deux Zones d'Aménagement Concerté dénommées ZAC des Berges de l'Ourcq et ZAC du Parc Chenonceau dans le cadre de la restructuration urbaine des quartiers de la Pierre Collinet et des Caravelles de Beauval. Aux termes d'une délibération en date du 21 octobre 2004, le Conseil Municipal de la Commune de Meaux a approuvé les dossiers de réalisation des deux ZACs.

L'aménagement des ZACs a été confié à Pays de Meaux Habitat, conformément aux deux conventions publiques d'aménagement en date du 9 décembre 2004. Ces deux conventions ont été avenantées fin 2014, 2017 et 2020 afin de porter leur durée jusqu'en décembre 2021.



Au titre des deux conventions publiques d'aménagement, les missions réalisées par Pays de Meaux Habitat, en sa qualité d'aménageur, ont été les suivantes :

- ✓ La gestion et le suivi du foncier
- ✓ Le suivi des études opérationnelles liées à la réalisation des travaux d'aménagement
- ✓ Le suivi et la coordination des travaux
- ✓ Le montage des dossiers de demande de subvention
- ✓ Le suivi financier
- ✓ La commercialisation
- ✓ L'acquisition de biens immobiliers

En 2021, Pays de Meaux Habitat a procédé à la clôture de ces opérations. Conformément à l'article 24 de la Convention Publique d'Aménagement, il a été établi un arrêté des comptes permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération.

Ainsi, au terme de l'opération d'aménagement de la ZAC des Berges de l'Ourcq :

- le solde d'exploitation est positif de 1 470 789€
- le solde des financements est sans objet

Ainsi, au terme de l'opération d'aménagement de la ZAC du Parc Chenonceau :

- le solde d'exploitation est négatif de 1 423 006€
- le solde des financements est sans objet



## **2.3 Les permis d'aménager / lotissements**

Au-delà des conventions d'aménagement confiées par la Ville, Pays de Meaux Habitat a souhaité développer sa compétence d'aménageur par la valorisation de terrains dont elle est majoritairement propriétaire ; et ce dans le cadre de permis d'aménager.

A ce titre, les missions de Pays de Meaux Habitat pour la réalisation de ces opérations d'aménagement sont les suivantes :

- ✓ Acquisitions foncières des parcelles appartenant à la Ville
- ✓ Etudes d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales
- ✓ Procédure administrative pour l'obtention du permis d'aménager
- ✓ Etudes techniques pour la réalisation des travaux d'aménagement
- ✓ Suivi et coordination des travaux d'aménagement
- ✓ Etablissement et suivi du bilan financier prévisionnel
- ✓ Commercialisation et suivi des cessions



## Le lotissement du Val Fleuri

Le lotissement du Val Fleuri est situé rues Berthelot et Jean Jacques Rousseau à Meaux sur un terrain d'une superficie de 8760 m<sup>2</sup>. Un permis d'aménager de 17 lots à bâtir libre-constructeur sur des parcelles d'environ 400 m<sup>2</sup> a été obtenu en août 2015. Les travaux d'aménagement et de viabilisation ont été effectués en 2017. La commercialisation des 17 lots à bâtir a été lancée en mai 2017. La remise en gestion à la Ville des voiries et des réseaux a été effectuée (hors trottoirs) en juillet 2017. La rétrocession foncière du Val Fleuri à la Ville de Meaux a été effectuée en 2021.

## Lotissement Auvergne Artois (lotissement lié au PRU)

Le lotissement Auvergne Artois se situe à l'angle de la rue Abélard et du mail des Allobroges à Meaux. Le permis d'aménager a été obtenu le 6 juillet 2016. Le lotissement comprend 6 lots dont 2 lots réservés à Pays de Meaux Habitat pour un programme de 50 et de 40 logements. Les autres lots sont destinés à des programmes en accession pour un total d'environ 390 logements et 1450 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

Les travaux de viabilisation ont été réalisés en décembre 2016. La remise en gestion à la Ville des voiries et des réseaux a été effectuée en juillet 2017.

La commercialisation des lots est la suivante :

- Vente des lots 5 et 6 au promoteur KAUFMAN & BROAD, le 10 avril 2018, pour la réalisation de 125 logements.
- Vente du lot 4 à PROMOGIM, le 27 février 2019, pour la réalisation de 78 logements et d'un rez-de-chaussée commercial.
- Vente du lot 3 à VINCI, le 8 novembre 2020, pour la réalisation de 100 logements et d'un RDC commercial.

Sur l'exercice 2021, les événements marquants sont les suivants :

- Réalisation en mai 2021, des travaux de finition des trottoirs au droit du lot 4, permettant la mise à l'habitation de l'opération PROMOGIM.
- Livraison en juin 2021 de l'opération PROMOGIM « Liberty Plaza » comprenant 78 logements et 3 locaux commerciaux.
- Début des travaux de construction sur le lot 3 par VINCI IMMOBILIER.



**Ilot Auvergne/Artois après démolition - aménagement et constructions (2021) - © NAI**

## Lotissement Albret, Alsace, Anjou (lotissement lié au NPNRU)

Le lotissement Albret, Alsace, Anjou se situe au droit de l'avenue de l'appel du 18 juin 1940 à Meaux et du boulevard Clément Ader. Un permis d'aménager a été délivré en avril 2019 pour l'aménagement et la création d'un lotissement de 10 lots à usage de logements. Ces 10 lots sont destinés à recevoir des logements en accession, des logements sociaux, et un lot est réservé à Action Logement en contrepartie foncière. Les travaux d'aménagement et de viabilisation de la tranche ferme ont débuté en mai 2020.

Sur l'exercice 2021, les événements marquants sont les suivants :

### Commercialisation des lots :

- Vente du lot A et B aux Nouveaux Constructeurs, le 15 octobre 2021, pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 152 logements ;
- Signature d'une promesse de vente en avril 2021, avec Bouygues Immobilier, sur le lot E pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 66 logements ;
- Signature d'une promesse de vente en avril 2021, avec LP Promotion, sur les lots H et I pour la réalisation d'une résidence senior et d'un programme en accession ;
- Echanges avec Plurial sur la réalisation d'un ensemble immobilier de 55 logements sur le lot I.

### Travaux d'aménagement :

- Les travaux d'aménagement et de viabilisation des lots ABCD (tranche ferme) ont été finalisés et réceptionnés en avril 2021 ;
- La remise en gestion à la Ville des voiries et des réseaux sur la tranche ferme a été effectuée le 10 mai 2021 ;
- Les travaux d'aménagement et de viabilisation des lots EFGHIJ (tranche optionnelle n° 1) ont débuté en octobre 2021 et devraient s'achever en mars 2022.



Ilot Albret/Alsace/Anjou en cours d'aménagement (2021) - © NAI



## **2.4 Les autres opérations d'aménagement**

### **Aménagement de jardins familiaux**

Pays de Meaux Habitat, en tant qu'aménageur et en lien avec la Ville de Meaux, a souhaité aménager le site dénommé « Jardins familiaux » situé à l'angle des rues de l'Hospice et du Chemin du Canal. L'objectif de cet aménagement est de créer une soixantaine de parcelles « potagers » d'environ 80 m<sup>2</sup> qui feront ensuite l'objet de contrats de location par parcelle.

Un appel d'offres travaux a été lancé en mars 2021 en entreprise générale et en un seul lot (VRD espaces verts) pour l'aménagement de 67 parcelles « potagers ». Les travaux d'aménagement ont débuté en septembre 2021 et se sont achevés en mai 2022.



## 3 ACCESSION A LA PROPRIETE – LOCAUX COMMERCIAUX

### 3.1 La vente HLM

#### Résidence Chasles et Curie à Meaux (vente de logements occupés et vacants)

La résidence en copropriété Chasles et Curie à Meaux compte 140 logements collectifs. Au 31 décembre 2021, il reste 43 logements appartenant à la SEM Pays de Meaux Habitat dont un vacant.

#### Le Clos Godet (vente de logements occupés et vacants)

La résidence LE CLOS GODET compte 27 maisons de ville, situées rue Georges Renard à Meaux.

Vente logements vacants 2021 :

	Typo	Superficie	PRIX	Signature PDV	Signature Acte
103	T3	66 m <sup>2</sup>	201 300€	10/03/21	08/06/21
107	T4	80 m <sup>2</sup>	240 000€	09/09/21	30/12/21

Au 31 décembre 2021, il reste 23 logements à vendre dont 1 vacant.



#### Le Val Fleuri (vente logements occupés et vacants)

La résidence LE VAL FLEURI à Meaux compte 29 maisons de ville, situées rue de Broglie à Meaux.

Vente logements vacants 2021 :

	Typo	Superficie	PRIX	Signature PDV	Signature Acte
VF-29	T4	74	168 320 €	17/03/2021	18/06/2021
VF-20	T4	80	182 440 €	17/03/2021	18/06/2021
VF-38	T3	80	179 860 €	12/04/2021	16/08/2021

Vente logements occupés 2021 :

	Typo	Superficie	PRIX	Signature PDV	Signature Acte
VF-32	T3	64	116 048 €	21/04/2021	19/07/2021
VF-36	T3	81	145 936 €	26/04/2021	05/08/2021
VF-31	T3	64	116 704 €		06/07/2021
VF-25	T3	64	121 649 €	14/04/2021	22/07/2021
VF-21	T4	82	155 081 €	16/04/2021	05/07/2021
VF-09	T3	64	121 111 €	20/04/2021	04/08/2021
VF-34	T3	81	146 096 €	21/05/2021	31/08/2021
VF-10	T3	64	141 140 €	04/11/2021	28/12/2021



Au 31 décembre 2021, il reste 18 logements à vendre, dont :

- une promesse de vente de logement vacant a été signée le 23 novembre 2021.
- une promesse de vente de logement occupé a été signée le 6 septembre 2021.

### **3.2 Accession sociale**

#### **Les résidences Bach et Beethoven**

Les résidences en copropriété Bach et Beethoven à Meaux comptent 38 logements collectifs.

	Typo	Superficie	PRIX	Signature PDV	Signature Acte
LOT 6 – BACH - APPT 103	T4	70	140 672€	09/07/2020	12/02/2021
LOT 18 – BACH - APPT 403	T4	70	138 880€	01/12/2020	01/02/2021
LOT 5 – BEETHOVEN - APPT 102	T4	70	140 672 €	17/11/2020	12/02/2021
LOT 14 – BEETHOVEN - APPT 303	T4	70	140 672 €	12/11/2020	09/03/2021

Au 31 décembre 2021, il reste 2 logements à vendre dont aucun vacant.

#### **Les Terrasses du Pâtis à Meaux**

Pour ce projet, les études se sont poursuivies sur toute l'année 2021 et l'appel d'offres travaux a été lancé en décembre 2021. Le groupement AG2H / Citya a débuté la commercialisation des 51 lots en septembre 2021. Au 31 décembre 2021, 14 lots ont fait l'objet d'un contrat de réservations (soit 27%).



**Projet des terrasses du pâtis**



## 4 GESTION PATRIMONIALE / MAINTENANCE ET EXPLOITATION

### Chiffres clés

982 visites dans les logements (hors visites des gardiens)

465 états des lieux ont été réalisés (hors relogements)

Suivi des contrats d'entretien :

- 2 323 092 € pour le nettoyage des parties communes
- 194 372 € pour les espaces verts
- 11 192 € pour les portes de garages et portes piétonnes
- 23 001 € pour la désinsectisation
- 47 930 € pour les chaudières
- 3 043 € pour l'entretien des aires de jeux
- 43 678 € pour les fuites enterrées

Pour un Total de : 2 646 308 €

Remise en état des logements : 1 285 820 €

Travaux dans les parties communes : 978 514 €

### Quelques actions

#### La poursuite de l'adaptation de logement pour les personnes à mobilité réduite :

En 2021, avec la collaboration de notre prestataire SOLIHA, Pays de Meaux Habitat a réalisé 21 aménagements de salles de bains adaptées aux besoins des personnes en situation de handicap.

Les demandes d'adaptation étant en constante augmentation, la Direction du Patrimoine a décidé depuis 2020, de prendre en charge directement, certains dossiers pour les demandes simples (ex : remplacement de baignoire par une douche, W-C réhaussés etc...), si cela a été auparavant contrôlé et validé par un technicien de Pays de Meaux Habitat. Cela permet à de nombreux locataires de bénéficier plus rapidement du confort nécessaire à leurs besoins. La SEM a ainsi pu faciliter le quotidien de 33 locataires supplémentaires en 2021.

DOSSIERS PMR / SOLIHA 2021	
NOMBRE DE DOSSIERS TRAITES	MONTANT TTC
21	245 793,54 €

DOSSIERS PMR REALISES EN DIRECT 2021	
NOMBRE DE DOSSIERS TRAITES	MONTANT TTC
33	145 869, 64 €

#### La poursuite de la modernisation du parc d'ascenseur du patrimoine

Le programme d'investissement du parc d'ascenseur, lancé en 2019 poursuit son chemin. Le coût total de ces travaux, entièrement financés par un emprunt, dont la Ville de Meaux s'est portée garante, s'élève à 4.576.000,00 €.

Les travaux de la tranche ferme, réalisés en 2019, ayant été concluant, la tranche optionnelle 2020 a été levée. Cette tranche porte exclusivement sur le remplacement intégral des 9 appareils de la résidence Buffon, pour un montant de 1.541.826,50 €. Compte tenu de la crise sanitaire Covid19, cette tranche n'a pas pu démarrer en 2020 dans sa totalité. Le planning a été revu en conséquence sur l'année 2021 et les travaux se sont étalés du 18 janvier au 12 octobre 2021.

## La mise en place d'un nouveau contrat de maintenance pour les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire et la réalisation de travaux

Un nouveau marché, pour une durée de 5 ans, a été attribué à l'entreprise Cofely en charge de la maintenance et l'exploitation du réseau secondaire de chaleur et ECS, composé de 45 sous-stations et de 5 chaufferies gaz. Dans le cadre de ce marché, des travaux d'Investissement, pour un montant total de 574.515,10 € HT, ont été réalisés.

---

## 5 GESTION LOCATIVE

### Attribution de logements

Taux de logements vacants (y compris les 346 des résidences Camargue, Chambord, Provence et 66 logements Blériot voués à la démolition) : **5,41 %**

Taux de logements vacants (hors démolition) : **2,47 %**

Taux de rotation : **6,29 %** (380 entrées et 459 départs)

**118** commissions d'attributions de logements

**1138** dossiers instruits et présentés à la Commission d'Attribution des Logements

**380** contrats de locations signés

### Gestion locative et sociale

**1196** plans d'apurement souscrits

**76** dossiers Fonds Solidarité Logements obtenus

**217** commandements de payer

**139** assignations

**60** ordonnances de suspension

**31** ordonnances d'expulsion

**38** commandements de quitter les lieux

Dettes des locataires présents au 31 décembre 2021 : **1 229 626 €**

---

## 6 JURIDIQUE ET ACHATS

### Achats et contentieux non-locatifs

**7** réunions de la Commissions d'Appel d'Offres et **28** marchés présentés

**80** marchés conclus en 2021

**17** consultations avec publicité lancées en 2021

**9** procédures judiciaires (hors contentieux locatifs) dont **6** référés préventifs (2 à l'initiative de PMH)

### Contentieux locatifs

**140** dossiers pour impayés logement présentés au Tribunal répartis sur **14** audiences

**93** dossiers de contentieux locatifs suivis hors impayés logement procédure classique et locataires partis dont **36** dossiers confiés à des avocats

**22** concours de la Force Publique obtenus

**17** expulsions réalisées

**Aucune indemnisation demandée** auprès de l'Etat au titre du recours à la force publique

**17** jugements de rétablissement personnel avec **95 953 €** d'effacement de dette

**1 820 357 €** de dette comptable pour les locataires partis

**373 745 €** d'abandon de créances ou de non-valeurs passés (dont 1 549 € au titre du FSL)

## QUATRIEME PARTIE – LES PERSPECTIVES D’AVENIR ET LES PROJETS 2022

Vous trouverez ci-dessous quelques projets prévus pour l’année 2022 sur les différentes activités de Pays de Meaux Habitat.

<b>Actions en matière de développement du patrimoine et de la réalisation du Projet de Renouvellement Urbain II</b>
Démarrage de la phase travaux du marché de conception réalisation pour une opération de 80 logements (rue Arago à Meaux)
Lancement appel d’offres travaux pour la réhabilitation de l’hôtel Mutel de l’Isle à Meaux
Création de la SPV Solaire Meaux et lancement des premiers projets
Achèvement et mise en service d’Artois 1 (50 logements)
Poursuite de la commercialisation et lancement phase travaux opération accession de 51 logements les Terrasses du Pâtis Rue Jean Mermoz à Meaux

<b>Actions en matière de gestion locative</b>
Poursuite opération de relogement Camargue- Chambord
Poursuite commercialisation locaux Cité du Numérique et de l’Insertion
Lancement commercialisation des parcelles des jardins ouvriers Chemin de l’Hospice / Chemin de la Justice à Meaux

<b>Actions en matière de gestion patrimoniale</b>
Lancement d’une opération de remplacement des menuiseries extérieures de la résidence Cauchy à Meaux
Poursuite des travaux de mise en conformité et d’amélioration de l’accessibilité de 15 ascenseurs (notamment ex patrimoine SEQENS)

<b>Actions en matière financière, sociale et juridique</b>
Engager les négociations avec les IRP pour la mise en place d’un régime de participation/intéressement
Dégager un autofinancement lié à l’activité positif (hors événement exceptionnel)
Dégager un résultat bénéficiaire pour les activités non agréées

## CINQUIEME PARTIE – CONCLUSION

Conformément aux dispositions de l'alinéa 14 de l'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales, il est proposé à l'assemblée délibérante de se prononcer sur le présent rapport, tel qu'il vient d'être présenté.