

## Rapport d'activités au 31/12/2012



Durant l'année 2012, le Conseil d'administration de la SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT s'est réuni 7 fois : le 15 février, le 4 mai, le 6 juin, le 15 juin, le 6 juillet, le 8 novembre et le 18 décembre 2012.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés d'économie mixte, l'Assemblée Générale des actionnaires de notre société s'est réunie le 27 juin 2012, dans les six mois suivants la date de clôture des comptes.

### La relance de l'activité d'aménageur de Noisy-le-Sec Habitat notamment avec la ZAC des Guillaumes

La SAEM Noisy-le-Sec Habitat est mandatée par la ville de Noisy-le-Sec pour aménager la ZAC des Guillaumes (convention d'origine de mai 1999, avenant n°2 d'avril 2011 en vue d'un report de concession jusque fin 2014).

SOGEPROM a livré ces derniers lots au cours de l'exercice en juin 2012, et la SAEM a pu ainsi achever les travaux de la rue des Guillaumes dans le courant de l'été 2012. En sa qualité d'aménageur, la SAEM a du procéder au nettoyage et à la dépollution des terrains situés en bout de la rue des Guillaumes, entre le Boulevard Gabriel Péri et la rue du Trou Morin.



Durant l'exercice 2012, la SAEM a fait l'acquisition foncière de la parcelle BD 386 appartenant aux conjoints Thuilliez. La parcelle voisine appartenant aux conjoints Gohier fera l'objet d'un compromis de vente, pour pouvoir terminer les travaux sur le haut de la rue Lucie Aubrac après passage en conseil municipal de la Ville de Noisy-le-Sec.

La SAEM doit encore traiter de nombreux sujets de répartitions cadastrales et de domanialité, même si l'année 2012 a permis à l'aménageur d'en résoudre de nombreux.

La SAEM a du également procéder à la réparation de réseaux cassés qui sont des défauts courants liés à l'occupation par de tiers, en phase travaux sur une longue période.

L'ensemble des dépenses réalisées sur l'année 2012 s'élèvent à **1 051 133 euros HT (1 257 155 euros TTC)**.

La Ville de Noisy-le-Sec a participé à hauteur de 1 500 000 euros sur l'année 2012 (contre 2 000 000 d'euros sur 2011).

La SAEM fait le choix d'assurer, elle-même, la maîtrise d'œuvre du solde de l'opération.

## L'activité relancée de bailleur social de Noisy-le-Sec Habitat relancée

### A. Produits locatifs :

Produit locatif	2012 (en €)	2011 (en €)	Variation (%)
<b>Loyers</b>	10 189 589,72	10 042 693,06	+ 1,46%
<b>Indemnités d'occupation</b>	264 986,00	290 309,74	- 8,72%
<b>Loyers commerces</b>	245 141,34	241 736,68	+ 4,82
<b>Loyers parkings</b>	608 843,85	599 284,99	+ 1,59
<b>Surloyers</b>	287 115,81	5 380,33	+ 5236,73
<b>Astreintes</b>	200,00	2 435,57	- 2 235,57
<b>Autres loyers</b>	44 421,10	54 513,40	- 10 092,30
<b>Total produit locatif</b>	<b>11 640 297,82</b>	<b>11 236 353,77</b>	<b>+ 3,59%</b>

Les loyers ont été augmentés à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2012 à hauteur de 1%, conformément à la décision prise par le Conseil d'administration le 15 novembre 2011, en dessous des préconisations de la Fédération des Entreprises Publiques Locales et applicable que sur 6 mois de l'année pour ne pas pénaliser les locataires en ces temps de récession économique.

Le montant total des loyers perçus en 2012 par la SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT est en hausse par rapport à l'exercice 2011. Il

témoigne d'une reprise en main efficace du service quittancement renforcé. L'incidence de l'augmentation sur 6 mois de l'année d'1% équivaut en valeur absolue à 0.50% d'augmentation, or on constate une augmentation trois fois supérieure à hauteur de 1,46%.

Le montant des indemnités d'occupation est en baisse sensible (-8,72%), il souligne le travail satisfaisant des services pré-contentieux et contentieux restructurés, qui permettent de faire diminuer durablement le nombre de foyers concernés.



Le travail de la direction générale renforcée par le recrutement d'une chargée de mission foncier, a permis d'améliorer la relation contractuelle entre locataires professionnels et le SAEM. Ils ont pour nombre d'entre eux régularisé des charges impayées jusqu'alors.

L'augmentation des loyers des parkings corrobore les chiffres d'augmentation des loyers principaux perçus.

L'année 2012 est marquée par l'entrée en vigueur de la réglementation sur l'enquête annuelle de surloyer, qui a permis de facturer 287 115,81 euros destinés au financement du programme stratégique de patrimoine de la SAEM qui profite à l'ensemble des locataires.

En tout, ce sont presque 4% d'augmentation des revenus locatifs constatés pour l'année 2012 qui atteste d'une gestion désormais plus rigoureuse.

Vacance financière	2012 (en €)	2011 (en €)	Variation (%)
<b>Vacance loyers</b>	483 968	335 536	+ 44,24
<b>Vacance charges</b>	75 967	86 771	- 12,45
<b>Total vacance</b>	<b>559 935</b>	<b>422 307</b>	<b>+ 32,59</b>

Il est constaté une augmentation de la vacance financière, principalement due à la libération de logements destinés à la réhabilitation dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine de la SAEM.

	2012	2011
<b>Locataires entrants</b>	211	152
<b>Logements gérés au 1<sup>er</sup> janvier</b>	2 202	2 202
<b>Taux de rotation (%)</b>	10,00	6,90

On constate une augmentation du nombre de locataires entrants, principalement due à une meilleure préparation des commissions d'attribution des logements, d'un partenariat plus poussé avec le service logement de la Ville, ce qui augmente de manière significative le taux de rotation des logements de la SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT.

## B. Charges locatives

Les charges locatives se composent des dépenses opérées par NOISY-LE-SEC HABITAT et récupérables auprès des locataires. Pour ce faire, des provisions mensuelles sont constituées : les provisions sur charges.

En cas d'évolution importante et constante de ses charges locatives, NOISY-LE-SEC HABITAT doit réviser le montant des provisions afin de réduire au maximum l'écart entre le total des provisions de l'année et le total des charges réelles. Ainsi courant 2012, après des années d'absence injustifiée de réajustement annuel, les provisions sur charges relatives au chauffage ont dû être révisées sur 10 bâtiments du patrimoine, sur lesquels les locataires ont bénéficié en moyenne d'une baisse de 13,38 % du montant de leur provision sur les charges de chauffage, malgré l'augmentation des fluides et les nombreuses interventions techniques dénombrés dans ces mêmes bâtiments. En 2012, les bilans de charges de chaque groupe d'immeubles ont été clos début juin et ont été présentés aux amicales des locataires pour contrôle dans le courant du mois.

## III. Evènements survenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012

### A. Changement de dénomination sociale



Après enregistrement auprès du Greffe du Tribunal de commerce de Bobigny, le 1<sup>er</sup> février 2012, la SEMINO est officiellement

devenue la SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT, à la suite de la décision prise par les actionnaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2011, qui a décidé de dynamiser et moderniser l'image de la société en changeant sa dénomination sociale, en créant une identité visuelle, une charte graphique et en lui permettant de s'adapter à ses nouveaux défis.

### B. Acquisition de nouveaux locaux pour accueillir les bureaux de NOISY-LE-SEC HABITAT



En 2009, la direction de la SAEM a décidé subitement de déménagement ces bureaux situés 16 rue Béthisy à Noisy-le-Sec, pour installer ses services dans d'autres bureaux en location dans la zone d'activités le Terminal à Noisy-le-Sec, 7 rue Saint-Just.

Ces locaux excentrés et non adaptés à l'activité de la société ont engendré un coût considérable d'environ 36 000 euros par trimestre.

Ainsi, sous l'impulsion de Monsieur Laurent RIVOIRE, le Conseil d'administration a validé le 15 février 2012 l'acquisition de nouveaux locaux situés 23 rue Moissan – 21/23 boulevard Michelet à Noisy-le-Sec. La vente a pu se réaliser le 4 juillet 2012, après délibération du Conseil municipal de la Ville de Noisy-le-Sec portant sur la garantie d'emprunt accordée à la SAEM.



Le coût prévisionnel de l'opération est de 2 500 000 euros. Ces nouveaux bureaux plus grands et situés en centre-ville permettront aux locataires d'accéder aux services de la SAEM plus facilement.

Le déménagement des bureaux après de lourds travaux, est envisagé à la fin de l'été 2013.

**C. Activités de la Commission d'attribution des logements (CAL) et actualisation de son règlement intérieur pour 2012 :**

- 11 commissions d'attribution des logements de la SAEM se sont tenues ;
- 394 dossiers de candidature ont été présentés ;
- 131 candidats ont pu bénéficier d'une attribution de logement ;
- 43 logements ont été attribués le contingent communal ;
- 18 logements ont été attribués sur le contingent préfecture ;
- 25 logements ont été attribués 1% logement ;
- 45 familles locataires SEM ont pu

bénéficier d'une mutation interne

Au cours de l'année 2012, le Conseil d'administration a apporté des modifications et des précisions au règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements, non actualisé depuis 2003, aux remarques formulées par le rapporteur de la Chambre

Régionale des Comptes sur le contrôle d'activités de la SAEM pour les exercices 2005 à 2009.

Tout d'abord, les administrateurs ont validé le 4 mai 2012 plusieurs ajouts au règlement intérieur :

- détail des dossiers présentés en commission,
- précision sur les éléments permettant l'étude des candidatures,
- création d'un délai maximum pour informer des candidats de la décision de la commission,
- création d'un délai maximum de réponse des candidats retenus par commission.

En novembre 2012, le Conseil d'administration a décidé de créer une disposition supplémentaire dans la procédure d'attribution, tendant à rendre obligatoire une visite préalable du logement avant présentation définitive du dossier de candidature par la commission.

Sur les recommandations de la Chambre Régionale des Comptes, le Conseil d'administration a également pris deux décisions relatives à la commission d'attribution des logements. Tout d'abord, une nouvelle administratrice privée a rejoint le Conseil d'administration, Madame Françoise KERHERVE, qui siège à la Commission d'Attribution des Logements. Les administrateurs ont aussi tenu à déterminer plus précisément les critères objectifs d'attribution, précisés au paragraphe V du règlement intérieur.

De plus en décembre 2012, le Conseil d'administration a tenu à valider la possibilité de tenir deux commissions d'attribution des logements par mois, afin de réduire la durée des séances et la vacance des logements lorsque cela s'avère nécessaire.

#### D. Création d'une procédure de marchés à bons de commande



La nouvelle direction de NOISY-LE-SEC HABITAT a pu depuis février 2011, date de son installation, déterminer de nouveaux objectifs pour les réparations locatives et l'entretien courant de son patrimoine :

- Diminuer le délai de vacance des logements (afin d'améliorer la rentabilité locative),
- Maîtriser le coût moyen par logement, le coût moyen des réparations locatives et par conséquent le budget annuel de cette dépense,
- Maîtriser la qualité des travaux, le délai de réalisation et la procédure de réception des travaux, qui déclenche la mise à disposition du logement pour le futur locataire,
- Faire entrer ces prestations dans un cadre juridique, administratif et financier, sous contrôle de NOISY-LE-SEC HABITAT.

Pour ce faire, NOISY-LE-SEC HABITAT a consulté en juillet 2012 toutes les entreprises qui travaillent pour la SAEM, suivant une procédure adaptée, en l'espèce basée sur l'élaboration d'un marché composé de 4 lots.

A la suite de l'analyse des offres reçues, trois entreprises ont été retenues.

#### E. Cessions foncières et accession à la propriété

Dans un souci de rationalisation de son patrimoine, NOISY-LE-SEC HABITAT a décidé de se dessaisir d'une partie de son patrimoine. En février 2012, le Conseil d'administration a ainsi approuvé la mise en vente de plusieurs logements, notamment 7 logements non conventionnés situés en centre-ville, et 2 immeubles excentrés du patrimoine, au coût de gestion mettant en cause leur rentabilité locative. En 2012, 4 logements non conventionnés ont ainsi été vendus, dont 2 au bénéfice de locataires de NOISY-LE-SEC HABITAT.

En effet, la SAEM NOISY-LE-SEC HABITAT a décidé en 2012 de faciliter l'accession à la propriété de ses locataires et des Noiséens. Pour ce faire, une nouvelle commission a été créée en février 2012 : la Commission des Parcours Sociaux, composé des mêmes commissaires que la Commission d'Attribution des Logements.

Les modalités d'achat sont encadrées, le principe retenu étant de vendre au plus offrant, conformément à la délibération du Conseil d'Administration. Le prix mentionné est le prix minimum à partir duquel les personnes intéressées peuvent faire part de leurs

propositions, par offre d'achat, et selon un formalisme bien précis.

La commission des parcours sociaux, composée des membres de la Commission logement de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, est chargée d'analyser les offres d'achat reçues.

Deux commissions des parcours sociaux se sont tenues en 2012, aux mois de mai et juin.

#### F. Gestion du personnel



Au cours de l'année 2012, au gré des départs et mise à jour de l'organigramme la SAEM a embauché 6 nouveaux salariés :

- un assistant en gestion de patrimoine ;
- une chargée d'opérations d'aménagement ;
- une secrétaire / standardiste ;
- une assistante en gestion locative ;
- un responsable des gardiens et employés d'immeuble ;
- une responsable du service relations locataires.

En parallèle, deux salariées ont pu bénéficier d'un changement de service : une secrétaire en gestion locative est devenue assistante en gestion de l'entretien du patrimoine, une standardiste a été promue secrétaire en gestion locative.

Enfin, l'assistante en gestion locative assure désormais la fonction de responsable gestion locative ; et le responsable des gardiens et employés d'immeuble, a été promu responsable du Pôle entretien du patrimoine.

Au cours de l'année 2012, la direction de la SAEM a pu enregistrer le départ de cinq salariés : un rapprochement familial outre-mer, un départ en retraite, un licenciement pour inaptitude, une démission et une rupture conventionnelle pour convenance personnelle.

Au cours de cette année, NOISY-LE-SEC HABITAT a de nouveau permis à de jeunes noiséens de bénéficier de contrats à durée déterminée dans le cadre des remplacements de nos gardiens et employés d'immeuble, principalement sur la période estivale. Au total, 5 noiséens ont été recrutés pour 32 semaines de remplacement.

Toujours dans cette action volontariste d'insertion des jeunes dans le monde du travail, la SAEM a accueilli 3 stagiaires, pour un total de 11 semaines, en préparation du Baccalauréat ou d'un Master.

## G. Réorganisation et création de services



Face à de nouveaux besoins et dans sa volonté de relancer les dossiers relatifs au suivi de ses opérations, la SAEM a créé en janvier 2012 un poste de « chargé d'opérations aménagement », poste occupé par une employée communale détachée du service urbanisme de la collectivité. Elle apporte en interne un appui en urbanisme réglementaire, un renfort dans la conduite des projets de cessions foncières et le lancement d'une politique d'accès à la propriété des locataires.

Consciente d'un besoin de relations efficaces avec les locataires, et dans le souci de la qualité du service rendu à ses locataires, la SAEM a décidé de créer un nouveau service au pôle technique : le service relations locataires. Celui-ci a pour mission de répondre au plus vite et d'informer au mieux les locataires quant à leurs demandes de travaux et leurs déclarations de sinistre.

En parallèle de la création de ce nouveau service, le pôle technique, composé d'un service administratif, d'une régie et d'une équipe de 22 gardiens et employés d'immeuble, a changé de titre pour

devenir le « pôle entretien du patrimoine ». Ce nouvel intitulé souligne plus précisément la fonction de ce pôle qui est le maintien et la remise en état de l'ensemble du patrimoine de NOISY-LE-SEC HABITAT.

## IV . Evolution prévisible et perspectives d'avenir



Le périmètre des compétences du bailleur social évolue et il appartient à la SAEM ses capacités à faire face à de nouveaux défis. La réglementation impose, chaque jour, de nouvelles charges aux propriétaires de patrimoines.

Le Comité de pilotage (CoPil) ainsi que le conseil d'administration de la SAEM sont amenés à prendre des mesures utiles en tenant compte d'une politique d'investissements relancée, de la nécessité de réhabilitations, du besoin de résidentialisation, de mise en conformité, de sécurité.

Fort de la lecture de son autocontrôle et du rapport annuel de la Fédération des EPL, la SAEM prend en considération la rentabilité locative de l'ensemble de son patrimoine, s'apprête à créer une valeur patrimoniale à ses actifs tout en lançant des études de faisabilités pour des projets de promotions ou d'aménagement avec



comme but de générer des flux et entrées d'argent autres que la seule location sociale ou commerciale.



Les dirigeants et administrateurs de la SAEM portent le projet de trouver un équilibre entre la cession, la recherche de financement, l'investissement, l'amortissement, et la sauvegarde du patrimoine de la structure.

La SAEM occupe une dimension urbaine et sociale prépondérante à l'échelle de la Ville de Noisy-le-Sec et elle a commencé à s'adapter à un contexte immobilier en mutation et un marché renouvelé pour pouvoir conserver son autonomie financière.

La SAEM fait une priorité de l'amélioration du cadre de vie de ses locataires, et lance plusieurs chantiers de réhabilitation retardée jusqu'alors, rattrapant un retard significatif dans les choix d'entretien de son patrimoine.

Les différents états des lieux et diagnostics portés sur le patrimoine, sur les années 2011 et 2012, ont permis de dresser les priorités de la SAEM en sa qualité de gestionnaire de biens immobiliers vieillissants. La SAEM a également lancé un audit général sur la protection incendie et sur l'accessibilité de l'ensemble de ses bâtiments dont les conclusions permettent d'envisager un certain nombre d'interventions planifiées.

### 1. Les ascenseurs



La loi SAE impose au bailleur d'échelonner les interventions entre 2013, 2015 et 2018. La SAEM a fait le choix de limiter les interventions à une seule sur chaque ascenseur en anticipant sur ses obligations réglementaires de 2015 et 2018.

Pour se mettre en conformité avec la loi sur la Sécurité des Ascenseurs Existants, la SAEM a commencé par les ascenseurs des « Bergeries » (2, 2bis, 4, 4 bis et 6 rue des Bergeries), puis les ascenseurs des bâtiments 1 et 3 rue Vaillant Couturier.

L'ensemble des interventions sur les ascenseurs, y compris les études et la maîtrise d'œuvre est estimé à 2 867 994,10 euros TTC.

## 2. La Renardière



Après une longue phase de concertation avec les locataires, les études de la réhabilitation et de la résidentialisation sont achevées et la procédure d'appel d'offre restreint est en cours sur 2012 et a été attribué début 2013. Le montant global de l'opération de la Renardière est de 5 053 569,20 euros TTC.

En outre, une étude de faisabilité de création de logements sociaux et de logements en accession a été commandée sur le site de la Renardière. C'est une phase complémentaire à celle de la réhabilitation et de la résidentialisation.



## 3. Toitures Moulin Fondu, 8bis Carrouges et Carnot 1

En 2012, les marchés ont été attribués pour les quatre toitures en bac acier des bâtiments 3, 5, 7 et 9 allée du Moulin Fondu, pour la toiture terrasse du 8bis rue des Carrouges et pour les toitures terrasses des bâtiments de « Carnot 1 » (68 à 72 rue Jean-Jaurès). L'ensemble de ces travaux représente un montant total de 1 733 182,01 euros TTC.

## 4. Installation du siège de la SAEM, 23 rue Moissan



La SAEM a fait l'acquisition du bâtiment situé à l'angle de la rue Moissan et du boulevard Michelet, au 21/23 boulevard Michelet, pour un montant de 1 545 000 euros.

Les marchés ont été attribués en commission d'appel d'offres et le chantier a démarré en janvier 2013. Le montant total des travaux est estimé sauf aléa à 1 000 000 d'euros TTC.

## 5. L'îlot Béthisy

La SAEM a souhaité également porter des projets d'amélioration du cadre de vie et l'îlot Béthisy a fait l'objet d'une étude approfondie afin de dresser le diagnostic et l'esquisse du projet dans le périmètre compris entre les rues de Béthisy, Jean-Jaurès,

Damoiselet et Brossolette. L'étude a été réalisée courant 2012, et elle sera finalisée par un appel d'offre afin de choisir un maître d'œuvre qui aura à lancer et suivre les marchés de travaux en collaboration avec les services de la Ville et l'AMO de la SAEM.



## V. Activités de la société

Au cours de cet exercice social, la SAEM Noisy-le-Sec Habitat a réalisé un chiffre d'affaires de 17 695 651 euros. Ce chiffre d'affaires est constitué principalement de loyers.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 18 529 843 euros.

Compte tenu de la structure de ses activités, les postes de charges les plus importants sont les suivants :

Libellés	Montants (en €)		Variation (en %)
	2012	2011	
A. Autres achats et charges externes	9 346 766	7 674 496	+ 21,79
B. Dotations aux amortissements sur immobilisations	2 434 700	2 723 823	- 10,61
C. Impôts et taxes	3 201 960	2 767 393	+ 15,70
D. Dotations aux provisions pour risques et charges	782 821	2 170 598	- 63,94
E. Salaires et traitements	1 519 597	1 577 850	- 3,69
F. Charges sociales	659 664	675 681	- 2,37

**A.** Au cours de l'année 2012, les achats et charges externes de la société ont fortement augmenté +21,79%. Le lancement des chantiers, les factures des prestations, bureaux d'études, bureaux de contrôle liés aux différents projets inscrits dans le Plan Stratégique du Patrimoine ont fortement impacté ce poste et illustrent bien la relance des activités de la SAEM en matière de travaux et d'entretien du patrimoine.

**B.** A contrario, on constate une diminution des dotations aux amortissements sur immobilisation, due au terme constaté de l'amortissement d'un certain nombre d'immobilisations de la SAEM datant de la SEMINO.



**C.** Les impôts et taxes sont en forte augmentation +15,70% due essentiellement à la fin de l'exemption de la taxe foncière sur l'ensemble des pavillons du Fonds d'Orval et l'ensemble des logements de Carnot 1 (+285 277,64 euros). Il est aussi à noter l'augmentation de la TVA non récupérable sur le fonctionnement à hauteur de 50035,20 euros. La SAEM s'est vue facturer une cotisation avec rattrapage de 2011 concernant le 1% relance à hauteur de 46001,07 euros. La SAEM a également du verser à la commune la taxe sur la non-crédation de parkings pour ses locaux du boulevard Michelet, à hauteur de 33 804 euros.

**D.** On constate une baisse significative des dotations aux provisions pour risques et charges du fait du lancement de nombreux chantiers en attente en 2011 de concrétisation.

**E/F.** Salaires, traitements et par là même charges sociales sont en baisse par rapport à 2011 compte tenu essentiellement du départ de l'ancien directeur général délégué, Monsieur Dautais. La présence de deux directeurs généraux délégués avait grevé le budget 2011 de la SAEM.

## VI. Présentation des comptes annuels et affectation du résultat

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012, ainsi que l'évaluation de leurs principaux postes par rapport à l'exercice précédent.

### Diagnostic rapide

(milliers €)	2012	2011
Chiffre d'affaires (activité)	17 697 K€	17 806 K€

Résultat (rentabilité)	916 K€	166,6 K€
Immobilisation (investissement)	78 783 K€	78 773 K€
Dette LT (endettement)	59 291 K€	60 807 K€
Effectif	47	47

### Autonomie financière

	2012	2011
Capitaux propres	18760 K€	18 273 K€
Capitaux permanents	85 860 K€	88 560 K€
	<b>21,85%</b>	<b>20.6%</b>

### Fond de roulement (FR)

	2012	2011
Capitaux permanents	85 860 K€	88 560 K€
Immobilisations	78 783 K€	78 774 K€
Résultats		9 785 994.41€

### Besoin en fonds de roulement (BFR)

	2012	2011
Stocks et créances	3 645 K€	3 488 K€
Dettes court terme	5 262 K€	3 732 K€
Trésorerie (FR – BFR)	<b>8 694 K€</b>	<b>10 030 K€</b>

### Résultats d'activité de 2012

Libellés	2012	Montants 2011
Excédent brut d'exploitation	5 789 K€	4 685 K€
Résultat d'exploitation	2 304 K€	1 573 K€
Résultat financier	-2068 K€	-2 032 K€
Résultat exceptionnel	680 K€	626 K€
Résultat	<b>916 325 (+550%)</b>	166 602€

Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2012, d'un montant de **916 325 euros**, a été porté au compte report à nouveau.



Il s'agit d'un des meilleurs résultats pour la SAEM de ces quinze dernières années. Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la société seraient de 18 760 389,88 euros, soit une augmentation significative de **2,67%** par rapport à 2011.

### VII. Rappel des dividendes antérieurement distribués

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

### VIII. Dépenses non déductibles fiscalement

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

### IX. Convention libres

Deux conventions de concessions et un mandat signés avec la Ville de Noisy-le-Sec sont en cours, convention ZAC des Guillaumes, du 5 mai 1999,

- convention ZAC Guillaumes-Fontaine, du 7 février 2005,
- mandat rue du Repos, du 9 septembre 2005.

### X. Endettement de la Société

L'annuité générale d'emprunt 2012 correspond à 5 044 061,34 euros sur une situation nette 2012 de 10 598 392,84 euros, soit **un**

**taux d'endettement de 48% en 2012** (contre 4 951 000 euros d'endettement en 2011 sur les 9 682 068,24 euros de situation nette 2011, soit 51,13%).

**On constate ainsi une baisse significative de 3,13% de taux d'endettement en un exercice budgétaire.** Pour rappel, la baisse était de 2,21% en 2011 par rapport à 2010. Au 31 décembre 2012, il reste à la SAEM à rembourser d'ici avril 2048, 56,4 millions d'euros aux différents organismes prêteurs. Le montant des capitaux propres s'élève à 18 760 390 euros (contre 18 272 944€ au 31 décembre 2011). La valeur comptable de ses actifs non réévaluée par rapport au marché de l'immobilier noiséen depuis des années, est de 85 859 783 euros.

### Etat des dettes fournisseurs

Nous vous présentons ci-dessous le solde des dettes à l'égard des fournisseurs :

Année	Montants TTC (en €)
2012	1 186 262,43
2011	1 207 642,35
Variation (en %)	- 1,77

La SAEM diminue de 1,77% sur un exercice sa dette courante à l'égard de ses fournisseurs, démontrant un effort certain de gestion de la part du service comptabilité.