

Rapport définitif n° 2012-077 Mars 2013

Société anonyme immobilière d'économie mixte

du Fond des Groux

Malakoff (92)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-077

SAIEM DU FOND DES GROUX A MALAKOFF – 92

Président et Directeur général : : M. Serge Cormier
 Adresse : SCET - Direction Interrégionale Île-de-France
 75 646 PARIS CEDEX 13

Nombre de logements familiaux gérés : 0

Nombre de logements familiaux en propriété : 198

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 64

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-100.0	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	26.26	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.51	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6.39		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.9		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4.9	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	4.6	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10.1	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme La société gère 198 logements locatifs sociaux familiaux sur la commune de Malakoff. La commune contrôle 3 organismes de gestion de logements sociaux : 1 OPH et 2 SEM (Fond des Groux et Joliot-Curie).

Points forts

- Situation financière saine
- Service aux locataires satisfaisant

Points faibles

- Fusion avec la SEM Joliot-Curie, envisagée lors du précédent contrôle, non réalisée à ce jour
- Population logée globalement moins sociale que la moyenne régionale
- Recensement des logements en sous-occupation non effectué
- Provisionnement des charges locatives à affiner
- Absence de projet de développement
- Coût de gestion au logement très élevé
- Analyse financière prévisionnelle à actualiser en intégrant notamment les engagements de développement inscrits dans la CUS

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Rapport de contrôle de la Miilos non communiqué au conseil d'administration
 - Composition et fonctionnement de la commission d'attribution à actualiser en fonction des dernières évolutions réglementaires

Conclusion La SAIEM du Fond des Groux bénéficie d'une situation financière saine et offre à ses locataires un service globalement satisfaisant.

Le contrôle a cependant mis en évidence quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles à corriger.

La population logée est en moyenne moins sociale que celle des organismes sociaux régionaux et l'engagement de développement de l'offre pris dans le cadre de la CUS (40 logements) ne se traduit pas encore à ce jour par des projets concrets.

La petite taille de la société conduit à des coûts de gestion au logement très élevés. Une fusion avec la SEM Joliot-Curie est envisagée, mais n'a pas abouti à ce jour. Plus généralement, une rationalisation des outils de gestion de logement social se pose au niveau de la commune de Malakoff, qui dispose d'un OPH et de deux SEM.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Mmes Sophie Dion et Florence Marlot-Secret
Chargé de mission d'inspection : M. Lucien Touzery
Précédent rapport Miilos : n° 2007-118 du 13 juin 2008
Contrôle effectué du 2 mai au 9 octobre 2012
Diffusion du rapport définitif : Mars 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-077

SAIEM DU FOND DES GROUX – 92

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	5
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE.....	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	11
4.4 MAINTENANCE DU PARC	11
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	11
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	11
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	12
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	12
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	12
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE 2012-2017	15
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	16
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	16
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	16
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	16
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	17
7. CONCLUSION	18

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la SAIEM du Fond des Groux en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans les aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle par la Miilos de la SAIEM du Fond des Groux a été réalisé en 2007.

La société avait une activité réduite, avec moins de 200 logements. Sans moyens propres, elle avait confié, à un coût élevé, l'ensemble de sa gestion à un prestataire spécialisé. Le contrôle mettait en évidence de nombreuses irrégularités, notamment en matière d'attribution des logements et de gestion des charges locatives.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La ville de Malakoff (Hauts de Seine) est membre de la communauté d'agglomération (CA) Sud de Seine. La CA, qui compte au total 138 000 habitants, comprend également les villes de Bagneux, Clamart et Fontenay-aux-Roses. Le programme local de l'habitat (PLH) a été adopté définitivement par le conseil communautaire du 26 mars 2009.

La population de la ville de Malakoff est estimée à 30 000 habitants. La commune compte, au 1^{er} janvier 2011, 39,28 % de logements sociaux. Ceux-ci sont gérés par 9 bailleurs sociaux présents sur la commune, dont l'OPH de la ville qui détient 65 % de ce parc social.

Au nombre des bailleurs sociaux implantés sur la commune, figure la société anonyme immobilière d'économie mixte (SAIEM) du Fond des Groux, créée en 1957. Cette SEM immobilière est propriétaire de 198 logements locatifs sociaux familiaux conventionnés à l'APL (Palulos), regroupés dans un ensemble unique dénommé A. Samain. La SEM possède également une résidence pour personnes âgées (RPA) représentant 40 studios, une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD) d'une capacité d'accueil de 72 lits (24 équivalents-logements) ainsi qu'un parking de 250 places. La société n'a pas de programme situé en ZUS.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Capital social

Fin 2011, le capital de la société s'élève à 454 960 € répartis en 28 435 actions. Il n'a pas été augmenté depuis le dernier contrôle. En 2010, après que la CDC lui ait cédé 750 actions, la ville de Malakoff est devenue l'actionnaire majoritaire : elle détient 50,07 % du capital. La CDC est désormais actionnaire à hauteur de 49,91 %. Le reste du capital, soit 0,02 %, est détenu par 5 personnes physiques.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.1.2 Statuts

Les statuts de la société ont été modifiés le 25 juin 2009 afin de permettre la distribution de dividendes aux actionnaires. Une modification adoptée par l'assemblée générale du 28 juin 2012 a eu pour objet un changement relatif à la composition du conseil d'administration (4 représentants de la collectivité au lieu de 3) et la création d'un poste de censeur.

2.2.1.3 Conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de 7 membres. La ville de Malakoff dispose de 4 sièges. Faute de candidat aux élections organisées en décembre 2010, il n'y a pas, actuellement, de représentant des locataires siégeant, avec voix consultative, au conseil d'administration.

M. Serge Cormier, premier adjoint au maire de Malakoff, est président directeur général de la SAIEM du Fond des Groux depuis le 27 avril 2010. Il a succédé à M. Frédéric Bonnardel, représentant de la CDC qui assurait ces fonctions depuis le 3 juin 2008.

Le conseil se réunit en moyenne 2 fois par an. Il se prononce défavorablement sur la vente de logements aux occupants. Le conseil d'administration a créé une commission d'appel d'offre. Conformément à l'article R. 433-6 du CCH, un rapport annuel sur l'exécution des contrats dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article 7 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs, lui est transmis.

Le conseil d'administration du 27 avril 2010 a approuvé le plan stratégique de patrimoine. La convention d'utilité sociale a été signée le 16 novembre 2011.

Obs 1 : Le précédent rapport d'inspection de la Miilos n'a pas été communiqué aux membres du conseil d'administration par le président.

La conclusion du rapport définitif du rapport d'inspection n° 2007-118 de la Miilos a été présentée au conseil d'administration lors des séances du 14 janvier 2009 et du 27 avril 2010. Mais le rapport d'inspection n'a pas été communiqué aux membres du conseil d'administration comme le prévoit le CCH pour être soumis à délibération (article L. 451-1 et R. 451-6). Il est rappelé également que l'article L. 225-35 du code de commerce prévoit que « *le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission* ».

2.2.1.4 Direction générale de la société

La SAIEM du Fond des Groux a opté pour la non-dissociation des fonctions de président et de directeur général.

Obs 2 : La fusion-absorption des 2 SEM de la ville de Malakoff, SAIEM Joliot Curie et SAIEM du Fond des Groux, prévue pour 2008, n'a toujours pas été réalisée.

La SAIEM Joliot Curie est une SEM exerçant une activité patrimoniale et d'aménagement. Comme la SAIEM du Fond des Groux, elle dispose d'un petit patrimoine immobilier, composé de 134 logements sociaux et de 2 commerces. La gestion locative est assurée par l'OPH de Malakoff.

A l'occasion du précédent contrôle de la Miilos (fin 2007 et début 2008), le rapprochement des SAIEM Joliot Curie et SAIEM du Fond des Groux avait été annoncé.

La fusion n'a pas encore eu lieu. Toutefois, le 25 mai 2012, le conseil d'administration de la SAIEM du Fond des Groux a donné son accord pour que soit engagée l'étude d'actualisation du projet de fusion réalisé en 2006. Les 2 conditions préalables à la réalisation de l'opération qui étaient formulées par les protagonistes sont aujourd'hui réunies : prise de majorité du capital par la ville de Malakoff (cf. 2.2.1.1) et non poursuite de l'activité d'aménagement par la SAIEM Joliot Curie. La société a indiqué à la Miilos que cette activité a pris fin en juin 2012.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 1**

Le Président de la SAIEM, lors des séances du Conseil d'administration des 14 janvier 2009 et 27 avril 2010, a présenté très en détail le contenu du rapport. Ce dossier a été présenté aux deux séances du Conseil d'administration et les Administrateurs ont pu échanger et donner leur accord sur les éléments de réponses fournis au rapport d'inspection de la Miilos.

Néanmoins, en Conseil d'administration du 14 janvier 2009, nous avons indiqué que « conformément à la réglementation, une copie de ces rapports sera adressée par la SET à tout Membre du Conseil d'administration qui souhaite l'obtenir ».

Observation 2

Effectivement, la fusion-absorption des 2 SAIEM de la Ville de Malakoff, évoquée fin 2007, sera effective en 2013.

En préalable à cette opération de fusion, la Ville de Malakoff devait devenir actionnaire majoritaire de la SAIEM du Fond des Groux conformément à la réglementation et la SAIEM Joliot-Curie devait cesser son activité d'aménagement.

Ces deux conditions étant à ce jour réalisées, en Conseil d'administration du 25 mai 2012, la SAIEM du Fond des Groux a décidé d'engager le processus de fusion qui sera effectif en 2013.

Observation confirmée.

Le CCH précise clairement que, dès qu'il reçoit le rapport définitif de la Miilos, « ... le président du Conseil d'administration ... est tenu de communiquer immédiatement (le rapport) à chaque membre (du conseil d'administration) ».

Il est pris note de la volonté de la société de rendre effective la fusion en 2013. Au-delà de la fusion des 2 SEM, on peut s'interroger sur la pertinence du maintien de deux outils de gestion de logement social (OPH et SEM) sur la commune de Malakoff.

Il est à noter que la ville de Malakoff possède 3 structures de gestion de logements sociaux : l'OPH et 2 SEM.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Mandats de gestion confiés à la SCET

La SAIEM ne dispose pas de moyens propres, en dehors du personnel de gardiennage (une gardienne et un employé d'immeuble). Pour son fonctionnement, elle bénéficie depuis sa création des moyens fournis par des filiales de la caisse des dépôts et consignations (CDC).

Les mandats en cours, d'une part de management et d'autre part de gestion patrimoniale, ont été signés le 28 janvier 2003¹ avec prise d'effet au 1^{er} février 2003, pour une durée de 5 ans, renouvelable 2 fois par période de 5 ans.

Le mandat de management de la société recouvre les missions de direction générale déléguée, de gestion financière, comptable, juridique et sociale ainsi que de direction d'investissement. Le mandat de gestion patrimoniale comprend la gestion administrative, les loyers, la gestion technique et la gestion des contentieux.

Un rapport sur l'exécution des mandats de management et de gestion patrimoniale est présenté chaque année, par la SCET, au conseil d'administration de la SAIEM.

Obs 3 : Les mandats de gestion contiennent des clauses qui créent un déséquilibre entre les obligations mises à la charge du mandant et celles du mandataire.

En premier lieu, il est prévu « *Dans le cas où la SAIEM ne renouvelerait pas le mandat, une indemnité correspondant au travail nécessaire à la réalisation du transfert des dossiers dans les meilleures conditions techniques et humaines... égale à 50 % de la rémunération annuelle versée au titre de l'exercice précédent* ». Le non renouvellement à son terme du mandat ne justifie pas le versement d'une indemnité pour transmission des dossiers. Il est de bonne exécution du contrat que le mandataire remette en bon ordre l'ensemble des éléments de sa gestion, sans coût supplémentaire.

En second lieu, les mandats stipulent que « *... lors de résiliation anticipée ou de vente ou de démolition, même partielle, du patrimoine par la SAIEM, celle-ci sera tenue de dédommager le mandataire de gestion patrimoniale par versement d'une somme égale à la rémunération annuelle versée au titre de l'exercice précédent pour la part totale ou partielle du patrimoine concerné* ». En revanche, la résiliation anticipée par le mandataire n'est pas assortie d'un dédommagement du préjudice subi par la SAIEM.

Ce point avait déjà fait l'objet d'une observation dans le rapport d'inspection de la Miilos n° 2007-118.

2.2.2.2 Organisation

La SAIEM emploie 2 salariés : une gardienne et un employé d'immeuble.

Le conseil d'administration a adopté un règlement des procédures relatives à la commande publique.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La SAIEM du Fond des Groux a une activité très réduite, son parc de 198 logements sociaux familiaux est géré avec le concours de la SCET. Le projet de rapprochement de cette SEM avec

¹ En 2003, 2 mandats de gestion ont été attribués par la SAIEM : à CD Cités pour le management et à GFF Habitat pour la gestion patrimoniale (et transféré à CD Habitat créé en 2005). Le 1^{er} juillet 2007, la SCET a repris l'activité de ces 2 sociétés qui ont été dissoutes.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos**

Observation 3

Le chiffrage d'une indemnité en cas de résiliation anticipée répond à la volonté de transparence en faisant clairement apparaître ce risque chiffré par toutes les entreprises. Ce poste indépendant évite qu'il soit intégré à la rémunération de base et que la SAIEM du Fond des Groux le supporte s'il y a résiliation anticipée.

Le principe d'indemnité est lié à celui du préjudice, le mandataire assure le risque employeur en cas de résiliation du mandat par le mandant, cette résiliation transforme le risque en perte financière importante.

Les probabilités que le prestataire résilie lui-même son contrat par anticipation est très faible, le délai de 6 mois prévu au contrat permet à la SAIEM du Fond des Groux de relancer une procédure de consultation pour le remplacer. Il n'y a donc pas de risque financier pour la SAIEM, la mise en place d'indemnité, dans ce cas, n'est pas justifiée.

Il est pris note de l'argumentation de la société, qui paraît cependant contestable.

La Miilos continue à s'interroger sur ces clauses qui sont tout à fait inhabituelles dans ce genre de contrat.

l'autre SEM de Malakoff qui compte 134 logements sociaux familiaux avait été annoncé pour 2008, mais il n'est pas encore intervenu.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Obs 4 : La société accueille une population globalement moins sociale que la moyenne des organismes régionaux.

Les principales données de l'enquête² 2012 font l'objet du tableau suivant :

	% de familles monoparentales	% de familles de 3 enfants ou plus	Taux de revenus inférieurs à 20% des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60% des plafonds	Taux de revenus supérieurs à 100% des plafonds	Bénéficiaires de minima sociaux
SAIEM 2012	14,74 %	7,05 %	11,53 %	37,17 %	23,07 %	0 %
Ile-de-France	19,40 %	11,90 %	17,40 %	62,7 %	8 %	9,50 %

La population logée par la SAIEM du Fond des Groux présente sur le plan des revenus des ménages, une situation plus favorable que celle observée sur le plan régional.

Fin 2011, le taux de ménages bénéficiant d'une aide au logement est de 26,26³ %, la moyenne régionale étant de 32,3 %.

Concernant le profil des familles logées on constate une moindre représentation des familles de 3 enfants ou plus et des familles monoparentales. L'enquête révèle que 50,64 % des locataires sont des personnes seules. Le taux de locataires âgés de 65 ans ou plus est très élevé : 36,77 %.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

C'est le service du logement de la ville de Malakoff qui reçoit les demandes de logement.

Jusqu'en juin 2012, l'office public de l'habitat (OPH) de Malakoff délivrait le numéro unique d'enregistrement de la demande pour le compte de la SAIEM du Fond des Groux⁴. Cette façon de faire ne s'est pas révélée satisfaisante. Dans la pratique un certain nombre de dossiers de demande échappaient à l'enregistrement. De plus, les demandes satisfaites pourvues d'un numéro d'enregistrement n'étaient pas radiées du fichier des demandeurs.

C'est pourquoi, au cours du présent contrôle, la SAIEM du Fond des Groux a pris l'attache de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement en Ile-de-France (DRIHL) et s'est dotée des moyens informatiques lui permettant de délivrer le numéro d'enregistrement régional et de radier les demandes.

La SAIEM s'est donc mise en conformité avec les nouvelles dispositions du CCH relatives au traitement de la demande de logement. Il a été précisé à la Miilos que le conseil d'administration de la société sera saisi de cette question en vue de la signature de la convention relative à l'enregistrement de la demande de logement social avec le préfet de la région d'Ile-de-France, fixant les modalités de mise en œuvre du système régional.

² Le taux de réponse à l'enquête 2012 est de 81,25 % (156 ménages des 192 logements occupés à cette date ayant répondu à l'enquête).

³ Source : données locatives SAIEM (décembre 2011).

⁴ Mais sans formalisation de cette délégation.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 4**

Ce constat est lié à l'âge de l'immeuble « Albert Samain ». En effet, cet immeuble a été mis en service en 1957 et nous constatons que 36,77 % des résidents sont âgés de 65 ans ou plus. Ce sont des résidents qui sont locataires depuis un bon nombre d'années. Ils sont actuellement retraités et ont des revenus dont le taux de revenus est supérieur à 100 % des plafonds pour 23,07 % d'entre eux. C'est également un aspect important pour maintenir la mixité sociale dans ce patrimoine.

Il est pris note des explications fournies.

La société pourra utilement effectuer un recensement des situations de sous occupation en application des dispositions du CCH (article L.482-1) et mener une politique de peuplement et de parcours locatif appropriée.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

3.2.2.1 Rotation

En 2011, le taux de rotation externe est de 5,05 %, la moyenne régionale étant de 5,6 %.

3.2.2.2 Mutations internes

La part des attributions en mutation interne est la suivante :

	2008	2009	2010	2011
Part des attributions en mutation interne	12,5 %	23,07 %	0 %	23,07 %

Obs 5 : La SAIEM n'a pas recensé les logements en situation de sous-occupation.

Sur ce point particulier, des dispositions ont été prises par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (article L. 482-1 du CCH). La société ne dispose pas d'une vision précise des logements en situation de sous-occupation.

3.2.2.3 Vacance

La vacance de logement est faible. Au 31 décembre 2011, les données sont les suivantes :

- le taux de vacance global se situe à 1,51 %, inférieur à la moyenne régionale (3,2 %) ;
- le taux de vacance à moins de 3 mois (hors vacance technique) est de 1,01 %, inférieur à la moyenne régionale (1,2 %) ;
- le taux de vacance à plus de 3 mois (hors vacance technique) est nul ;
- le taux de vacance technique est de 0,5 %, inférieur à la moyenne régionale (0,9 %).

Sur la période 2008-2011, le taux de vacance global est stable :

	2008	2009	2010	2011
Taux de vacance global	2,30 %	2,16 %	1,51 %	1,51 %

3.2.2.4 Réservations

Le contingent préfectoral (« mal logés » et fonctionnaires) représente 59 logements soit 30 % de l'ensemble immobilier A. Samain. Pour mémoire, la ville de Malakoff bénéficie de la délégation de gestion du contingent préfectoral.

Les données sur les réservations de logement indiquées dans la CUS appellent les commentaires suivants :

- la SAIEM précise que 25 % du parc est réservé à Action logement (CIL 1 %). En réalité, la société ne dispose plus de réservations de ce type car les conventions de réservation sont arrivées à échéance. En pratique, ces réservations ne sont d'ailleurs pas mises en œuvre au départ des locataires ;
- s'agissant des réservations de logements au bénéfice de la ville de Malakoff, la SAIEM indique qu'elles sont au nombre de 87 (44 % du parc). Il est rappelé qu'aux termes de l'article R. 441-5 du CCH, le total des logements réservés aux collectivités territoriales en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme et que des réservations supplémentaires peuvent être consenties par les organismes d'habitations à loyer modéré en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

Compte tenu de ces éléments, contrairement à ce qui est écrit dans la CUS de la société, la moitié du parc de logements sociaux familiaux (une centaine de logements) n'est pas réservée.

Au cours du présent contrôle, la SCET a indiqué à la Miilos qu'une mise à jour du fichier locatif de la SAIEM du Fond des Groux concernant les réservations de logement, est envisagée afin de rectifier les données.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 5

En réalité, un certain nombre de locataires est identifié en sous-occupation, mais un recensement exhaustif n'a pas été réellement réalisé. La SAIEM s'engage à le réaliser en 2013.

Il est pris note de la décision de la société d'engager un recensement exhaustif des logements en sous occupation.

3.2.2.5 Accord collectif départemental

L'objectif de relogement de ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales telles que définies par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) a été fixé pour la SAIEM à 2 ménages pour la période 2006-2008 et à 1 ménage pour la période 2009-2011.

	2006-2008	2009-2011	Total
Objectif triennal	2	1	3
Résultat	2	1	3

Dans la CUS, le pourcentage d'attributions de logements aux ménages prioritaires du CCH déclinés par le PDALPD et les accords collectifs est fixé à 15 % par an (soit un relogement par an).

3.2.2.6 DALO

En 2011, il n'a été procédé à aucune attribution DALO.

3.2.3 Gestion des attributions

La SAIEM informe le service du logement de la ville des prochaines libérations de logements et des demandes de mutation interne. Ce service instruit les candidatures dont il dispose et envoie 3 propositions à la SAIEM.

Obs 6 : La composition et le fonctionnement de la commission d'attribution ne sont pas à jour.

La CAL dispose d'un règlement intérieur dont la dernière mise à jour a été adoptée par le conseil d'administration du 3 juin 2008.

Ce règlement devra être mis en conformité avec les dispositions réglementaires actuelles (article R. 441-9 du CCH) :

- concernant la composition de la commission : présence, « avec voix consultative, d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale financière et technique prévue à l'article L.365-3 (R. 441-9) » ;
- concernant le fonctionnement de la commission : transmission au préfet de « ... la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente ».

La commission d'attribution des logements se réunit 4 à 5 fois par an et procède en moyenne à 10 attributions.

Le contrôle par la Miilos de 18 dossiers d'attributions n'a pas fait apparaître d'anomalie concernant les plafonds de ressources. Les dossiers sont bien tenus. Les réunions de CAL font l'objet de comptes rendus. Chaque année, la SAIEM présente au conseil d'administration une synthèse de l'activité de la CAL. La SAIEM renseigne l'enquête annuelle sur les attributions prescrite par le CCH (articles L. 441-2-5 et R. 441-12 du CCH) et l'adresse aux services de l'Etat.

Les contrats de location signés sont accompagnés des annexes réglementaires (diagnostic de performance énergétique (DPE), état des risques naturels et technologiques et information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 6

La composition de la Commission d'Attribution de Logements a été actée au Conseil d'administration du 19 mai 2011.

L'actualisation du règlement intérieur et du fonctionnement de cette Commission sera présentée au prochain Conseil d'administration de la SAIEM, conformément au projet joint en annexe.

Il est pris note du projet d'actualisation à présenter au prochain Conseil d'administration.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Les taux d'augmentation de loyer pratiqués par la société sont les suivants :

	2008	2009	2010	2011 ⁵	2012
Taux d'augmentation des loyers	1,36 %	2,83 %	-0,06 %	0,67 %	1,019 %

Au 1^{er} janvier 2012, le loyer mensuel des logements du groupe A. Samain est de 3,51 €/m² de surface corrigée, la moyenne régionale étant de 3,35 €/m²/SC, et de 6,39 €/m² de surface habitable.

Depuis 2009, il existe un loyer à la relocation. Les loyers pratiqués ne dépassent pas le loyer maximal autorisé par la convention APL. La marge d'augmentation moyenne est de 4 %.

3.3.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Au 1^{er} janvier 2009, le barème de calcul du SLS pratiqué avant la réforme instaurée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a continué à être appliqué, par dérogation en vertu de l'article 3 du décret n° 2008-825 du 21 août 2008. En effet, par délibération en date du 18 décembre 2008, le conseil communautaire de la CA Sud de Seine a décidé une adaptation locale d'application du SLS dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH).

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les locataires bénéficient d'un régime dérogatoire au SLS de droit commun. Le PLH inclut un zonage géographique, approuvé en conseil communautaire et validé par le préfet le 31 décembre 2010, au sein duquel les locataires du parc social ne sont pas soumis au SLS. La totalité du territoire de la ville de Malakoff est exonérée de l'application du SLS.

3.3.3 Charges locatives

La gestion des charges locatives est réalisée de façon satisfaisante par le pôle « gestion locative » de la SCET, en liaison avec le service comptable. La régularisation des charges a lieu en octobre de l'année n+1.

Le montant des charges générales est en 2010 de 129 k€, soit 13 € le m² de surface habitable pour les logements du groupe Albert Samain, ce qui apparaît modéré. Les provisions sont calculées en fonction des consommations de l'année précédente.

Les charges locatives comprennent également le chauffage et l'eau. En 2010, les provisions ont été largement sous estimées :

- le coût du chauffage a augmenté de plus de 50% en 2010 par rapport à 2009 suite à l'augmentation du coût de l'énergie, et à la remise à niveau des consommations calculées au tantième, après la reprise en gestion par l'OPH de Malakoff (les montants facturés par le précédent prestataire Cofély sont apparus sous estimés). Il est en 2010 de 103 k€, soit 11 € au m² de surface habitable.
- la consommation d'eau a été sortie des charges générales et l'écart entre provisions et dépenses constatées a été mis en évidence : les provisions appelées étaient de 28 k€ pour une consommation d'eau de 71 k€. Celles-ci sont gérées individuellement car l'immeuble est pourvu de compteurs d'eau individuels. Des informations sur ce sujet sont réalisées lors des permanences de la SCET.

⁵ Le conseil d'administration a adopté la résolution suivante : en 2011, la révision applicable aux loyers est de 0,67 % applicable rétroactivement au 1^{er} janvier 2011, la hausse du 1^{er} janvier au 30 juin 2011 étant étalée sur les 6 derniers mois de l'année 2011.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7 : Les provisions pour charges locatives ont été insuffisantes en 2011, ce qui peut conduire à des difficultés de paiement du solde pour certains locataires.

Globalement, les régularisations des charges réalisées en 2011 sont très élevées car les provisions appelées ont été de 201 k€ pour des charges de 307 k€. Cela a conduit à la réalisation de plans d'apurement pour 40 locataires environ.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le traitement des impayés est réalisé par le pôle « gestion locative » de la SCET, qui attache une grande importance à ces dossiers. Des points sont réalisés mensuellement avec la direction.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Créances locatives (compte 411)	55	63	89	67	67
Créances douteuses (compte 416)	125	59	56	38	76
Correction des admissions – recouvrements en non valeur	10	4	4	20	15
Stock d'impayés	190	126	149	125	158
En % des loyers plus charges	15,3%	8,8%	10,6%	8,6%	10,1%

Le stock d'impayés de 15,3 % en 2007, a beaucoup diminué en 2008, où il ne représente plus que 8,8 % des loyers plus charges. Le ratio de 10,1 % des loyers et charges pour 2011, est largement inférieur à la médiane de 15,8 % constatée en 2010 pour les sociétés d'Île-de-France. Cette amélioration provient de la diminution des créances douteuses.

Le montant des créances douteuses était très élevé en 2007, puis a diminué de plus de la moitié en 2008, suite à la décision de renforcer la gestion de proximité (voir ci-dessous 3.5.1). Il se stabilise ensuite autour de 60 k€. En 2011, il augmente du fait de quelques locataires.

Les dettes locatives sont en général inférieures à 800 €, et très peu (3 ou 4 fin 2011, dont une de 9 000 €, ce qui est exceptionnel) dépassent 2 000 € ; ceci atteste d'un bon suivi des dossiers.

La société a une bonne connaissance des locataires de l'immeuble A. Samain et a mis en place une gestion personnalisée des dossiers. Fin 2011, près de la moitié des plans d'apurement en cours concernent des charges locatives d'eau et de chauffage des années précédentes insuffisamment provisionnées.

Pour les impayés courants, des plans d'apurement sont systématiquement proposés et le cas échéant, il est fait appel aux différentes aides sociales, en liaison, lorsque cela est nécessaire, avec les services sociaux de la ville.

Les dossiers contentieux sont suivis régulièrement ; une expulsion a été réalisée en 2008, mais aucune expulsion n'a été effectuée depuis.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Gestion de proximité

Une gardienne logée et un employé d'immeuble sont en fonction dans le groupe A. Samain. Cette présence sur le site est conforme aux exigences du décret n° 2001-361 du 28 décembre 2001 (article R. 127-1 du CCH).

La gardienne est l'interlocutrice privilégiée des locataires, elle assure des permanences à la loge. Elle effectue une partie du nettoyage des parties communes, la distribution des avis d'échéance et perçoit les loyers. Elle réalise également les états des lieux (entrant et sortant) et lance la remise en état des logements.

Le dispositif de suivi et d'analyse des réclamations pourrait être amélioré, en intégrant notamment l'ensemble des interventions et pas seulement celles qui font l'objet d'un ordre de service.

Réponses de l'organisme

Observation 7

Le niveau des acomptes de charges va être réévalué auprès des locataires.

Néanmoins, la régularisation réalisée sur l'exercice 2011, débitrice, n'a pas engendré d'aggravation des impayés puisque les plans d'apurement ont été respectés.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note de la décision de la société de réévaluer les acomptes de charges.

3.5.2 Relations avec les locataires

Un plan de concertation locative établi avec la représentante des locataires a été adopté par le conseil d'administration du 15 mars 2007. Depuis fin 2010, faute de représentant des locataires, le conseil de concertation locative n'a pu être réuni. La SAIEM organise néanmoins, en tant que de besoin, des réunions d'information avec les locataires du site A. Samain.

Une responsable de gestion locative de la SCET tient une permanence à l'intention des locataires, une demie journée par semaine, sur place, dans l'immeuble A. Samain.

En 2010, une enquête réalisée auprès des locataires révèle globalement un bon niveau de satisfaction de ces derniers. Les points faibles concernent les parties communes de l'immeuble (protection des accès, éclairage du hall et des escaliers, propreté...), l'état des sanitaires et de la robinetterie dans les logements et le traitement des demandes d'interventions techniques.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La population accueillie par la SAIEM du Fond des Groux ne présente pas des caractéristiques sociales prononcées. Les niveaux de rotation et de vacance sont bas. Le service rendu aux locataires est satisfaisant. Concernant l'activité de gestion locative, des mises à jour sont nécessaires : fichier des réservations, règlement intérieur de la CAL, sous-occupation des logements.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SEM est constitué de 3 groupes immobiliers, situés à Malakoff :

- un ensemble, dénommé Albert Samain, comprenant 198 logements locatifs sociaux familiaux conventionnés (Palulos), mis en service en novembre 1957, géré par la SCET ; cet ensemble compte 22 (11 %) grands logements (4 pièces ou plus) ;
- une résidence pour personnes âgées (RPA), dénommée Joliot Curie, comprenant 40 studios, mise en service en 1980. L'établissement est géré par la ville ;
- une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD), dénommée la Maison des Poètes, comprenant 72 lits, soit 24 équivalents-logements, mise en service en 2001. La résidence est gérée par une association.

La SEM est également propriétaire d'un parking de 250 places. Elle n'est pas implantée en ZUS. L'âge moyen de son parc locatif social familial est de 42 ans.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine a été établi pour 5 ans (2011-2016). Les orientations stratégiques de la société concernent les interventions sur le patrimoine existant.

Le diagnostic de performance énergétique réalisé sur l'ensemble A. Samain classe cette construction en E. Il est envisagé, à l'horizon 2020, des travaux de réhabilitation avec prise en compte de travaux liés au développement durable.

Obs 8 : La SAIEM ne dispose d'aucun projet de développement de l'offre de logements.

En matière d'offre nouvelle, l'engagement pris par la SAIEM dans la CUS porte sur la réalisation de 40 logements, eu égard à ses capacités financières. Mais, à ce jour, il n'existe aucun projet concret.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 8

En matière d'offre nouvelle, l'engagement pris par la SAIEM dans la Convention d'Utilité Sociale porte sur la réalisation de 40 logements, mais à ce jour, il n'existe aucun projet concret.

Actuellement, la priorité de la SAIEM est la réalisation de la fusion-absorption entre les 2 SAIEM de la Ville.

Une fois cette opération réalisée, la SAIEM pourra envisager la création de nouveaux logements.

La Convention d'Utilité Sociale est établie pour une durée de six ans jusqu'en 2016. D'ici cette date, l'engagement d'une nouvelle opération pourra être réalisé.

Il est pris note des priorités que se fixe la société.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Le patrimoine de la SAIEM n'a pas évolué depuis la précédente inspection de la Miilos (2007). La société n'a pas construit depuis 2001 (mise en service de la MAPAD).

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

La SAIEM ne dispose pas, en son sein, des capacités de maîtrise d'ouvrage. La SCET assure pour la SAIEM une mission de direction d'investissement.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Travaux

La réhabilitation de l'ensemble A. Samain a été réalisée en financement Palulos en 1993. En 2008 et en 2009, les logements ont fait l'objet de travaux de mise en conformité électrique, pour un coût de 2 713 € au logement, et de travaux sur les ascenseurs.

La RPA Joliot Curie a bénéficié de travaux de réhabilitation sur le clos et couvert (ravalement et isolation extérieure, transformation du vide sanitaire en sous-sol, remise en état au niveau sécurité incendie...), achevés début 2012. Le montant des dépenses s'élève à 17 667 € au logement.

La MAPAD dénommée la Maison des Poètes, avait été réalisée par la SAIEM en qualité de maître d'ouvrage. En 2011, le contentieux lié au sinistre ayant affecté les cuisines et menuiseries extérieures a été définitivement réglé.

4.4.2 Amiante

Les immeubles concernés ont fait l'objet d'un repérage étendu et les dossiers techniques amiante (DTA) ont été constitués. Il est rappelé à la société qu'en fonction du diagnostic établi, elle doit mettre en place un suivi de l'état de conservation des matériaux dans lesquels il a été repéré de l'amiante et tenir à jour le DTA de chaque immeuble.

4.4.3 Ascenseurs

Le groupe de logements sociaux familiaux A. Samain dispose de 5 ascenseurs dont la maintenance est assurée par un prestataire. Le contrôle technique quinquennal obligatoire (R. 125-2-4 du CCH) a été réalisé.

Les mises aux normes de sécurité⁶ de la totalité des appareils dont la société est propriétaire (A. Samain et les logements-foyers, soit 9 appareils) ont été réalisées.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Par délibération annuelle de son conseil d'administration, la SAIEM ne souhaite pas vendre de logements aux occupants.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société a un patrimoine bien entretenu. Au cours de la période 2007-2011, l'immeuble A. Samain a fait l'objet de travaux de mise aux normes électriques et la résidence pour personnes âgées autonomes a été réhabilitée. Compte tenu de ses capacités financières, la SAIEM s'est engagée dans la CUS à la production d'une offre nouvelle de 40 logements, mais elle ne dispose d'aucun projet concret à ce jour.

⁶ Dont les échéances réglementaires ont été fixées au 31 décembre 2010, 3 juillet 2013 et 3 juillet 2018.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de la SAIEM est tenue par la SCET, organisme mandataire. Le mandat de management comprend la tenue de la comptabilité et la gestion financière.

Le contrôle des documents comptables portant sur les exercices 2007 à 2011 ne soulève pas d'observation. Cependant, une remarque concerne le compte 411 qui comprend, outre les créances auprès des locataires, les créances non douteuses auprès des organismes qui gèrent la RPA et la MAPAD. Celles-ci doivent être comptabilisées dans un autre compte clients. Ces créances ont été retraitées sur les cinq exercices pour les besoins du contrôle (calcul du taux d'impayés).

Les comptes sont approuvés chaque année par le commissaire aux comptes, dont la mission a été renouvelée en 2012.

La SCET tient une comptabilité très détaillée pour chacune des trois opérations de la société (immeuble A. Samain, RPA Joliot Curie, et MAPAD la Maison des Poètes), ainsi que pour les parkings (ces derniers ne sont pas pris en compte dans le calcul des cotisations à la CGLLS).

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

La formation de l'autofinancement est détaillée ci-dessous.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers	1 122	1 181	1 166	1 204	1 209
Coût de gestion hors entretien	-416	-381	-388	-360	-464
Entretien courant	-131	-47	-49	-44	-54
GE	-137	-93	-67	-94	-80
TFPB	-103	-109	-129	-133	-137
Flux financier	56	58	7	4	6
Flux exceptionnel	-1	6	25	0	0
Autres produits d'exploitation	96	191	98	69	1
Pertes créances irrécouvrables	-10	-4	-6	-20	-15
Intérêts opérations locatives	-178	-176	-203	-121	-136
Remboursements d'emprunts locatifs	-277	-155	-153	-129	-275
Autofinancement net⁷	21	471	301	376	55
% du chiffre d'affaires	1,9%	39,9%	25,8%	31,2%	4,6%

Sur la période étudiée, l'autofinancement net subit de fortes variations, liées principalement aux variations de l'annuité et du montant des travaux de maintenance. Il est en moyenne de 20,7 % des loyers sur la période, ce qui est largement supérieur au ratio moyen 2010 de 12 %, calculé pour les ESH en Ile-de-France.

L'autofinancement net était de 2 % des loyers seulement en 2007, du fait de charges très élevées : le coût de gestion représentait 46 % des loyers et l'annuité 41 % ; de plus, cette année les travaux de maintenance étaient également élevés : 268 k€ soit 24 % des loyers.

De 2008 à 2010, l'annuité baisse fortement car l'emprunt correspondant à la réhabilitation du groupe A. Samain est totalement remboursé, ce qui permet le redressement de l'équilibre d'exploitation.

⁷ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Fin 2010, la SAIEM a souscrit un emprunt de 880 k€ pour financer la mise aux normes des ascenseurs du groupe A. Samain, ce qui conduit à l'augmentation des annuités en 2011 ; elles sont passées de 21 % des loyers à 34 % des loyers. De plus, le coût de gestion a beaucoup augmenté également (voir ci-dessous 5.2.2.2). En conséquence, en 2011, l'autofinancement net n'est plus que de 4,6 % des loyers contre 31,2 % en 2010.

5.2.2 Analyse des charges et produits d'exploitation

5.2.2.1 Les produits

Les produits sont principalement constitués par les loyers et les redevances.

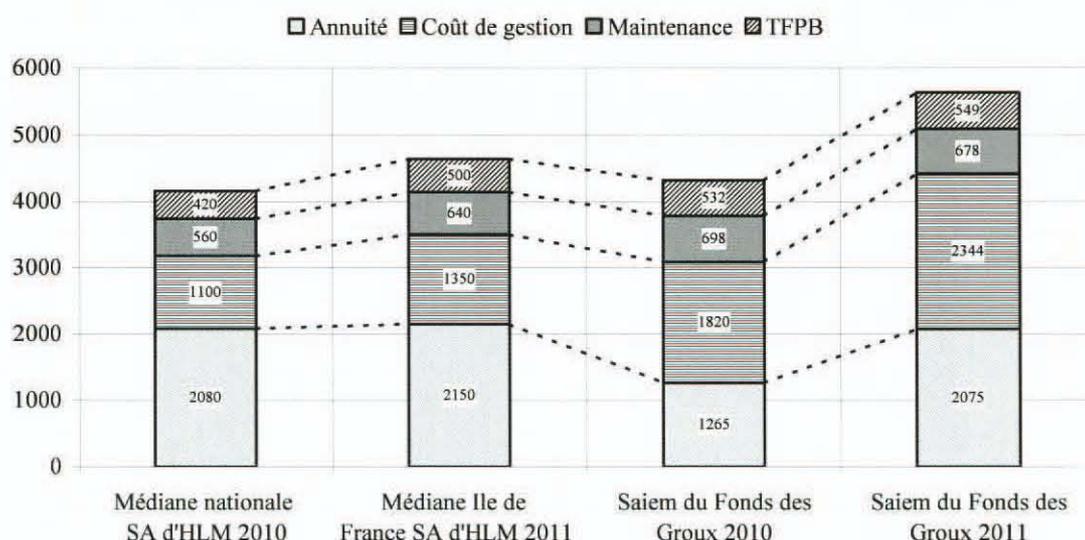
Le taux de vacance financière des logements du groupe A. Samain est faible ; il est en moyenne de 1,5 % par an.

5.2.2.2 Les charges

Les principaux postes de charges par logement au titre des exercices 2010 et 2011 sont les suivants :

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2010	Médiane Île-de-France SA d'HLM 2010	Saiem du Fonds des Groux 2010	Saiem du Fonds des Groux 2011
Annuité	2 080	2 150	1 265	2 075
Coût de gestion	1 100	1 350	1 820	2 344
<i>Dont redev. SCET</i>			1 021	1 068
Maintenance	560	640	698	678
TFPB*	420	500	532	549

*La TFPB des années 2010 et 2011, calculée au logement dans le tableau ci-dessus, a été retraitée pour ne concerner que l'immeuble Albert Samain.



- L'annuité était de 250 k€, soit 1 265 € au logement en 2010. Elle a fortement augmenté en 2011 (2 075 € au logement), mais se situe encore un peu en dessous de la médiane 2010 calculée pour les ESH en Île-de-France, de 2 150 € au logement.

Obs 9 : Le coût de gestion par logement est élevé.

Le coût de gestion de 1 820 € au logement en 2010, est beaucoup plus élevé que la médiane 2010 calculée pour les ESH en Île-de-France de 1 350 € au logement, du fait, en partie, de la petite taille de l'organisme. En 2011, il est encore plus élevé du fait de frais d'honoraires plus élevés (frais d'étude liés au contentieux MAPAD : +40 k€) et d'une augmentation de la cotisation CGLLS de +85 k€ (soit 429 € au logement).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 9

Par rapport à une moyenne nationale découlant d'organismes de taille beaucoup plus importante que la SAIEM du Fond des Groux, le coût de gestion paraît élevé sur la SAIEM.

Une fois l'opération de fusion réalisée avec la SAIEM Joliot-Curie, ce ratio va se rapprocher de la moyenne nationale.

En ce qui concerne la rémunération de la SCET, liée aux travaux de maintenance, elle est directement liée au volume d'investissements réalisés.

Observation confirmée.

La fusion avec la SEM Joliot Curie créera une entité de moins de 500 logements, ce qui est encore loin de la taille critique pour obtenir des coûts de gestion compétitifs.

Les deux redevances SCET (correspondant aux mandats de management et de gestion patrimoniale (voir ci-dessus 2.2.2.1)) constituent une part importante du coût de gestion, puisqu'elles sont respectivement de 202 153 € et 211 397 €, soit 1 021€ et 1 068 € au logement.

- L'effort de maintenance (travaux d'entretien courant et de gros entretien) est en 2010 et 2011 respectivement de 139 k€ et 132 k€, soit 698 € et 678 € au logement, ce qui est légèrement supérieur à la médiane 2010 Ile-de-France de 640 € au logement. L'effort de maintenance semble suffisant, d'autant plus que d'importants travaux de rénovation du parc ont été réalisés durant la période étudiée (voir ci-dessus 4.4.1).
- La taxe foncière concerne la totalité du patrimoine. Elle est en 2010 et 2011 de 133 k€ et 137 k€, dont 105 k€ et 109 k€ pour l'immeuble A. Samain et les parkings, soit 532 € et 549 € au logement, ce qui est un peu supérieur à la médiane 2010 des ESH en Ile-de-France de 500 k€.

5.2.3 Analyse du bilan

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	2 150	2 358	2 130	2 302	2 492
Provisions pour risques et charges	468	562	571	626	507
<i>Dont PGE</i>	362	367	364	419	492
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	3 967	4 133	4 319	4 552	4 785
Dettes financières	4 452	4 221	4 062	4 803	4 521
Actif immobilisé brut	9 495	10 209	10 574	10 606	11 381
Fonds de Roulement Net Global	1 542	1 066	509	1 678	924
FRNG à terminaison des opérations⁸					924
Autres actifs d'exploitation	371	685	815	928	886
Provisions d'actif circulant	112	53	50	28	54
Dettes d'exploitation	311	163	98	128	97
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-51	470	667	771	735
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-303	-561	-548	-178	-333
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-354	-91	119	592	402
Trésorerie nette	1 896	1 157	389	1 085	522

Les capitaux propres passent de 2 150 k€ en 2007 à 2 130 k€ en 2009. Cette baisse est due à la distribution de dividendes aux actionnaires décidée en 2008, pour 229 k€. En 2011, les capitaux propres sont de 2 492 k€ et ont donc augmenté de 342 k€ sur la période étudiée.

La SAIEM a réalisé des résultats largement positifs durant cette période : ils sont de 99 k€ en 2007, 220 k€ en 2008, 72 k€ en 2009, 184 k€ en 2010 et 216 k€ en 2011.

En 2011, les ressources internes (capitaux, réserves, résultats, y compris les subventions et provisions) constituent 40 % des capitaux permanents (ressources internes plus dettes financières et dépôts de garantie), ce qui est supérieur à la médiane 2010 de 36,3 %, calculée pour les ESH en Ile-de-France. Ce ratio était de 38 % en 2010. Ces ratios montrent que la société dispose d'une autonomie financière suffisante.

En 2010 le fonds de roulement net global (FRNG) est élevé et son montant de 1 678 k€ correspond à près de 10 mois de dépenses moyennes (en fin d'année, la société a encaissé un emprunt de 880 k€). En 2011, il est de 924 k€ ; il représente 4,9 mois de dépenses, ce qui est supérieur à la médiane 2010 de 4,2 mois.

⁸ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

A terminaison des opérations en cours, le FRNG est du même montant.

Le bas du bilan est caractérisé par un besoin en fonds de roulement de 402 k€.

La trésorerie nette est passée de 1 085 k€ en 2010 à 522 k€ en 2011 car la société a effectué des travaux de rénovation (comptabilisés en immobilisation) de 783 k€, et l'autofinancement dégagé par l'exploitation était faible cette année. Elle repose uniquement sur le haut du bilan et correspond à 3 mois de dépenses (médiane 2010 de 3,3 mois).

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE 2012-2017

La société dispose d'une analyse prévisionnelle au fil de l'eau qui porte sur les années 2012-2017. Cette analyse a été mise à jour en septembre 2012.

Obs 10 : L'analyse prévisionnelle de l'organisme est incomplète.

L'analyse prévisionnelle, qui intègre la programmation des travaux inscrits dans le plan de travaux 2011-2017, actualisé, ne prend pas en compte les objectifs fixés dans la CUS, à savoir la réalisation, ou l'acquisition, de 40 logements sociaux. En effet, la Saiem n'envisage pas de construire, ni d'effectuer des acquisitions de patrimoine au cours de cette période.

Le conseil d'administration de mai 2012 a mis à l'étude la fusion absorption de la SEM Joliot Curie ; les données qui se rapportent à cette opération ne sont pas prises en compte dans l'analyse, car les études engagées (modalités financières, actualisation de la valeur des patrimoines...) ne sont pas encore réalisées.

Au niveau de l'investissement, les travaux à réaliser sont :

- pour la résidence A. Samain, de 442 k€ en 2012, 579 k€ en 2013, 519 k€ en 2014, et 269 k€ en 2015 et 2016. Ces travaux seront financés majoritairement par emprunts. Les fonds propres engagés seront au total, de 570 k€ sur la période 2012-2017 ;
- pour la RPA Joliot Curie, de 857 k€ en 2012. Ces travaux seront financés par emprunts (702 k€), et par fonds propres (155 k€) ;
- pour la MAPAD, des travaux concernant le renouvellement de composants sont encore à réaliser, à hauteur de 1 021 k€ ; ils sont programmés en 2012 et seront réalisés sur fonds propres. En 2017 la SAIEM envisage de réaliser des travaux supplémentaires pour 90 k€.

-Pour l'exploitation, les principales hypothèses sont :

- les loyers augmentent de 1,5 % en 2012, puis de 1,7 % par an, et de 2 % en 2016 et 2017 . Les charges augmentent de 2,5 % en 2012, puis de 2,7 % par an, et de 3 % en 2016 et 2017 ;
- les travaux de maintenance augmentent de 3 % par an, et la taxe foncière de 4 % par an ;
- le solde de l'indemnité d'assurance (1 210 k€) est versé par l'assurance dommage ouvrage de la MAPAD en 2012. Ce sinistre faisant l'objet d'un contentieux dans le cadre de l'assurance dommage ouvrage, datait de 2002. Un protocole d'accord a été signé en janvier 2012 avec la société d'assurance SAGENA pour une indemnité définitive de 1 251 267 €. Fin 2011, la société n'avait perçu que 41 266 €, contre des dépenses déjà effectuées de 915 046 € ;
- les cotisations CGLLS sont de 95 k€ en 2012, et de 58 k€ en 2013.

L'autofinancement net prévisionnel est ainsi de 1 268 k€ en 2012 (dont 1 210 k€ d'indemnité d'assurance), de 59 k€ en 2013, 49 k€ en 2014, de -25 k€ en 2015 et +133 k€ en 2016, et 130 k€ en 2017 soit 405 k€ au total (hors indemnité exceptionnelle), et en moyenne de 67 k€ par an soit 5,5 % des loyers environ, ce qui est peu élevé. Le redressement, à partir de 2016, est principalement dû à la baisse programmée des travaux de gros entretien (-100 k€ environ).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 10

Comme nous l'avons précédemment évoqué, l'analyse prévisionnelle de la SAIEM, intégrée au dossier de la Convention d'Utilité Sociale fait état de la réalisation de 40 nouveaux logements pendant la durée de cette Convention.

Actuellement, compte tenu du projet de fusion-absorption des deux SAIEM de Malakoff, nous avons réalisé une nouvelle simulation correspondant à la mise en place de la fusion-absorption. [REDACTED]

Il est pris note de la simulation réalisée sur la fusion des deux SEM.

En fonctions de ces hypothèses, la trésorerie de 522 k€ à fin 2011, se situe autour de 900 k€ jusqu'en 2014, puis elle diminue fortement en 2015 : 512 k€, en 2016 : 363 k€ et se stabilise en 2017.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'analyse financière de la SAIEM du Fonds des Groux montre que, sur la période 2007-2011, sa situation bilantielle est satisfaisante : elle dispose d'une bonne autonomie financière et sa trésorerie est stable et suffisante.

L'équilibre d'exploitation est réalisé sur la période 2007-2011 ; cependant l'analyse prévisionnelle présentée tient compte d'un important programme de rénovation de ses immeubles qui conduira la société à supporter des annuités élevées et réduira en conséquence l'autofinancement net.

La diminution de la trésorerie est importante ; cela est dû aux fonds propres programmés pour réaliser les rénovations du patrimoine, alors que la reconstitution des fonds propres par l'exploitation est faible. L'analyse prévisionnelle montre que la trésorerie devrait se situer en 2017 autour de 370 k€, ce qui ne correspond qu'à 3 mois de dépenses d'exploitation.

La situation financière de la SAIEM dépend du montant des travaux engagés sur son patrimoine et de leur programmation dans le temps. L'analyse financière prévisionnelle présentée montre que la situation financière est maîtrisée. Tous les éléments d'appréciation ne sont cependant pas réunis puisqu'au moment de la rédaction du rapport, aucun élément financier concernant la fusion absorption de la SEM Joliot Curie n'a été présenté et que le financement du plan de développement inscrit dans la CUS n'était pas pris en compte dans l'analyse prévisionnelle.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des versements de la SAIEM du Fond des Groux à la caisse de garantie du logement social (CGLLS) concerne :

- les déclarations effectuées de 2009 à 2012, à partir des comptes 2008, 2009, 2010 et 2011 pour le versement de la cotisation de base ;
- les déclarations effectuées en 2009, 2010 et 2011, à partir des comptes 2007, 2008 et 2009 pour le versement de la cotisation additionnelle ;
- ainsi que la déclaration effectuée en 2010, à partir des comptes n et n-1, pour le prélèvement sur le potentiel financier.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La SAIEM du Fond des Groux a procédé aux règlements de la cotisation CGLLS et de la cotisation additionnelle, dans les délais impartis. Elle a également effectué, dans les délais impartis, la déclaration concernant le prélèvement sur le potentiel financier.

- Les versements de la cotisation ont été de 12 956 € en 2009, 11 356 € en 2010, 8 207 € en 2011 et 12 015 € en 2012. La vérification a montré que les déclarations sont exactes en 2009, 2010 et 2012 ; les sommes versées correspondent aux sommes dues. En 2011, le montant versé est de 8 207 € au lieu de 12 633 €, car la société n'a pas pris en compte les loyers des logements construits sur un terrain en bail emphytéotique dans son calcul, ce qui a conduit à une insuffisance de versement de 4 426 € pour cette année.
- La taxe additionnelle réglée par l'organisme a été de 1 550 €, 14 580 € et 8 997 €, respectivement en 2009, 2010, et 2011. La vérification a montré que les déclarations sont exactes en 2009 et 2010 ; les sommes versées correspondent aux sommes dues. En 2011, le montant versé est de 8 997 € au lieu de 2 184 €, car la société n'a pas pris en compte les

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

loyers des logements construits sur un terrain en bail emphytéotique dans son calcul, ce qui a conduit à un excédent de versement de 6 818 € pour cette année.

- En ce qui concerne le prélèvement sur le potentiel financier, à verser au titre de l'année 2010, le contrôle a montré que la société n'en était pas redevable, ce qui correspond à sa déclaration.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La SAIEM du Fond des Groux a rempli ses obligations en terme de déclaration de la cotisation CGLLS sur la période 2009-2012, de la taxe additionnelle sur la période 2009-2011, ainsi que pour le prélèvement sur le potentiel financier contrôlé pour l'année 2010.

La vérification a montré que les déclarations de l'année 2011 ne sont pas exactes. La société a effectué un versement insuffisant de 4 426 € pour la cotisation et trop élevé de 6 818 € pour la taxe additionnelle. Elle devra se rapprocher de la CGLLS, afin de régulariser cette situation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

La SAIEM du Fond des Groux bénéficie d'une situation financière saine et offre à ses locataires un service globalement satisfaisant.

Le contrôle a cependant mis en évidence quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles à corriger.

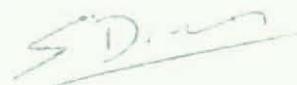
La population logée est en moyenne moins sociale que celle des organismes sociaux régionaux et l'engagement de développement de l'offre pris dans le cadre de la CUS (40 logements) ne se traduit pas encore à ce jour par des projets concrets.

La petite taille de la société conduit à des coûts de gestion au logement très élevés. Une fusion avec la SEM Joliot Curie est envisagée, mais n'a pas abouti à ce jour. Plus généralement, une rationalisation des outils de gestion de logement social se pose au niveau de la commune de Malakoff, qui dispose d'un OPH et de deux SEM.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Florence Marlot-Secret



Sophie Dion

Le chargé de mission d'inspection de la Miilos



Lucien Touzery

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par M. Serge Cormier,
Président-directeur général de la SAIEM du
Fond des Groux (92) en date du 21/01/2013,



Les Inspectrices-auditrices de la Miilos,

Sophie Dion

Florence Marlot-Secret

Le chargé de mission d'inspection de la
Miilos,

Lucien Touzery

