

Rapport définitif n° 2012-157 Octobre 2013

Société anonyme immobilière d'économie mixte

du Moulin-à-vent à Rueil-Malmaison

Rueil-Malmaison (92)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-157

SAIEM DU MOULIN À VENT À RUEIL-MALMAISON – 92

Président : Denis Gabriel
 Directeur général : Maud Le Thery Paris
 Adresse : 13, boulevard du Maréchal Foch
 92 500 Rueil-Malmaison

Nombre de logements familiaux gérés : 262

Nombre de logements familiaux en propriété : 262

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 72

Indicateurs [*]	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	6.1	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	22.8	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.0	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	nc		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	0		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5.84 Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	32.8 Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9.25 Quartile : nc	nc	

Présentation générale de l'organisme *La SAIEM du Moulin-à-Vent possède 262 logements sociaux et une résidence pour personnes âgées sur la commune de Rueil-Malmaison.*

Points forts

- Patrimoine attractif et bien entretenu.
- Service aux locataires satisfaisant.
- Exploitation dégageant un autofinancement significatif.
- Projets de développement d'une offre nouvelle.

Points faibles

- Organisation de la gouvernance à améliorer.
- Respect approximatif de la réglementation applicable à la gestion d'un parc locatif social.
- Population logée peu sociale.

Anomalies ou irrégularités particulières

- Attribution irrégulière.
- Nombreuses irrégularités ponctuelles dans les domaines de la gouvernance et de la gestion locative.
- Important litige qui n'a pas fait l'objet d'une provision ni d'une information dans les annexes comptables.

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Conclusion

La SAEIM du Moulin à Vent à Rueil-Malmaison possède un patrimoine attractif et bien entretenu, et offre à ses locataires un service de qualité. Sous réserve d'un important contentieux en cours, sa situation financière est favorable, et l'exploitation dégage un autofinancement significatif qui lui permet de poursuivre ses projets de développement.

Toutefois, la société loge une population moins sociale que la moyenne des organismes franciliens ; de nombreuses irrégularités et insuffisances ponctuelles ont été mises en évidence au cours du contrôle. La société doit clarifier et sécuriser sa gouvernance, et apporter une attention plus soutenue au respect des diverses obligations réglementaires relatives à la gestion d'un parc locatif social.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Daniel Grenet et Marc Ledet
Chargé de mission d'inspection : Lucien Touzery
Précédent rapport Miilos : n° 2006-187 du 20/12/7
Contrôle effectué du 19/11/12 au 22/2/13
Diffusion du rapport définitif : Octobre 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° 2012-157

SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DU MOULIN-A-VENT A RUEIL-MALMAISON – 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.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	7
3.2.1 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	8
3.2.2 Gestion des attributions.....	9
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	10
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	10
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	11
4. PATRIMOINE.....	11
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	11
4.2 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	11
4.2.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production	11
4.2.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	11
4.3 MAINTENANCE DU PARC	12
4.4 VENTE DE PATRIMOINE	12
4.5 AUTRES ACTIVITES.....	13
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	13
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	14
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	14
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	18
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	19
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	19
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	19
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	19
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	19
7. CONCLUSION	20

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la SEM de Rueil-Malmaison 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 SEM du pays de Fontainebleau a été réalisé en 2006.

La société disposait d'un patrimoine social très réduit, mais de bonne qualité et bien entretenu, qu'elle entendait accroître avec le soutien de sa collectivité de rattachement. Sa situation financière était satisfaisante malgré des coûts de gestion élevés.

Le contrôle mettait cependant en évidence des difficultés dans l'organisation de la gouvernance de la société, une population logée moins sociale que la moyenne régionale, des impayés en croissance, et des contrats de prestation comportant des clauses irrégulières de tacite reconduction.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La SAIEM du Moulin-à -Vent a été créée en 1957 par la ville de Rueil-Malmaison et la Caisse des Dépôts et Consignations. La dernière mise à jour de ses statuts date de 2004, année où la commune de Rueil-Malmaison est devenue l'actionnaire majoritaire. L'article 2 des statuts affecte l'objet de la société notamment à la réalisation d'études, à la réalisation d'opérations immobilières et d'aménagement, à la gestion et à la vente d'immeubles.

La SAIEM a une activité de bailleur social pour les 262 logements qu'elle possède à usage d'habitation. Elle est également propriétaire d'une résidence pour personnes âgées de 72 lits. Son patrimoine est situé exclusivement sur le territoire de la commune de Rueil-Malmaison, qui compte 21,8 % de logements sociaux.

Depuis le dernier contrôle, la commune de Rueil-Malmaison fait partie de la communauté d'agglomération du Mont-Valérien (CAMV). Créée le 1^{er} janvier 2009, la CAMV était alors constituée des villes de Suresnes et de Rueil-Malmaison. Le 1^{er} janvier 2011, les deux villes ont été rejointes par Nanterre. La CAMV compte environ 218 800 habitants, soit 15 % de la population des Hauts-de-Seine. La commune de Rueil-Malmaison recense 80 425 habitants en 2012.

La convention d'utilité sociale (CUS) de la SAIEM a été établie sur la base d'un Plan stratégique de patrimoine pour la période 2010-2016 approuvé le 31 mai 2010. Elle a été signée le 9 juin 2011.

Un avenant à la CUS pour les logements-foyers a été signé le 3 juillet 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le capital social s'élève à 371.792 €. Il est divisé en 23.237 actions d'une valeur nominale de 16 € chacune. La ville de Rueil-Malmaison constitue l'actionnaire majoritaire avec 11.635 actions, soit 50,08 % de parts. Le reste du capital est détenu par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) avec 11 600 actions soit 49,92 % du capital souscrit, par la Caisse d'Epargne Ile-de-France avec 1 action et par Franpart, filiale de la Société Générale, avec également 1 action.

La SAIEM n'a aucune filiale et ne détient aucune participation.

Le conseil d'administration (CA) de la société est composé de 9 membres dont 5 représentent la ville de Rueil-Malmaison. Le conseil d'administration ne comporte pas de représentant élu par les locataires. L'absence de candidature aux élections des locataires a été actée par un procès verbal de carence en date du 6 décembre 2010.

Obs 1 : Le président n'a pas communiqué au conseil d'administration le rapport du précédent contrôle de la Miilos dans le strict respect de l'article R.451-6 du CCH.

En effet, le PV de la séance du 16 mai 2008 rapporte, page 30, que « ...ce rapport sera à disposition, pour consultation, des membres du conseil d'administration au cabinet de Monsieur le directeur général des services de la ville de Rueil-Malmaison ». Or, les dispositions de l'article R.451-6 du CCH imposent la communication spontanée du rapport Miilos aux administrateurs et ne la limitent pas à une faculté de consultation. En effet, en application l'article R.451-6 du CCH (alinéa 3), le président du conseil d'administration était tenu de communiquer le rapport définitif à chaque membre de cette instance et d'inscrire son examen à la plus proche réunion pour être soumis à délibération.

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 ».

Le conseil d'administration a opté pour la dissociation des fonctions de président et de directeur général, excepté durant la courte période du 9 juin au 7 novembre 2011, qui a fait suite à la démission du directeur général Arnaud Caraboeuf à compter du 20 mai 2011.

Monsieur Patrick Ollier, député-maire, a présidé la SAIEM du 4 juin 2004 jusqu'à sa démission, le 15 novembre 2010, suite à sa prise de fonction de ministre chargé des relations avec le Parlement. Monsieur Denis Gabriel, représentant de la ville, a été désigné pour lui succéder le 5 janvier 2011.

Il existe une commission d'attribution des logements et une commission d'appel d'offres.

Le conseil d'administration se réunit en moyenne deux fois par an.

2.2.2 Organisation et management

La gestion de la SAIEM est entièrement externalisée.

Suite aux dispositions prises par le conseil d'administration en date du 11 juin 2002, la gestion de la SAIEM a été confiée, dans le cadre d'un mandat exclusif, à un groupement conjoint de deux mandataires :

- la SNC CD CITES, dénommée « le Mandataire de MdS », en charge du management de la société. A compter du 29 mai 2007, la SNC CD Cités a été dissoute sans liquidation. Son patrimoine a fait l'objet d'une transmission universelle à son actionnaire unique la SA SCET.

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

Le président n'a pas communiqué au conseil d'administration le rapport du précédent contrôle de la Miilos dans le strict respect de l'article R.451-6 du CCH.

Le Président de la SAIEM, lors du Conseil d'administration du 16 mai 2008, a présenté le contenu du rapport, ce qui a permis aux Administrateurs présents d'échanger sur les observations relevées par la Miilos.

En outre, lors de la même séance, nous avons indiqué que ce rapport sera à disposition pour consultation des Membres du Conseil d'administration au Cabinet de Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville de Rueil-Malmaison, cela était pratique pour les Membres du Conseil d'administration et les partenaires.

Au premier Conseil d'administration de la SAIEM du Moulin à Vent suivant la notification du rapport définitif de la Miilos, un exemplaire de celui-ci sera remis à chaque Administrateur, personnellement.

Observation confirmée.

Il aurait été plus pratique pour les membres du conseil d'administration de recevoir chacun un exemplaire du rapport, en application des dispositions réglementaires, plutôt que d'aller consulter le rapport au cabinet du directeur général.

Il est pris note de la volonté, affirmée par la société dans sa réponse, de fournir à chaque administrateur un rapport définitif.

- le GIE SCIC Gestion, dénommé « le Mandataire d'AdB », en charge de la gestion patrimoniale. Il prend fin 2003 la dénomination de GIE ICADE Patrimoine. Le 17 mars 2006, un avenant au mandat initial de gestion traduit le cession du marché de prestation de mandat de gestion patrimoniale de la SAIEM à la SAS CD Habitat. Aux termes d'une décision en date du 29 mai 2007, cette dernière a été dissoute par son actionnaire unique la SA SCET.

Obs 2 : Les identités des deux mandataires historiques du groupement prestataire de la SAIEM, la SNC CDCITES et le GIE SCIC Gestion, ont été finalement confondues au sein de la SA SCET sans qu'ait été actée par avenant la fusion sous une même personnalité morale.

L'économie de la convention initiale qui reposait sur un groupement conjoint de membres indépendants ayant été modifiée, il apparaît nécessaire de produire un avenant établissant le rassemblement de toutes les activités du mandat au sein d'un même prestataire, la SA SCET, et ses conséquences en terme de simplification des responsabilités.

Le mandat prend effet, à compter du 1^{er} avril 2003 pour une durée de 5 ans. Il est ensuite renouvelé par tacite reconduction pour des périodes de 5 ans dans la limite de deux renouvellements, sans pouvoir excéder le 31 mars 2018.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, la rémunération acquise à la SA SCET s'est élevée à 247.693,37 € TTC, dont 66 849,81 € TTC au titre des missions de gestion locative (rémunérées à 200 € HT par logement géré avec référence à l'indice Syntec).

Cinq avenants sont intervenus dans le cadre du mandat de gestion, dont en particulier :

- un avenant numéroté 1, en date du 17 mars 2006, actant le transfert du mandat de la gestion patrimoniale de la SAIEM, du GIE ICADE Patrimoine, en lien capitalistique avec la CDC, à la SAS CD Habitat, filiale du pôle services du groupe SNI, elle-même filiale de la CDC ;
- un avenant numéroté 4, signé le 6 janvier 2011. Il exclut l'opération Maurepas logements de l'avenant n° 3.

Obs 3 : Contrairement aux dispositions de l'article R.225-40 du CC, l'avenant n°1 du 17 mars 2006 et l'avenant n°4 n'ont pas été déclarés au titre des conventions réglementées.

Cette obligation n'a pas été respectée pour l'avenant n° 1 du 17 mars 2006 et pour l'avenant n° 4 du 6 janvier 2011. Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées, produit à l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, ne liste que trois conventions déjà approuvées par l'assemblée générale et informe qu'il « ...n'a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulée à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application de l'article L.225-38 du code de commerce ».

Obs 4 : Le dispositif conventionnel qui encadre l'exercice du mandat de directeur général n'est pas lisible en termes de responsabilités et place le directeur général dans une situation de conflits d'intérêts vis-à-vis de son employeur.

Dans le cadre du pilotage général de la SAIEM, la SNC CDCITES exerce les missions d'administration, de direction d'investissement et de direction déléguée de la société. Cette dernière mission « *inclut le mandat de Direction Générale de la société* ». A ce titre, page 3 du mandat, le Mandataire de MdS s'engage « *à présenter [à la société] et à mettre à sa disposition un cadre dirigeant de son choix susceptible de prendre en charge la direction générale de la SAEIM en qualité de mandataire social.* », le conseil d'administration étant invité à accepter sa candidature et à le désigner en qualité de directeur général.

Par ailleurs, il est précisé, page 4, que « *Le cadre dirigeant demeurera, pendant toute la durée de son mandat social, salarié du mandataire, placé sous son autorité.* ». En tant qu'employé de la SA SCET, le directeur général a donc un lien d'intérêt avec le mandataire de gestion de la société qu'il représente. Il est ainsi mis dans la situation de devoir à la fois agir dans l'intérêt de la SAIEM tout en ménageant celui de son employeur.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 2

Les identités des deux mandataires historiques du groupement prestataire de la SAIEM, la SNC CDCITES et le GIE SCIC Gestion, ont été finalement confondues au sein de la SCET sans qu'ait été actée par avenant la fusion sous une même personnalité morale.

La SNC CD Cités et le GIE SCIC Gestion n'ont pas été confondus.

Le mandat du 23 avril 2003 est confié au groupement CD Cités / SCIC Gestion et plus particulièrement

	le management de société est confié à	la gestion patrimoniale est confiée à
Mandat du 23 avril 2003	CD Cités	SCIC Gestion
Conseil d'administration du 19 mars 2004	CD Cités	SCIC Gestion devient ICADE Patrimoine
Avenant n° 1 du 17 mars 2006	CD Cités	CD Habitat assure la gestion patrimoniale en lieu et place d'ICADE Patrimoine

Il est pris note des explications et arguments de la société. La signature d'un avenant au nom de la nouvelle personne morale en charge du contrat contribuerait cependant à une clarification.

À partir du 17 mars 2006, ICADE Patrimoine n'a plus aucun lien avec la SAIEM du Moulin à Vent.

En séance du Conseil d'administration de la SCET du 29 mai 2007, il y a eu dissolution de CD Cités et de CD Habitat et transfert universel de patrimoine de celles-ci à la SCET. L'information de cette opération a été communiquée à toutes les SEM par courrier du Directeur Financier de la SCET du 9 juillet 2007, auquel était jointe l'annonce légale du 28 mai 2007

Cette nouvelle disposition n'a effectivement pas fait l'objet d'un avenant, mais fait l'objet du point 2.1. du Conseil d'administration du 26 octobre 2007 « changement de nom pour le mandataire CD Cités » avec mention dans la délibération « cette nouvelle dénomination ne modifiant en rien les contrats existants »

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Milos****Observation n° 3**

Contrairement aux dispositions de l'article R. 225-40 du CC, l'avenant n° 1 du 17 mars 2006 et l'avenant n° 4 n'ont pas été déclarés au titre des conventions réglementées.

L'article L. 225-39 du Code de Commerce dispense de la procédure d'autorisation préalable figurant à l'article L. 225-38 du même code, les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. De plus, la transmission des conventions au Commissaire aux Comptes n'étant pas, selon le texte applicable à l'époque, obligatoire en raison de leur montant ou de leur objet non significatif pour les parties, ce qui est le cas pour ces deux conventions. C'est pourquoi, celles-ci ne n'ont pas été communiquées au Commissaire aux Comptes.

Nous vous rappelons que l'ensemble de nos rémunérations font l'objet d'une information aux Actionnaires dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes présenté chaque année et d'une ratification par eux.

Observation n° 4

Le dispositif conventionnel qui encadre l'exercice du mandat de directeur général n'est pas lisible en termes de responsabilités et place le directeur général dans une situation de conflits d'intérêt vis-à-vis de son employeur.

Observation n° 5

Contrairement aux dispositions de l'article L. 225-53 du CC, le conseil d'administration n'a pas débattu de la rémunération du directeur général. Le mandat de management ne distingue pas, dans la tarification de la mission de direction déléguée, la part spécifique relative à la prestation de mandataire social ; pourtant un cadre dirigeant a bénéficié d'une indemnité au titre de son mandat social.

La nomination du Directeur Général de la SAIEM du Moulin à Vent à Rueil-Malmaison

a) Le cadre général

Du fait de sa décision de séparer les fonctions de Président et de Directeur Général, le Conseil d'administration de la SAIEM du Moulin à Vent doit désigner un Directeur Général qui :

- doit être obligatoirement une personne physique ;
- ne peut pas être un élu.

Il paraît difficile de considérer la convention, par laquelle la société confie à un prestataire l'ensemble de sa gestion, comme une convention « courante et conclue à des conditions normales ». C'est, au contraire, une convention fondamentale pour la gestion de la société, et les conditions de cette convention concernent très directement les administrateurs en charge de la gestion de la société. Il importe donc que les administrateurs et actionnaires de la société soient clairement informés des risques de conflit d'intérêt liés à cette convention, ce qui est précisément l'objet de la procédure relative aux conventions réglementées.

Observations confirmées.

Il est pris note des dispositions prises pour que la directrice générale ne soit pas impliquée dans les négociations de la société avec la SCET.

Il n'en reste pas moins que la situation n'est pas acceptable : Mme Le Théry assure une fonction de mandataire social de la Sem, organisme chargé d'une mission de service public de gestion et de production d'un parc de logement social.

Elle assure en même temps une fonction de salariée de la SCET, société d'intérêt purement privé assurant des prestations à titre commercial pour le compte de la SEM, et, à ce titre, reçoit une rémunération de son employeur, la SCET.

Réponses de l'organisme

Pour permettre de régler cette situation, le Conseil d'administration a décidé de nommer le Représentant de la SCET, Directeur Général.

Le choix du directeur général est, on l'a vu, une compétence souveraine du Conseil d'administration ; celle-ci ne peut être restreinte, et en aucun cas un contrat ne peut l'imposer aux administrateurs. La SCET, n'étant pas elle-même administrateur de la SEM, ne peut intervenir pour favoriser cette candidature.

Le pouvoir de révocation est de même nature ; toute disposition statutaire ou contractuelle qui viserait à le restreindre ou à rendre son exercice plus difficile serait réputée non écrite. Ce pouvoir permet au Conseil d'administration de réagir immédiatement en mettant fin au mandat du Directeur Général s'il venait à constater quelques manquements que ce se soient.

Dans les faits, une stricte séparation entre les deux fonctions existait déjà et Mme Maud Le Thery Paris ne signait aucun acte auquel la SCET était partie.

Pour garantir plus fortement encore cette séparation entre le mandat social et le contrat de management de Société, le Conseil d'administration a décidé dans sa séance du 10 décembre 2012 de formaliser cette pratique en interdisant Madame Maud Le Thery Paris de passer quelque contrat que ce soit avec la SCET

Par ailleurs, lorsqu'une décision concerne un contrat entre la SAIEM et la SCET, la Directrice Générale, Madame Maud Le Thery Paris se voit retirer ses pouvoirs de négociation et de signature par le Conseil d'administration qui les reporte sur le Président.

b) La rémunération du Directeur Général

En matière de rémunération du directeur général, le code de commerce précise que celle-ci est fixée par le Conseil d'administration (article L. 225-53 du Code du Commerce). La loi n'impose pour autant pas qu'un directeur général soit rémunéré ; ses fonctions peuvent être exercées gratuitement.

C'est d'ailleurs bien ce qui se passe dans la SAIEM du Moulin à Vent. La SCET est rémunérée pour sa mission de management de la société, et non en qualité de directeur général, puisque, en tant que personne morale, elle ne peut juridiquement pas remplir cette fonction.

Nouvelles observations de la Miilos

Mme Le Thery participe donc à la direction d'un service public tout en recevant une rémunération d'une société privée en lien commercial avec ce service public, et en intervenant directement dans la fourniture de cette prestation dans le cadre de ses fonctions à la SCET. Cette situation comporte, pour la directrice générale déléguée, un risque de conflit d'intérêt.

Il est rappelé que la direction générale de la société constitue une fonction spécifique, exercée sous le contrôle du conseil d'administration.

Le conseil d'administration désigne librement un directeur général qui doit être une personne physique.

Ce choix ne peut être limité par un contrat de prestation de service avec la SCET ; les fonctions de directeur général, mandataire social sous le contrôle du conseil d'administration, et de salarié de la SCET, sous l'autorité hiérarchique de la SCET, sont distinctes, et leur confusion sur une même personne entraîne un risque de conflit d'intérêt comme analysé en réponse à l'observation n° 4 ci-dessus.

On note par ailleurs que par le passé, comme indiqué dans l'observation de la Miilos, un cadre dirigeant a reçu une rémunération au titre de son mandat social, en contradiction avec la doctrine affichée par la société dans sa réponse et avec les termes du contrat passé avec la SCET.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

De son côté, Madame Maud Le Thery Paris reçoit un salaire de la part de son employeur la SCET pour exercer ses fonctions de directeur technique, mais en tant que directeur général, elle ne reçoit aucune rémunération à titre personnel de la part de la SEM.

L'absence de délibération du Conseil d'administration sur le sujet n'est juridiquement pas irrégulière. Elle priverait simplement de base légale toute rémunération versée au directeur général ès-qualité, et signifie simplement que le Conseil d'administration n'a pas entendu rémunérer le directeur général de la société.

Cette confusion conduit le président de la SAEIM, à signer lui-même les décisions relatives aux avenants au mandat de gestion, alors que ledit mandat prévoit pourtant la signature du directeur général sous réserve d'une convention réglementée : *« A cet égard, la décision du conseil d'administration désignant le cadre dirigeant en qualité de directeur général précisera que toute décision relative au Mandat de management de société (suivi de l'exécution du mandat, révision, renouvellement, résiliation...) ne pourra être prise qu'après autorisation expresse du conseil d'administration. »*

De ce fait, la répartition des fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général, telle que définie aux articles L.225-51-1 et L.225-56 du code de commerce n'est pas respectée.

Ce risque de conflits d'intérêts avait été formulé en observation n°1 dans le rapport précédent de la Miilos.

Durant la période de contrôle, cinq directeurs généraux se sont ainsi succédés, dont quatre au titre de cadre dirigeant du mandataire de MdS :

- M. ; est désigné le 10 juin 2005. Il est mis fin à ses fonctions de mandataire social en conseil d'administration du 30 juin 2008 ;
- M. , désigné le 30 juin 2008, est démissionnaire à compter du 1^{er} mars 2010 ;
- M. ; est nommé directeur général par décision du 22 février 2010. Il démissionne à compter du 20 mai 2011 ;
- Le 9 juin 2011, le conseil d'administration associe les fonctions de président et de directeur général. M. Denis Gabriel est donc Président directeur général. La dissociation des fonctions de président et de directeur général est à nouveau établie par délibération du 7 novembre 2011 ;
- Mme Maud Le Thery Paris, l'actuelle directrice générale. Mme Maud Le Thery Paris a été nommée officiellement par le conseil d'administration du 7 novembre 2011.

Le mandat de management évaluait initialement à 10 % de son activité professionnelle le temps consacré par le cadre dirigeant à sa mission de directeur général de la SAEIM. Ce temps a été relevé à 25 % dans le cadre de l'avenant n°3 du 12 juillet 2010.

Au titre de la direction déléguée, la rémunération est fixée forfaitairement à 44 000 € HT avec une actualisation effectuée depuis le 1^{er} janvier 2010 sur la base de l'indice Syntec. Il n'est pas précisé la part représentée par l'activité du cadre dirigeant exerçant le mandat social de directeur général.

Obs 5 : Contrairement aux dispositions de l'article L.225-53 du CC, le conseil d'administration n'a pas débattu de la rémunération du directeur général. Le mandat de management ne distingue pas, dans la tarification de la mission de direction déléguée, la part spécifique relative à la prestation de mandataire social ; pourtant un cadre dirigeant a bénéficié d'une indemnité au titre de son mandat social.

Selon la SA SCET, le cadre dirigeant mis à disposition de la SAEIM pour exercer la fonction de directeur général n'est pas rémunéré au titre de son mandat social mais dans le cadre de son contrat de travail, sa rémunération n'a donc pas à être soumise au conseil d'administration.

Or, le mandat de management indique en page 3 que la mission de direction déléguée inclut le mandat de direction générale de la société et, qu'à ce titre, le mandataire s'engage à mettre à la disposition du mandant un candidat à la fonction de directeur général, issu de son encadrement. Il est repris en page 4 que le cadre dirigeant mis à disposition de la SAEIM sera désigné en qualité de directeur général, mandataire social, par le conseil d'administration. Il n'est pas prévu au mandat la situation où le mandataire social serait désigné hors de l'encadrement du mandataire de management, et la différence de coût résultant de cette liberté.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Conformément à l'article L.225-53 du CC, le conseil d'administration aurait donc dû débattre de la rémunération spécifique de la prestation de mandataire social, telle qu'elle intègre la facturation du mandataire de management au titre de la mission de direction déléguée, comme il a eu à débattre par ailleurs, le 22 février 2010, d'une indemnité versée au cadre dirigeant, directeur général, au titre de son mandat social.

En effet, Monsieur [redacted] a bénéficié d'une indemnité de 250 euros par mois, montant brut, au titre de son mandat social de directeur général. Cette attribution a bien été décidée par le conseil d'administration du 22 février 2010 alors qu'il est pourtant spécifié, page 4 du mandat, que « (...) *le cadre dirigeant ne pourra prétendre, ni accepter de percevoir dans le cadre de son mandat social, aucune rémunération directe ou indirecte, ni jeton de présence de la SAIEM, ni ne pourra bénéficier d'avantages quelconques dans le cadre de sa fonction.*».

Le non respect des dispositions de l'article L.225-53 du CC avait été formulé en observation n° 2 dans le rapport précédent de la Miilos.

L'article 11-3 du mandat instaure un intéressement à la bonne gestion de la SAIEM calculé sur la base de 5 % du bénéfice comptable avant impôt sur les sociétés, plafonné à 20 % du total de la rémunération précitée à l'article 11-1. Toutefois, il n'est pas précisé ce qui définit une bonne gestion et qui a le pouvoir de l'apprécier comme telle.

Obs 6 : L'article 6 du chapitre III « Dispositions générales communes aux mandataires » crée un déséquilibre des obligations des parties au détriment de la SAIEM.

En cas de résiliation anticipée ou de vente/démolition, la SAIEM est obligée à un dédommagement des mandataires à hauteur de la rémunération annuelle versée au titre de l'exercice précédent pour la part totale ou partielle du patrimoine concerné. Par contre, il n'y a pas de réciprocité dans le dédommagement. En effet, la résiliation anticipée par le mandataire est assortie de la simple obligation d'information sans dédommagement du préjudice en résultant.

L'absence de réciprocité dans l'obligation d'un dédommagement pécuniaire avait été formulée en observation n° 3 dans le rapport précédent de la Miilos.

La SAIEM ne dispose que de deux salariés, sous contrat CDI qui exercent les fonctions de gardien d'immeuble.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Le rapport de la Miilos doit être intégralement et directement communiqué à tous les membres du conseil d'administration. Le mandat initial de gestion, basé sur un groupement conjoint de membres indépendants, nécessite un avenant pour acter le regroupement au sein d'une même personnalité juridique unique, la SA SCET. Du fait des liens entre le directeur général et le mandataire, les avenants relatifs au mandat nécessitent une autorisation préalable du conseil d'administration avant leur signature. La situation du directeur général, également employé du mandataire de gestion, présente des risques de conflits d'intérêt.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 6**L'article 6 du chapitre III « dispositions générales communes aux mandataires » crée un déséquilibre des obligations des parties au détriment de la SAIEM.**

Le chiffrage d'une indemnité, égale à un an de rémunération, 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 Moulin à Vent ne le supporte que 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 six mois prévu au contrat permet à la SAIEM du Moulin à Vent 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, une telle situation ne lui causant pas de préjudice particulier.

Il est pris note des arguments de la société dans sa réponse.

Cependant, la Miilos continue à s'interroger sur ces clauses, qui apparaissent contestables, et tout à fait inhabituelles dans ce genre de contrat.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Lors du dernier contrôle Miilos, seul le groupe « Godardes » était conventionné, soit 39 logements sur un patrimoine de 195. Le conventionnement de « Gabriel Fauré » a été mis en place le 1^{er} janvier 2008, celui de « Maurepas » est intervenu le 1^{er} juillet 2009. Actuellement, sur les 262 logements que compte le patrimoine, 221 sont conventionnés ce qui représente 84,35 % du parc. Le groupe « Maurepas » de 40 logements ne fait pas totalement l'objet de loyers conventionnés. Une convention APL a été signée le 22 décembre 2008 pour 31 des 40 logements. Elle n'est appliquée que partiellement par la SAIEM. Par ailleurs, 9 logements de ce groupe sont associés à des baux commerciaux. La SAIEM s'applique à les reprendre progressivement et envisage, ensuite, de les intégrer par avenant à la convention APL. A la date du contrôle 2 de ces 9 logements ont été repris.

Obs 7 : La convention APL n° 3416 du 22 décembre 2008, relative à 31 logements du groupe « Maurepas », n'est pas totalement appliquée à la date du contrôle. Il n'existe pas d'avenant justifiant du retard dans la mise en place du loyer conventionné et de l'APL.

La SAIEM prévoit l'application de la convention du 22 décembre 2008 après l'achèvement de travaux, sachant qu'il reste à aménager huit duplex sous une toiture ajoutée à l'existant, les modifications ainsi opérées devant faire l'objet d'un avenant à la convention initiale.

Un courrier d'information aux premiers occupants, en date du 15 juin 2010, explique que « *le loyer conventionné ne sera appliqué qu'à compter de la fin des travaux dans les logements* » ; il donne la date de janvier 2012 comme calendrier prévisionnel de la mise en place du loyer conventionné et de l'APL. Il n'existe pas d'avenant à la convention et pas de date ferme de son application, sachant par ailleurs que la date prévisionnelle a été dépassée..

Or, la convention n° 3416 est présentée en son article 1 comme une convention ayant pour objet « *de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L.353-1 à L.353-20, L.443-15-2 et L.481-3 du code de la construction et de l'habitation pour l'opération de conventionnement sans travaux de 31 logements sis 10, 12, 14, 16 et 18 rue Maurepas à Rueil Malmaison (92500)....* ».

L'article 2 précise que la convention, ainsi que ses avenants, prennent effet à la date de leur signature.

Par ailleurs, deux locataires arrivés dans le cadre des nouveaux baux bénéficient d'un loyer conventionné alors que cette disposition n'est pas encore effective pour les premiers occupants de l'immeuble. Ce qui ajoute à l'incohérence du dossier.

Le contrôle souligne les dispositions prévues aux articles 21 et 22 de la convention dans le cas de son inexécution par le bailleur.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

Les logements des différents réservataires sont bien identifiés. Une convention de réservation avec le préfet a été signée le 30 mai 2012.

	Préfet	Commune	Conseil Général	Conseil Régional	CIL	Employeur	Non réservés	Total
Nbre Logts	76	124	15	0	9	0	28	252
% du total des logts	30,16 %	49,21 %	5,95 %	0,00 %	3,57 %	0 %	11,11 %	100,00 %

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation n° 7**

La convention APL n° 3416 du 22 décembre 2008, relative à 31 logements du groupe « Maurepas », n'est pas totalement appliquée à la date du contrôle. Il n'existe pas d'avenant justifiant du retard dans la mise en place du loyer conventionné et de l'APL.

Le conventionnement à l'APL de « Maurepas » a été acté le 22 décembre 2008 avec proposition de son application à la fin des travaux.

Plusieurs tranches de travaux se sont succédées à savoir :

1. Remise aux normes et travaux de réhabilitation à l'intérieur des logements.
2. Réhabilitation lourde des façades et de la toiture.
3. Création de duplex au quatrième étage suite au réhaussement de la toiture.

La création des duplex au dernier étage peut se faire après le départ des locataires en place au quatrième étage et ensuite création des duplex.

Nous préférons attendre la fin des travaux de l'ensemble des duplex pour appliquer le conventionnement.

Face aux réticences de certains locataires du dernier étage pour déménager sans plus attendre, un avenant est en cours de rédaction pour l'application du conventionnement au 1^{er} janvier 2014.

Il est pris note de la rédaction en cours d'un avenant pour application du conventionnement au 1^{er} janvier 2014.

Obs 8 : Le pourcentage de réservations octroyé aux collectivités territoriales est supérieur à 20 % sans qu'aucune preuve formelle de l'octroi d'une contrepartie au sens de l'article R.441-5 du CCH n'ait été apportée.

Le pourcentage du parc conventionné géré par la ville et le Conseil général est ainsi de 55,16 %. En application de l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation, le total des logements réservés aux collectivités territoriales, en contrepartie de la garantie d'emprunt, ne peut excéder 20 % des logements de chaque programme. Des réservations supplémentaires ne peuvent être consenties qu'en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement. La SAIEM n'a pas justifié au contrôle de ces contreparties.

De fait, la gestion du contingent communal et celle des logements non réservés de l'organisme sont confondues ; l'organisme ne sélectionne pas les demandeurs de logement social sur les logements non réservés de son parc. C'est, en effet, la commission de la mairie qui procède à la sélection des dossiers de candidature sans que la SAIEM soit en mesure de produire une convention de mandat avec la ville contractualisant cette délégation de gestion. Le service logement de la ville les communique ensuite au mandataire. La SCET en vérifie les pièces constitutives et établit les fiches de synthèse qui sont présentées à la CAL.

3.2.1 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La SAIEM dispose des enquêtes triennales 2009 et 2012.

L'enquête triennale 2012 sur l'occupation des logements locatifs sociaux concernait 258 logements occupés. 193 questionnaires renseignés ont fait retour à l'enquête, ce qui porte le taux des réponses à 75,39 %.

Obs 9 : En matière de revenus, la société loge une population moins sociale que la moyenne régionale.

Le tableau en six points, ci-après, situe l'organisme par rapport à la région Ile-de-France en 2009 et aux résultats de son enquête 2009 :

	% de familles monoparentales	% de ménages 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	% de bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)
SAIEM Moulin-à-Vent OPS 2012	22,80 %	12,95 %	8,81 %	29,90 %	13,99 %	22,80 %
SAIEM Moulin-à-Vent OPS 2009	17,59 %	12,56 %	6,53 %	47,24 %	9,05 %	18,09 %
Ile-de-France 2009	19,40 %	11,90 %	17,40 %	62,70 %	8,00 %	32,30 %

Les résultats obtenus indiquent, pour la période 2009-2012 et en comparaison des moyennes régionales de 2009, un profil social qui ne correspond pas à une population très modeste sur le plan des ressources.

Les objectifs de l'organisme au titre de l'accord collectif départemental sont respectés. Les réalisations de la SAIEM au titre des relogements PDALPD sont, en effet, de :

2007 : objectif : 0
 2008 : objectif : 1 - réalisé : 6
 2009 : objectif : 1 - réalisé : 2
 2010 : objectif : 2 - réalisé : 2
 2011 : objectif : 2 - réalisé : 5

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n°8 :

Le pourcentage de réservations octroyé aux collectivités territoriales est supérieur à 20 % sans qu'aucune preuve formelle de l'octroi d'une contrepartie au sens de l'article R.441-5 du CCH n'ait été apportée.

Afin de tenir compte des observations formulées concernant la gestion des attributions des appartements relevant du contingent SAIEM, une convention de délégation de gestion des attributions va être formalisée entre la SAIEM et la Commune

Il est pris note du projet de la société de formaliser une convention de délégation.

Observation n° 9

En matière de revenus, la société loge une population moins sociale que la moyenne régionale.

La comparaison avec les ratios de la Région ne prend pas en compte les spécificités locales et, quoiqu'il en soit, la politique de gestion de la SAIEM s'inscrit dans le cadre des dispositions du CCH.

Le renouvellement des baux est faible et l'ensemble des candidatures retenues rentrent dans le critère du respect du plafond des ressources.

Observation confirmée. Il s'agit d'une constatation statistique.

Quant aux candidats désignés DALO, l'organisme affiche un état néant.

Les taux de vacances et de rotation sont faibles ; ils traduisent une demande élevée sur le territoire et une remise rapide du logement dans le circuit de la location.

3.2.2 Gestion des attributions

Obs 10 : Les propositions ne respectent pas la règle de présentation de trois candidatures imposée à l'article R.441-3 du CCH.

Excepté le Conseil général, qui s'efforce de présenter une pluralité de candidats, les réservataires proposent très souvent un dossier de candidature par attribution à réaliser. Notamment lors des premières attributions de programmes neufs, la commission d'attribution n'a eu à se prononcer que sur une seule candidature par logement.

Obs 11 : Un dépassement de plafond de ressource a été constaté.

Ce dossier concerne le candidat présenté par le Conseil général et retenu en CAL du 23 avril 2008 pour le logement PLUS de la résidence Jean Jaurès, référencé 0071102012. Le ménage est constitué d'un couple avec un enfant. Son revenu fiscal de référence de l'avis d'imposition sur les revenus de 2006 est de 89 422 €, soit largement au dessus de la limite dérogatoire de $(42.314 \text{ €} \times 120 \% =) 50 776,8 \text{ €}$ autorisée pour mixité sociale dans la convention APL n° 3364.

Cette irrégularité est susceptible d'entraîner une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix huit mois de loyers en principal du logement concerné, prévue à l'article L.451-2-1 du CCH.

Obs 12 : La rédaction du règlement intérieur de la CAL n'est pas strictement conforme aux dispositions du CCH.

Le règlement intérieur de la CAL date du 1^{er} juin 2001 :

- Il comporte une disposition préférentielle que le précédent contrôle avait déjà pointée ;
- Conformément à la réglementation, la commission compte six administrateurs ayant voix délibérative. Toutefois, le règlement intérieur ne fait pas mention dans sa composition d'un représentant « *des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3,* ». L'organisme n'a pas justifié de la présence dans ses réunions de CAL de cette représentation consultative ou des démarches visant à assurer sa présence.

Obs 13 : Contrairement aux dispositions de l'article R.353-19 du CCH et à son engagement dans le rapport précédent, la SAIEM ne remet pas le décompte de la surface utile aux nouveaux locataires de son parc conventionné.

L'organisme ne joint pas au bail le décompte de la surface utile du logement. Ce manquement avait fait l'objet de l'observation n° 6 au précédent contrôle Miilos, à laquelle l'organisme avait répondu par un engagement de se mettre en conformité avec la réglementation.

La SCET n'a demandé l'accès à l'application du numéro unique qu'en 2012. Auparavant les saisines et les radiations étaient effectuées par les services de la ville de Rueil-Malmaison. La création des guichets et l'activation des comptes propres à une gestion directe par la SCET n'a eu lieu qu'en juin 2012. Le mandataire a ainsi pu effectuer un travail rétroactif de radiation des numéros uniques à partir du moment où il a eu accès à son application de gestion.

3.3 LOYERS ET CHARGES

Obs 14 : Contrairement à la réglementation en vigueur, l'office ne mentionne pas le montant du loyer maximum sur les quittances de loyer des logements conventionnés à l'APL.

Cette obligation résulte du décret n°2007-316 du 8 mars 2007 codifié à l'article R.445-13 du CCH.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation n° 10****Les propositions ne respectent pas la règle de présentation de trois candidatures imposée à l'article R. 441-3 du CCH.**

L'article R. 441-3 du CCH prévoit que « sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer ».

Dans la pratique, les travaux préparatoires à la Commission d'Attribution de Logements qui impliquent les diverses instances concernées par la politique du logement dans la commune, consistent justement en l'analyse de demandes diverses.

Dans le respect du formalisme relevé par les contrôleurs, la SAIEM s'est attachée à appliquer cette règle de présentation d'au moins trois demandes pour un même logement, et, la demande de 3 dossiers est effectuée depuis 2009 dans les lettres d'information de congés adressées aux réservataires, ainsi que cela vous a été justifié par courrier du 10 décembre 2012

Il est pris note de l'action de la société pour rappeler aux réservataires cette obligation.

Observation n° 11**Un dépassement de plafond de ressource a été constaté.**

Compte tenu de la charge inusitée en 2008, liée à la mise en service de deux groupes immobiliers « Poulard » et « Jean-Jaurès » (72 logements), une erreur d'interprétation et de lecture de la tolérance des dispositions réglementaires a été faite en matière de dépassement des plafonds de ressources pour une attribution.

En 2008, 121 nouvelles locations ont eu lieu, l'erreur constatée représente 0,8 % des dossiers traités.

Il s'agit d'un cas unique et les dispositions mises en oeuvre pour une analyse plus sécurisée des demandes devraient éviter le renouvellement de ce type d'incident.

Néanmoins, le locataire concerné, âgé de 68 ans, est assujéti au SLS.

Observation confirmée, et non contestée par la société.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation n° 12****La rédaction du règlement intérieur de la CAL n'est pas strictement conforme aux dispositions du CCH.**

Un nouveau règlement intérieur va être soumis à l'approbation du Conseil d'administration.

Il est pris note de l'élaboration en cours d'un nouveau règlement intérieur.

Toutefois, s'agissant du représentant des organismes bénéficiant d'un agrément d'ingénierie sociale, la désignation relève de la compétence du Préfet et, bien entendu, cette représentation sera prise en compte, sans qu'il soit besoin d'une approbation spécifique de la SAIEM, dès lors que le Préfet sera en mesure de procéder à la désignation du représentant (processus qui semble être confronté à certaines difficultés pour lesquelles la SAIEM ne dispose d'aucun moyen d'intervention)

Observation n° 13**Contrairement aux dispositions de l'article R. 353-19 du CCH et à son engagement dans le rapport précédent, la SAIEM ne remet pas le décompte de la surface utile aux nouveaux locataires de son part conventionné.**

La SAIEM ne joignait pas au bail le décompte de surface utile, il a été remédié à ce dysfonctionnement, étant rappelé que le décompte n'est en fait que le tableau joint en annexe de la demande de financement (donc concernant tous les logements de l'opération concernée) et dans lequel la surface utile de chacun des logements fait l'objet d'une ligne avec la somme de la surface habitable + la moitié de la surface utile.

Il est pris note des dispositions prises pour respecter l'obligation réglementaire.

Ce point a été résolu, ainsi que cela vous a été justifié, par mail en date du 22 février 2013,

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 14

Contrairement à la réglementation en vigueur, la SAIEM ne mentionne pas le montant du loyer maximum sur les quittances de loyer des logements conventionnés à l'APL.

L'article R. 445-13 du CCH dispose que « l'organisme d'habitations à loyer modéré porte sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement ».

Il y a confusion entre avis d'échéance et quittance, étant précisé que les avis d'échéance n'ont pas à préciser le loyer plafond et que la Société n'adresse pas de quittance, ce qui lui est permis par la loi, sauf demande expresse du locataire.

Afin de répondre à cette remarque, nous avons également fait porter le loyer maximum sur les avis d'échéance, ainsi que cela vous a été justifié par mail en date du 22 février 2013,

Il est pris note des dispositions prises pour respecter l'obligation réglementaire.

Les évolutions de loyer délibérées par le CA sont les suivantes :

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Recommandations gouvernementales	1,80 %	2,70 %	2,38 %	1,00 %	0,67 %	1,90 %
SAIEM Rueil-Malmaison (loyers conventionnés)	3,22 %	1,36 %	2,83 %	-0,06 %	0,67 %	1,73 %

Obs 15 : Le suivi du calcul et de l'ajustement des provisions pour charges afférentes à quelques groupes sont très imprécis.

En 2008 et 2009, deux programmes ont des sur-provisionnement qui dépassent respectivement de 1,27 et 2,58 ; un autre programme est sous-provisionné à 0,85.

Programmes	Communes	Nombre logements	Ratio provisions/ charges réelles totales	Ratio chauffage
Godardes	Rueil-Malmaison	39	0,85	0
Jean Jaurès	Rueil-Malmaison	32	2,58	0
Maurepas	Rueil-Malmaison	40	1,27	0,74

L'immeuble à Maurepas repris par la SAIEM à compter de 2006 a été conventionné. A cette occasion, le service gestion locative n'a pas jugé utile d'estimer et de réviser les provisions afférentes aux logements. Par ailleurs, la régularisation des charges n'est intervenue qu'un an et demi après l'année de référence (de même pour le groupe Godardes). Concernant le groupe Jean Jaurès, la mise en service du programme n'a pas été anticipée et le montant de la provision était trop faible.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'évolution des impayés est résumée dans le tableau ci-dessous :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Locataires simples (c/4111)	121	81	110	110	126
Créances douteuses (c/416)	98	80	64	45	74
Admission en non valeur (c/654)	4	11	1	4	1
Montant des impayés (c/4111+c/416+c/654+c/7714)	219	161	174	155	201
En % des loyers et charges	13,71%	9,92%	8,38%	7,13%	9,25%

Le taux d'impayés de la société est très inférieur au ratio Boléro SEM Ile-de-France (15,83%). Il résulte d'un effort concerté entre les trois intervenants (ville, service de gestion locative et gardiens) afin d'appréhender au mieux les difficultés des locataires et proposer des solutions efficaces et rapides de recouvrement.

Le taux de prélèvement automatique était de 80 % en 2010. Ce mode de paiement permet d'encaisser les loyers plus rapidement et d'éviter de nombreux litiges.

Les admissions en non valeur sont très faibles et ne représentent plus que 1 000 € en 2011.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le traitement des demandes des locataires est effectué par les gardiens. Ils enregistrent ces dernières dans un logiciel de gestion, ce qui permet leur suivi. Ils établissent les bons de commande relatifs à des interventions jusqu'à 1000 €. Au delà de ce montant, le relais est assuré

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 15

Le suivi du calcul et de l'ajustement des provisions pour charges afférentes à quelques groupes sont très imprécis.

Les modalités actuelles restent conformes à la réglementation. Toutefois, il va être procédé à un réajustement des acomptes.

Observation confirmée. Il ne s'agit pas d'un problème réglementaire, mais d'un problème de bonne gestion, vis-à-vis des locataires, qui ne doivent ni contribuer abusivement à la trésorerie de la société, ni avoir in fine à payer des régularisations excessives qui pourraient contribuer à augmenter le risque d'impayés.

par l'équipe du mandataire. Tous les vendredi, le mandataire effectue un contrôle *a posteriori* des ordres de services passés par les gardiens.

La gestion des appels d'urgence est effectuée par le centre d'appels téléphonique SOFRATEL

L'organisme ne réalise pas d'enquête de satisfaction auprès de ses locataires.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La SAIEM a amélioré sa connaissance du profil de la population logée en procédant aux enquêtes triennales obligatoires. Toutefois, des engagements pris dans le précédent rapport de la Miilos sur l'établissement du calcul de la surface utile n'ont pas été respectés. Le règlement de la CAL nécessite d'être actualisé. Le pourcentage des réservations aux collectivités territoriales doit être mis en conformité avec la réglementation.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de l'organisme se compose au 31 décembre 2011 de :

- 262 logements dont 221 sont conventionnés ;
- 1 résidence pour personnes âgées de 72 lits, « RPA Martignon », gérée par l'association AREPA ;
- 14 locaux commerciaux ;
- 93 parkings ou garages.

4.2 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.2.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production

La production des cinq dernières années s'élève à 67 logements : 32 logements (30 PLUS et 2 PLAI) dans le cadre de l'opération « Jean Jaurès » et 35 logements (30 PLUS et 5 PLS) intégrés à l'opération « Poulard ». Le prix de revient relatif au patrimoine locatif de l'opération « Jean Jaurès » est de 5 285 355,67 €. Le prix de revient relatif au patrimoine locatif de l'opération « Poulard » est de 2 892 173,51 €.

En matière de constructions nouvelles, l'organisme prévoit la construction de 235 logements dans le cadre de trois projets :

- une résidence de jeunes actifs de 83 studios, « le Séchoir », sur un terrain, sis rue Trumeau, acquis à la ville. Le démarrage des travaux est envisagé le premier semestre 2013 pour une livraison en 2014 ;
- une résidence pour demandeurs d'emplois en difficulté (résidence « Edeline ») de 16 logements dont la réalisation est programmée fin 2013 ;
- une résidence étudiante (résidence « Paul Doumer ») de 136 logements dont la réalisation est prévue en 2015.

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

L'organisme ne possède pas de réserve foncière. Les opportunités foncières proviennent essentiellement de la municipalité de Rueil-Malmaison.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Pour la réalisation de ses programmes de construction, la SAIEM s'appuie sur les compétences de son mandataire, la SCET au travers de conventions de mandat spécifiques. Il a ainsi pu atteindre ses objectifs d'offre nouvelle et se trouve en capacité de poursuivre sa politique patrimoniale.

4.3 MAINTENANCE DU PARC

Dans la période de contrôle, la SAIEM a réalisé des travaux sur les anciens groupes de son patrimoine :

- groupe Maurepas : ajout de toiture, et changement des chaudières dans le cadre des économies d'énergie ;
- groupe Gabriel Fauré : réhabilitations en intérieur (mise aux normes d'électricité, modernisation des ascenseurs, mise en conformité de la sécurité incendie dans les parties communes, réfection des halls d'entrée avec accès handicapés) et en extérieur (étanchéité des façades, réfection de la voie d'accès des pompiers) ;
- groupe les Godardes : étanchéité partielle et réfection des moteurs VMC.

Dans le court terme, sont programmés des travaux :

- d'aménagement en duplex de 8 logements sous toiture du groupe Maurepas ;
- de résidentialisation (aménagement des terrains) pour le groupe Gabriel Fauré ;
- de ravalement et d'étanchéité terrasse du groupe les Godardes.

L'organisme est à jour du diagnostic amiante et du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le suivi des ascenseurs est effectif : les contrôles quinquennaux sont réalisés ; l'organisme est en conformité dans le cadre de l'échéance 2010 posée dans la loi Sécurité des ascenseurs (SAE) du 2 juillet 2003. Il a planifié les interventions pour les obligations relatives à l'échéance de 2013 posée par la même loi.

La visite de patrimoine a permis de constater que l'office gère un patrimoine attractif bien entretenu.

Obs 16 : Le contrôle a constaté que les justificatifs des visites de sécurité du groupe Gabriel Fauré n'étaient pas conservés dans la loge. Les plans d'évacuation sont absents des entrées 77 et 79.

En effet, les registres de sécurité de chaque entrée ont été présentés au contrôle du groupe Gabriel Fauré. Ces registres sont vierges ou ne mentionnent tout au plus qu'une ou deux inscriptions. Les justificatifs des visites de sécurité n'ont pas pu être présentés au contrôle. Il est rappelé que la mise à jour du carnet de sécurité a pour but de suivre l'évolution de la sécurité au cours de la vie de l'établissement. Le registre de sécurité renseigne des contrôles effectués ; il doit donc être tenu à jour en permanence. Il est rappelé les dispositions de l'article R.123-51 du CCH qui commandent de tenir un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier, les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu.

4.4 VENTE DE PATRIMOINE

Le CA délibère chaque année sur les orientations en matière de vente de logements sociaux conformément aux dispositions de l'article L.443-7 alinéa 5 du CCH. A cette occasion, la SAIEM de Rueil-Malmaison réitère qu'elle ne souhaite pas procéder à des mises en vente de son patrimoine.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 16

Le contrôle a constaté que les justificatifs des visites de sécurité du groupe Gabriel Fauré n'étaient pas conservés dans la loge ; les plans d'évacuation sont absents des entrées 77 et 79.

Il y a obligation de tenir des registres de sécurité, mais sans précision quant aux modalités et sans qu'il soit obligatoire de les conserver sur place (quid quand le patrimoine ne dispose pas de loge ?).

Quoiqu'il en soit, la SAIEM est en mesure de justifier du respect de toutes les obligations relatives à la sécurité.

En ce qui concerne les plans d'évacuation, la SAIEM s'attache à respecter les obligations, mais quelques dégradations (tags, ...) obligeant à refaire les panneaux d'où l'absence momentanée de certains d'eux.

Il est rappelé que les registres présentés au contrôle pour le groupe Gabriel Fauré n'étaient pas remplis. Il est pris note du fait que la société affirme être en mesure de justifier du respect de toutes les obligations relatives à la sécurité.

4.5 AUTRES ACTIVITES

Au cours des cinq dernières années, l'organisme a réalisé, dans le cadre des deux opérations globales intégrant des logements sociaux « Jean Jaurès » et « Poulard », la construction d'un parking public de 200 places et la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 5 commerces.

- S'agissant de l'opération « Jean Jaurès »,

L'opération menée par la SAIEM a produit 32 logements sociaux, 54 parkings et 3 commerces vendus en VEFA (acquéreurs : La poste, SCI Myosotis et la SCI le Bénélos). Son coût de revient global hors taxes s'est élevé à 7.827.859 €, dont 5.285.355 € au titre du patrimoine locatif. La vente des commerces a permis de dégager une marge totale de 300.838 € hors taxes.

Il est à noter que la location desdits parkings s'avère problématique du fait de l'impossibilité d'entrées et de sorties les mardi et samedi matin, jours de marché. En conséquence, une baisse du prix de la location a été consentie aux utilisateurs. Initialement de 67,25 € hors charges par mois, le loyer a été ramené à 45 € afin de tenir compte de la gêne causée par cette situation.

- S'agissant de l'opération « Poulard »

L'opération a été menée par la SAIEM. Outre 35 logements sociaux et un parking public de 200 places, la SAIEM a réalisé en VEFA deux commerces (acquéreurs : Monoprix et la SCI le Château). Son coût de revient global hors taxes s'est élevé à 15 328 874 €, dont 2 892 173 au titre du patrimoine locatif.

La vente des commerces prévoit une marge hors taxes de 1 905 526 €.

Dans le cadre de cette opération, deux contentieux ont été ouverts :

- un contentieux initié par la SCI le Château, au grief que la hauteur de 3 mètres prévue dans la notice de vente n'était pas respectée, ce qui a occasionné une hauteur réduite affectant une surface au sous-sol d'environ 100 m². Le litige a été réglé par un protocole d'accord entre les parties aux termes duquel la SAIEM a consenti une réduction du prix de vente à hauteur du solde dû par l'acquéreur, soit 641 383 € TTC. Cette réduction a été compensée en partie par les indemnités des assureurs de l'architecte et du constructeur.
- un contentieux à l'initiative de l'acquéreur Monoprix faisant état, d'une part, d'un retard de livraison et d'autre part, de désordres tenant à des infiltrations. Au titre du retard de livraison, l'enseigne réclame des pénalités de 2 659 500 € et la compensation du préjudice d'exploitation à hauteur de 2 467 000 €. Concernant les désordres, la société Monoprix chiffre la prise en charge du surcoût occasionné à 520 950,60 € HT. Ces sommes n'ont pas fait l'objet d'une provision pour risque (cf. observation 18).

L'affaire est en cours au Tribunal de Grande Instance de Nanterre (réf. : RG N° 09-06026). L'assureur de la SAIEM est intervenant au dossier et a impliqué le promoteur et le constructeur.

Une association foncière urbaine libre (AFUL) a été créée pour chaque opération afin d'assurer la gestion des parties ouvrages communs.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'organisme affiche la volonté d'augmenter l'offre nouvelle de logements sociaux sur le territoire communal. Forte de l'expérience et des compétences de son mandataire de gestion, elle s'est érigée en promoteur social pour des opérations complexes intégrant la vente en VEFA de commerces. Le contrôle souligne toutefois le risque que font courir les contentieux liés à cette activité, illustré notamment par les prétentions importantes de l'enseigne Monoprix dans le contentieux en cours de l'opération « Poulard », très supérieures au capital de la société.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La société se conforme au guide comptable professionnel adopté par le Conseil national de la comptabilité le 8 décembre 1993, aux articles L.123-12 à L.123-28 du Code de commerce et du Plan Comptable général pour la tenue de la comptabilité et aux recommandations de la Fédération Nationale des SEM pour la présentation des annexes (règlement CRC-05 pris sur avis CNC n°99-05 du 18/03/99).

Le commissaire aux comptes a sur la période étudiée certifié que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de l'exercice.

Obs 17 : La société n'a pas constitué de provision pour risques et charges pour un litige afférent à une opération de promotion. Le litige concerne une somme supérieure au capital de la société.

Dans une opération de construction d'un immeuble immobilier à destination de local commercial à la SAIEM du Moulin-à-Vent a été assigné en justice le demanderesse fait état de retard de livraison, de perte de chiffre d'affaires et de désordre tenant à des infiltrations le tout étant chiffré à 5 647 450 €. Dans ses réponses, la SAEM considère que la livraison a été faite en avance d'un mois et que les désordres ne sont pas de la responsabilité du maître d'ouvrage aussi elle n'a pas jugé utile de passer une provision pour risque de litige.

La doctrine comptable (avis de la CNC N°00-01) précise que les estimations sont des éléments essentiels pour évaluer les provisions pour risques et charges et que par leur nature, elles présentent un caractère moins précis dans leur montant que la plupart des autres postes du bilan.

Sauf dans des cas exceptionnels, l'entité peut déterminer une ou plusieurs évaluations possibles avec une fiabilité suffisante et doit comptabiliser une provision. Dans le cas exceptionnel où aucune évaluation fiable ne peut être réalisée, une provision pour risques et charges n'est pas comptabilisée mais doit donner lieu à une information en annexe.

Dans le contrat assurance souscrit par la société auprès de COVEA Risques professionnels, les retards de livraison de constructions réalisées par les Assurés, sauf si ces retards sont dus à des causes exceptionnelles sont exclus des garanties. Aussi, la société se devait d'estimer et de constituer une provision pour litige et *a minima* elle aurait dû informer l'ensemble des actionnaires dans les assemblées générales.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Milos****Observation n° 17**

La société n'a pas constitué de provision pour risques et charges pour un litige afférent à une opération de promotion. Le litige concerne une somme supérieure au capital de la société.

À la date de l'arrêté des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012, le rapport de l'expert désigné par le tribunal n'est toujours pas rendu. Par conséquent, les responsabilités ne sont pas établies et le chiffrage des éventuels préjudices n'est pas connu.

De ce fait, la constitution d'une provision pour risques et charges dans le cadre d'un sinistre et d'un appel en responsabilité, est prématurée, car elle ne peut résulter des simples demandes chiffrées sans contradiction d'un tiers. Par ailleurs, les conséquences éventuelles d'un préjudice imputable à la SAIEM seraient couvertes par son assurance RC professionnelle, y compris celles liées aux retards de livraison. Cela étant, la SAIEM conteste avoir livré l'ouvrage avec retard, bien au contraire, les locaux ont été livrés avec un mois et sept jours d'avance.

Néanmoins et par prudence, la SAIEM a constitué une dépréciation de la créance à hauteur de la dernière échéance impayée, soit 504 k€.

Ce litige et ses conséquences juridiques sont connus des administrateurs et des associés pour avoir été abordés au cours des réunions des organes délibérants. Concernant les informations contenues dans l'annexe et qui sont accessibles à tous, la SAIEM s'en est tenue à une information minimum et uniquement sur la dépréciation de la créance pour des raisons de confidentialité par rapport au tiers évoqué précédemment. Pour tenir compte de l'observation de la mission, l'annexe des comptes annuels 2012 intégrera un commentaire plus éclairant sur la procédure en cours liée à ce litige.

La nécessité de constituer ou pas, une provision pour risques et charges sur ce litige, fait l'objet chaque année d'une ré-estimation en fonction des nouveaux éléments ou informations disponibles à la date d'arrêté des comptes et cela en concertation avec notre Commissaire aux Comptes.

Il est pris note du fait que la société a bien conscience de ce risque, le suit attentivement, et informe régulièrement ses administrateurs. Il est pris note également de la décision de la société d'intégrer à l'annexe des comptes annuels 2012 une information complète sur ce litige.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

La formation de l'autofinancement est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur opérations de construction pour les tiers	2608	96	-48	-577	0
Loyers	1236	1415	1661	1687	1714
Coût de gestion hors entretien	-378	-1121	-450	-405	-416
Entretien courant	0	0	0	0	-36
GE	-224	-251	-196	-264	-166
TFPB	-119	-93	-125	-141	-113
Flux financier	262	79	15	6	10
Flux exceptionnel	-825	693	20	499	19
Autres produits d'exploitation	0	0	23	4	5
Pertes créances irrécouvrables	-4	-11	-1	-4	-1
Intérêts opérations locatives	-221	-294	-323	-206	-191
Remboursements d'emprunts locatifs	-305	-153	-133	-237	-261
Autofinancement net¹	2029	361	444	363	563
% du chiffre d'affaires	10,89%	19,23%	26,73%	35,04%	32,85%

Si on neutralise les opérations de construction pour le compte de tiers (Vefa) sur la période 2007-2010, l'autofinancement net afférent à la gestion locative oscille entre 19 % et 32 % des loyers. Ce ratio est très supérieur à la médiane SEM Ile-de-France de 2010 soit 12,11 %. Cette rentabilité s'explique principalement par une charge d'annuité relativement faible et un produit des loyers en hausse constante.

• Produits

Les loyers progressent en moyenne de 8,5 % par année. Cette augmentation résulte principalement des remises à niveau du loyer des commerces, de mise en service des logements construits et des hausses annuelles réglementaires.

Les produits financiers sont en très nette diminution sur la période étudiée. Cet effritement constant s'explique par le niveau de plus en plus faible du montant de la trésorerie. En 2011, le taux de rentabilité des placements de trésorerie en FONSIKAV était en moyenne de 1,04 %.

Il est à noter des produits exceptionnels importants en 2008 et 2010. Concernant 2008, il s'agit du remboursement afférent à un sinistre incendie d'un immeuble (539 k€) et pour 2010, de la somme versée par les compagnies d'assurance et du groupe Bouygues (600 k€) relative à un litige avec Monoprix.

• Charges

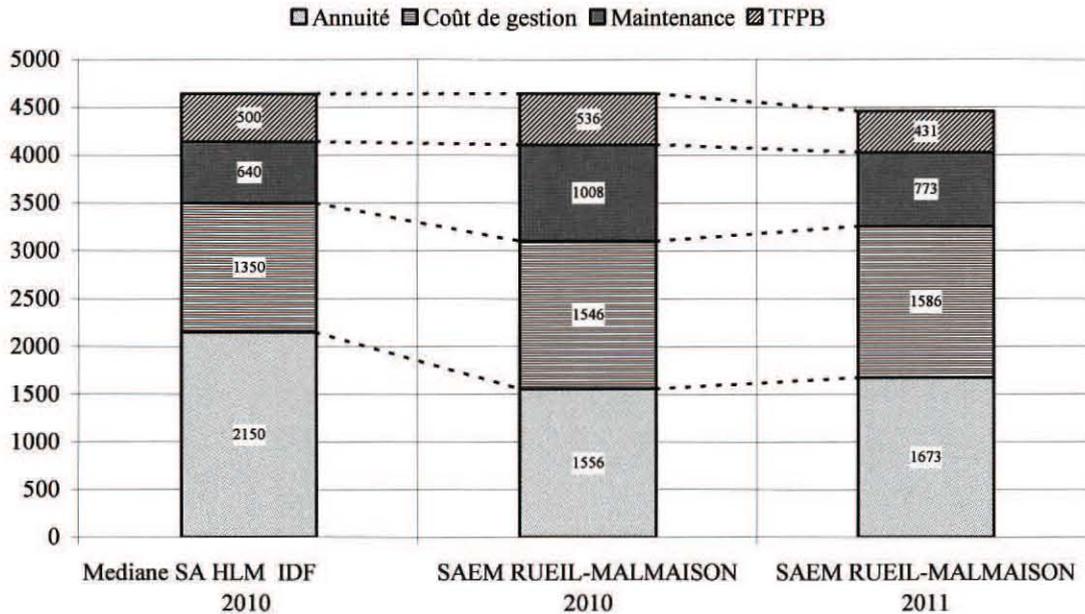
Les principaux postes de charges sont analysés dans le tableau ci-dessous et comparés aux médians « Boléro » :

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM IDF 2010	SAIEM du Moulin-à-Vent 2010	SAIEM du Moulin-à-Vent 2011
Annuité	2150	1556	1673
Coût de gestion	1350	1546	1586
Maintenance	640	1008	773
TFPB	500	536	431

¹ 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



- **Annuité locative**

Le ratio annuité locative/loyers, soit 1556 €/logt en 2010 et 1673 €/logt en 2011 est très inférieur à la médiane SA d'HLM IDF de 2010 (2150 €/logt). Il reflète un patrimoine ancien (âge moyen 37 ans).

- **Coût de gestion**

Il dépasse de 15 % en moyenne la médiane SA d'HLM IDF de 2010. Les honoraires versés à la SCET (pôle service du Groupe SNI) au titre de son mandat de management représentent en moyenne 945 €/logt soit 60 % du coût de gestion. Les missions de management consistent en la direction déléguée, la gestion financière, la gestion locative, comptable, juridique et sociale ainsi que la direction d'investissement.

- **Effort de maintenance**

La société a des ratios de maintenance très supérieurs à la médiane SA d'HLM IDF. En effet, sur la période étudiée, elle a réalisé d'importants travaux de réhabilitation sur des immeubles anciens. L'effort d'entretien est soutenu pour maintenir l'attractivité du patrimoine, faciliter la mobilité des personnes âgées et améliorer la sécurité des logements.

- **Taxe foncière**

Tous les immeubles de la société ne sont pas soumis à la taxe foncière. Les constructions nouvelles de Jean Jaurès et Poulard en sont exemptées. La ratio de la SAIEM (536 € en 2010) est légèrement supérieur à la médiane (SA d'HLM IDF (500 €)).

- **Étude plus particulière des fonds disponibles**

L'analyse du haut de bilan, sa structure et son équilibre, est la suivante :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	8766	8767	9116	9361	9407
Provisions pour risques et charges	352	287	244	238	378
<i>Dont PGE</i>	306	263	244	238	368
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	4118	4442	4795	5307	5776
Dettes financières	7393	7355	7175	6902	6626
Actif immobilisé brut	18026	19064	19725	20341	21348
Fonds de Roulement Net Global	2603	1788	1605	1466	839
Stocks (toutes natures)	357	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	10560	9084	7353	1604	1042
Provisions d'actif circulant	582	558	547	545	561
Dettes d'exploitation	8366	6990	6173	713	226
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation (A)	1968	1535	633	346	256
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	3160	852	406	333	417
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation (B)	-3160	-852	-406	-333	-417
Besoin (+) ou Ressource (-) (A+B)	-1192	683	227	13	-161
Trésorerie nette	3795	1104	1378	1453	1000

- **Capitaux propres**

Ils progressent en moyenne de 1,77 % par an. Cette augmentation résulte principalement de l'incorporation des résultats bénéficiaires. Il est à noter une plus-value très importante réalisée sur l'année 2007 et afférente aux opérations de construction et de vente de terrains.

- **Dettes financières**

Le ratio d'autonomie financière (ressources internes/ressources permanentes) évolue favorablement pour la société. Ainsi sur la période étudiée, il passe de 56 % en 2007 à 60 % en 2011. Les principaux prêteurs sont la Caisse de Dépôts et Consignations, le Crédit coopératif logements intercoopératif et le collecteur GIC Action Logement 1 %. L'indice retenu pour le calcul des intérêts de la CDC est essentiellement le taux d'évolution du livret A et le taux fixe pour les autres prêteurs.

- **Provision pour gros entretien**

La société détermine sa provision pour gros entretien en se basant sur un plan quinquennal de travaux. Les écritures de constatation de la provision, de la reprise et des ajustements (programmes abandonnés, plus ou moins value sur les opérations..) sont conformes à la réglementation.

- **Fonds de roulement net global, besoin en BFR et trésorerie**

Le fonds de roulement net global s'est constamment dégradé sur la période étudiée (2007 : 2 603 k€, 2011: 839 k€). Cette réduction résulte de la diminution des dettes financières et d'un accroissement progressif de l'actif immobilisé brut. Cependant, le ratio FRNG/Dépenses mensuelles de la société varie entre 5,84 et 10,62 mois soit nettement supérieur à la médiane SA d'HLM IDF (4,20 mois).

Le besoin en fonds de roulement exploitation total (exploitation et hors) diminue fortement sur la période 2008-2007 passant de -1 192 k€ en 2007 à +683 k€ en 2011. Il s'explique en grande partie par les dettes d'immobilisations non encore réglées en fin d'année (opérations de promotion).

Le niveau de trésorerie est très favorable. Il représente en moyenne 8 mois de dépenses mensuelles. La médiane du secteur se situe à 3,29 mois.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle a été établie sur la période 2012-2026 en intégrant les objectifs de la CUS et du PSP. Les hypothèses retenues ont été les suivantes :

Plan de développement et taux d'indexation :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Constructions de logements	0	0	99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre total de logements	358	358	457	457	457	457	457	457	457	457	457	457	457	457	457
Taux d'indexation LC	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
« « « LNC	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
« « « des charges	2,5%	2,5%	2,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
« « « des travaux	0,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
« « « du personnel	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
« « « TFPB	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Il est à noter que le plan de développement intègre deux opérations de construction (cf. 4.3.1).

Plan de financement prévisionnel :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loyers nets	1679	1704	1824	1959	1982	2012	2049	2086	2124	2163	2203	2234	2277	2321	2366
Charges d'exploitation	926	755	764	787	862	851	914	879	919	958	986	1032	998	1080	1208
Remboursements d'annuités	462	620	-818	989	1018	884	890	928	934	934	935	935	952	969	982
Autofinancement courant net	295	337	248	194	114	294	266	303	297	299	316	304	369	320	225
Trésorerie cumulée	1166	1306	454	650	767	1014	1283	1432	1593	1696	2015	2255	2562	2830	3002

On constate une dégradation de la trésorerie sur la période 2014-2015 consécutive à la construction d'une résidence pour jeunes actifs (83 studios) à Trumeau et une résidence pour demandeurs d'emplois en difficultés de 16 logements. Il est à noter une étude de faisabilité en cours pour la construction d'une résidence étudiante (136 logements) non prise en compte dans le plan prévisionnel. L'autofinancement net courant après impôt est en moyenne de 278 k€ par année. L'analyse financière pourrait utilement être précisée :

Ainsi le potentiel financier qui représente la marge de sécurité financière dont dispose la société pour financer son plan de développement, la maintenance de son patrimoine et les arbitrages de sa dette financière (remboursements anticipés, ouverture de ligne de trésorerie...), n'apparaît pas dans le plan. Il est plus significatif que le fonds de roulement net global car il tient compte des ressources réelles (exclusion du dépôt et cautionnement, de la PGE, des fonds propres investis en locatif à terminaison et prise en compte des dates réelles des mouvements financiers relatives aux dépenses et recettes d'investissement à comptabiliser).

Par ailleurs l'horizon d'un plan prévisionnel à (15ans) paraît inutilement long. En effet, les aléas de conjoncture ou événements survenant dans une société (fusion, projets nouveaux ...) rendent les projections à 15 ans peu crédibles.

Enfin l'existence d'un litige sur une opération entraîne un risque d'un montant très élevé si on mesure à l'indemnité réclamée à la société.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société bénéficie d'une situation financière saine lui permettant d'assurer le financement de son développement. Cependant, compte tenu de la diminution du fonds de roulement net global en 2011 (839 k€), la SAIEM se doit d'affiner la calcul de son potentiel financier afin de connaître son équilibre financier à moyen et long terme.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur la période 2010 à 2012 pour la cotisation de base et de 2010 à 2011 pour la taxe additionnelle

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

Aucune anomalie n'a été constatée dans le calcul des taxes de base et des cotisations sur la période contrôlée.

La société n'est pas redevable du prélèvement sur le potentiel financier. La moyenne arithmétique du potentiel financier est de -5 167 € par logement.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La société est en règle au regard de ses versements à la CGLLS.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

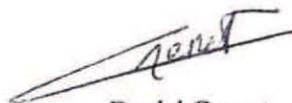
La SAEIM du Moulin-à-vent possède un patrimoine attractif et bien entretenu, et offre à ses locataires un service de qualité. Sous réserve d'un important contentieux en cours, sa situation financière est favorable et l'exploitation dégage un autofinancement significatif qui lui permet de poursuivre ses projets de développement.

Toutefois, la société loge une population moins sociale que la moyenne des organismes franciliens ; de nombreuses irrégularités et insuffisances ponctuelles ont été mises en évidence au cours du contrôle. La société doit clarifier et sécuriser sa gouvernance et apporter une attention plus soutenue au respect des diverses obligations réglementaires relatives à la gestion d'un parc locatif social.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Marc Ledet



Daniel Grenet

Le chargé de mission d'inspection de la Miilos



Lucien Touzery

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

**Réponses apportées par lettre
recommandée avec A.R. du 24 mai 2013
par M. Denis GABRIEL, Président
de la SAIEM du Moulin à Vent**

**L'Inspecteur-auditeur
comptable et financier,**



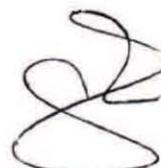
Daniel Grenet,

**L'Inspecteur-auditeur
technique et administratif,**



Marc Ledet

**Le Chargé de mission
d'inspection,**



Lucien Touzery

