

Rapport définitif n° 2013-119 Juillet 2014
Société immobilière d'économie mixte
de Saint-Maur-des-Fossés
Saint-Maur-des-Fossés (94)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-119 SOCIETE IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – 94

Présidente : Mme Valérie Fiastre
 Directeur général : M. Christian Gitiaux
 Adresse : 45 rue du Pont de Créteil
 94107Saint-Maur-des-Fossés

Nombre de logements familiaux gérés : 635

Nombre de logements familiaux en propriété : 635

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0.2	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	19.4	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.94	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	4.21	3.2	3.57
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6.81		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	11.8		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	12.5	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	17.3	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11.4	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme *La SIEM de Saint-Maur-des-Fossés possède 635 logements collectifs sur la commune éponyme, qui a fait l'objet de constats de carence en application de l'article 55 de la loi SRU. La commune dispose également d'un OPH qui a vendu la quasi totalité de son patrimoine.*

Points forts

- Contribution au logement des personnes à faibles ressources dans une commune qui possède moins de 7 % de logements sociaux
- Service aux locataires globalement satisfaisant

Points faibles

- Le conseil d'administration n'assure pas de façon satisfaisante sa fonction de décision et de contrôle
- Absence de politique patrimoniale et de stratégie de développement en adéquation avec le déficit de logements sociaux sur la commune
- Comptabilité à fiabiliser

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Non respect des dispositions relatives aux conventions réglementées
 - Non respect des dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005 pour certains marchés
 - Règlement intérieur de la commission d'attribution à actualiser en fonction des évolutions réglementaires
 - Informations obligatoires non fournies aux locataires, et suppléments de surface corrigée non réglementaires
 - Dépassements de loyer maximum autorisé sur 2 logements
 - Irrégularités dans la mise en œuvre du SLS (supplément de loyer de solidarité)
 - Logement ne répondant pas aux caractéristiques de décence
 - Registres de sécurité non tenus

Conclusion La SIEM de Saint-Maur-des-Fossés possède un parc attractif dans une commune qui dispose sur son territoire de moins de 7 % de logements sociaux et a fait l'objet de constats de carence en application de l'article 55 de la loi SRU. L'existence concomitante d'un OPH, qui a vendu la quasi totalité de son patrimoine, et d'une SEM de 635 logements impose une réflexion sur la rationalisation des outils de gestion du logement social de la commune de Saint-Maur.

Le Conseil d'administration n'assure pas pleinement son rôle de pilotage et de contrôle. La gestion relativement satisfaisante du service aux locataires s'accompagne de nombreuses irrégularités et insuffisances ponctuelles dans la gestion d'ensemble de la société.

Malgré quelques projets en cours, la société n'a pas défini une politique patrimoniale et une stratégie de développement en adéquation avec les besoins locaux de logement social. Les projets en cours connaissent des difficultés et les choix patrimoniaux tardent à être effectués. L'importante augmentation de capital effectuée pendant la période de contrôle n'a que peu contribué au développement du parc, en raison des choix de financement et de produits locatifs effectués. Les projets de conventionnement du patrimoine libre n'ont pas été menés à leur terme.

En liaison avec sa collectivité de rattachement, la société pourrait utilement étudier une politique plus dynamique de développement pour répondre plus efficacement aux besoins exprimés sur un marché local tendu.

En l'absence d'une telle politique volontariste, on peut s'interroger sur le maintien d'une société de taille très limitée, ce qui ne permet pas de bénéficier d'effets d'échelle, entraîne des coûts de gestion par logement élevés et des difficultés à maîtriser les règles qui s'imposent à la gestion et au développement d'un patrimoine locatif social.

Inspectrices-auditrices Miilos : Françoise Arribard et Brigitte Lagarde

Chargé de mission d'inspection : Lucien Touzery

Précédent rapport Miilos : n°2009-154 de mai 2010

Contrôle effectué du 17 septembre 2013 au 20 mars 2014

Diffusion du rapport définitif : Juillet 2014

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° 2013-119

SOCIETE IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – 94

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
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	8
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	9
3.1 OCCUPATION DU PARC	9
3.2 ACCES AU LOGEMENT	9
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	12
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	14
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	14
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	15
4. PATRIMOINE.....	15
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	15
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	16
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	17
4.4 MAINTENANCE DU PARC	17
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	20
5. ANALYSE FINANCIERE	20
5.1 ANALYSE FINANCIERE.....	20
5.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION	21
5.3 ÉTUDE PLUS PARTICULIERE DES FONDS DISPONIBLES.....	24
5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	25
5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	26
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	27
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	27
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	27
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	27
7. CONCLUSION	28
8. LISTE DES ANNEXES.....	29

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés 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 SIEM de Saint-Maur-des-Fossés a été réalisé en 2010. La société bénéficiait d'une gestion globalement satisfaisante, malgré quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles (absence de diagnostic amiante, absence de mise en concurrence du contrat de commissaire aux comptes). La société envisageait le conventionnement d'une part importante de son parc non conventionné.

L'autofinancement dégagé était faible, compromettant les possibilités de contribuer activement au développement de l'offre sociale dans une commune qui comptait moins de 6 % de logements sociaux.

Compte tenu de l'intervention concomitante de la chambre régionale des comptes d'Ile-de-France et de la Miilos auprès de la SIEM, les diligences habituelles de contrôle de la Miilos concernant la situation des salariés, la tenue de la comptabilité et les marchés de la société n'ont été que partiellement réalisées dans le cadre du présent rapport.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Créée en 1962, la Société immobilière d'économie mixte (SIEM) de Saint-Maur-des-Fossés a son siège social à l'Hôtel de Ville de Saint-Maur-des-Fossés et ses bureaux administratifs au 45 rue du Pont de Créteil. Elle exerce son activité de bailleur exclusivement sur le territoire saint-maurien (Val de Marne). La commune de Saint-Maur-des-Fossés, située au sud-est de Paris dans le département du Val de Marne, compte environ 75 000 habitants et possède, au 1^{er} janvier 2013, un taux de logements sociaux de 6,96 %. Elle est bien desservie par les transports en commun (4 gares de la ligne A du RER, TVM, Bus RATP), ce qui renforce son attractivité. Elle n'est membre d'aucune intercommunalité et son programme local de l'habitat (PLH) est en cours d'élaboration.

Les objectifs triennaux (2005-2007 puis 2008-2010) de réalisation de logements sociaux n'ayant pas été atteints, la commune a fait l'objet de constats de carence (arrêtés préfectoraux des 16 septembre 2008 et 17 juin 2011) en application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU (article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation). Suite à ce constat, l'objectif triennal 2011-2013 de développement du parc social sur la commune est de 710 logements.

Fin 2012, la SIEM possède 635 logements collectifs (hors loges) dont 441 conventionnés (69,5 % du parc), 110 sous statut ILN/PLI, 84 logements à loyers libres. La société ne dispose d'aucun programme situé en ZUS et n'est concernée par aucune opération de rénovation urbaine. La SIEM est l'un des principaux bailleurs sociaux présents sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Capital social

L'OPH de Saint-Maur-des-Fossés, après avoir vendu la quasi-totalité des logements sociaux de son patrimoine, a souhaité favoriser la mise en place d'un partenariat avec la SIEM et participer à son développement en lui apportant des fonds propres nécessaires à l'acquisition foncière et à la réalisation d'opérations de logements et d'équipements sociaux (cf. § 4.3.1).

Ainsi le capital social de la SIEM a été augmenté à deux reprises avec suppression du droit préférentiel de souscription. Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 25 octobre 2011, le capital social de la SIEM passe de 1 634 100 € à 1 768 980 €, par l'émission de 6 744 actions nouvelles d'une valeur nominale de 20 € chacune assortie d'une prime d'émission de 410 €.

Puis, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 2012, le capital social est porté à 1 915 760 € par l'émission de 7 339 actions nouvelles d'une valeur nominale de 20 € chacune assortie d'une prime d'émission de 410 €. Le capital est désormais réparti en 95 788 actions de 20 € et est détenu par 14 actionnaires.

La répartition du capital social est conforme aux dispositions de l'article L.1522-1 et L.1522-2 du code général des collectivités territoriales. La ville de Saint-Maur-des-Fossés détient plus de la moitié du capital social (68,28 %) et les actionnaires autres que la collectivité territoriale et ses groupements plus de 15 % (31,72 % dont 14,70 % du capital détenu par l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés ; 5,58 % à la Caisse d'Epargne et de Prévoyance IDF ; 11,42 % à d'autres sociétés privées (SEERI IDF, Eiffage Construction IDF, GIE AXA, Franpart) et le reste (0,02 %) à des personnes physiques.

2.2.1.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est présidé, depuis le 5 mai 2008, par M. Christian Gitiaux qui assure les fonctions de président directeur général. Il a succédé à M. Sylvain Berrios [président du 18 avril 2008 au 5 mai 2008 (démission)]. Il est à noter que pendant la période 2008-2012, M. Gitiaux est également président (du 14 avril 2008 au 27 janvier 2009) puis directeur général (du 1^{er} janvier 2012 au 26 juin 2013) de l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés.

Mme Catherine Juan et M. Jacques-Nicolas de Weck sont vices-présidents de la SIEM représentant pour la première la Ville de Saint-Maur et les actionnaires privés pour le second.

Le conseil d'administration comprend 16 membres (9 représentent la commune de Saint-Maur-des-Fossés et 7 les actionnaires privés et personnes publiques autres que des collectivités territoriales et leurs groupements). S'y ajoutent, avec voix consultative, deux représentants des locataires.

Obs 1 : Le conseil d'administration n'assure pas, de façon satisfaisante, sa fonction de décision et de contrôle.

Le conseil se réunit de trois à six fois par an. En 2013, il n'a siégé qu'une seule fois faute, selon la société, de trouver une date permettant d'obtenir le quorum. Début 2014, on constate que le conseil d'administration ne s'est toujours pas réuni du fait de l'impossibilité pour la société de fixer, en accord avec les administrateurs, une date en vue d'une prochaine séance du conseil. La SIEM a donc, en conséquence, été dans l'impossibilité d'augmenter les loyers au 1^{er} janvier 2014, de voter le budget 2014, d'approuver le plan pluriannuel de travaux...

Le président de la SIEM a convoqué les administrateurs pour une séance du conseil d'administration le 18 février 2014. Un constat de carence a été établi, le quorum n'étant pas atteint. Une nouvelle convocation a été adressée pour une séance du conseil d'administration prévue le 12 mars 2014.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

Comme suite aux observations, les décisions prises par le Conseil d'administration feront désormais l'objet de délibérations numérotées et signées par le Président et la liste des mandats sociaux des différents administrateurs figurera dans les rapports de gestions annuels. Par ailleurs, les débats seront relatés avec plus de précisions. En ce qui concerne la stratégie à moyen terme, celle-ci n'a pas pu être définie en l'absence du positionnement de la ville quant au rapprochement entre la SIEM et l'OPH, dans le cadre d'un apport du patrimoine de l'OPH à la SIEM.

Observation confirmée.

Il est pris note de la volonté de la société de mieux tenir les PV des conseils d'administration et de publier la liste des mandats sociaux des différents administrateurs.

La stratégie à moyen terme de la société doit effectivement être définie, en relation avec sa collectivité de rattachement.

Les séances du conseil sont parfois très brèves (Annexe n° 1-5) et les procès verbaux (PV) des réunions du conseil d'administration relatent très peu les débats, ce qui ne permet pas d'apprécier la teneur d'éventuels échanges en séance. Ainsi l'ordre du jour de la séance du 30 mai 2013 prévoyait notamment la présentation du rapport de gestion et les comptes de l'exercice 2012 faisant suite à la seconde augmentation de capital, des résultats prévisionnels sur les dix prochaines années, du rapport 2012 sur les attributions de logements, du rapport annuel sur les marchés, du suivi des opérations d'investissements... La séance n'a duré qu'une heure et aucun commentaire particulier n'est relaté dans le procès-verbal.

La tenue des PV du conseil d'administration et des assemblées générales ordinaires (AGO) et extraordinaires (AGE) manque de rigueur. Au 14 janvier 2014, les PV de CA de décembre 2008 à mai 2013, n'étaient toujours pas revêtus des signatures du président et du secrétaire de séance et les PV d'AGO et AGE de la période 2008 à 2012 n'étaient pas signés du président, des scrutateurs et du secrétaire de séance. La situation a été régularisée en cours de contrôle.

- En matière d'assiduité des administrateurs aux séances du CA, il convient de noter l'absence récurrente de l'un d'entre eux (M. Thonus désigné par la ville de Saint-Maur-des-Fossés) qui n'a participé à aucune réunion de 2008 à 2013.
- Les décisions prises par le conseil d'administration ne font pas l'objet de délibérations numérotées et signées par le président.
- Pour les années 2008 et 2009, le conseil d'administration n'a pas eu connaissance du rapport annuel sur l'exécution des marchés soumis aux délibérations de la commission d'appel d'offres (article R. 433-6 du CCH) et n'a pas été destinataire d'informations sur le profil de la population logée suite à l'enquête occupation du parc social réalisée en 2012.
- La liste des mandats sociaux des différents administrateurs ne figure pas dans les rapports de gestion annuels (hormis dans celui de l'exercice clos le 31 décembre 2012) et ce, en contradiction avec l'article L.225-102-1 du code de commerce.
- La stratégie à moyen terme de la société n'est pas définie.

Le conseil d'administration ne s'est pas positionné sur le devenir de la société à moyen et long terme. La Ville de Saint-Maur-des-Fossés dispose de deux outils communaux intervenant dans le domaine du logement social (SIEM et OPH). Dans le cadre d'une rationalisation de ces outils, un rapprochement entre les deux structures est envisagé. Une étude sur les modalités de rapprochement de la SIEM et de l'OPH a été réalisée en 2012 par un prestataire extérieur.

Lors de sa séance du 30 mai 2013, le conseil d'administration s'est interrogé sur l'opportunité de rapprocher la SIEM et l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés. Sur la base de l'étude précitée, le conseil d'administration s'est prononcé contre l'hypothèse d'une absorption de la SIEM par l'OPH en raison du coût élevé du rachat des parts des actionnaires privés estimé à 7 M€. Le conseil d'administration a évoqué le scénario d'une absorption de l'OPH par la SIEM qui nécessiterait un accord des pouvoirs publics et la dissolution de l'OPH par décret en Conseil d'Etat. Il a décidé de surseoir à ce rapprochement « *au moins tant que le boni financier de l'OPH n'aura pas été intégralement utilisé* ».

Le conseil d'administration n'a pas défini de politique patrimoniale et ne s'est pas donné les moyens de mener une réelle stratégie de développement en adéquation avec le déficit important de logement social constaté à Saint-Maur-des-Fossés (cf. observation n° 13).

Les décisions importantes de la société (augmentations des loyers, budget annuel...) sont néanmoins soumises aux délibérations du conseil d'administration. Il a approuvé le plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé (2010-2019) lors de sa séance du 14 septembre 2009 ainsi que le projet de convention d'utilité sociale (le 29 juin 2010). La CUS a été signée le 2 septembre 2011. Le conseil d'administration a constitué une commission d'attribution des logements et une commission d'appel d'offres.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2 : Les conditions générales de la vente de l'immeuble sis 87 bd de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés manquent de transparence.

Lors du conseil d'administration du 1^{er} septembre 2010, les administrateurs ont autorisé le Président à mettre en place une convention réglementée concernant la vente de l'immeuble. En effet, cette procédure était nécessaire, le président de la SIEM étant administrateur de l'ESH « Les Cités Jardins de la Région Parisienne » qui s'est portée acquéreur.

Pour autant, l'information fournie aux actionnaires et aux administrateurs est incomplète et les conditions dans lesquelles l'autorisation de cession a été donnée ne sont pas optimales :

- les administrateurs ont autorisé le président de la SIEM à mettre en oeuvre une convention réglementée lors du conseil d'administration du 1^{er} septembre 2010 sans disposer préalablement des éléments financiers et contextuels de la vente. Une simple information, non suivie d'un vote, leur a été apportée, lors de la séance du 27 septembre 2010, sur le prix de vente (750 k€), la plus-value comptable estimée (425 k€) et le gain net de trésorerie (524 k€). La promesse de vente est intervenue le 24 novembre 2010 ;
- si le Président de la SIEM n'a pas participé au vote autorisant la mise en place de la convention réglementée lors du conseil d'administration du 1^{er} septembre 2010, il a en revanche pris part au vote concernant l'autorisation de renégocier le prix de cession (jusqu'à un minimum de 680 k€) lors du conseil d'administration du 14 mars 2011 ;
- le prix de vente définitif réel n'a été communiqué ni aux administrateurs, ni aux actionnaires. Seul le rapport spécial du commissaire aux comptes présenté à l'assemblée générale ordinaire du 27 juin 2011 fait référence au prix de vente définitif en indiquant les éléments suivants : *« le conseil d'administration du 14 mars 2011 autorisant le président à renégocier à la baisse le prix de vente à 680 000 € »* et *« la vente définitive de ce bien a eu lieu le 3 mai 2011 aux prix de 750 000 € »*. Cette information laisse penser que le prix de vente correspond au prix communiqué lors du conseil d'administration du 27 septembre 2010 et à la promesse de vente du 24 novembre 2010, soit 750 k€. Or, si la vente a effectivement été conclue à 750 k€, le rapport omet d'indiquer que l'acte définitif de vente précise que le vendeur a remis une somme de 59 k€ à l'acquéreur pour contribuer à certains travaux jugés de *« nécessité impérieuse »*. A cet égard, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 225-31 prévoient que le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées doit contenir les *« modalités essentielles de ces conventions et engagements, notamment l'indication des prix... toutes autres indications permettant aux actionnaires d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion des conventions... »*.

L'annexe n° 1-6 détaille la chronologie de la cession de l'immeuble sis 87 bd de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés. Il est constaté que cette affaire a été portée devant le tribunal correctionnel de Créteil – 9^{ème} chambre correctionnelle, une audience étant prévue le 10 avril 2014.

Obs 3 : Le conseil d'administration n'a pas respecté les dispositions législatives relatives aux conventions réglementées.

La SIEM prévoit deux opérations sises respectivement au 5 avenue de la République et au 14/16 rue Léon Bocquet pour la construction de logements PLS sur des terrains dont l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés est propriétaire et, ayant fait l'objet de la signature, entre les parties prenantes, d'un bail à construction respectivement le 1^{er} juin 2012 et le 18 décembre 2012.

Le conseil d'administration a autorisé, à l'unanimité des membres présents, la signature des baux à construction lors des séances des 27 juin 2011 et 14 mai 2012. Il est constaté que, s'agissant de conventions réglementées, certains représentants de la ville de Saint-Maur-des-Fossés, administrateurs dans les deux organismes, n'auraient pas dû prendre part aux votes. Il en est de même du président directeur général de la SIEM qui était, en ce qui concerne le bail à construction du 14/16 rue Léon Bocquet, également directeur général de l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés et qui a pris part au vote de la séance du 14 mai 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2

En ce qui concerne l'autorisation de négocier le prix de cession de l'immeuble sis 87, bd de Créteil, la mention de non participation du Président au reste est un oubli du rédacteur. La position a été la même que celle adoptée lors du conseil d'administration du 1^{er} septembre 2010. Quant au Commissaire aux Comptes, la société Alliance Audit, il avait tous les éléments dans l'acte authentique de vente pour faire état de la remise de 59 k€ dans son rapport spécial.

Observation confirmée.

La société n'apporte aucun élément probant dans sa réponse qui se contente d'invoquer un « oubli du rédacteur ».

Obs 3

La procédure des conventions réglementées prévue par le code de commerce concerne les conventions conclues avec une société et l'un de ses actionnaires ou administrateurs mais uniquement à condition que la convention ne soit pas considérée comme une convention courante conclue à des conditions normales. Les conventions réglementées sont reprises dans le rapport du commissaire aux comptes si elles sont traitées comme telles par la société. Dans le cadre d'une SEM, les baux emphytéotiques ou à construction sont considérées comme des conventions courantes conclues à des conditions normales selon les préconisations de la fédération des EPL. Par contre, effectivement les personnes intéressées ne doivent pas prendre part aux votes en conseil d'administration.

Observation confirmée, et non contestée par la société concernant la nécessité pour les administrateurs de s'abstenir lors des votes.

Concernant le caractère « courant » des conventions, la Miilos ne peut suivre la justification présentée par l'organisme. Dans sa note d'information de juin 2011 sur le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et les engagements réglementés, le CNCC indique que « selon une réponse ministérielle du 4 avril 1969, les opérations courantes sont définies comme « celles qui sont effectuées par la société d'une manière habituelle dans le cadre de ses activités ». L'aspect « usuel », la fréquence, la répétitivité sont des critères de l'opération courante ».

Un bail à construction qui engage la société sur une période de 60 ans et qui confère au preneur un droit réel immobilier qui peut être hypothéqué, saisi ou cédé (article L.251-3 du code de la construction et de l'habitation) ne peut être considéré comme une convention courante.

Ces conventions réglementées n'ont pas été signalées dans les rapports spéciaux du commissaire aux comptes des exercices 2011 et 2012 et, par conséquent, n'ont pas été soumises à l'approbation de l'assemblée générale, en contravention aux dispositions de l'article L.225-40 du code du commerce.

➤ Les contrats de mise à disposition de bureaux et d'une place de stationnement appartenant à la SIEM au bénéfice de l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés n'ont pas été autorisés par le conseil d'administration. A cet égard, la SIEM a contrevenu aux dispositions de l'article L.225-38 du code du commerce. Ces contrats ont néanmoins été soumis à l'approbation de l'assemblée générale et ont été signalés dans les rapports spéciaux du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées en 2011 et 2012.

➤ Une convention du 19 janvier 2010 portant sur le co-financement de la réalisation d'un ascenseur dans l'ensemble immobilier 7 ter/9 bis rue Baratte Cholet (350 k€) a été autorisée par le conseil d'administration du 18 janvier 2010. Le procès-verbal indique que « *le conseil, à la majorité des membres, moins un vote contre (M. ROSAIRE) et une non participation au vote (M. BERRIOS) du fait de sa représentation de la ville* » approuve la convention de financement. Or, d'autres administrateurs occupant des fonctions de maire-adjoint ou de conseiller municipal que M. BERRIOS ont pris part au vote.

Il est rappelé que le législateur a instauré les conventions réglementées dans un souci de prévention d'éventuels conflits d'intérêt des dirigeants et de protection des actionnaires. La convention de co-financement de l'ascenseur du quartier Adamville illustre bien une situation pouvant susciter un doute raisonnable sur l'impartialité et l'indépendance des administrateurs occupant également une fonction d' élu local.

En effet, l'ascenseur est installé sur le foncier municipal. Il relie le marché d'Adamville, les deux niveaux du parking municipal et la dalle municipale du 1^{er} étage servant notamment à desservir les logements de la SIEM.

Certes, l'ascenseur est utilisé en partie par les locataires mais cet aménagement vise plus globalement à faciliter l'accès de l'ensemble des usagers à la rue commerçante et améliorer la qualité de vie dans le quartier. Le co-financement de l'ascenseur par la SIEM est de ce point de vue contestable et la décision a été prise irrégulièrement, compte tenu de la participation au vote d'administrateurs en situation de risque de conflit d'intérêt.

De même, lors des deux augmentations de capital, les administrateurs de la SIEM, ayant aussi qualité d'administrateur de l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés, ont pris part au vote des conseils d'administration des 27 juin 2011 et 27 novembre 2012.

L'annexe n° 1-7 précise les administrateurs concernés par cette observation.

Obs 4 : Certains marchés passés par la société méconnaissent les dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Des contrats, parfois anciens, comportent une clause de tacite reconduction sans limitation de durée en contradiction avec l'obligation d'une remise en concurrence périodique des marchés prévue à l'article 5 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

A titre d'exemples :

- le contrat de conduite et d'entretien des installations thermiques à gaz (groupe Edgar Quinet) signé en février 2000 ;
- le contrat d'espaces verts (groupe Prospérité) signé en septembre 2003 ;
- le contrat relatif au contrôle et à la sortie des poubelles (résidence Adamville) conclu en juillet 2005 ;
- le contrat de maintenance des systèmes de désenfumage du groupe E. Quinet signé en 2008 ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4

La SIEM s'engage a relancer un marché pour l'ensemble de ses marchés d'entretien en respectant l'article 5 du décret du 30 décembre 2005

Observation confirmée et non contestée par la société.

Il est pris note de l'engagement de la société à relancer une consultation pour les marchés en cause.

- les contrats d'entretien de la toiture terrasse (groupes E. Quinet, Prospérité, Square Adamville, Les Logis de la Pie, H. Martin et Arromanches) signés en 2009 et 2010 (pour le dernier groupe) ;
- les contrats ascenseurs (signés en 2010) des groupes 104, 105 et 123 ;
- les contrats de maintenance des extincteurs (groupes Les Logis de la Pie, Prospérité) conclus en 2008 et 2010 ;
- le contrat d'entretien porte automatique basculante (résidence H. Martin) conclu en 2010 ;
- le contrat de maintenance d'éclairage de sécurité (groupe E. Quinet) signé en 2011 ;
- le contrat de maintenance préventive des installations de chauffage (chaufferie du 80 ter AV H. Martin) signé en février 2011.

Il convient de rappeler qu'en application de l'article L.481-4 du CCH, les marchés conclus par les SEM exerçant une activité de construction ou de gestion des logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

L'article 5 du décret du 30 décembre 2005 précité prévoit que « la durée d'un marché ainsi que, le cas échéant, le nombre de ses reconductions, sont fixés en tenant compte de la nature des prestations et de la nécessité d'une remise en concurrence périodique. Un marché peut prévoir une ou plusieurs reconductions à condition que ses caractéristiques restent inchangées et que la mise en concurrence ait été réalisée en prenant en compte la durée totale du marché, période de reconduction comprise ». Cette disposition ne permet donc pas de faire figurer des clauses de tacite reconduction. Il convient que le nombre maximum de reconductions soit indiqué de façon à permettre une mise en concurrence périodique.

2.2.2 Organisation et management

Depuis le 1^{er} janvier 2009, Mme Marylène Ferrando est directrice administrative de la société.

Au 31 décembre 2012, la société emploie 16 salariés (12,7 ETP) dont 2 cadres. Ils se répartissent de la façon suivante : 6 pour la filière administrative, 2 pour la filière technique et 8 pour la filière services (3 gardiens et 5 employés d'immeubles).

La stabilité et la polyvalence des agents permettent de compenser le faible effectif. En outre, en cas d'absence d'un salarié (hormis pour une longue durée) sa charge de travail est répartie sur les salariés présents.

En 2006, la société a repris en interne le suivi technique de son patrimoine. Le 6 août 2007, la SIEM a recruté à temps complet un responsable technique qui a ensuite travaillé à temps partiel (80 %) du 1^{er} janvier 2012 au 17 novembre 2013.

La société consacre 1,15 % de la masse salariale à la formation. Il n'y a pas d'entretien annuel d'évaluation du personnel. La SIEM n'a pas formalisé ses procédures. Selon la société, il s'agit d'un projet pour l'année 2014.

Il est noté que le matériel informatique dont le fonctionnement n'est pas optimal, génère des difficultés dans le travail quotidien des salariés de la société.

La SIEM a signé un contrat avec la SCET le 9 septembre 2010 pour assurer les missions de management de la société. La première année, en l'absence de la directrice administrative, le contrat prévoyait que le prestataire se substituerait à la directrice en assurant la direction déléguée, l'administration de la société, la direction d'investissement élargie et l'encadrement de la gestion patrimoniale.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5 : Le contrat conclu avec la SCET mérite d'être redéfini.

Il est constaté que les conditions générales du marché passé avec la SCET font actuellement l'objet d'une procédure judiciaire (Tribunal correctionnel de Créteil – 9^{ème} chambre correctionnelle, audience du 10 avril 2014).

Le contrat conclu avec la SCET arrive à échéance et se pose la question de son éventuel renouvellement.

Le contrat de prestations de services pour les missions de management de la société contient une clause qui crée un déséquilibre entre les obligations mises à la charge du mandant et celles du mandataire. En effet, les dispositions de l'article 29 du contrat stipulent que *« Dans tous les cas, lors de résiliation anticipée par exploit d'huissier adressé au Mandataire ou de vente/démolition, même partielle, du patrimoine par la SIEM, celle-ci sera tenue de dédommager le Mandataire 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 »*. Il n'existe pas de réciprocité de cette clause puisque la résiliation anticipée par le mandataire n'est pas assortie d'un dédommagement du préjudice subi par la SIEM.

Par ailleurs, la société pourrait utilement redéfinir le périmètre d'intervention de ses différents prestataires extérieurs. En effet, il est constaté des complémentarités onéreuses et/ou des chevauchements de missions entre ces derniers et les services de la SIEM. A titre d'exemple :

- une réflexion pourrait être engagée sur la nécessité d'avoir deux prestataires s'agissant de l'expert-comptable (révision comptable) et la SCET (gestion comptable et financière) ;
- le périmètre d'intervention de la SCET prévoit notamment l'élaboration de l'étude prévisionnelle à moyen terme que la comptable de la SIEM réalise parallèlement avec l'accompagnement de la fédération.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'activité de la société porte essentiellement sur la gestion de logements locatifs sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés. Le conseil d'administration n'assure pas, de façon satisfaisante, sa fonction de décision et de contrôle. Ses difficultés de fonctionnement et les irrégularités au regard des dispositions du code du commerce et du code de la construction et de l'habitation ne lui permettent pas de jouer pleinement son rôle d'instance de décision et de contrôle. La société doit s'interroger quant à son devenir à moyen terme (rapprochement SIEM-OPH notamment). Elle doit mieux formaliser les conventions réglementées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5

Le contrat conclu avec la SCET arrive à échéance en septembre et ne sera pas reconduit en l'état. Les prestations de gestion comptable et financières cesseront à cette échéance. En revanche les prestations relatives aux opérations nouvelles seront menées à leur terme mais nécessitent un contrôle plus rigoureux (en PJ LRAR envoyé à la SCET pour l'instant resté sans réponse).

Observation confirmée.

Il est pris note de la décision de la société de redéfinir les relations contractuelles avec la SCET.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les principales données des enquêtes relatives à l'occupation du parc social¹ (OPS) 2009 et 2012 sont synthétisées dans le tableau suivant :

	Taux de revenus inférieurs à 20 % des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60 % des plafonds	Taux de revenus supérieurs à 100 % des plafonds	Taux de familles monoparentales	Taux de familles de 3 enfants ou plus	Taux de personnes seules	Taux d'occupants âgés de 65 ans et plus
SIEM Saint-Maur 2009 (Ensemble des ménages)	9%	45%	11,6%	16,3%	6,2%	28,8%	15,3%
SIEM Saint-Maur 2012 (Ensemble des ménages)	6%	37,4%	24,8%	29,9%	8,2%	27,3%	14,5%
Moyenne Ile-de-France 2009	17,4%	62,7%	8 %	19,4%	11,9 %	31,5%	10,2%
Moyenne nationale 2009	20,4%	66,4%	6,2%	19,2%	10,4%	36,4%	11,4%

Il est précisé que les données relatives aux ressources des locataires de l'enquête OPS 2012 incluent l'abaissement de 10,3 % des plafonds d'accès au logement social prévu par la loi Molle. Ces résultats éloignent la société des moyennes régionales mais l'importance du parc ILN (329 logements conventionnés fin 2008) peut expliquer la spécificité de la SIEM.

Sur l'ensemble des ménages, on remarque que plus d'un quart (27 %) des occupants sont des personnes seules. La population occupante âgée de 65 ans et plus est supérieure à la moyenne régionale (10,2 %). Le taux de familles monoparentales est nettement plus élevé que la moyenne régionale.

Une enquête sociale réalisée en 2012 par un prestataire extérieur, auprès des locataires des 14 résidences non conventionnées de la SIEM, montre que 78 % des ménages ayant répondu à l'enquête ont des ressources sous plafond PLUS.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La SIEM n'accueille pas les demandeurs de logements mais délivre, depuis 2011, le numéro unique pour les demandes émanant du 1% (Action Logement) et pour celles envoyées par les agences immobilières qui proposent des candidats pour les logements de type PLI ou PLS. Hormis ces cas, c'est le bureau du logement de la ville de Saint-Maur qui délivre le numéro unique et instruit les demandes de logement et de mutation au sein du parc de la société.

Au 5 novembre 2013, le fichier de la ville comptait 2 967 dossiers de demandes actifs.

¹ Le taux de réponse à l'enquête OPS 2009 est de 99,5 % et celui de 2012 est de 97,7 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

3.2.2.1 Vacance

Au 31 décembre 2012, le taux de vacance totale sur l'ensemble du parc est de 2,05 % (RPLS 1^{er} janvier 2012 moyenne régionale 3,2 %). Le taux de vacance de plus de trois mois (hors vacance technique) est de 0,94 %. Le délai d'attente pour travaux à réaliser dans les logements vacants avant relocation et les commissions d'attribution qui se réunissent environ tous les deux mois contribuent à l'allongement des périodes de vacance.

3.2.2.2 Rotation

En 2012, la rotation totale sur l'ensemble du parc s'élève à 4,09 % (RPLS 1^{er} janvier 2012 moyenne régionale 7,2 %) et la rotation externe (hors mutations internes) à 3,46 %, ce qui est très faible, même dans le contexte spécifique de la région parisienne.

	2008	2009	2010	2011	2012	*Taux régional
Taux de rotation total	5,61 %	7,47 %	7,45 %	6,78 %	4,09 %	7,2 %

*source, RPLS au 1^{er} janvier 2012

3.2.2.3 Les réservataires

Les réservataires des logements sont identifiés. La répartition du parc entre les réservataires est la suivante :

	Préfet (ML+Fonct)	Mairie	Conseil Général	Conseil Régional	1%	Autres	SIEM	Total
Nombre de logements (parc total)	132	130	15	3	66	4	285	635
% du parc total	20,8	20,5	2,3	0,5	10,4	0,6	44,9	100
Nombre de logements (parc conventionné)	132	92	15	3	42	4	153	441
% du parc conventionné	29,9	20,9	3,4	0,7	9,5	0,9	34,7	100

La convention de réservation de logements au titre du contingent préfectoral instituée par le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 (R.441-5 du CCH), a été signée le 27 mars 2012.

3.2.2.4 Accords collectifs départementaux

Compte tenu du faible nombre de logements conventionnés dont disposait la société jusqu'en 2012, celle-ci n'a pas été sollicitée au titre des accords collectifs départementaux.

3.2.2.5 DALO

Sur les quatre dernières années (2010-2013), la commission d'attribution des logements (CAL) a examiné et accepté 13 propositions DALO [l'un des candidats a refusé le logement proposé au motif qu'il était trop petit]. Le rapport d'évaluation du bilan 2011-2012 de la CUS précise que la SIEM a effectué 2 relogements DALO pour 19 attributions en 2011 (10,5 %) et 2 relogements DALO pour 11 attributions en 2012 (18,2 %), elle n'a donc pas atteint les objectifs de 25 et 22,7 % prévus pour 2011 et 2012, mais se situe sensiblement au dessus de la moyenne atteinte par les bailleurs départementaux en 2012 (8 %).

3.2.3 Gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (CAL) qui examine toutes les propositions d'attribution de logements (conventionné et non conventionné), se réunit environ une fois tous les deux mois. Le dernier règlement intérieur de la CAL a été adopté par le conseil d'administration du 29 juin 2004.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6 : Le règlement intérieur de la CAL n'est pas à jour.

Des modifications sont à apporter au règlement intérieur de la CAL afin de le mettre en conformité avec les dispositions du CCH actualisées des dernières évolutions réglementaires (articles L.441-2, R.441-9 et R.441-9-1). Elles concernent :

- la présence du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, avec voix délibérative, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix (la voix prépondérante n'est plus donnée au président de la commission),
- la présence, avec voix consultative, d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L.365-3 du CCH,
- le préfet doit-être destinataire 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.

Obs 7 : Les logements conventionnés non réservés de la société sont gérés comme le contingent ville.

La gestion des demandes à attribuer sur la part de logements non réservés (environ 35 % du parc conventionné) est assurée par le service du logement de la mairie au même titre que le contingent de la ville. La société ne sélectionne pas les demandeurs de logements sociaux. C'est le service logement de la ville qui assure cette mission, constitue et instruit les dossiers. En commission, les dossiers sont présentés par le représentant du service logement, dans l'ordre de priorité retenu par ce service. Les membres de la CAL attribuent nominativement les logements.

Obs 8 : Des irrégularités dans la gestion de la relation contractuelle avec le locataire ont été relevées.

La société ne joint pas le décompte de surface utile lors de la signature du contrat de location. Le numéro, l'année de la convention APL et le montant du loyer maximum ne sont pas fournis aux locataires contrairement aux règles fixées par l'article R.353-19 du CCH.

On relève dans des décomptes de surface corrigée, portant sur le programme Edgar Quinet, la prise en compte d'un équipement (TV) non prévu par le décret n°48-1766 du 22 novembre 1948 qui fixe les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation. L'ajout de cet équipement et la fixation d'une équivalence superficielle, possible réglementairement (article 17 du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948), nécessitait la prise d'un arrêté préfectoral que la société n'a pu fournir.

Il est rappelé également à la société que le dossier technique (au sens de l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée) à fournir lors de la signature de tout nouveau contrat de location doit comprendre, à compter du 12 août 2008, un constat de risque d'exposition au plomb (prévu à l'article L.1334-5 et L.1334-7 du code de la santé publique) lorsque les logements ont été construits avant le 1^{er} janvier 1949. En 2012, la société possédait 71 logements construits avant cette date. Seuls 8 logements sur les 71 répartis dans 6 groupes construits avant 1949 ont été diagnostiqués.

De même la fiche récapitulative du dossier technique amiante doit être remise aux locataires lors de leur entrée dans les lieux.

Chaque année, un rapport d'activité de la CAL est présenté au conseil d'administration. Sur la période 2008-2012, la société a fourni l'ensemble de ces bilans. Comme indiqué dans le précédent rapport de la Miilos, ce rapport d'activité de la CAL pourrait être amélioré, son contenu actuel ne permettant pas de connaître les caractéristiques sociales des ménages accueillis dans l'année.

Dans la CUS, la société entend consacrer 14 % des attributions aux mutations en 2013 et 2014, puis 15 % en 2015 et 2016.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6

La SIEM a apporté les modifications au règlement intérieur de la CAL afin de se mettre en conformité avec les dispositions du CCH actualisé des dernières évolutions (articles L.441-2, R.441-9 et R.441-9-1). Ce règlement modifié a été approuvé par le conseil d'administration du 20 mai 2014. La SIEM a adressé un courrier au Préfet le 26 mai 2014, pour lui demander la nomination d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique. Le Préfet sera désormais destinataire du PV de la CAL précédente qui lui sera adressé avec la convocation et l'ordre du jour dont il était déjà destinataire. La SIEM a revu la composition de sa CAL en intégrant la présence du Maire ou de son représentant et a pris en compte que la voix prépondérante n'est plus donnée au Président de la CAL en cas de partage des voix mais au Maire.

Il est pris note de l'approbation d'un nouveau règlement.

Obs 7

La SIEM ne gérant pas les demandes de logements, elle a signé le 16 mai 2011 une convention avec la Ville de Saint-Maur pour l'enregistrement et la gestion des demandes de logements. Ce qui implique que les logements conventionnés non réservés de la SIEM sont gérés comme le contingent Ville par le service du logement.

Observation confirmée.

La signature d'une convention avec la ville de Saint-Maur concernant l'enregistrement des demandes n'implique pas que la société, mandatée spécifiquement par l'état pour mettre en œuvre un service public de logement social, se décharge de toute responsabilité dans ce domaine.

La société doit définir sa politique d'attribution et des orientations spécifiques pour la gestion de son contingent propre.

Obs 8

La SIEM prend acte de cette observation et s'engage à mettre en œuvre toutes les dispositions indiquées dans ladite observation.

Observation confirmée.

Il est pris note de la décision de la société de mettre en place les correctifs appropriés.

La société ne possède pas de guide d'accueil du locataire.

Le contrôle des attributions a porté sur un échantillon de 30 dossiers. Aucun dépassement des plafonds de ressources n'a été constaté.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Le conseil d'administration délibère chaque année sur les augmentations de loyers pratiquées :

Année	2008	2009	2010	2011	2012
Logements conventionnés					
- au 1 ^{er} juillet	1,36%	2,83%	- 0,06%		
- au 1 ^{er} janvier				0,57%	1,90% ou 1,73% si le loyer est au plafond de la convention
Logements non conventionnés					
- au 1 ^{er} janvier	2,38%	2,38%	1,31%	0,57%	1,90%
Recommandations gouvernementales (*)				0,67% ou 0,57% si loyer pratiqué déjà au plafond	1,90%
	2,70%	2,38%	1,00%		

(*) obligations législatives à compter de 2011

Obs 9 : Deux logements présentent un dépassement par rapport au loyer maxima autorisé par la convention APL. En outre, la société ne mentionne pas le montant du loyer maximum sur les avis d'échéance des logements conventionnés.

Le groupe concerné par un dépassement de loyer, est le Groupe 123 (H. Martin).

N° Groupe	Nom du Groupe	Numéro du lgt	Financeme nt	Date de valeur convention initiale	Convention Loyer initial (€)	Convention Loyer actualisé (€) au 1 ^{er} janvier 2013	Loyer pratiqué (€) au 1 ^{er} janvier 2013
123 01	Henri Martin	2	PLS	1/07/2008	8,51€/m ² SU	9,15€	17,5843 €/m ² SU
123 01	Henri Martin	9	PLS	1/07/2008	8,51€/m ² SU	9,15€	9,7607 €/m ² SU

Les deux logements du 80 ter, av H. Martin à Saint-Maur-des-Fossés, font partie d'un immeuble acquis en août 2009 puis conventionné en PLS au cours de l'année 2009 avec un avenant en 2010. La convention APL fixe pour les locataires en place dont les ressources sont inférieures au plafond de ressources HLM un loyer maximum de 8,51€/m² de SU. Les locataires des logements n° 2 et n° 9 après enquête avaient des ressources inférieures au plafond PLS correspondant à leur situation. La société doit respecter les termes de la convention signée avec l'Etat et doit régulariser les loyers concernés.

Par rapport aux plafonds réglementaires, la société a une marge théorique globale d'augmentation sur le parc conventionné (hors groupe H. Martin) de l'ordre de 6% au 1^{er} janvier 2013. A cette même date, le taux de loyer moyen mensuel à la surface corrigée (SC) s'établit à 4,21€/m² [moyenne régionale 3,6€/m² de SC au 1^{er} janvier 2012 (tous financements-source RPLS)], celui à la surface utile à 6,89€/m² [moyenne régionale 7,3€/m² de SU au 1^{er} janvier 2012 (tous financements-source RPLS)] et celui à la surface habitable à 6,81€/m² [moyenne régionale 7,3€/m² de SH au 1^{er} janvier 2012 (tous financements-source RPLS)].

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 9

La SIEM va régulariser lors de son quittancement du mois de juin, le montant du loyer des logements 2 et 9. Elle procédera, également, au remboursement sur 3 ans des loyers de ces deux logements. La SIEM va se conformer aux dispositions des articles R.353-59 alinéa 15 et R.445-13 du CCH en faisant apparaître le loyer maximum des logements conventionnés sur les avis d'échéance. La demande est en cours auprès de son prestataire informatique.

Observation confirmée.

Il est pris note de la décision de la société de régulariser la situation.

Dans le cadre de la CUS, la société ne procède pas à une « remise en ordre » de ses loyers. A la relocation, la société applique pour les logements conventionnés le loyer plafond.

Contrairement aux dispositions des articles R.353-59 (cf. annexe I à l'article R.353-59 alinéa 15 et R.445-13 du CCH), les avis d'échéance des logements conventionnés de la société ne mentionnent pas le montant du loyer maximum.

3.3.2 Surloyer

La société applique le barème national dès le 1^{er} janvier 2009, puis un barème modulé a été approuvé par le conseil d'administration du 13 décembre 2010 et appliqué au 1^{er} janvier 2011.

Obs 10 : La société applique depuis le 1^{er} janvier 2011 le barème modulé du SLS prévu à l'article R.441-21-1 du CCH et ce, en contradiction avec les termes de la CUS signée le 2 septembre 2011 qui ne prévoit aucune modulation.

Le conseil d'administration du 13 décembre 2010 a approuvé une modulation de son barème SLS (article R.441-21-1 du CCH) avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2011. Toutefois, il est constaté que la CUS signée le 2 septembre 2011, ne prévoit pas de modulation. Aucun avenant n'a été signé. La DRIHL 94 a été récemment contactée par la société à ce sujet. Les taux de SLS pratiqués auraient donc dû être conformes à ceux fixés à l'article R.441-21 du CCH (barème national). La mesure appliquée par la société est irrégulière et susceptible de donner lieu au versement d'une pénalité équivalente à 50 % des sommes exigibles non recouvrées (art. L.441-11 du CCH).

Obs 11 : La société n'applique pas le SLS aux locataires du groupe H. Martin.

La SIEM a acquis en 2009 un immeuble de 12 logements sis 80 ter, av H. Martin à Saint-Maur-des-Fossés qui a été conventionné en PLS. Les locataires ont été enquêtés au titre du SLS en 2012 et 2013. La société n'a pas fourni de renseignements sur les enquêtes SLS pour les années 2010 et 2011. La SIEM n'applique pas le SLS aux locataires de cet immeuble. Il est rappelé que le conventionnement avec l'Etat emporte l'application, aux locataires, des règles relatives au SLS. Au 31 décembre 2012, 37 ménages sont assujettis au SLS.

3.3.3 Charges

La régularisation des charges locatives de l'exercice 2012 est intervenue sur la quittance des locataires du mois d'octobre 2013.

L'analyse de la régularisation des charges de 2012 montre un sur-provisionnement général de 4,23 %. Quatre résidences (Quai de Bonneuil, Arromanches, 5 rue du Chemin Vert et 43-43 bis Victor Hugo) s'éloignent de ce ratio moyen en raison principalement de la hausse du coût du chauffage.

Obs 12 : Les charges locatives récupérables quittancées (hors dépenses de chauffage, d'ascenseur et d'eau) sont élevées.

Elles se situent à 17 €/m²SH, soit un niveau supérieur de 46,6 % à celui généralement observé (observatoire AORIF Ile-de-France 2011 : 11,6 €/m²SH). Deux résidences sont sensiblement au-dessus de ce ratio : rue de Paris (30 €/m²SH) et Bel Air (22,7 €/m²SH).

A cet égard, il est rappelé que la mise en concurrence régulière des contrats d'exploitation ne peut qu'être favorable à une meilleure maîtrise des coûts.

Concernant les charges de chauffage collectif, les modes de chauffage génèrent une disparité de leurs coûts. Ainsi, les résidences disposant d'un chauffage collectif au fuel affichent des charges de 16,3 €/m² SH tandis que pour les résidences disposant d'un chauffage collectif au gaz, ce ratio s'élève à 13,2 €/m² SH.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 10

La SIEM a pris acte de cette observation et est, toujours à ce jour, en attente de la réponse de la DRIHL qu'elle a saisi à ce sujet, le 29 janvier 2014. Une fois la réponse obtenue la SIEM se conformera aux directives de la DRHIL à ce sujet.

Observation confirmée.

Obs 11

La SIEM a pris acte de cette observation et appliquera, désormais, le SLS aux locataires de cet immeuble qui seront en dépassement de ressources.

Observation confirmée.

Il est pris note de la décision de la société d'appliquer le SLS aux locataires de l'immeuble.

Obs 12

La SIEM s'engage à renégocier les contrats d'entretien en vue de réduire les charges locatives.

Observation confirmée.

Il est pris note de la décision de la société de renégocier les contrats d'entretien.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'évolution des créances sur loyers sur la période 2007 à 2012 est la suivante :

Evolution des impayés totaux	2008	2009	2010	2011	2012
Total des impayés au 31 décembre (loc.simples + Organismes APL + loc.douteux + Irrécouvr.) en k€	323	459	519	432	533
Pour mémoire : admission en non valeur	42	0	17	0	0
Loyers totaux + charges récupérées, y compris l'échéance de décembre (en k€)	4 242	4 429	4 550	4 463	4 688
Créances loc./ Loyers et charges récupérées en %	7,6 %	10,4 %	11,4 %	9,7 %	11,4 %

L'apparente irrégularité de l'évolution de la dette globale constatée sur la période 2008 à 2012 s'explique par :

- un décalage de présentation des comptes en 2009, lié au conventionnement de 329 logements au 1^{er} janvier 2009 : les loyers en terme échu sont comptabilisés fin décembre 2009 mais payés début janvier 2010, ce qui explique la variation haussière de la dette globale des locataires qui passe à 452 k€ fin 2009 contre 271 k€ en 2008 ;
- un remboursement de charges antérieures (années 2007, 2008 et 2009) d'un montant de 49 k€ est intervenu en 2011 à titre exceptionnel sur certaines résidences, avec une conséquence favorable sur le niveau de la dette globale des locataires fin 2011 par rapport à 2010.

Le niveau du stock de créances des locataires, qui représente 11,4 % des produits quittancés en 2012 (à titre indicatif, le taux boléro des SA d'HLM d'Ile-de-France 2011 s'élevait à 15,6 %) et la gestion des impayés n'appellent pas de remarque particulière.

Au 31 décembre 2012, le stock des créances exigibles est estimé par la société à 257 k€, correspondant à 22,3 jours de quittancement (observatoire des SEM 2013 : 27,3 jours). Les impayés totaux se répartissent comme suit : 177 k€ au titre des locataires présents (69 % des créances totales) et 80 k€ pour les locataires partis (31 %). En 2012, le montant global des créances douteuses ressort à 224 k€ et est provisionné pour 165 k€.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

• La gestion de proximité

Comme indiqué dans le précédent rapport de la Miilos, au vu de l'importance et de la localisation des résidences, le nombre de gardiens répond aux exigences réglementaires. Le nettoyage des immeubles est effectué par le personnel de service de la société (gardiens et employés d'immeubles) et par des sociétés prestataires.

• La concertation locative

Un plan de concertation locative, d'une durée de trois ans renouvelable, a été signé le 31 mars 2011 et approuvé par le conseil d'administration du 14 mars 2011. Le conseil de concertation locative devrait se réunir en principe deux fois par an (en mai et novembre). Il s'est réuni deux fois en 2011 et une fois en 2012 et 2013. Un procès verbal a été établi à chaque séance.

• Les enquêtes de satisfaction

En octobre 2013, une enquête de satisfaction (par téléphone) a été conduite par un prestataire extérieur auprès d'un échantillon de 150 locataires répartis sur les 6 résidences du parc conventionné. Le taux de satisfaction globale est de 91,4 %. Toutefois, des améliorations pourront être apportées sur les points suivants : la propreté des abords de l'immeuble (72 % de satisfaits) et la sécurité aux abords de l'immeuble (70,6 % de satisfaits), l'état des sanitaires et de la robinetterie (63,4 % de satisfaits), la gestion des réclamations [traitement ou réponse apportée à la demande (62,9 % de satisfaits)].

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- **La gestion des réclamations**

Depuis 2010, la société dispose d'un système de gestion du traitement des réclamations. En 2012 ont été enregistrées 959 réclamations techniques, dont 755 ont été clôturées.

- **Politique d'adaptation des logements en faveur des personnes à mobilité réduite**

La société réalise les travaux en fonction de la demande des locataires. Au 1^{er} décembre 2013, la société compte 20 logements adaptés sur l'ensemble du parc.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Le contrôle a mis en évidence de nombreuses irrégularités ponctuelles en matière de gestion locative qui doivent être corrigées (composition de la CAL, quelques dépassements de loyer, barème SLS). La qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante mais les charges locatives paraissent élevées.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2012, la SIEM possède et gère 635 logements répartis en 20 groupes immobiliers.

	Conventionnés				Non conventionnés		Fonds propres	Total	
	PLAI PLA LM	PLA	PLS	CST	ILN PALULOS	ILN/PLI			Libres (prêts bancaires)
Nombre de logements	16	44	12	329	40	110	76	8	635
%	2,5	6,9	1,9	51,8	6,3	17,3	12	1,3	100

Les quatre pièces et plus représentent 19,7 % du parc (125 logts). L'âge moyen de l'ensemble du patrimoine estimé par la société est de 43 ans.

La société compte, en outre, 465 places de stationnement et sur le parc non conventionné : 8 locaux commerciaux, 2 bureaux, 2 locaux professionnels et une maison d'assistante maternelle (crèche).

Les immeubles situés au 21 rue Delerue (10 logts) et 87 bd de Créteil (9 logts + 2 commerces), ont été respectivement rendu à la ville (suite à la résiliation du bail emphytéotique) en mai 2010 et cédé en bloc en mai 2011 à l'ESH « Les Cités Jardins de la Région Parisienne ».

La SIEM possède un immeuble (sis 138 rue Pierre Séward à Saint-Maur-des-Fossés) comprenant un commerce (café-restaurant) et 16 chambres à usage d'hôtel. Le bail commercial de 9 ans conclu avec l'exploitant est arrivé à échéance le 31 décembre 2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Obs 13 : Le conseil d'administration n'a pas défini de politique patrimoniale et ne s'est pas donné les moyens de mener une réelle stratégie de développement en adéquation avec le déficit important de logement social constaté à Saint-Maur-des-Fossés.

La commune de Saint-Maur, qui possède moins de 7 % de logements sociaux a fait l'objet de constats de carence en application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

La SIEM n'a pas atteint les objectifs de développement de l'offre nouvelle repris par sa CUS. Elle possède 84 logements à loyers libres pour lesquels un projet de conventionnement n'a pas abouti à ce jour. Les 6 millions d'euros d'augmentation de capital ont été en effet presque intégralement mobilisés avec un faible effet de levier (45 % de fonds propres) dans deux opérations de 17 logements PLS et 97 logements pour étudiants (PLS) qui restent à finaliser. Une décision (démolition/reconstruction ou réhabilitation) concernant l'immeuble 97 quai de Bonneuil, vacant depuis le 1^{er} septembre 2013, reste à prendre.

Ces différents points concernant les insuffisances de la stratégie patrimoniale sont développés ci-dessous.

4.2.1 Contrat de mixité sociale

Le 15 février 2012, un contrat de mixité sociale a été signé entre l'Etat et la ville de Saint-Maur-des-Fossés ayant pour objet de préciser les modalités de développement du parc de logements sociaux pour la période triennale qui s'est ouverte au 1^{er} janvier 2011. La ville s'engage à la création d'au moins 710 logements sociaux sur la période 2011-2013 et décide de renforcer le rôle de la SIEM et de l'OPH qui seront les structures avec lesquelles elle travaillera en priorité. Pour la SIEM, il est prévu notamment le conventionnement de 180 logements existants, répartis sur plusieurs groupes.

Début 2014, il est constaté qu'aucun logement existant n'a fait l'objet d'un conventionnement.

4.2.2 Plan stratégique de patrimoine

Un premier PSP a été élaboré en 2008, puis actualisé fin 2009 pour la période 2010-2019 (validé lors du CA du 14 décembre 2009).

Au 4^{ème} trimestre 2011, la SIEM a fait procéder au diagnostic technique de son parc par un prestataire. Ce diagnostic actualise, pour partie, le PSP. Il met en évidence les problèmes des différents types de bâtis et les travaux à réaliser. La projection budgétaire TTC des besoins en travaux d'immobilisation et gros entretien sur les 5 ans à venir (2013-2017) n'a toujours pas été présentée au conseil d'administration.

4.2.3 La convention d'utilité sociale

La convention d'utilité sociale pour la période 2011-2016 a été validée par le conseil d'administration du 29 juin 2010 et signée le 2 septembre 2011. Elle décline les politiques patrimoniale, de gestion sociale et de qualité de service de la société.

La SIEM a trois projets en cours, repris comme engagements dans la CUS, à savoir une résidence étudiante (dossier de financement à déposer en 2012 concernant 54 PLUS et 54 PLS), l'immeuble sis 5 avenue de la République (dossier de financement à déposer en 2011 concernant 18 PLS) ainsi que le 14/16 rue Léon Bocquet (dossier de financement à déposer en 2012 concernant 5 PLUS et 20 PLS).

Le rapport d'évaluation du bilan 2011-2012 de la CUS, qui porte sur les seuls logements locatifs (hors résidence sociale), relève que sur cette période, les dossiers de financement ont été déposés sur un seul type de financement portant sur 35 PLS (18 logements du 5 avenue de la République et 17 logements pour le 14/16 rue Léon Bocquet).

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 13**

La question de l'absence de politique patrimoniale a déjà été examinée avec l'observation n°1. Elle dépend, en effet, de la stratégie à moyen terme quant au rapprochement des entités SIEM et OPH qui permettrait de constituer un ensemble patrimonial de l'ordre de 1 000 logements. Toutefois, même dans l'hypothèse où ce rapprochement serait mené à son terme, la capacité financière résultante ne permettra pas de répondre à elle seule aux défis de la commune de Saint-Maur-des-Fossés en matière de développement de logements sociaux.

En ce qui concerne le projet de développement de 50 logements (20 PLUS et 30 PLS), celui-ci doit être analysé dans un périmètre englobant l'OPH. En effet, la réalisation de ce projet aurait impliqué une nouvelle augmentation de capital à laquelle l'OPH aurait dû participer.

Observation confirmée.

Même si la SEM ne peut pas répondre à tous les besoins en logement social sur la commune de Saint-Maur, il est indispensable qu'une stratégie claire soit définie pour la société, en accord avec la municipalité.

Par ailleurs, l'opération du 5 avenue de la République fait l'objet d'un recours administratif et le dossier de financement devra être complètement réexaminé par la DRHIL. Le PDG justifie l'absence de production de logements financés en PLUS du fait de la cherté du foncier qui ne permettrait pas d'équilibrer financièrement les opérations.

Le projet de développement de 50 logements (20 PLUS et 30 PLS) non identifié, initialement prévu dans les financements 2013, ne s'est pas concrétisé. Il conviendrait que le conseil d'administration se prononce sur ses intentions de réalisation de cet engagement.

La SIEM n'atteint donc pas en 2011-2012 les objectifs, sur lesquels elle s'est engagée dans la CUS.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Au cours des cinq dernières années, la SIEM n'a pas construit de logements. Elle a accru son parc de 12 logements acquis en 2009 et financés en partie, par un prêt PLS, (un immeuble situé 80 ter avenue Henri Martin à Saint-Maur-des-Fossés).

Les projets en cours de la société sont les suivants :

- une résidence étudiante de 97 logements (PLS), date prévisionnelle de livraison 1^{er} septembre 2015. Cette réalisation doit permettre aux trois principaux lycées de Saint-Maur de reloger leurs étudiants des classes préparatoires. Le prix de revient prévisionnel de cette opération s'élève à 12 351 594 € TTC. L'ordre de service n°1 date de novembre 2013 ;
- la construction d'un immeuble de 18 logts (PLS) (5, av de la République). Une procédure contentieuse en annulation du permis de construire délivré le 24 juillet 2012 par la mairie de Saint-Maur-des-Fossés est en cours devant le tribunal administratif de Melun. Pour la réalisation de cette opération, un bail à construction a été signé le 1^{er} juin 2012 entre l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés (propriétaire du terrain) et la SIEM ;
- et la construction d'un immeuble de 17 logts (PLS) 14/16, rue Léon Bocquet. La livraison de ce groupe est prévue pour septembre 2015. Le prix de revient prévisionnel s'élève à 2 751 064 € TTC pour les logements. Pour la réalisation de cette opération, un bail à construction a été signé le 18 décembre 2012 entre l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés (propriétaire du 14/16 rue L. Bocquet) et la SIEM.

La résidence étudiants et l'opération rue Léon Bocquet mobilisent à elles seules plus de 5 millions d'euros de fonds propres (soit autour de 35 % du coût total). L'augmentation de capital de la SIEM souscrite par l'OPH n'aura donc que peu d'effet de levier en matière de développement de l'offre nouvelle de logement social.

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

La société ne dispose pas, en interne, des capacités nécessaires à la maîtrise d'ouvrage, et soustrait le montage de ses opérations.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Depuis les années 1980-1990, la SIEM a acquis de petits immeubles dont la construction remonte aux années 1900-1930 pour certains d'entre eux. Quelques logements de ces immeubles ne répondent pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité du décret n° 87-149 du 6 mars 1987.

La société possède encore deux logements (un au 136 av Pierre Sémard et un au 29 av. Emile Zola) relevant de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 (catégorie IIC). Ces appartements sont occupés par des personnes âgées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 14 : La société loue un logement (contrat relevant de la loi du 6 juillet 1989) qui ne répond pas aux caractéristiques d'un logement décent.

Un logement relevant initialement de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 a été reloué le 14 janvier 2004, à la même locataire et à son fils (qui jusque-là n'était pas mentionné sur le bail), par le biais d'un contrat de location (d'une durée de 6 ans) relevant de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, sans que la société propriétaire ne fasse de travaux pour rendre ce logement décent (article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002). Le logement concerné est un T2 au RDC de 27 m², situé dans l'immeuble sur cour au 88/88 bis, rue Garibaldi. Il ne comporte ni WC intérieur (ceux-ci sont à l'extérieur dans la cour), ni équipement pour la toilette corporelle (baignoire ou douche). Le loyer mensuel (charges comprises) s'élève à 115,08 €.

• **Visite de patrimoine**

La visite de patrimoine, qui a porté sur dix programmes locatifs dont cinq conventionnés (soit au total 456 logements), a permis de constater que la société possède un parc attractif bénéficiant d'une bonne insertion dans le tissu urbain. Si ce patrimoine ne présente pas d'importantes insuffisances d'entretien, il nécessite néanmoins à court ou moyen terme la réalisation de travaux de réhabilitation ou de maintenance sur certains sites.

En effet, quelques groupes présentent des dégradations et désordres à traiter. Ainsi, la réfection des parties communes du programme 43 av. Victor Hugo (PLI) endommagées par un dégât des eaux, est à réaliser. Le groupe Arromanches qui possède quant à lui des façades composées en partie d'une ossature de bois dont l'essence retenue nécessite un vernissage fréquent (environ tous les 3 ans), a des halls et cages d'escalier (ouvertes à l'air libre) endommagés [du fait de l'absence de fermeture en façade et en couverture ce qui provoque un ruissellement de l'eau par temps de pluie qui s'infiltré dans les interstices] qui nécessitent une intervention.

Par ailleurs, une réflexion urgente s'impose sur le devenir (démolition/reconstruction ou réhabilitation) du groupe sis au 97 quai de Bonneuil (composé de 6 logements actuellement vacants) qui, construit sur un terrain situé en zone inondable (très proche de la Marne), souffre de problèmes d'humidité récurrents en RDC (façade nord essentiellement) en raison des eaux souterraines qui remontent par capillarité dans les murs.

Enfin, il a été constaté que peu de programmes étaient résidentialisés.

Obs 15 : Les registres de sécurité ne sont pas tenus.

L'article R.111-13 du CCH indique notamment que les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution des obligations d'entretien et de vérification des installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non ; ils doivent pouvoir en justifier notamment par la tenue d'un registre².

Pour les immeubles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire après le 6 mars 1986³, les organismes doivent tenir un registre de sécurité incendie⁴.

Depuis l'origine, 58 % du parc de la SIEM a fait l'objet d'une réhabilitation (totale ou partielle). Pendant la période contrôlée, la société a procédé au ravalement de façades avec isolation thermique des 158 logts du programme « Les Logis de la Pie » terminé en février 2013 et a engagé en 2013 le ravalement des façades avec isolation thermique du programme « Square Adamville » (111 logts) et 80 ter, avenue Henri Martin (12 logts).

² Décret n° 78-1132 du 29 novembre 1978.

³ Date de publication de l'arrêté du 31 janvier 1986 au journal officiel (article 106 de l'arrêté du 31 janvier 1986).

⁴ Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (articles 100 et 101).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 14

La SIEM va voir avec ces locataires pour leur proposer un logement adapté à leurs ressources et décent. Elle entreprendra par la suite la rénovation du T2 qu'ils occupent et leur proposera de revenir dans les lieux une fois les travaux terminés.

La réfection des parties communes du 43/43 bis, avenue V. Hugo est en cours. En ce qui concerne la résidence d'Arromanches, la SIEM va prévoir dans son programme de travaux à moyen terme, la fermeture de toutes les cages d'escalier de ladite résidence.

Pour le devenir de l'immeuble du 97, quai de Bonneuil, la SIEM a demandé à France Domaine, le 2 Juin 2014 une estimation du bien en vue de son éventuelle cession à un organisme tiers. La décision du devenir de ce bien sera à prendre très prochainement en conseil d'administration.

Observation confirmée.

Il est pris note de la décision de la société de régulariser la situation.

Obs 15

La SIEM a pris acte de cette observation. Un registre par résidence a été commandé au mois de mai 2014. Lesdits registres seront tenus à jour dans les bureaux de la SIEM.

Observation confirmée.

Il est pris note de la décision de la société de régulariser la situation.

Obs 16 : Les travaux de sécurité listés dans le diagnostic technique devant être exécutés courant 2012, n'ont pas tous été réalisés.

Les travaux de sécurité prévus n'ont pas été réalisés sur les programmes suivants :

- le groupe 106 (14 Av. de Paris) : la vérification de l'état des caves et la démolition d'une cloison dangereuse n'ont pas été faites,
- le groupe 115 (136 av Pierre Sépard) : le changement de porte du sous-sol et la protection de l'escalier principal n'ont pas été faits.

La SIEM doit impérativement réaliser ces travaux dans les plus brefs délais.

• **Ascenseurs**

La société dispose d'un parc de 18 ascenseurs dont 14 dans les immeubles conventionnés. L'entretien est confié à un prestataire. La société a fait procéder, en 2011, aux travaux de mise en conformité des trois échéances réglementaires 2010, 2014 et 2018.

Le contrôle technique périodique obligatoire des ascenseurs portant sur l'état de fonctionnement des appareils et sur la sécurité des personnes, créé par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (art. L.125-2-3 et R.125-2-4 du CCH), est à prévoir pour 2016.

• **Les repérages en matière d'amiante**

En 2010-2011, la société a fait procéder aux repérages d'amiante dans les parties communes et les dossiers techniques amiante ont été créés. La société ne dispose pas de tableaux de bord permettant une synthèse des diagnostics, un suivi des sites comportant de l'amiante est à vérifier périodiquement.

Ainsi au groupe 105 - résidence Adamville, il a été observé la présence de nombreuses plaques en amiante-ciment (en recoupement des planchers des gaines) dégradées. Le DTA préconisait le retrait de ces plaques ou leur recouvrement.

Ces travaux n'ont pas été réalisés. De même, au groupe 116 - 138 rue Pierre Sépard (hôtel-café-restaurant), la présence de faux-plafond type « amiabel » demandait une vérification à faire selon le DTA pour le 25 novembre 2013 et la présence de revêtements muraux - doublage de mur en carton-amiante type « panocel » (murs de la niche entourant le grill-pain) dégradés exigeait selon le DTA le retrait ou le recouvrement du carton amiante à faire pour le 25 mai 2011. Cette vérification et les travaux précités n'ont pas été effectués.

Par courrier en date du 10 décembre 2013, la société a demandé à des prestataires de procéder à la vérification périodique du faux-plafond type « amiabel » de la cuisine de l'hôtel restaurant et à l'établissement d'un devis afin de faire procéder à la neutralisation des plaques amiante-ciment cassées-fissurées ou non fixées en recoupement des planchers des gaines de la résidence d'Adamville.

Un devis de désamiantage pour la résidence Adamville a été adressé à la SIEM le 5 mars 2014 et la société SOCOTEC a établi, en date du 11 mars 2014, un rapport d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante concernant le restaurant situé 138 rue Pierre Sépard. La prochaine évaluation périodique a été fixée au 10 mars 2017.

L'attention de la société est appelée sur les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et des arrêtés des 12 décembre 2012 qui prévoient qu'à compter du 1^{er} janvier 2013, tout propriétaire d'un appartement à usage d'habitation dont le permis de construire est daté d'avant le 1^{er} juillet 1997 doit obligatoirement constituer un diagnostic amiante intitulé « Dossier Amiante Parties Privatives ». Le non respect de cette obligation expose le propriétaire à une amende de 5^{ème} classe. En outre, un arrêté du 21 décembre 2012 rend obligatoire la mise à jour des DTA réalisés avant le 1^{er} janvier 2013.

• **Les diagnostics de performance énergétique**

Les diagnostics de performance énergétique, établis à l'échelle du bâtiment, ont été réalisés en 2010-2011. Le parc de la SIEM a un classement moyen en D.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 16

Concernant le groupe 106, la SIEM attend le retour du propriétaire du commerce pour pouvoir intervenir dans sa cave et procédé à la démolition de la cloison dangereuse. Pour le groupe 115, concernant le changement de la porte du sous-sol, les travaux ont été lancés en juin 2014. Une porte coupe-feu sera posée qui protégera l'escalier d'accès aux logements. Pour le groupe 105, la SIEM a fait retirer les nombreuses plaques d'amiante-ciment (en recouplement des planchers des gaines) en mai 2014.

Concernant le dossier amiante des parties privatives, la SIEM a pris en compte les remarques indiquées et a demandé des devis.

Il est pris note des actions décidées pour remédier aux difficultés constatées.

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société n'a pas construit depuis 2008. Elle a acquis en 2009 un immeuble (12 logements) conventionné ensuite en PLS. Outre les trois projets de construction en cours, le conseil d'administration n'a pas défini de stratégie de développement à moyen terme. La société possède un parc attractif qui, sur certains sites, nécessite des travaux de réhabilitation ou de maintenance. Elle ne dispose pas en son sein des capacités nécessaires à la maîtrise d'ouvrage. La SIEM doit impérativement tenir les registres de sécurité des immeubles.

5. ANALYSE FINANCIERE

Le service comptabilité est accompagné par un expert comptable. En outre, la société a signé un contrat de prestation de services avec la SCET. Depuis le retour de la directrice (octobre 2011), le prestataire veille au respect des obligations légales et fiscales, assure la gestion des prêts en collaboration avec la comptable de la SIEM et participe à la réalisation de l'analyse financière prévisionnelle. La SCET accompagne actuellement la SIEM dans l'élaboration des procédures internes de contrôle du service de la comptabilité.

Les comptes de la société ont été régulièrement certifiés par les commissaires aux comptes. L'annexe littéraire des comptes de l'exercice 2012 fait référence à une modification de la durée d'amortissement du composant structure. La durée de ce composant a été fixée à 40 ans dans le cadre de l'application des dispositions du plan comptable en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2005.

En 2012, à la suite d'un diagnostic technique, la société a souhaité allonger la durée d'amortissement du composant structure à 60 ans. Cependant la durée d'amortissement du composant structure est maintenue à 40 ans pour trois programmes situés respectivement au 15 avenue d'Arromanches, 5 rue du Chemin Vert et 14 rue de Paris. Ce changement d'estimation a eu pour impact de diminuer la dotation aux amortissements de 81 k€.

Il est constaté que la méthode utilisée comporte à la fois un nombre important de composants (cinq composants principaux, jusqu'à trois composants supplémentaires auxquels s'ajoutent une liste de trois autres composants) et des applications particulières (durée du composant structure fixée à 60 ans sauf pour trois programmes ; un à trois composants supplémentaires selon la situation de l'immeuble). La SIEM doit s'interroger sur l'éventualité d'une simplification de sa méthode d'amortissement de l'actif immobilisé.

En application de la loi de modernisation de l'économie, la société présente régulièrement les informations sur les délais de paiement aux fournisseurs. Le contrôle réalisé par sondages, des factures réglées en octobre 2013, n'appelle pas de remarque particulière.

5.1 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière est réalisée à partir des comptes annuels de la société des exercices 2008 à 2012. Les ratios de la société sont comparés aux ratios de l'observatoire des SEM immobilières 2012 (valeur 2010).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

L'autofinancement dégagé par les activités de l'organisme reflète sa capacité à contribuer au financement de ses opérations. Le tableau ci-dessous présente l'évolution de sa formation sur la période 2008 à 2012 :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers	3 294	3 425	3 550	3 536	3 610
Coût de gestion hors entretien	-819	-939	-977	-1 133	-1 061
Entretien courant	-112	-103	-112	-120	-107
GE	-679	-693	-811	-726	-353
TFPB	-322	-354	-372	-394	-399
Flux financier	121	26	15	17	34
Flux exceptionnel	-139	11	-160	-1	42
Autres produits d'exploitation	23	18	14	17	30
Pertes créances irrécouvrables	-42	0	-17	0	0
Intérêts opérations locatives	-602	-498	-409	-429	-421
Remboursements d'emprunts locatifs	-562	-593	-802	-768	-750
Autofinancement net⁵	160	299	-82	-2	626
% du chiffre d'affaires	4,8 %	8,7 %	-2,3 %	0,0 %	17,3 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

La SIEM dégage un autofinancement faible, voire négatif, sur la période 2008 à 2011. Il est constaté une nette amélioration de la rentabilité de la société en 2012 mais celle-ci s'explique pour partie, par une diminution des dépenses d'entretien enregistrées en exploitation qui passent à 460 k€ en 2012 contre 847 k€ en 2011, soit un écart de 387 k€.

5.2.1 Etude des produits

La masse des loyers évolue de la manière suivante sur la période 2008 à 2012 :

Evolution de la masse des loyers (en k€)	2008	2009	2010	2011	2012	Variation 2008-2012
Loyers des logements locatifs	3 043	3 174	3 300	3 286	3 343	9,87 %
Autres loyers (parkings, commerces, indemnités d'occupation...)	251	251	250	250	267	6,55 %
Masse des loyers	3 294	3 425	3 550	3 536	3 610	9,62 %
Evolution annuelle	3,99 %	3,64 %	-0,38 %	2,09 %	3,99 %	

Les loyers des logements représentent 3 343 k€ fin 2012. Par rapport aux plafonds réglementaires, la société dispose d'une marge financière sur les loyers de 4,4 % sur l'ensemble du parc. Les suppléments de loyers s'élèvent à 67 k€.

En 2012, la perte financière liée à la vacance s'élève à 119 k€, soit un taux de vacance annuel global de 2,5 %. Ce ratio est élevé (moyenne des SEM d'Ile-de-France 2011 : 1,5 %), la ville de Saint-Maur-des-Fossés étant située en zone très tendue. La vacance technique de l'immeuble sis 97 quai de Bonneuil, explique pour partie ce taux de vacance élevé.

⁵ 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

L'évolution du taux de pertes financières liées à la vacance sur la période 2008 à 2012 est la suivante :

Pertes financières de la vacance	2008	2009	2010	2011	2012
En % de la quittance annuelle	3,5 %	4,7 %	4,3 %	3 %	2,5 %

(Source : DIS)

L'amélioration des taux de vacance s'explique notamment par la vente en 2011 de l'immeuble du 87 rue de Créteil (difficultés de relocation liées à son état de vétusté) et la résiliation en mai 2010 du bail emphytéotique de l'immeuble du 21 rue Delerue (entièrement vide depuis février 2009).

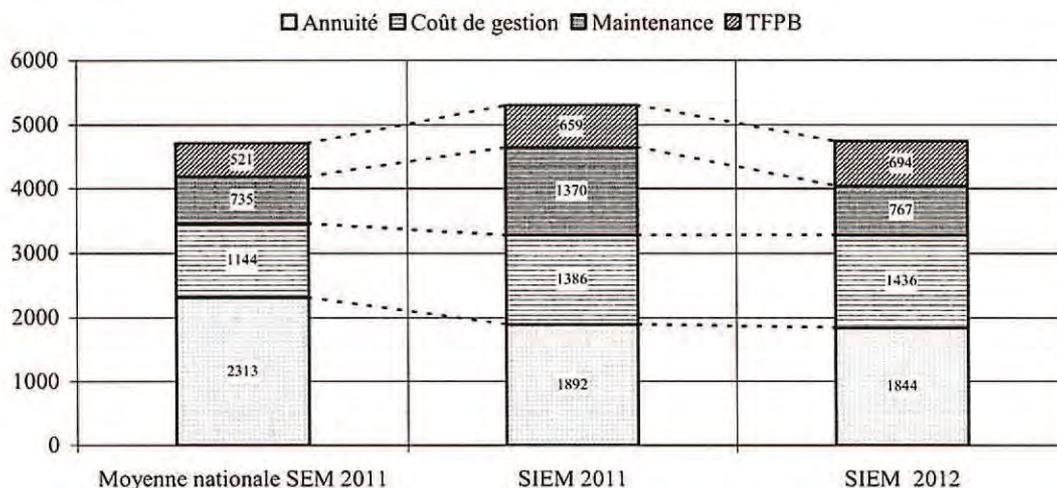
Les produits financiers s'élèvent à 34 k€ en 2012, soit 0,9 % des loyers totaux. Ils sont en rapport avec le niveau de la trésorerie moyenne de l'exercice.

L'augmentation du flux exceptionnel constatée en 2012 est notamment due à l'apurement de comptes fournisseurs non soldés correspondant à des factures de plus de cinq ans et représentant 77 k€.

5.2.2 Examen des charges

Les principaux postes de charges d'exploitation sont les suivants :

En €/logement	Moyenne nationale SEM 2011	SIEM 2011	SIEM 2012
Annuité	2 313	1 892	1 844
Coût de gestion	1 144	1 386	1 436
Maintenance	735	1 370	767
TFPB	521	659	694



L'annuité d'emprunts locatifs de l'exercice 2012 représente 1 171 k€ et 32,4 % des loyers (moyenne des SEM 2011 : 47,1 %). Il est constaté une légère diminution des annuités locatives 2012 par rapport à l'exercice précédent du fait des remboursements anticipés intervenus sur le patrimoine cédé (immeuble du 87 bd de Créteil). L'annuité est en relation avec l'âge moyen du parc dont un tiers est réhabilité.

Les coûts de fonctionnement (charges de personnel et frais généraux, hors entretien), d'un montant de 946 k€ en 2012, sont supérieurs à la moyenne des SEM 2011. Cette situation est à mettre en relation avec le fait que la SIEM est une petite structure.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'effort d'entretien de la SIEM est important sur l'ensemble de la période 2008 à 2012. L'évolution des dépenses d'entretien sur les cinq dernières années est la suivante :

Effort de maintenance (en k€)	2008	2009	2010	2011	2012
Entretien courant	112	103	112	144	134
Gros entretien	679	693	811	726	353
Effort de maintenance	791	796	923	870	487
Effort de maintenance en % des loyers	24 %	23,2%	26 %	24,6 %	12,9 %

La diminution sensible du montant de gros entretien enregistrée en 2012 tient compte du changement d'imputation comptable intervenu pour les travaux de rénovation des logements (246 k€ en 2012) qui ont été immobilisés. L'effort conséquent de maintenance constaté est en relation avec l'état technique du parc et en adéquation avec les engagements pris par la SIEM dans le cadre de la CUS (pour mémoire : 968 €/logt sur la période 2011 à 2016).

Obs 17 : La société enregistre à tort, en compte d'immobilisation, des dépenses de remise en état des logements.

Il en est ainsi de travaux de peinture ponctuels, de travaux de maintenance des installations électriques, du remplacement ponctuel des équipements intérieurs... La société doit se conformer aux dispositions du PCG (Plan Comptable Général) qui précisent que les travaux d'entretien ont pour objet de maintenir les immeubles en état d'être loués. Les travaux qui ne concernent pas des remplacements de composants et qui n'ont pas pour conséquence d'augmenter la durée de vie des immeubles doivent être enregistrés en exploitation. Cette anomalie comptable est de nature à modifier le résultat de l'exercice.

Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements sociaux est élevé, il s'élève à 399 k€ en 2012, ce qui représente un coût au logement soumis à l'impôt de 694 € (moyenne des SEM 2011 de 521 €/logt). 575 logements représentant 90,6 % du parc sont assujettis à la TFPB en 2012 et celle-ci pèse sur l'exploitation à hauteur de 11,7 % des loyers (moyenne des SEM 2011 : 8 % des loyers).

Il est constaté que la société n'a pas enregistré de créances irrécouvrables en pertes depuis 2010. Il est recommandé de présenter les créances irrécouvrables au conseil d'administration, au moins une fois par an, afin de les passer en pertes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 17

Cette remarque concerne uniquement les logements vacants, pour lesquels des dépenses importantes (supérieures à 5 000 €) sont parfois nécessaires pour pouvoir relouer ces logements. Les factures de remise en état des logements comprennent généralement à la fois des dépenses de simple entretien comme de la peinture mais également des dépenses d'amélioration ou de remplacement comme des déposes de sol PVC par de la pose de parquet ce qui vas au delà du simple entretien. En pratique la distinction est par conséquent difficile mais la société tiendra compte de la remarque pour la prochaine clôture.

Il est pris note de la décision de la société de se conformer aux normes comptables.

5.3 ÉTUDE PLUS PARTICULIERE DES FONDS DISPONIBLES

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement net global constaté au 31 décembre de chaque exercice :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	6 185	5 908	5 953	11 473	15 640
Provisions pour risques et charges (dont PGE)	1 392	2 040	1 903	1 187	827
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	13 099	13 785	13 617	13 947	14 623
Dettes financières	12 885	14 206	13 110	12 145	12 404
Actif immobilisé brut	31 365	34 042	33 421	34 845	36 914
Fonds de Roulement Net Global	2 421	1 897	1 163	3 906	6 579
FRNG à terminaison des opérations⁶	0	0	0	0	6 209
Autres actifs d'exploitation	349	510	594	2 446	2 172
Provisions d'actif circulant	134	133	132	138	165
Dettes d'exploitation	365	478	689	623	561
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-150	-100	-227	1 685	1 445
Dettes diverses (-)	604	418	515	506	556
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-604	-418	-515	-506	-556
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-753	-518	-742	1 179	889
Trésorerie nette	2 950	2 415	1 905	2 727	5 690

A partir de 2011, le FRNG (Fonds de Roulement Net Global) est en nette amélioration. Il atteint 3 906 k€ en 2011 et 6 579 k€ en 2012, représentant respectivement 6,8 puis 12,5 mois de dépenses mensuelles (moyenne des SA d'HLM 2011 : 3,8 mois).

Cette situation est la conséquence directe des augmentations de capital réalisées en 2011 pour 2 900 k€ et en décembre 2012 pour 3 155 k€. Les résultats des exercices antérieurs participent également à l'amélioration des capitaux propres à hauteur de 1 477 k€. Ceux-ci, négatifs en 2008 et 2009, s'améliorent ensuite pour atteindre 966 k€ en 2011 et 1 158 k€ en 2012 compte tenu notamment de l'autofinancement (en particulier de 2012), de la plus-value de cession d'actifs (plus-value de 276 k€ de la cession de l'immeuble situé 87 bd de Créteil en 2011) et des soldes des dotations/reprises aux amortissements et provisions.

La provision pour gros entretien (PGE), qui représente 805 k€ fin 2012, est adossée sur un plan pluriannuel de 3 ans. Compte tenu du changement comptable intervenu en 2012 (imputation comptable des travaux de remise en état des logements de plus de 5 k€ en compte d'immobilisation), la PGE diminue représentant 1 267 €/logt en 2012 contre 1 869 €/logt en 2011 et 2 905 €/logt en 2010 ; elle reste encore d'un niveau élevé (moyenne des SEM 2011 : 896 €/logt) en cohérence avec les besoins répertoriés dans le diagnostic technique.

Les emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E., intérêts compensateurs et dépôts) s'élèvent à 12 404 k€ fin 2012. A cette date, le CFF et la CDC sont les principaux prêteurs avec respectivement 45,8 % et 32,2 % de l'encours total. Le capital restant dû est indexé très majoritairement sur le livret A. L'examen, effectué par sondage, des contrats n'a pas fait apparaître d'emprunt risqué.

⁶ 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, PGE, dépôts de garantie...) 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

L'actif immobilisé d'exploitation (en valeur brute / hors immobilisations financières) s'est accru de 7 704 k€ sur la période 2009 à 2012 dont 5 509 k€ pour les projets de développement et 2 431 k€ pour les travaux d'amélioration. Compte tenu des cessions d'actifs et des mises en hors service (- 2 155 k€), la variation de l'actif brut immobilisé d'exploitation s'élève à 5 549 k€.

Le FRNG à terminaison des opérations s'élève fin 2012 à 6 209 k€. Ce niveau élevé du FRNG à terminaison des opérations est ponctuel puisque le besoin en fonds propres des trois opérations actuellement en projet est estimé à 6 324 k€. Le portage des opérations préliminaires s'élève fin 2012 à 642 k€.

L'analyse du bas de bilan fait ressortir un besoin en fonds de roulement de 889 k€. La trésorerie nette, qui s'élève à 5 690 k€, représentant 11 mois de dépenses moyennes au 31 décembre 2012 (moyenne des SEM d'Ile-de-France 2011 : 6 mois). Le bon niveau de la trésorerie fin 2012 tient à la libération d'apports intervenue le 28 décembre 2012. La société ne réalise pas de gestion prévisionnelle de la trésorerie. La trésorerie moyenne de l'exercice 2012 est estimée entre 2,6 M€ et 3 M€.

5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

Les résultats prévisionnels, réalisés à partir des comptes validés de 2011 et portant sur la période 2012 à 2020, ont été présentés au Conseil d'administration du 14 mai 2012. Cette étude prévisionnelle réalisée par la SCET, a été actualisée en novembre 2012 sur la base des comptes prévisionnels 2012.

L'équipe d'inspection a retenu, en accord avec la société, une prévisionnelle plus récente (10 décembre 2013), réalisée directement par la SIEM, en partenariat avec la Fédération, sur la base des comptes annuels 2012. Le conseil d'administration n'en a pas eu connaissance à ce jour.

Obs 18 : Les grandes orientations retenues dans l'étude prévisionnelle actualisée ne sont pas cohérentes avec celles de la CUS et du PSP en ce qui concerne le niveau de l'effort de maintenance et des travaux d'investissement.

En ce qui concerne l'effort de maintenance : les engagements pris dans le cadre de la CUS font référence à un montant annuel de 968 €/logt, soit sur la base d'un patrimoine existant de 635 logements un montant de travaux d'entretien de 615 k€ annuel alors que les hypothèses de l'analyse prévisionnelle prévoient une moyenne de 400 k€ par an (euros constants).

En ce qui concerne les travaux de réhabilitation et de renouvellement des composants : le PSP a été actualisé en décembre 2013 sur la base d'un diagnostic technique réalisé en décembre 2011. Dans ce cadre les besoins de travaux recensés sont estimés à 11 712 k€ sur la période 2012-2017 alors que l'analyse prévisionnelle prévoit un cumul de travaux de même nature à hauteur de 6 840 k€ sur les dix ans à venir. L'offre nouvelle concernant 50 logements (20 PLUS et 30 PLS) prévue dans la CUS en 2013 n'est pas prise en compte.

Les hypothèses d'évolution retenues pour l'élaboration de l'analyse sont les suivantes :

- + 2 % par an pour l'IRL, l'ICC et le taux d'inflation ; + 2,5 % par an pour les pertes de loyers dues à la vacance. Le coût annuel des impayés de loyers est estimé à 0,6 % des loyers. Le taux du livret A est fixé à 1,73 % en 2013 puis à 2,75 % de 2014 à 2022 ;
- les dépenses de changement des composants retenues dans l'étude prévisionnelle, tenant compte des travaux de réhabilitation, sont estimées à 6 840 k€, financées à hauteur de 64 % par des emprunts et à 36 % sur fonds propres. Le coût des opérations d'offre nouvelle identifiées est estimé à 23 412 k€ et le financement se répartit à hauteur de 59 % par emprunts, 9 % par subventions et 29 % sur fonds propres (source : résultats prévisionnels 2011/onglet n° 17).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 18

Une harmonisation est effectivement nécessaire et sera effective en 2014.

Observation confirmée et non contestée par la société.

Les résultats du projet d'analyse prévisionnelle de la société sont retracés ci-dessous :

Synthèse des résultats prévisionnels du projet basé sur les opérations d'investissement identifiés

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Loyers	3 310	3 311	3 569	4 109	4 436	4 525	4 615	4 707	4 802	4 898	4 996
Autres produits d'exploitation	335	341	352	412	455	459	463	467	471	475	479
Produits financiers	34	40	-17	-159	-147	-137	-125	-111	-97	-80	-62
Charges d'exploitation	-1 056	-1 101	-1 132	-1 158	-1 189	-1 218	-1 247	-1 278	-1 309	-1 342	-1 377
Maintenance	-487	-400	-408	-416	-431	-477	-487	-496	-506	-516	-527
TFPB	-399	-400	-420	-441	-463	-537	-564	-592	-622	-653	-686
Annuités emprunts	-1 166	-1 183	-1 872	-1 939	-1 987	-1 994	-1 987	-1 953	-1 964	-1 920	-1 917
Autofinancement courant	591	608	72	408	674	621	668	744	775	862	906
En % des loyers	16,2%	16,7%	1,9%	9,0%	13,8%	12,5%	13,2%	14,4%	14,7%	16,0%	16,6%
FRNG à terminaison	6 993	7 358	5 292	114	536	901	1 308	1 787	2 292	2 880	3 507
<i>Dont PGE</i>	<i>805</i>	<i>907</i>	<i>1 001</i>	<i>804</i>	<i>690</i>	<i>704</i>	<i>718</i>	<i>732</i>	<i>747</i>	<i>762</i>	<i>777</i>
<i>Dont dépôts de garantie</i>	<i>359</i>	<i>359</i>	<i>387</i>	<i>433</i>	<i>433</i>	<i>433</i>	<i>433</i>	<i>433</i>	<i>433</i>	<i>433</i>	<i>433</i>
<i>Potentiel financier</i>	<i>5 829</i>	<i>6 092</i>	<i>3 904</i>	<i>-1 123</i>	<i>-587</i>	<i>-236</i>	<i>157</i>	<i>622</i>	<i>1 112</i>	<i>1 685</i>	<i>2 297</i>

Ces résultats font ressortir un autofinancement de bon niveau à l'exception de l'exercice 2014 du fait de l'intégration des annuités des nouvelles opérations livrables fin 2014/début 2015. Les dépenses d'entretien sont minorées par rapport aux engagements CUS d'environ 200 k€ par an.

La situation financière de la SIEM devrait connaître des difficultés entre 2015 et 2017, période durant laquelle le FRNG à terminaison ne couvre pas la PGE et les dépôts de garantie. Fin 2022, le FRNG prévisionnel s'établit à 3 507 k€, soit un niveau satisfaisant.

Il convient de nuancer cette appréciation par la prise en compte de l'écart d'autofinancement lié à l'insuffisance de dépenses d'entretien cumulé de 2 M€ et la non-prise en compte dans leur totalité des travaux d'investissement et de l'offre nouvelle de 50 logements prévue en 2013 dans le cadre de la CUS et du plan de travaux arrêté en décembre 2011.

L'injection de fonds propres dans le plan de financement des opérations neuves identifiées est globalement conforme à l'objectif fixé par l'actionnaire OPH de Saint-Maur-des-Fossés lors de son entrée dans le capital de la SIEM.

Programmes (en k€)	Prix de revient	Subventions	Emprunts	Fonds propres	% FP	Engagement
Résidence étudiante	11 809	1 400	6 377	4 032	34%	4 032
5 avenue de la République	2 646	450	1 729	467	18%	873
14-16 Léon Bocquet	2 751	300	1 451	1 000	36%	1 000
Total	17 206	2 150	9 558	5 498	32 %	5 955

5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'exploitation de la SIEM est équilibrée en 2012 avec un autofinancement représentant 17,3 % des loyers. Les charges de fonctionnement, y compris les dépenses d'entretien, sont supérieures à la moyenne. En revanche les annuités d'emprunts pèsent de manière modérée sur l'exploitation. Le risque locatif des impayés est maîtrisé. La société doit rester vigilante quant à la vacance des logements.

L'entrée de l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés dans le capital social de la SIEM s'est traduit par un apport de fonds propres à hauteur de 6 144 k€ qui explique le bon niveau de FRNG. Celui-ci s'élève à 6 579 k€, soit 12,5 mois de dépenses mensuelles moyennes, fin 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les fonds propres nécessaires au financement actualisé des nouvelles opérations (6 324 k€, y compris le CCAS et le pôle emploi) ne laisseront que peu de fonds propres pour financer les investissements prévus au PSP sur le patrimoine existant et le développement de l'offre nouvelle prévue dans la CUS (50 logements). Consciente de cette situation, la société a revu à la baisse l'effort de maintenance et les travaux d'investissement dans son analyse financière prévisionnelle. Les résultats prévisionnels font ressortir une situation financière difficile sur la période 2015 à 2018.

Il est indispensable que l'information donnée au conseil d'administration sur ce point soit suffisamment claire pour que les administrateurs prennent toute la mesure de la situation financière de la société et redéfinissent les orientations stratégiques au vu notamment du diagnostic technique du patrimoine.

Jusqu'à présent l'absence de gestion prévisionnelle de la trésorerie n'a pas pénalisé la société, toutefois la situation financière de la société devrait être tendue dès l'exercice 2015 et une anticipation des besoins en trésorerie et de ses recettes sera alors nécessaire.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification a porté sur les déclarations de cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social au titre des exercices 2010 à 2012 (Annexe 1-9).

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La Miilos a procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par la SIEM à la CGLLS, conformément aux articles L.423-14, 452-4, L.452-5 et L.452-6 et R.452-25-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'organisme a procédé aux déclarations de la cotisation à la CGLLS et s'est acquitté des règlements correspondants.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

L'examen des cotisations et des prélèvements CGLLS n'appelle pas d'observation particulière.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

La SIEM de Saint-Maur-des-Fossés possède un parc attractif dans une commune qui dispose sur son territoire de moins de 7 % de logements sociaux et a fait l'objet de constats de carence en application de l'article 55 de la loi SRU. L'existence concomitante d'un OPH, qui a vendu la quasi totalité de son patrimoine, et d'une SEM de 635 logements impose une réflexion sur la rationalisation des outils de gestion du logement social de la commune de Saint-Maur.

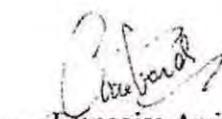
Le Conseil d'administration n'assure pas pleinement son rôle de pilotage et de contrôle. La gestion relativement satisfaisante du service aux locataires s'accompagne de nombreuses irrégularités et insuffisances ponctuelles dans la gestion d'ensemble de la société.

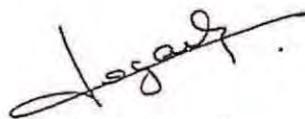
Malgré quelques projets en cours, la société n'a pas défini une politique patrimoniale et une stratégie de développement en adéquation avec les besoins locaux de logement social. Les projets en cours connaissent des difficultés et les choix patrimoniaux tardent à être effectués. L'importante augmentation de capital effectuée pendant la période de contrôle n'a que peu contribué au développement du parc, en raison des choix de financement et de produits locatifs effectués. Les projets de conventionnement du patrimoine libre n'ont pas été menés à leur terme.

En liaison avec sa collectivité de rattachement, la société pourrait utilement étudier une politique plus dynamique de développement pour répondre plus efficacement aux besoins exprimés sur un marché local tendu.

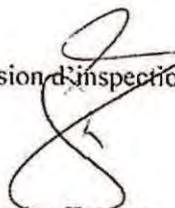
En l'absence d'une telle politique volontariste, on peut s'interroger sur le maintien d'une société de taille très limitée, ce qui ne permet pas de bénéficier d'effets d'échelle, entraîne des coûts de gestion par logement élevés et des difficultés à maîtriser les règles qui s'imposent à la gestion et au développement d'un patrimoine locatif social.

Les inspectrices-auditrices de la Miilos


Françoise Arribard


Brigitte Lagarde

Le chargé de mission d'inspection de la Miilos


Lucien Fouzery

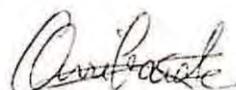
Réponses de l'organisme

Réponses apportées par Mme Valérie Fiastre,
présidente directrice générale de la Société
Immobilière d'Economie Mixte de Saint-
Maur-des-Fossés – 94

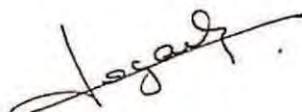
Lettre du 26 juin 2014

Nouvelles observations de la Miilos

Les inspectrices-auditrices de la Miilos

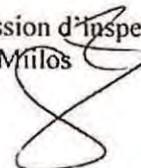


Françoise Arribard



Brigitte Lagarde

Le chargé de mission d'inspection de la
Miilos



Lucien Touzery

