

**Rapport définitif de contrôle n°2016-031 Mai 2017**

**Société anonyme d'HLM Immobilière du Moulin Vert  
(SAIMV)**

**Paris (75)**

## FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-031

### SA Immobilière du Moulin Vert (75)

Président : M. Étienne Guéna

Directeur général : M. Fabrice Grandclerc

Adresse : Tour Maine Montparnasse – 33 avenue du Maine – BP 123 – 75 755 PARIS CEDEX 15

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	6 923
	nombre de logements familiaux en propriété :	6 923
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	928

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
<b>Patrimoine</b>				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	3,0 %	1,9 %	2,9 %	(4)(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0,6 %	0,7 %	1,5 %	(4)(2)
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	6,9 %	6,3 %	9,7 %	(4)(2)
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	4,1 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	34	nc	nc	
<b>Populations logées</b>				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	8,8 %	15,0 %		(1)(2)
< 60 % des plafonds (%)	45,3 %	53,5 %		(1)(2)
> 100 % des plafonds (%)	15,1 %	14,9 %		(1)(2)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	26,2 %	nc		(1)(2)
Familles monoparentales (%)	23,8 %	21,0 %		(1)(2)
Personnes isolées (%)	32,4 %	32,1 %		(1)(2)
<b>Gestion locative</b>				
Moyenne des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	6,17 €	6,5 €	5,6 €	(4)(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	15,37 %	16,3 %	14,0 %	(3)
<b>Structure financière et rentabilité</b>				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	nc	3,50	3,70	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1,90	3,50	3,70	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	13,47 %	11,20 %	11,84 %	

(1) Enquêtes OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2014 (région et France)

(3) Boléro 2014 : ensemble de SA HLM ÎdF

(4) Organisme – données au 31/12/2015

- Points forts**
- ▶ Patrimoine en bon état d'entretien.
  - ▶ Société très active avec un fort développement de l'offre nouvelle.
  - ▶ Bonne politique de maintenance et de rénovation thermique.
  - ▶ Rentabilité financière satisfaisante.
  - ▶ Bonne maîtrise du niveau d'impayés.
  - ▶ Pilotage financier professionnel.
- Points faibles**
- ▶ Population logée trop peu sociale et objectifs de relogement des ménages prioritaires non encore atteints, malgré une amélioration des résultats.
  - ▶ Connaissance insuffisante de la population logée.
  - ▶ Gestion locative perfectible (traitement des réclamations, suivi des baux).
  - ▶ Contrôle interne insuffisant.
  - ▶ Coût de gestion élevé.
  - ▶ Autonomie financière de plus en plus réduite en raison du poids de la dette.
- Irrégularités**
- ▶ Infractions aux règles de la commande publique.
  - ▶ Multiples infractions aux règles d'attribution et irrégularités dans le fonctionnement de la CAL.
  - ▶ Radiations du SNE pas toujours correctement effectuées.
  - ▶ Augmentation des loyers des logements non conventionnés, pour 2014 et 2015, supérieure à l'évolution de l'indice du 3<sup>e</sup> trimestre de l'IRL.
  - ▶ Absence de réalisation des diagnostics de performance énergétique relatifs au logement.
  - ▶ Absence d'établissement d'un avenant à la CUS afin d'intégrer la partie "logements-foyers".

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Délégué territorial de PARIS

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-129 d'avril 2012

Contrôle effectué du 9 mai au 10 octobre 2016

Diffusion du rapport définitif : Mai 2017



## RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-031 SA Immobilière du Moulin Vert (75)

### SOMMAIRE

Synthèse.....	3
1. Préambule.....	5
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte.....	5
2.1 Contexte socio-économique.....	5
2.2 Gouvernance et management.....	6
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	6
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management.....	9
2.2.3 Commande publique.....	11
2.3 Train de vie de l'organisme.....	14
2.4 Conclusion.....	14
3. Patrimoine.....	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	14
3.1.1 Description et localisation du parc.....	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	16
3.2 Accessibilité économique du parc.....	16
3.2.1 Loyers.....	16
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	17
3.2.3 Charges locatives.....	18
3.3 Conclusion.....	19
4. Politique sociale et gestion locative.....	20
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	20
4.2 Accès au logement.....	21
4.2.1 Connaissance de la demande.....	21
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	22
4.2.3 Gestion des attributions.....	22
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	27

4.3.1	Organisation du service de la proximité .....	27
4.3.2	Enquêtes de satisfaction.....	28
4.3.3	Concertation locative.....	28
4.4	Traitement des impayés.....	30
4.5	Conclusion.....	31
5.	Stratégie patrimoniale .....	31
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	31
5.2	Évolution du patrimoine .....	32
5.2.1	Offre nouvelle .....	32
5.2.2	Réhabilitations .....	33
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage .....	33
5.3.1	Engagement et suivi des opérations .....	33
5.3.2	Analyse d’opérations.....	33
5.4	Maintenance du parc.....	34
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	34
5.4.2	Exploitation du patrimoine .....	34
5.5	Ventes de patrimoine à l’unité et en bloc.....	35
5.6	Conclusion.....	36
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière .....	37
6.1	Tenue de la comptabilité.....	37
6.2	Analyse financière .....	37
6.2.1	Analyse de l’exploitation.....	37
6.2.2	Résultats comptables.....	40
6.2.3	Structure financière .....	41
6.3	Analyse prévisionnelle .....	42
6.3.1	Projet de création de la filiale FHIS .....	42
6.3.2	Examen de la situation de la SAIMV .....	43
6.4	Conclusion.....	45
7.	Annexes .....	46
7.1	Informations générales, capital et répartition de l’actionnariat de l’organisme .....	46
7.3	Sigles utilisés .....	48

## SYNTHÈSE

La SA d'HLM Immobilière du Moulin Vert ainsi que l'association du Moulin Vert ont été créées au début du XX<sup>e</sup> siècle dans le prolongement de la fondation des œuvres du Moulin Vert développées par l'Abbé Jean Viollet. Progressivement, le patrimoine de la SAIMV s'est développé pour atteindre, au 30 avril 2016, 7 142 logements locatifs en propriété (dont 1 117 non conventionnés) correspondant à 163 programmes de taille modeste réparti sur plus de 60 communes en Île-de-France.

Le Conseil d'Administration apparaît globalement impliqué dans la stratégie de la société, mais encore insuffisamment mobilisé sur les questions relevant de la gestion locative et de la politique sociale. L'organisation de la société apparaît rationnelle, mais souffre de carences dans le contrôle interne, qui deviennent handicapantes pour une société de cette dimension et sources d'insécurité juridique. C'est en particulier le cas pour le respect des règles de la commande publique, de multiples irrégularités ayant été relevées sur ce point. La société s'est engagée à mieux sécuriser son activité sur ces différents points.

Le coût de gestion de la structure apparaît par ailleurs plutôt élevé, pour des raisons explicables (moyens importants consacrés au développement et à la gestion de proximité). Il s'agit d'un point de vigilance pour la SAIMV, qui devra s'attacher à rationaliser et mutualiser ses moyens dans le cadre de son développement à venir.

La SAIMV loge une population à caractère moins social que celle des autres bailleurs sociaux franciliens et globalement affiche des lacunes dans le suivi de la politique sociale (peuplement, attributions de logements). Les résultats obtenus en matière de logement des ménages prioritaires sont toutefois en progrès. Diverses irrégularités auxquelles il devra être remédié, ont été constatées concernant le fonctionnement de la commission d'attribution de logements.

En dehors d'une augmentation des loyers des logements non conventionnés supérieure à l'indice pour 2 années, la politique des loyers est bien maîtrisée par la société et le niveau des impayés est contenu.

Par ailleurs, à l'exception du traitement des réclamations qui nécessitera une attention particulière, le service rendu aux locataires est globalement satisfaisant. Enfin, il devra être veillé à ce que le conseil de concertation locative, récemment créé, fonctionne correctement et soit consulté sur tous les sujets relevant de sa compétence.

Le patrimoine est en bon état, l'entretien et l'exploitation du parc sont correctement assurés. La SAIMV a mis en place, depuis plusieurs années, une politique de réhabilitation soutenue qui devrait lui permettre de rénover l'ensemble de son parc, dont une part importante est très ancien, d'ici 2024.

Elle procède en parallèle à un développement très important et diversifié de son offre de logements, dépassant ainsi les objectifs fixés dans le cadre de la CUS. La société a également pour projet de créer une filiale dédiée au logement intermédiaire dénommée « la Foncière d'Habitat Intermédiaire et Social du Moulin Vert (FHIS MV) ». Sa stratégie à long terme est d'atteindre 12 000 logements en 2026, en mettant l'accent sur la création de logements intermédiaires, via son nouvel outil de production, la FHIS. Parallèlement, un programme de vente ambitieux a vocation à être mis en œuvre notamment par la FHIS et, dans une moindre mesure par la SAIMV, pour permettre au « groupe » de reconstituer des ressources.

La situation financière de la SAIMV apparaît saine, au regard d'une exploitation excédentaire et d'un haut de bilan qui affiche des ressources longues encore convenables, malgré les importants investissements réalisés récemment.

Toutefois, la forte ambition de développement affichée notamment pour les trois prochaines années va tendre fortement la situation, si elle se concrétise à ce niveau. Ainsi, l'exploitation pourrait se déséquilibrer significativement avec une dette financière en forte hausse, le poids des annuités rapporté au produit des loyers dépasserait annuellement les 52 % à compter de 2020. Un pilotage financier resserré, que la société réalise aujourd'hui, est donc plus que jamais indispensable pour ajuster si nécessaire le volume de production aux capacités réelles d'investissement.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



# 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce, en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le contrôle de la Société Anonyme d'habitations à loyer modéré Immobilière du Moulin Vert (SAIMV) : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

Le précédent contrôle a donné lieu à un rapport définitif en avril 2012. Il mettait en avant un rôle social correctement assuré, une activité de développement dynamique, un parc en bon état d'entretien et une situation financière confortable. Des points faibles étaient également signalés : un suivi insuffisant de la politique d'attribution ainsi qu'un niveau de charges élevé concernant certains groupes.

Ce rapport a été présenté au conseil d'administration (CA) lors de sa séance du 15 mai 2012 et un exemplaire de celui-ci a été remis à chaque administrateur.

Le présent contrôle a porté sur la période 2011-2015, tant pour la gestion que pour les exercices comptables.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La SAIMV ainsi que l'association du Moulin Vert ont été créées au début du XX<sup>e</sup> siècle dans le prolongement de la fondation des œuvres du Moulin Vert développées par l'Abbé Jean Viollet. Progressivement, le patrimoine de la SAIMV s'est développé pour atteindre, au 30 avril 2016, 7 142 logements locatifs en propriété (dont 1 117 non conventionnés) correspondant à 163 programmes. Il se caractérise donc par des résidences de petite taille (moyenne de moins de 45 logements par programme).

Le parc est dispersé en Île-de-France. Il est réparti sur 7 départements et 64 communes.

Afin de l'accompagner face aux mutations urbaines et sociales, la SAIMV a adhéré le 20 juin 2012 au réseau habitat en région<sup>1</sup> ; décision qui a été préalablement soumise au CA le 15/05/2012. Cette

---

<sup>1</sup> Créé en 2010, habitat en région est né de la volonté des Caisses d'Épargne (groupe BPCE) et de leurs filiales de se rassembler pour afficher une ambition nationale au service de l'habitat social. Il s'agit d'un collectif ouvert à tous les acteurs ou organismes de l'habitat social, filiales des Caisses d'Épargne ou non. Habitat en région conduit une mission de réflexion, d'analyse et de prospective couvrant l'ensemble des dimensions du logement social : économique, sociale, politique, sociétale et environnementale. Il regroupe 31 opérateurs sociaux et 17 Caisses d'Épargne parmi ses membres et représente près de 240 000 logements, soit 8 % des logements sociaux en France.



adhésion lui permet notamment de bénéficier d'un réseau d'experts sur différentes thématiques, d'un partage de compétences et d'expériences mais également de tarifs négociés (contrats d'assurance...).

La société a également pour projet de créer une filiale dédiée au logement intermédiaire dénommée « la Foncière d'Habitat Intermédiaire et Social du Moulin Vert (FHIS MV) ». L'opération d'apport partiel du patrimoine de la SAIMV à la SAS FHIS MV s'inscrit dans le cadre du dispositif légal prévu à l'article L. 422-2 du CCH qui autorise les SA d'HLM à détenir une filiale dédiée aux logements locatifs intermédiaires. Le processus, non encore abouti, a été intégré dans les analyses prévisionnelles réalisées par la société (cf. 6.3).

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Évaluation de la gouvernance

#### 2.2.1.1 Capital social et actionnaire de référence

Au 7 avril 2016, le capital social de la SAIMV s'élève à 145 065 € divisé en 38 175 actions nominatives de 3,80 € chacune. Le centre familial d'action sanitaire, sociale et socioculturelle du Moulin Vert (C.F.A.S.S.M.V.) qui détient 34 603 actions, soit 90,64 % du capital, constitue donc le principal actionnaire.

#### 2.2.1.2 Organes de gestion

##### 2.2.1.2.1 Le conseil d'administration

La SAIMV est administrée par un CA qui, au 30 juin 2016, se compose de 16 membres parmi lesquels trois représentants des locataires, trois représentants des collectivités territoriales<sup>2</sup>, un représentant du C.F.A.S.S.M.V. et un représentant d'habitat en région. L'extrait Kbis en date du 7 avril 2016 n'est pas à jour au niveau de la composition du CA mais est en cours d'actualisation.

Le CA se réunit 5 à 6 fois par an et est présidé, depuis le 17 juin 2002, par M. Étienne Guéna qui exerçait également jusqu'en 2007 les fonctions de directeur général. Le 27 septembre 2007, le CA a décidé de dissocier les deux fonctions et de nommer, à compter du 28 septembre 2007, M. Fabrice Grandclerc au poste de directeur général.

Pour remplir sa mission, le CA s'appuie sur 4 autres structures : une commission d'attribution des logements (CAL), une commission d'appel d'offres (CAO), un comité d'orientation et d'investissement (COI) ainsi que, depuis peu, un conseil de concertation locative (CCL).

Même si le CA fonctionne globalement de façon satisfaisante, il a été constaté plusieurs anomalies et irrégularités qui sont en cours de rectification :

- Le CA ne s'est pas prononcé sur les sujets suivants :
  - Il n'a pas fixé les plafonds de ressources pour l'ensemble des logements non soumis à plafonds réglementaires. Or, au regard de la mission d'intérêt général qui lui est dévolue et du fait que les immeubles appartenant à un organisme HLM sont destinés à loger des personnes de ressources modestes (article L. 411-1 du CCH), il serait de bonne gouvernance que le CA arrête des plafonds de ressources applicables pour ses 1 117 logements non conventionnés, soit 15 % du parc, par exemple en deçà des plafonds des prêts locatifs intermédiaires (PLI). La SAIMV s'engage à proposer, au CA du mois de mars 2017, de fixer les plafonds de ressources ainsi que

<sup>2</sup> Conseils départementaux du Val-d'Oise et des Hauts-de-Seine ainsi que Grand Paris Seine Ouest (GPSO).

les loyers plafonds pour chaque immeuble concerné. Dans la pratique, les plafonds appliqués ne dépassent toutefois pas ceux des PLI.

- Les orientations applicables à l'attribution des logements ont été définies par le CA en cours de contrôle (PV CA du 21/06/2016) et ont été rendues publiques en février 2017, selon des modalités incluant leur mise en ligne telles qu'elles ont été prévues par l'article R. 441-9 du CCH, modifié par l'article 14 du décret n° 2015-522 du 12 mai 2015<sup>3</sup>, applicable depuis le 31 décembre 2015.
  - Les membres de la CAL n'ont été désignés qu'en cours de contrôle (PV CA du 21/06/2016). Ceux du COI et de la CAO l'ont été lors de la séance du CA du 11/10/2016.
  - L'avenant du 26 mai 2015, au bail conclu le 11 juillet 2003 entre la SAIMV et le CFASSMV, constitue une convention réglementée qui aurait donc dû, conformément aux articles L. 225-38 et L. 228-40 du Code de Commerce, faire l'objet d'une autorisation préalable du CA. Il en va de même s'agissant du sous-bail dérogatoire de bureaux établi en novembre 2015 entre la SAIMV et le CFASSMV concernant la location de divers locaux dépendant de la tour Maine Montparnasse à Paris.
- L'information des administrateurs mériterait, à certains égards, d'être enrichie :
- Lors du précédent contrôle, il avait été relevé que le rapport annuel « *gagnerait à être complété par des analyses sur la gestion locative* ». Il n'a toutefois pas été remédié à ce constat.
  - Les résultats des enquêtes « occupation du parc social » (OPS) de 2012 et 2014 n'ont pas été transmis au CA. La SAIMV s'engage à présenter ceux de l'enquête OPS 2016 lors du CA du mois de mai 2017.
  - Il en est de même s'agissant des procès-verbaux de la CAO contrairement à ce que prévoyait le règlement intérieur de celle-ci (« *le procès-verbal est communiqué au conseil d'administration dans un délai de 1 mois à compter de la conclusion du contrat* »).
  - Un rapport sur l'exécution des marchés passés sous une procédure formalisée n'est pas transmis annuellement au CA. Ce défaut d'information est contraire tant au règlement intérieur de la CAO qu'aux dispositions de l'article R. 433-6 du CCH qui dispose en outre que : « *Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté.* » Seul un rapport a été présenté pour l'année 2015 et précisait uniquement qu'« *à compter de l'arrivée du nouveau directeur de la maîtrise d'ouvrage le 4 mai 2015, aucun marché passé selon une procédure formalisée n'a pris fin* ». La SAIMV en prend note et s'engage à se conformer à l'avenir à ces obligations.
- Les procès-verbaux ne retranscrivent pas les échanges intervenus en séance. Il n'est pas non plus indiqué, à la fin de chaque délibération, à quelle majorité les décisions ont été adoptées et le nom des administrateurs ayant voté contre. L'organisme précise avoir intégré ces recommandations dès les procès-verbaux du mois d'octobre 2016.
- Enfin, le CA autorise le Président et le directeur général « agissant ensemble ou séparément », à signer les actes d'acquisition, de vente et d'emprunts. Or, en vertu de l'article L. 225-56 du Code commerce, seul le directeur général est investi de tels pouvoirs. La SAIMV indique avoir pris note de cette remarque et avoir modifié, dès le mois de janvier 2017, la rédaction des procès-verbaux dans le sens demandé.

Par ailleurs, l'équipe de contrôle a relevé que les statuts de la société ne déterminaient pas les règles relatives à la convocation du CA. En effet, l'article L. 225-36-1 du Code de commerce dispose que :

---

<sup>3</sup> Décret n° 2015-522 du 12 mai 2015 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande de logement social.

« *Les statuts de la société déterminent les règles relatives à la convocation et aux délibérations du conseil d'administration* ». Or, ces précisions ne figurent pas dans les statuts. Toutefois, l'examen de quelques dossiers de préparation du CA a permis de s'assurer que les convocations étaient adressées dans des délais suffisants pour permettre aux administrateurs de prendre connaissance de l'ordre du jour et de consulter les documents mis à disposition. La SAIMV s'engage à y remédier en proposant, à la prochaine assemblée générale de juin 2017, une modification des statuts prévoyant un délai de 10 jours entre l'envoi de la convocation et la réunion concernée.

#### 2.2.1.2.2 Assemblée générale

L'assemblée générale (AG) se réunit au-moins une fois par an. Les convocations comportent bien les mentions obligatoires prévues par l'article R. 225-66 du Code de commerce. L'équipe de contrôle attire juste l'attention sur quelques points de vigilance.

Le formulaire de vote par correspondance qui figure sur le même document que la formule de procuration ne rappelle pas les indications mentionnées à l'article R. 225-78 du Code de commerce et nécessitera d'être complété en ce sens. En outre, la formule de demande d'envoi des documents et renseignements mentionnés à l'article R. 225-83 du Code de commerce ne figurait pas dans l'avis de convocation adressée pour l'AG du 17 novembre 2015. La SAIMV indique que les formulaires de vote par correspondance seront complétés pour les prochaines assemblées générales.

Enfin, les 2 convocations adressées en 2015 ne respectaient pas strictement le délai d'au moins 15 jours entre l'envoi de l'avis et la date de l'AG, tel qu'il est prévu à l'article R. 225-69 du Code de commerce. Il n'était que de 14 jours en application des dispositions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile.

#### 2.2.1.3 Stratégie

Un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), adopté en 2009, a été élaboré pour la période 2011-2016 et a servi de base à l'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS) signée le 28 juin 2011. Les objectifs ont été fixés par segments départementaux (10 au total).

Un premier rapport d'évaluation de la CUS, portant sur les années 2011 et 2012, a été transmis au préfet de la région Île-de-France le 16 octobre 2013 ; le second rapport relatif à la période 2013/2014 l'a été le 7 octobre 2015.

L'équipe de contrôle a relevé qu'aucun avenant à la convention d'utilité sociale de la SAIMV signée le 28 juin 2011 n'avait été élaboré afin d'intégrer la partie «logements-foyers». Or, il résulte des dispositions de l'article R. 445-24 du CCH que : « *Lorsque moins de 50 % du patrimoine d'un organisme, exprimé en logements équivalents, ...relève des articles L. 633-1 et R. 351-55, la convention d'utilité sociale de cet organisme comporte, pour la catégorie autonome des logements-foyers, le tableau de l'article R. 445-26 et, le cas échéant, le tableau de l'article R. 445-27, renseignés.* »

En outre, l'article 4 du décret n° 2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré pour les logements-foyers précise que « *lorsque la convention d'utilité sociale de l'organisme a été signée avant la date de publication du présent décret, elle est complétée par un avenant dans un délai de six mois à compter de cette même date.* » La CUS ayant été signée le 28 juin 2011, il appartenait donc à la SAIMV, en tant que propriétaire de logements-foyers, de formaliser un tel avenant à sa CUS afin de fixer les objectifs et les indicateurs correspondant à chacun des engagements. L'organisme précise que des échanges ont eu lieu avec les services de l'État mais n'ont pas été conclusifs. La société s'engage à rectifier ce point dans le cadre de l'élaboration de la nouvelle CUS.

## 2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

L'effectif a augmenté de 48 % entre 2010 et 2016 (31 juillet), passant de 85 à 129 salariés ce qui s'explique corrélativement par le développement du parc de la SAIMV. La société affiche un ratio de près de 18 ETP (équivalents temps plein) pour 1 000 logements, la moyenne des SA d'HLM se situant à 14,86 (source DIS 2015). Cet écart impacte à la hausse le coût de gestion (cf. infra § 6.2.1), même s'il peut s'expliquer par l'intense activité de développement au regard de la taille de la société. L'effectif devrait être renforcé par l'arrivée de 7 autres personnes durant le second semestre 2016. Cette progression s'accompagne toutefois d'une rotation de personnel assez importante. Ainsi, 24 salariés sont arrivés et repartis durant la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 31 juillet 2016, d'où une faible ancienneté du personnel (8 ans en moyenne).

Au 31 juillet 2016, la répartition du personnel s'établissait comme suit : 45 pour les filières administrative et technique et 84 pour la filière services dont 75 gardiens. L'ensemble du personnel relève du statut du droit privé et bénéficie d'une prime d'intéressement et, éventuellement, d'une prime exceptionnelle.

Chaque salarié fait l'objet d'une évaluation annuelle avec fixation d'objectifs. En outre, et conformément à l'article L.6315-1 du Code du travail, les salariés bénéficient d'un entretien professionnel consacré à leurs perspectives d'évolution professionnelle, notamment en termes de qualifications et d'emploi. Ces entretiens ont débuté en juin 2016. Ils devront avoir lieu tous les deux ans.

Afin de dynamiser la cohésion d'entreprise, des rendez-vous réguliers sont organisés au cours de l'année : « galette des rois » à l'occasion de la cérémonie des vœux, « journée découverte du patrimoine » et « garden-party » où le directeur général fait un point sur l'état d'avancement des objectifs en milieu d'année.

La communication interne est assurée via un espace intranet mais le manque de convivialité du site ne favorise pas sa fréquentation. Un livret d'accueil pour les nouveaux arrivants est en cours d'élaboration.

La SAIMV est dirigée depuis 2007 par un directeur général, distinct du président.

Il existe 2 délégations de pouvoir ainsi que 4 délégations de signature. Les délégations de pouvoir ne sont pas datées mais auraient, selon l'organisme, été consenties peu de temps après la prise de fonctions du délégataire, à savoir, le 3 juillet 2001 s'agissant du directeur de la gestion locative (actuellement dénommé directeur clients) et le 4 mai 2015 s'agissant du directeur de la maîtrise d'ouvrage.

La délégation de pouvoir qui a été accordée au directeur de la gestion locative par M. Étienne Guéna, alors président directeur général, est très ancienne. Elle n'a pas été actualisée depuis pour tenir compte notamment du changement de directeur général en septembre 2007 ni de l'évolution du contour des missions de ce poste. Or, même si aux termes d'une jurisprudence de la chambre commerciale de la Cour de cassation<sup>4</sup>, une telle délégation demeure valable tant qu'elle n'a pas été révoquée, il n'en demeure pas moins qu'elle mériterait d'être révisée.

En effet, les contours des missions actuelles du directeur clients ont évolué puisque le service patrimoine est rattaché depuis août 2014 à cette direction.

---

<sup>4</sup> CCass, Com, 04/02/1997 (94-20681) et CCass, Com, 15/05/2005 (03-13032).

La délégation de signature accordée, le 1<sup>er</sup> septembre 2014, au responsable de la gestion du patrimoine s'en trouve donc fragilisée puisque consentie en vertu d'une délégation de pouvoirs qui ne mentionnait pas ce service. Les déclarations préalables de travaux ainsi que les contrats et marchés relatifs aux prestations et travaux pour lesquels ledit responsable a reçu délégation de signature s'en trouvent donc également fragilisés.

En outre, l'équipe de contrôle a relevé que des courriers étaient signés par les chargés de clientèle sans en avoir reçu délégation.

Consciente de la nécessité de telles mises à jour, la SAIMV précise avoir signé une nouvelle délégation de pouvoir au Directeur clients ainsi qu'une nouvelle délégation de signature au profit du responsable de la gestion du patrimoine. Il a également été procédé à une généralisation des délégations de signature au sein de la direction clients.

La société est organisée autour de 2 directions opérationnelles (clients et maîtrise d'ouvrage), de 2 directions fonctionnelles (administrative et financière, informatique) et d'un service chargé des ressources humaines. Depuis le départ de son directeur en novembre 2015, la direction du développement est assurée par le directeur général. Cette direction, en cours de réorganisation, se compose maintenant d'un responsable de développement, d'un responsable montage et conventionnement ainsi que d'un monteur d'opérations en contrat à durée déterminée. Un chargé de développement foncier devrait prochainement être recruté. Une redéfinition du périmètre d'intervention de chaque direction figure parmi les objectifs stratégiques de la SAIMV pour 2016. Ces ajustements apparaissent indispensables pour permettre à la SAIMV de faire face, dans de bonnes conditions, aux conséquences induites par son fort développement.

Un comité de direction auquel participe également la responsable des ressources humaines, se réunit tous les 15 jours afin d'assurer une gestion collégiale des projets et un partage du suivi de l'activité.

Le COI est actuellement composé de 5 membres avec voix délibérative : le président de la SAIMV et 4 administrateurs. Participent également à ce comité, avec voix consultative, le directeur général, le responsable de développement, le directeur administratif et financier, le directeur de la maîtrise d'ouvrage ainsi que toutes personnes pouvant apporter un éclairage complémentaire aux projets présentés. Il examine les opérations à forts enjeux avant leur présentation et leur validation en CA. Un règlement intérieur a été élaboré en cours de contrôle et soumis au CA le 11/10/2016.

Initiée en 2008 par la mise en place du référentiel Qualibail pour les métiers de la gestion locative, la démarche qualité de l'Immobilière du Moulin Vert s'est intensifiée dès 2010 avec le lancement du projet de mise en œuvre d'un système de management par la qualité pour l'ensemble des métiers de la société. Le 13 décembre 2011, l'Immobilière du Moulin Vert a obtenu la certification ISO 9001 version 2008 pour son activité de : maîtrise d'ouvrage, construction et acquisition-amélioration en logement social, gestion technique, commerciale, administrative et sociale des résidents du parc locatif. Dans ce cadre, des fiches de procédures écrites ont été formalisées et font l'objet d'une mise à jour régulière. La responsable communication et qualité effectue mensuellement des audits internes et un audit externe est effectué tous les ans, en fin d'année, par un certificateur agréé. Le directeur informatique et responsable qualité veille, quant à lui, au respect global du processus.

Cette certification permet d'assurer une meilleure coordination des services et une harmonisation des procédures. Pour autant, le dispositif de contrôle interne souffre manifestement aujourd'hui de lacunes, comme en témoignent les anomalies et irrégularités détectées en matière de commande publique, de gestion locative ou de suivi des opérations immobilières (cf. infra).

### 2.2.3 Commande publique

Jusqu'au 31 mars 2016, la SAIMV était soumise aux dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005<sup>5</sup> ainsi qu'à son décret d'application du 30 décembre 2005<sup>6</sup>. Dans le cadre de la procédure Iso 9001, une fiche « Gérer les achats » fixe les modalités de passation des marchés.

Il n'existe pas de service marchés publics dédié au sein de la SAIMV. Chaque direction est chargée de la passation des contrats dépendant de son secteur d'activité. Cette organisation est génératrice de risques eu égard notamment à la complexité de ce domaine au demeurant très évolutif. Les dossiers de marchés publics sollicités par l'équipe de contrôle ont été remis de façon parcellaire ce qui a rendu plus délicat leur examen. Tel a notamment été le cas des dossiers de marchés d'exploitation dans lesquels ne figurait bien souvent que le cahier des clauses particulières. La SAIMV n'a pas non plus été en mesure de fournir la liste exhaustive des marchés en cours qui font actuellement l'objet d'un recensement par le service du patrimoine. Le respect de la réglementation applicable n'a donc pu être vérifié.

Le défaut de centralisation des pièces du marché dans un même dossier montre les limites de cette organisation même si le nombre de contentieux en la matière est très limité.

La SAIMV justifie l'incapacité dans laquelle elle se trouvait de transmettre des dossiers complets, par le déménagement de son siège social en fin d'année 2015 ainsi que par l'ancienneté des dossiers qui n'ont pas été initiés par les salariés actuels ce qui témoigne néanmoins d'un suivi défaillant.

Le contrôle a mis en évidence que le règlement intérieur de la CAO était obsolète et qu'il devait être actualisé tout comme la fiche « Gérer les achats ». Ainsi, il a été relevé que :

- Ce règlement, validé par le CA du 27 septembre 1993, faisait référence à des dispositions réglementaires (ex. art. R.433-10 du CCH) ou des terminologies qui n'existaient plus (ex : francs, Direction départementale de l'équipement, Direction de la consommation et de la répression des fraudes...).
- Il prévoyait que la commission serait notamment composée du « *maître d'ouvrage représenté par : un membre du CA, le directeur technique, le directeur administratif, un collaborateur technique* ». S'agissant du membre du CA, il était en outre précisé que le CA désignerait un membre titulaire ainsi que 2 suppléants. Or, le CA n'a désigné, lors de sa séance du 30 septembre 2008, qu'un seul membre. Ce n'est que le 21 septembre 2010 qu'un membre suppléant (et non deux comme prévu) a été désigné. Toutefois, ce membre suppléant n'est plus administrateur depuis fin 2014. En outre, les autres représentants mentionnés dans le règlement intérieur ne correspondent plus aujourd'hui à la dénomination des postes occupés de sorte qu'il n'est pas possible d'identifier les personnes visées.

Le règlement a été mis à jour dans le cadre du contrôle et soumis au CA le 11 octobre 2016. Il prévoit maintenant la désignation par le CA d'un administrateur en tant que membre titulaire et d'un administrateur (et non plus deux) en tant que membre suppléant. Ces deux désignations sont intervenues lors de la délibération du 11/10/2016.

---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 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.

S'agissant de la fiche « Gérer les achats », celle-ci a été modifiée conformément aux préconisations de l'équipe de contrôle afin d'y intégrer le principe de la computation des seuils.

Par ailleurs, l'équipe de contrôle a relevé qu'un certain nombre de règles en matière de passation des marchés publics n'avait pas été respecté. C'est ce qui transparaît des éléments suivants :

- Sur les 4 marchés de maîtrise d'œuvre dont le dossier a été examiné, 2 d'entre eux dépassaient le seuil fixé à l'article 7 du décret du 30 décembre 2005 et auraient dû respecter les dispositions applicables en matière de procédure formalisée. Tel n'a pas été le cas puisqu'il a été procédé uniquement à une consultation directe de 3 prestataires.
- La SAIMV a contracté, le 12 novembre 2012, un mandat de commercialisation de vente de son patrimoine avec un prestataire sans mise en concurrence préalable (cf. infra 5.5 Ventes de patrimoine à l'unité et en bloc). L'organisme précise que compte tenu du développement des ventes aux locataires, un appel d'offres a été lancé et un nouveau prestataire, désigné en février 2017.
- Selon l'organisme, 69 contrats d'entretien ménager seraient en cours au moment du contrôle. Contrairement aux dispositions de l'article 11 du décret susvisé, il n'a pas été procédé, pour évaluer le montant des besoins à comparer aux seuils, « à une estimation de la valeur totale des fournitures ou des services ». Or, le montant de ces marchés, considérés comme homogènes, dépassait le seuil fixé à l'article 7 dudit décret. Il aurait donc dû être fait application des règles en matière de procédure formalisée. La SAIMV qui justifie ce choix organisationnel par la bonne connaissance des prestataires et la qualité des prestations effectuées, n'envisage pas de modifier sa méthode de calcul de la valeur estimée des marchés. Or, cette délimitation des services a pour effet de soustraire les marchés aux règles qui leur sont normalement applicables. L'organisme indique avoir entrepris, depuis le début de l'année 2017, et au fur et à mesure des possibilités de résiliation, une renégociation de l'ensemble des contrats d'entretien ménager afin d'appliquer les règles en matière de procédure formalisée.

Une telle démarche est d'autant plus souhaitable que ces marchés sont généralement très anciens et n'ont pas fait l'objet de mises en concurrence régulières. Ainsi, le marché de nettoyage de la résidence St-Ouen qui date de 2004, a fait l'objet de reconductions tacites alors que le contrat prévoyait la passation d'avenants. Il en va de même s'agissant du marché de nettoyage de la résidence 38 rue Camille Desmoulins à Cachan qui date de 2008 et a été prolongé tous les ans. Or, l'article 43 du décret du 30 décembre 2005 dispose que : « *La durée des marchés à bons de commande ne peut dépasser quatre ans, sauf dans des cas exceptionnels dûment justifiés* »...

- Le marché d'entretien et de maintenance des installations de production individuelle de chaleur pour la résidence des Courtilles à Asnières-sur-Seine a, quant à lui, été conclu en 2010 et aurait dû faire l'objet d'une remise en concurrence en 2014.
- Les contrats 3D (dératisation, désinsectisation, désinfection) sont conclus selon le même modèle que les contrats d'entretien et ne font pas l'objet d'un suivi et d'une mise en concurrence régulière. La SAIMV précise qu'un appel d'offres est en cours et devrait aboutir à la désignation de nouveaux prestataires en mars/avril 2017.
- La SAIMV confie, en fonction du domaine d'intervention, à différents cabinets d'avocats des missions de conseil, d'assistance juridique et de représentation en justice en méconnaissance des principes de la commande publique rappelés à l'article 6 de l'ordonnance du 6 juin 2005. Ainsi, durant la période de contrôle (2011 à 2015), il a été recouru à au-moins 9 cabinets pour un montant total avoisinant les 400 k€. Or, les marchés de prestations juridiques sont soumis aux règles de la commande publique et auraient donc dû faire l'objet d'une mise en concurrence préalable. En effet, même si l'achat de prestations juridiques a longtemps été considéré comme incompatible avec les règles de passation des marchés publics, l'assemblée du contentieux du Conseil d'État a

mis fin aux débats aux termes d'un arrêt rendu le 9 avril 1999. Ainsi, il est précisé qu'aucun des principes régissant la profession d'avocat ne fait obstacle à ce que les marchés de représentation en justice soient précédés d'une procédure de mise en concurrence (CE Ass. 9 avril 1999, Toubol-Fischer, n° 196177). La SAIMV en prend acte tout en attirant l'attention sur les changements intervenus suite à la nouvelle réglementation. Ainsi, l'article 29 du décret du 25 mars 2006 dispose que les règles applicables aux marchés publics ne s'appliquent pas aux marchés publics de services juridiques suivants :

- 1° les services juridiques de représentation légale d'un client par un avocat dans le cadre d'une procédure juridictionnelle, devant les autorités publiques ou les institutions internationales ou dans le cadre d'un mode alternatif de règlement de conflits ;
  - 2° les services de consultation juridique fournis par un avocat en vue de la préparation de toute procédure visée à l'alinéa précédent ou lorsqu'il existe des signes tangibles et de fortes probabilités que la question sur laquelle porte la consultation fera l'objet d'une telle procédure.
- Sur les 35 marchés de maîtrise d'œuvre intervenus durant la période de contrôle, 13 d'entre eux ont fait l'objet d'avenants dont le montant dépassait les 15 % du montant du marché initial. Les dépassements s'échelonnent entre 19 et 241 %. Or, les juges estiment que la pratique d'augmenter par avenant de plus de 15 à 20 % le montant du marché bouleverse l'économie générale du contrat initial. Il aurait donc dû être procédé à une nouvelle mise en concurrence et à la conclusion d'un nouveau marché (CJCE, 29/04/2004, Commission des Communautés européennes contre CAS Succhi di Frutta Spa, Affaire C-496/99). Cette pratique dénote une mauvaise définition et évaluation de ses besoins par l'organisme.
  - La notification adressée par la SAIMV aux candidats non retenus dans le cadre d'un marché passé selon une procédure formalisée, ne respecte pas les dispositions de l'article 46 du décret du 30 décembre 2005 qui disposent que : « *Pour les marchés et accords-cadres passés selon une procédure formalisée..., le pouvoir adjudicateur, dès qu'il a fait son choix pour une candidature ou une offre, notifie à tous les autres candidats le rejet de leur candidature ou de leur offre, en leur indiquant les motifs de ce rejet. Cette notification précise le nom de l'attributaire et les motifs qui ont conduit au choix de son offre...* ». Dans certains marchés, la notification adressée aux candidats non retenus ne fait mention ni du nom de l'attributaire ni des motifs de rejet (marché de maîtrise d'œuvre pour la construction de 25 logements à Aubervilliers, rue des Noyers ; marché de maîtrise d'œuvre pour la construction de 42 logements et d'une résidence pour jeunes actifs à Croissy-sur-Seine ; marché de travaux à Vitry-sur-Seine, 10, rue de France). Parfois, seul le nom de l'attributaire figure mais non les motifs de rejet (marché de maîtrise d'œuvre pour le projet de renouvellement de la résidence Gounod à Rueil-Malmaison). La SAIMV souligne que le III dudit article dispose également que : « *Le pouvoir adjudicateur communique à tout candidat écarté qui n'a pas été destinataire de la notification prévue au 1° du I du présent article les motifs du rejet de sa candidature ou de son offre, dans les quinze jours de la réception d'une demande écrite* ». Elle fait valoir avoir satisfait cette obligation suite à la demande d'un candidat évincé. L'équipe de contrôle attire l'attention sur le fait que cette disposition s'applique uniquement aux marchés passés en-dessous des seuils de procédure formalisée. Pour les autres, la notification de rejet, comportant les motifs qui ont conduit au choix d'une autre offre, est obligatoire sans que le candidat évincé n'ait besoin d'en faire la demande.
  - Le délai d'au moins seize jours entre la date d'envoi de la notification de rejet et la date de conclusion du marché n'est pas toujours respecté (marché de maîtrise d'œuvre pour la construction de 42 logements et d'une résidence pour jeunes actifs à Croissy-sur-Seine).
  - Le marché de travaux à Vitry-sur-Seine n'a pas respecté les règles de passation applicables aux procédures formalisées (non-respect des règles de publication, de délai de réception des offres...).



## 2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Les notes de frais (déplacements, repas et autres frais annexes) de chaque salarié sont validées par le responsable de service ou le directeur avec toutes les pièces justificatives jointes à la demande de prise en charge. L'équipe de contrôle n'a constaté aucune anomalie ou vice de procédure dans le visa des dépenses engagées.

Pour gérer sa flotte automobile (3 véhicules de fonction et 12 de service), la SAIMV a recours au leasing sur une durée triennale renouvelable et pour un kilométrage variable suivant les besoins du service concerné. La société n'étant pas propriétaire de ses véhicules, elle ne contrôle pas l'entretien et les déplacements effectués par ses collaborateurs. Elle n'est donc pas en capacité d'évaluer précisément la distance parcourue pour chaque collaborateur ainsi que la consommation du carburant. Aussi, la société doit mettre en place un dispositif de contrôle interne pour mieux appréhender les risques et les maîtriser.

Les avantages en nature sont intégrés aux rémunérations à hauteur de 40 % du coût global annuel de la location. En 2017, la société va passer une commande auprès du fournisseur agréé d'Habitat en Région pour obtenir des conditions financières plus avantageuses. Cependant, la société a d'ores et déjà effectué une mise en concurrence en janvier 2017 pour le renouvellement de son parc de véhicules (année 2017).

## 2.4 CONCLUSION

La SAIMV est administrée par un CA impliqué dans la stratégie de la société, mais insuffisamment mobilisé sur les questions relatives au contrôle interne. La société devra désormais veiller à ce que celui-ci exerce l'ensemble de ses prérogatives et soit pleinement informé, notamment s'agissant des sujets relatifs à la gestion locative.

En dehors de la délégation de pouvoirs accordée au directeur clients, qui a été actualisée depuis, l'organisation de la société est rationnelle, mais trop peu sécurisée dans l'exercice de ses activités. La SAIMV envisage ainsi de recruter à l'horizon 2017 un contrôleur de gestion et un contrôleur interne. Dans un contexte de fort développement, ce choix organisationnel apparaît opportun, tout comme le projet de redéfinir le périmètre d'intervention de chaque direction.

Une plus grande vigilance devra notamment être apportée à la passation et au suivi des marchés publics concernant lesquels diverses irrégularités ont été constatées.

# 3. PATRIMOINE

## 3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

### 3.1.1 Description et localisation du parc

Au 30 avril 2016, la SAIMV compte 7 142 logements locatifs en propriété dont 1 117 non conventionnés, 52 locaux commerciaux et 4 357 garages ou parkings.

À l'exception de la Seine-et-Marne (77), le patrimoine est implanté dans tous les départements de la région Île-de-France avec une plus forte présence dans les Hauts-de-Seine (29,5 %), le Val-d'Oise (17,7 %) et le Val-de-Marne (17,7 %).

La SAIMV est en outre propriétaire de 16 foyers gérés par des associations dont 5 par le C.F.A.S.S.M.V.. Les 1 042 chambres de ces foyers correspondent à 928 équivalents-logements répartis en 4 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), 1 foyer de jeunes travailleurs (FJT), 2 foyers pour personnes handicapées (FPH), 4 résidences étudiantes (RE), 2 résidences pour personnes âgées (RPA) et 3 résidences sociales.

L'âge moyen du patrimoine s'élève à 34 ans.

Le tableau ci-dessous reproduit la répartition du parc par type de financement :

Type de financement	PLAI	PLUS*	PLS	Non conventionnés	Ensemble
Nombre de logements	467	4 186	1 372	1 117	7 142
En % de l'ensemble	6,5 %	58,6 %	19,2 %	15,7 %	100 %

\* ou assimilé.

S'agissant des logements-foyers et des résidences sociales, l'équipe de contrôle a relevé que leur suivi était insuffisant. En effet, les contrats de location les plus anciens n'ont pas été mis à jour depuis leur signature pour tenir compte notamment de la réforme comptable de 2005. Ils ne font pas référence à la notion de « *participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du bailleur* » et mentionnent toujours l'ancienne provision pour grosses réparations (PGR).

Plus généralement, les contrats de location ne prévoient pas une répartition claire des obligations de travaux pesant sur le propriétaire et le gestionnaire. Au mieux, il est simplement renvoyé aux articles du Code civil relatifs aux contrats de louage. La société pourrait utilement compléter ces contrats par avenant afin d'y annexer un document détaillant les responsabilités de chacun en matière de travaux.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en application de l'article L. 633-4 du CCH, un conseil de concertation doit être créé au sein des logements-foyers et qu'il doit se réunir, au moins une fois par an, à la demande du propriétaire, du gestionnaire ou des représentants des personnes logées. La SAIMV, en tant que propriétaire, en est membre de droit. Or, la SAIMV n'assiste pas à ces conseils et n'a pas entrepris de démarches pour y participer. Au titre des obligations de propriétaire, figure également la vérification du contenu des carnets d'entretien (ou registres de sécurité) mis en place au sein de ces établissements ce qui n'est pas effectué. La SAIMV n'assiste pas davantage à la commission de sécurité.

Enfin, le plan de travaux à moyen terme de la SAIMV n'intégrait, jusqu'au présent contrôle, aucune programmation de travaux pour les foyers ce qui témoigne d'un manque de suivi et d'une non-utilisation de la participation versée par le gestionnaire au titre des travaux à la charge du bailleur. À partir de 2017, il est prévu un budget de 150 k€ par an.

La SAIMV souligne avoir une politique de gestion en matière de logements-foyers et de résidences sociales qui consiste notamment :

- à travailler en étroite collaboration avec les locataires/gestionnaires, avec des visites régulières des sites ;
- à déterminer un plan commun d'investissement.

Toutefois, afin d'améliorer ce suivi, elle envisage de recourir à un gestionnaire extérieur qui aura pour mission de l'aider à exécuter ses obligations, telle la vérification des carnets d'entretien, registres de sécurité, etc.

### 3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le tableau suivant récapitule l'évolution des taux de vacance et de rotation depuis 2011, comparés à la moyenne de la région Île-de-France (Source : SOeS – Logements conventionnés - RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014) :

En %	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	Région ÎdF
Taux de vacance global :	1,52 %	1,67 %	1,45 %	1,36 %	4,2 %	2,85 %
Dont taux de vacance < 3 mois (hors technique)	0,82 %	1,26 %	0,90 %	0,34 %	2,37 %	1,15 %
Dont taux de vacance > 3 mois (hors technique)	0,03 %	0,02 %	0,03 %	0,15 %	0,65 %	0,73 %
Dont taux de vacance technique	0,67 %	0,39 %	0,52 %	0,87 %	1,18 %	0,97 %
Taux de rotation externe	7,03 %	6,10 %	5,99 %	6,11 %	6,63 %	nc
Taux de rotation interne	0,62 %	0,53 %	0,32 %	0,25 %	0,25 %	nc
Taux de rotation global	7,65 %	6,63 %	6,31 %	6,36 %	6,88 %	6,31 %

\*Au 31 décembre.

Le taux de vacance global qui a diminué sur la période 2012-2014 passant de 1,67 % à 1,36 %, a subi une forte augmentation en 2015 (4,2 %), dépassant ainsi la moyenne des ESH d'Île-de-France (2,85 %). Cette situation s'explique principalement par l'importance des mises en location en 2015 (429 nouveaux logements) mais également par une mobilité en hausse et par la réduction du délai de préavis en zones tendues. En 2016, la tendance est de nouveau à la baisse, puisque le taux de vacance, hors vacance technique, est redescendu à 1,63 % (3,02 % au 31/12/2015), soit un résultat inférieur à la moyenne francilienne (2 % au 31/12/2014).

Plus précisément, le taux de vacance de moins de 3 mois a quasiment septuplé en un an pour atteindre 2,37 % en 2015, soit plus du double de la moyenne francilienne (1,15 %). Le taux de vacance technique qui était inférieur à la moyenne d'Île-de-France (0,97 %) jusqu'en 2014, l'a ainsi dépassée en 2015 (1,18 %). Cette forte part s'explique par le fait que ce chiffre intègre la vacance stratégique pour 0,95 %. Ainsi, des logements sont retirés de l'exploitation pour servir de réserve lors des projets de réaménagement de quartier et de réhabilitations lourdes nécessitant des relogements.

En revanche, bien qu'en augmentation, la vacance de plus de 3 mois demeure à un niveau inférieur (0,65 %) à la moyenne d'Île-de-France (0,73 %).

Le taux de vacance des parkings était jusqu'à récemment important. Ainsi, selon les données fournies par le dossier individuel de situation (DIS) 2014, il s'élevait à 38 % alors que la moyenne francilienne s'établissait à 30 %. Pour y remédier, la SAIMV a eu recours à une société de location et a procédé à l'apposition d'affiches. Ces mesures semblent avoir été efficaces puisqu'au 31/12/2015, seuls 665 parkings seraient, selon l'organisme, encore vacants, soit 15,3 % du parc.

## 3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

### 3.2.1 Loyers

Les augmentations annuelles de loyer sont pratiquées au 1<sup>er</sup> janvier.

#### 3.2.1.1 Les logements conventionnés

Sur la période contrôlée, les hausses de loyer concernant les logements conventionnés ont respecté les taux basés sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Le tableau ci-dessous reproduit les augmentations arrêtées par le CA :

	2012	2013	2014	2015	2016
Décision du CA	1,89 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %
IRL <sup>7</sup> du 3 <sup>e</sup> trimestre de l'année n-1	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

Les loyers pratiqués par l'organisme sont légèrement inférieurs aux loyers maximaux actualisés des conventions APL. Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la marge moyenne d'augmentation par rapport au loyer maximum des conventions APL est d'environ 3 %.

À cette même date, le loyer moyen pratiqué à la surface habitable (SH) est inférieur à celui pratiqué au niveau de la région francilienne (6,17 €/m<sup>2</sup> contre 6,6 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2015).

La SAIMV applique systématiquement à la relocation le taux maxima des conventions.

Le contrôle qui a porté sur les 6 025 logements conventionnés n'a mis en évidence qu'un seul dépassement de plafond de loyer (cf. infra 4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions).

### 3.2.1.2 Les logements non conventionnés

Les augmentations des loyers décidées par le CA s'établissent de la manière suivante :

	2012	2013	2014	2015	2016
Décision du CA	1,89 %	2,15 %	2,15 %	1 %*	0,02 %
IRL <sup>8</sup> du 3 <sup>e</sup> trimestre de l'année n-1	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

\*À l'exception du programme de Vitry-Vilmorin (105 logements).

La SAIMV a pratiqué, pour 2014 et 2015, une hausse des loyers des logements non conventionnés supérieure à l'évolution de l'indice du 3<sup>e</sup> trimestre de l'indice de référence des loyers (IRL). Or, l'article 210 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, modifié par l'article 112 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové<sup>9</sup>, dispose que la révision sur une année des loyers pratiqués ne peut excéder la variation de l'IRL du troisième trimestre de l'année précédente. Toutefois, les augmentations votées par le CA étaient supérieures à cet indice.

La SAIMV s'est engagé à procéder à la régularisation de la situation vis-à-vis des locataires concernés par cette augmentation excessive.

### 3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Dans le cadre de la CUS, il a été décidé, afin de maintenir une mixité sociale, de moduler à la baisse<sup>10</sup>, conformément à l'article R. 441-21-1 du CCH, le coefficient de dépassement du plafond de ressources dans les communes situées en zones tendues. Cette modulation concerne la quasi-totalité du parc puisque seuls 12 logements en sont exclus<sup>11</sup>. Les exemptions au SLS concernent 2 168 logements du fait de leur localisation dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) ou de leur dépendance à un programme local de l'habitat (PLH) prévoyant une telle exemption.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 209 ménages étaient assujettis au versement du SLS calculé alors qu'ils étaient 218 l'année précédente. Le montant total facturé en 2016 est de 30 822 € (29 583 € en 2015), soit une moyenne mensuelle par locataire de 147 €. Parmi ces ménages, 41 dépassent les plafonds de ressources de plus de 60 %.

<sup>7</sup> Indice de révision des loyers.

<sup>8</sup> Indice de révision des loyers.

<sup>9</sup> Loi dite « loi Alur ».

<sup>10</sup> En pratique, la SAIMV applique le montant plancher du coefficient de dépassement.

<sup>11</sup> Logements situés sur les communes de Beynes et Le-Perray-en-Yvelines.

Par ailleurs, dès lors que les locataires ne répondent pas à l'enquête dite « ressources », adressée chaque année début octobre, l'organisme applique un SLS forfaitaire dès l'échéance de janvier. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 286 locataires étaient concernés (149 en janvier 2015) pour un montant total de 560 389 €. Toutefois, suite aux régularisations intervenues postérieurement, seuls 26 l'étaient encore en juin 2016. Un an plus tôt, il n'y avait que 19 locataires assujettis pour un montant total de 20 387€.

Il convient de préciser qu'un contentieux est en cours entre la SAIMV et des locataires de la résidence sise 163 rue Jean-Baptiste Charcot à Courbevoie. Celui-ci porte sur la possibilité d'appliquer un SLS aux locataires qui acquittent un loyer dérogatoire conformément à la convention APL signée le 5 février 2014.

### 3.2.3 Charges locatives

La société dispose d'un guide utilisateur très documenté pour la gestion des fluides et des régularisations de charges. Une seule personne est dédiée pour le suivi des charges locatives en étroite collaboration avec le service des contrats et des travaux. Les régularisations des charges se déroulent au cours du deuxième trimestre de l'année N+1 et sont tenues à disposition des associations de locataires.

- Provisionnement des charges

Sur l'ensemble des 143 groupes immobiliers de la société relatifs à la gestion 2014, 33 ont des ratios de sur-provisionnement et 10 de sous-provisionnements, supérieurs à 20 %.

D'une manière générale, les évaluations des charges ne sont pas assez précises et la société n'anticipe pas certains événements (budget prévisionnel pour les programmes neufs et anciens, et renégociation des contrats). Le taux de provisionnement moyen est de 113 % pour l'ensemble des programmes immobiliers

À titre d'exemples, les sur/sous-provisionnements de certains groupes étaient les suivants :

CODE	groupes	Nombre logements	Ratio provisions / charges réelles totales
259	AUBERVILLIERS	9	ND
142	LES PAVILLONS S/BOIS	12	562 %
191	MARLY LEPLAT	1	294 %
233	BALLAIVILLIERS	50	144 %
239	AUBERVILLIERS	7	37 %
264	ST-OUEN L'AUMONE	4	19 %

Programme 259 : La société a acquis les logements le 13 avril 2014 et, à ce jour, ne dispose pas des éléments techniques pour calculer et liquider la provision. Ce dysfonctionnement résulte d'une absence de communication entre tous les services concernés (service des contrats, direction du patrimoine...).

Programme 142 : Le syndic a transmis en 2016 le décompte de la facturation d'eau afférente aux quatre années précédentes 2011-2014. Un contrôle interne annuel des éléments de liquidation de la provision aurait permis de déceler l'anomalie et de relancer le syndic afin d'obtenir la facturation. Si l'équipe de contrôle est consciente des difficultés pour la société d'obtenir la reddition des comptes de gestion dans un délai raisonnable par les syndicats, il n'en demeure pas moins que la SAIMV doit tout mettre en œuvre pour raccourcir ce délai.

Programme 191 : La société a changé de prestataire en cours d'année (avril 2014) et n'a trouvé un nouveau qu'en janvier 2015 soit une période de discontinuité de 8 mois. Ce manque de suivi dans la

gestion des contrats doit être amélioré en concertation avec la personne responsable de la régularisation des charges.

Programme 233 : Les logements neufs ont été livrés en 2014 et la société n'a pas tenu compte de la validité encore effective de la garantie relative aux portes de parkings (entre 6 mois et une année) dont la charge ne doit pas être répercutée sur le locataire. Une analyse juridique plus approfondie aurait permis d'éviter l'imputation à tort de la charge sur les locataires.

Programme 239 : Le service contrats a sous-estimé la consommation du fuel et de l'eau chaude. En conséquence, une analyse comparative et rétrospective des charges avec d'autres programmes doit être mise en œuvre.

Programme 264 : Le syndic n'a toujours pas envoyé le décompte des charges. Le référent des charges locatives va procéder à des relances pour obtenir la reddition des comptes.

- o Niveau des charges

Les groupes d'immeubles dont les coûts au mètre carré en 2014 de surface habitable sont supérieurs à la moyenne régionale publiée en 2014 afférent à l'année 2013 par l'Observatoire des charges SAHLM IMMOBILIÈRES concernent un nombre limité de logements :

<b>GROUPES</b>	<b>COMMUNES</b>	<b>NBE LOGTS</b>	<b>Ratio en € au m<sup>2</sup> de SHAB de la SAHLM</b>	<b>Moyenne 2013 de l'Observatoire des charges (7 postes)</b>
239	AUBERVILLIERS	7	62	29,67
186	RESIDENCE DE ROME	1	49	4,18
136	DEUIL LA BARRE	6	44	29,67
18	SAINT-DENIS	25	43	idem
60	FONTENAY	21	42	idem

Les causes principales du surcoût proviennent de l'utilisation de combustible (fuel) et d'énergie (électricité) relativement onéreux ainsi que de la répartition de charges générales sur un nombre réduit de logements ou de pavillons.

La société n'utilise toutefois les données diffusées par l'observatoire des charges USH que depuis 6 mois. Cet outil reste encore insuffisamment exploité notamment par le service des contrats, la maîtrise d'ouvrage et la personne responsable des charges locatives. Aucun reporting faisant état des analyses d'écarts constatés n'a été formalisé.

La SAIMV est invitée à analyser le niveau élevé de ces ratios et à envisager des actions correctives.

### **3.3 CONCLUSION**

La SAIMV dispose d'un patrimoine attractif, implanté en Île-de-France, qui est constitué de 7 142 logements locatifs et de 16 foyers (928 équivalents-logements) dont le suivi devra être amélioré, tout comme celui des provisions pour charges.

Les loyers pratiqués par l'organisme sont légèrement inférieurs aux loyers maximaux actualisés des conventions APL. Les augmentations des loyers des logements conventionnés ont respecté les taux basés sur l'IRL. En revanche, celles des logements non conventionnés ont excédé l'évolution de l'IRL pour les années 2014 et 2015 et seront régularisées.

Le SLS est, quant à lui, correctement appliqué.

## 4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

Dans le cadre de la CUS, la SAIMV a décliné sa politique sociale en trois axes :

- Accueillir les publics sociaux et notamment les plus prioritaires dans un souci de mixité sociale ;
- Inciter et faciliter les parcours résidentiels ;
- Détecter les situations d'impayés très en amont et prévenir les expulsions.

### 4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

L'équipe de contrôle a relevé que la SAIMV avait une connaissance insuffisante de la population logée et de son évolution.

Ainsi, les rapports d'activité et les bilans des attributions de logement (à l'exception de celui produit pour 2011) ne comportent aucun élément sur le profil social et familial des locataires. Les enquêtes sur l'occupation du parc locatif social prévues en application de l'article L. 442-4 du CCH sont réalisées mais ne donnent lieu à aucune exploitation particulière. Ce faisant, l'organisme se prive d'outils intéressants qui pourraient utilement l'aider dans son action et lui permettre d'évaluer sa politique sociale.

Dans le cadre du contrôle, la SAIMV s'est engagée à établir pour l'avenir un bilan détaillé des attributions lequel comprendra le profil des locataires entrants par catégorie socio-professionnelle, tranche de revenus et typologie du logement choisi. Le premier relatif à l'année 2015 a été transmis au CA le 11 octobre 2016.

Les enquêtes sur l'occupation du parc social (OPS) ont porté en 2012 sur 5 437 logements avec un taux de participation de 90,8 % et, en 2014, sur 5 532 logements avec un taux de participation de 90,6 %. Le tableau ci-dessous présente les principaux résultats de ces enquêtes, comparés avec les taux moyens relevés dans la région Île-de-France :

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2012	27,3 %	8,5 %	20,2 %	7,4 %	47,2 %	15,3 %	26,1 %	6,8 %
Région ÎdF 2012	31,7 %	12,2 %	20,0 %	14,4 %	54,2 %	14,1 %	38,1 %	nc
Enquête OPS 2014	32,4 %	11,1 %	23,8 %	8,8 %	45,3 %	15,1 %	26,2 %	2,7 %
Région ÎdF 2014	32,1 %	12,6 %	21,0 %	15,0 %	53,5 %	14,9 %	nc	nc

\* Revenus des locataires par rapport aux plafonds PLUS.

Le précédent contrôle de la MILOS avait relevé que la SAIMV assurait correctement son rôle social. Les résultats des dernières enquêtes OPS montrent une inversion de la tendance. En effet, la population logée par la SAIMV présente des caractéristiques moins sociales que celle des organismes HLM d'Île-de-France.

Ainsi, les ménages très modestes (ressources < 20 % des plafonds) sont nettement moins représentés qu'au niveau régional (7,4 % en 2012 contre 14,4 % et 8,8 % en 2014 contre 15 %). La part des ménages ayant de faibles ressources (<60 % des plafonds) est là encore inférieure à la moyenne régionale (47,2 % en 2012 contre 54,2 % et 45,3 % en 2014 contre 53,5 %).

L'analyse des attributions réalisées pour les années 2014 et 2015 montre que cette situation perdure s'agissant des nouveaux entrants assujettis aux plafonds PLUS mais que globalement deux tiers des nouveaux entrants disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources applicables.

La proportion des ménages dépassant les plafonds est corrélativement plus importante que le taux moyen relevé pour la région Île-de-France (+1,2 point en 2012 et +0,2 point en 2014).

De même, les locataires bénéficiant d'une aide au logement sont moins nombreux dans le parc de la SAIMV qu'au sein du parc francilien (26,1 % en 2012 contre 38,1 %). Ce constat est pérenne puisqu'en janvier 2016, le nombre de bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement s'élève à 1 777, soit un taux de 29,7 %.

Par ailleurs, l'organisme ne procède pas à un recensement des locataires qui seraient susceptibles de perdre leur droit au maintien dans les lieux. Or, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dite « loi Molle »<sup>12</sup> prévoit que le bail peut être remis en cause lorsque le locataire se trouve dans une des trois situations suivantes : sous-occupation (article L. 442-3-1 du CCH), logement adapté au handicap qui ne serait plus occupé par une personne présentant un handicap (article L. 442-3-2 du CCH) et ressources supérieures au double du plafond pour l'attribution d'un logement (article L. 442-3-1 du CCH). L'organisme est donc tenu, en application de l'article L. 442-5-1 du CCH, de procéder lorsqu'une enquête OPS fait apparaître l'un de ces cas, à un examen de la situation du locataire et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Il apparaît toutefois que la SAIMV n'exploite pas les résultats des enquêtes. Ce n'est généralement que sur demande du locataire qu'un relogement adapté est proposé. Ainsi, contrairement aux engagements pris dans le cadre de la CUS, la SAIMV n'incite pas les parcours résidentiels. Ce faisant, les locataires potentiellement concernés ne sont pas identifiés et ne font l'objet d'aucune démarche particulière.

Cette observation figurait déjà dans le précédent contrôle qui avait également relevé qu'une centaine de ménages étaient concernés par ce dispositif. La SAIMV confirme ne pas procéder au recensement des locataires se trouvant en situation de sous-occupation ou de logement non occupé par une personne handicapée. Toutefois, elle s'engage à exploiter les résultats de l'enquête OPS 2016.

## 4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

### 4.2.1 Connaissance de la demande

L'enregistrement et le traitement des demandes s'effectuent au siège de la société. Il n'existe pas d'agences décentralisées. En 2014, la SAIMV a enregistré 1 095 demandes dont 75 pour des mutations internes. L'année suivante, les enregistrements ont atteint 1 260 dont 69 pour des mutations internes. Elle procède également aux radiations. Toutefois, au moment du contrôle, celles-ci n'étaient pas toujours effectuées conformément à l'article R. 441-2-8 du CCH.

En effet, il résulte de l'article susvisé modifié par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015 que l'organisme qui a attribué un logement social au demandeur doit procéder à la radiation dès la signature du bail, sous peine des sanctions pécuniaires prévues au 1° du I de l'article L. 342-14.

Or, le contrôle qui a porté sur un échantillon de nouveaux entrants, a mis en exergue que les radiations ne sont pas toujours correctement réalisées. Ainsi, le fichier d'enregistrement n'est parfois pas actualisé alors même que la conclusion du bail est intervenue depuis plusieurs semaines. Au contraire, la radiation a, dans certains cas, eu lieu avant même la signature du contrat de location.

<sup>12</sup> Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.



La SAIMV précise qu'une nouvelle organisation sera mise en place au cours du premier semestre 2017. Une personne dédiée aura la responsabilité de contrôler tous les aspects liés à la demande de logement social, et plus généralement, les attributions de logement, afin que la SAIMV se conforme à la réglementation.

#### **4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme**

Pendant le contrôle, le CA a défini le 21 juin 2016 les orientations applicables à l'attribution des logements mais celles-ci n'ont pas été rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne tel que prévu par l'article R. 441-9 du CCH, modifié par l'article 14 du décret n° 2015-522 du 12 mai 2015, applicable depuis le 31 décembre 2015. Par ailleurs, il existe une procédure écrite qui « décrit les règles d'attribution d'un logement dans le respect de la mixité sociale et des principes de non-discrimination formalisés dans la charte des attributions ».

Cette charte précise que : « Dans le respect de la diversité de la demande constatée localement, de l'égalité des chances des demandeurs et de la mixité sociale des villes et des quartiers, sont pris en compte pour l'attribution d'un logement les critères suivants : l'adéquation de la taille du logement par rapport à la composition familiale, la charge du coût du logement par rapport aux revenus de la famille, l'éloignement du lieu de travail, le parcours résidentiel, les situations d'urgence, les situations précaires et les situations prioritaires ».

#### **4.2.3 Gestion des attributions**

##### **4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions**

La CAL se réunit environ deux fois par mois et rend compte, depuis 2012, annuellement, de son activité au CA. Toutefois, le bilan transmis mériterait d'être enrichi par une analyse des attributions afin d'assurer un suivi des objectifs préconisés par la CUS. Ce point qui avait déjà été relevé dans le précédent rapport, a fait l'objet d'une action corrective dans le cadre du présent contrôle.

Sur la période 2011-2015, la CAL a réalisé en moyenne 635 attributions par an.

Les chargés de clientèle reçoivent individuellement les candidats et organisent une visite préalable du logement. Ce travail préparatoire garantit ainsi la pertinence des dossiers présentés à la CAL. Ainsi, les refus postérieurs aux attributions sont rares.

Lors de la CAL, chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation par le chargé de clientèle correspondant. Une fiche individuelle de synthèse afférente à chaque candidat est également remise aux membres de la commission qui disposent ainsi de toute l'information nécessaire pour se prononcer.

Une fois le logement attribué, le chargé de clientèle téléphone au candidat retenu pour l'informer et procède à une confirmation par écrit. La signature du contrat de location a lieu au siège social où les pièces annexes au contrat sont remises. L'équipe de contrôle a relevé que les pièces transmises (contrat de location, règlement intérieur, liste de documents) n'étaient pas systématiquement datées tout comme la liste des documents communiqués ce qui ne permet pas de connaître avec exactitude les pièces effectivement remises au locataire.

S'agissant du règlement intérieur de la CAL, sa non-conformité aux dispositions du CCH avait déjà été relevée dans le cadre du précédent rapport. Certaines irrégularités ont été corrigées début 2012 tandis que d'autres ne l'ont été qu'au cours du présent contrôle. Ainsi, un nouveau règlement intérieur a été soumis au CA le 21/06/2016 ; le précédent qui n'était pas daté, n'avait pas été présenté aux administrateurs de sorte qu'il n'était pas possible de connaître avec exactitude sa date de mise en application effective.

Les règles de quorum prévues au règlement intérieur (ancien et nouveau) ne permettent pas de garantir une prise de décision collégiale puisqu'il est stipulé que la CAL « *peut valablement délibérer si un membre est présent et un membre représenté* ». Ce faisant, un membre, bénéficiant d'un pouvoir, pourrait procéder seul aux attributions. Une nouvelle correction a été apportée au règlement intérieur lors de la séance du CA du 11 octobre 2016. Ainsi, il est précisé que « *la commission peut valablement délibérer si deux membres sont présents et un membre représenté* ». La mention complémentaire consistant à revenir au quorum initialement prévu lorsque le nombre de dossiers est inférieur ou égal à 20, semble avoir été supprimée. Une nouvelle version, présentée au CA du mois de mars 2017, sera ensuite mise en ligne, conformément à l'article R. 441-9 du CCH.

Par ailleurs, un certain nombre d'irrégularités, de portée différente, ont été relevées concernant le fonctionnement de la CAL :

- Bien que la composition de la CAL, rappelée dans le règlement intérieur, soit conforme aux dispositions de l'article R.441-9 du CCH, il apparaît que celle-ci n'est, dans les faits, pas respectée. En effet, la commission n'est, depuis 2015, constituée que de trois membres dont un représentant des locataires qui n'ont au surplus pas fait l'objet d'une désignation par le CA. Jusqu'en 2014, la CAL était composée de 4 membres dont 2 représentants des locataires.
- Les membres ayant voix consultative<sup>13</sup> ne sont pas convoqués ni d'ailleurs le préfet du département du siège de la société. L'absence de représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie financière et technique avait déjà été relevée dans le précédent rapport. Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLH ou leurs représentants ne sont pas non plus convoqués. Or, dans la CUS, il était mentionné que onze communes relevaient de tels EPCI. La SAIMV en prend note et s'engage à y remédier.
- Tous les maires des communes où sont situés les logements à attribuer ne sont pas systématiquement convoqués à la CAL bien qu'ils disposent, en cas de partage égal des voix, d'une voix prépondérante. L'organisme fait valoir que cet oubli ne se serait produit qu'une seule fois sur la période contrôlée (2011-2015). Ce constat a pourtant été relevé, concernant les 2 CAL examinées (cf. CAL des 14/10/2015 et 06/01/2016). L'équipe de contrôle n'a pas étendu son analyse à l'ensemble des CAL qui se sont tenues durant cette période. Quoiqu'il en soit, la société s'engage à systématiser cette convocation désormais.
- À l'inverse, certains maires sont parfois invités alors qu'aucun logement à attribuer n'est situé sur leur commune (cf. CAL du 16/01/2013).
- L'ordre du jour adressé aux membres de la CAL est incomplet. Il ne contient pas l'intégralité des logements à attribuer. Ainsi, à titre d'exemple, l'ordre du jour qui a été envoyé pour la CAL du 04/06/2014 comprenait 23 logements alors que 40 ont été attribués. La SAIMV souligne que la lettre de convocation indique que le nombre de dossiers peut fluctuer. En effet, des dossiers de candidature complémentaires peuvent être reçus entre l'envoi de la convocation et le jour de la CAL. Dans ce cas, l'organisme, dans un souci de restreindre la durée de vacance, préfère ne pas attendre la CAL suivante, programmée 15 jours plus tard. Il précise également que dans

---

<sup>13</sup> La CAL est composée, avec voix consultative, d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ainsi que, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants.

l'hypothèse où les nouveaux dossiers concerneraient des logements situés sur des communes non inscrites à l'ordre du jour, celles-ci seraient informées par téléphone et par mél.

- Les courriers informant le candidat de l'attribution d'un logement ne respectent pas les dispositions de l'article R. 441-10 CCH qui prévoit que l'offre de logement doit indiquer le délai de réponse (qui ne peut être inférieur à dix jours) accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. L'organisme estime que le délai de 10 jours ne commencerait pas à l'issue de la CAL mais s'appliquerait dès qu'un logement est proposé à un candidat. Ce faisant, il respecterait ce délai en le faisant figurer sur le courrier invitant le candidat à visiter le logement préalablement à la CAL. L'attention de la SAIMV est toutefois attirée sur le fait que la disposition visée relève de la section relative aux conditions d'attribution des logements. Ce délai doit donc apparaître dans les notifications d'attribution, seules génératrices de droit.
- La CAL a, à plusieurs reprises, rejeté la candidature d'un demandeur au motif que son dossier était incomplet. Or, il aurait dû faire l'objet d'un simple ajournement. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, date de mise en œuvre du décret n° 2015-1906 du 30 décembre 2015<sup>14</sup>, tout dossier incomplet devra faire l'objet d'une attribution sous condition suspensive de la production des pièces manquantes dans le délai fixé par la CAL. Au surplus, il a été relevé un cas où le motif indiqué dans le courrier différait de celui-ci précisé dans le procès-verbal de la CAL. La SAIMV prend acte de cette remarque.
- La liste des pièces justificatives réclamées par l'organisme pour compléter la demande de logement n'est pas complètement conforme à l'arrêté du 24 juillet 2013<sup>15</sup>. Ainsi, il est demandé, pour les candidatures de nationalité étrangère, « *la carte de séjour et la carte de travail en cours de validité* ». Or, cette dernière ne fait pas partie des pièces que le service instructeur peut demander. À l'identique, le contrat de travail en cas d'exercice d'une activité salariée et le relevé d'identité bancaire ne sont pas des documents que l'organisme peut solliciter. Les corrections nécessaires ont été apportées en cours de contrôle afin de se mettre en conformité avec ledit arrêté et d'actualiser l'intitulé des justificatifs de ressources mensuelles réclamés<sup>16</sup>.

Par ailleurs, le principe de l'égalité de traitement des demandes n'est pas respecté, du fait d'une présélection des candidats lacunaire. En effet, il n'est pas systématiquement présenté au-moins 3 demandes pour un même logement à attribuer, et ce, en contradiction avec les dispositions de l'article R. 441-3 du CCH. Ce constat vaut aussi bien pour les réservataires que pour la SAIMV qui ne propose, dans la majorité des cas, qu'un seul candidat. En outre, s'agissant des logements non réservés, la société pêche dans son dispositif de présélection des candidats, se reposant sur les seuls réservataires pour identifier les candidats. Elle n'assume donc pas pleinement ses prérogatives. La société fait valoir que l'absence de présentation de trois candidatures est souvent du fait du réservataire, et précise qu'elle aura désormais recours au fichier commun pour rechercher des candidats par elle-même.

L'analyse des dossiers présentés en CAL en 2014 et 2015 confirme en effet cette lacune dans la recherche des candidats. Ainsi, malgré une localisation des programmes quasi exclusivement en zones tendues, les délais d'attribution sont très courts. En effet, près de 40 % des demandes satisfaites le sont en moins de 3 mois (plus de la moitié en moins d'un an et plus des trois quarts en moins de 3

---

<sup>14</sup> Décret n° 2015-1906 du 30 décembre 2015 relatif à la déduction des dépenses d'intermédiation locative du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation et modifiant certaines dispositions du même code relatives au logement social.

<sup>15</sup> Arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.

<sup>16</sup> Remplacer « RMI et allocations familiales » par « prestations sociales et familiales (allocation d'adulte handicapé, revenu de solidarité active, allocations familiales, prestation d'accueil du jeune enfant, complément familial, allocation de soutien familial...) » et « ASSEDICS » par « allocation d'aide au retour à l'emploi ».

ans). Cette proportion a toutefois nettement diminué depuis le dernier contrôle qui avait relevé un taux de 95 % et l'absence de dossiers traités dans des délais anormalement longs. Ces derniers représentent, pour les années analysées, environ un quart des dossiers attribués.

Le contrôle des attributions laisse apparaître que tous les dossiers des demandeurs comportent un numéro unique et sont correctement tenus. En revanche, le contrôle du respect des plafonds de ressources<sup>17</sup> a mis en évidence que 16 demandeurs se sont vus attribuer un logement alors qu'ils présentaient un dépassement allant de 0,3 à 16,7 %. Les membres de la CAL étaient informés de cette situation puisque la fiche individuelle de synthèse mentionnait ce dépassement. LA SAIMV fait valoir que sur les 16 dossiers relevés, 15 d'entre eux auraient obtenu une dérogation écrite des services de la préfecture. Si un tel écrit a bien été produit, en revanche celui-ci ne remplit ni les conditions de forme ni celles de fond prévue à l'article R. 441-1-1 du CCH. En effet, les dérogations au nombre de 11 n'ont pas été accordées par arrêté mais par courrier voire simple mél. Au surplus, elles ne rentraient pas dans les cas autorisés. S'agissant du dépassement reconnu par l'organisme, il est précisé que cette situation ne se reproduira plus puisque l'édition des fiches CAL sera dorénavant bloquée en cas de dépassement du plafond.

Par ailleurs, 8 logements ont été attribués à des candidats alors que leur dossier était incomplet<sup>18</sup> (absence de production de pièce d'identité ou carte de séjour périmée, non-production des ressources n-2...). La SAIMV indique que les pièces mentionnées comme absentes figureraient dans certains dossiers. L'équipe de contrôle tient toutefois à souligner que celles-ci ne lui ont pas été transmises pendant sa mission et ne sont pas davantage annexées à la réponse faite par l'organisme.

Enfin, une ancienne gardienne a été, postérieurement à la cessation de ses fonctions au 31 décembre 2015, maintenue dans son logement, sans passage préalable en CAL. La SAIMV justifie le non-respect de la procédure par le fait que les ressources n-2 de cette locataire dépasseraient le plafond de ressources PLUS applicable et par l'impossibilité dans laquelle celle-ci se trouverait de justifier de ses ressources actuelles (demande de pension de retraite en cours de traitement). Afin de permettre à celle-ci de demeurer néanmoins dans les lieux, il a, selon l'organisme, été conclu une convention d'occupation temporaire qui n'a toutefois pas pu être communiquée. Une solution de relogement serait à l'étude.

Pour mémoire, une autre irrégularité concernant le loyer a été constatée dans la situation de cette ancienne salariée (logement n° 26C010001 du programme Sannois 390). Le loyer appliqué est un taux de 3,55 € pour une surface corrigée quittancée de 110 m<sup>2</sup> alors que le taux maximal autorisé actualisé par la convention APL est de 3,44 €. Il s'en suit donc un trop perçu mensuel de 12,10 € (soit 108,90 € pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2016).

Par application de l'article L. 342-14 du CCH, l'Ancols peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer une sanction pécuniaire qui ne peut excéder dix-huit mois du loyer en principal des logements concernés, soit 207 548,46 €

Le contrôle a mis en évidence que le montant du loyer maximal applicable au logement ne figurait pas toujours sur toutes les quittances de loyer des logements conventionnés en contradiction avec l'article R. 445-13 du CCH. Cette observation apparaissait déjà dans le précédent rapport et l'organisme s'était engagé à régulariser le quittancement à compter du mois de juin 2012. Toutefois, la régularisation n'est intervenue que de manière partielle. La SAIMV précise que l'anomalie portait

<sup>17</sup> L'examen s'est notamment basé sur les fiches présentées en CAL pour la période 2011 à juin 2016.

<sup>18</sup> Le contrôle a porté sur un échantillon d'environ 130 dossiers.

sur un nombre restreint de quittances et résultait d'un problème technique survenu lors de la mise à jour des avis par l'éditeur du logiciel de gestion. Un correctif a été apporté en septembre 2016.

S'agissant du contrat de location, l'organisme a, en cours de contrôle, apporté les corrections nécessaires afin de le mettre en conformité avec la réglementation en vigueur (insertion d'une clause prévoyant la déchéance du droit au maintien dans les lieux, délai de restitution du dépôt de garantie réduit à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, suppression des clauses réputées non écrites).

Par ailleurs, les diagnostics de performance énergétique (DPE) n'ont été réalisés que partiellement. Cette observation avait déjà été formulée dans le cadre du précédent contrôle.

La SAIMV ne joint pas au contrat de location remis au locataire un DPE relatif au logement en violation de l'article L. 134-3-1 du CCH. L'établissement d'un bilan thermique par un prestataire pour diagnostiquer les performances énergétiques du parc dans le cadre du plan thermique, ne saurait remplacer ce diagnostic.

Seuls les contrats de location afférents aux nouveaux programmes sont accompagnés d'un DPE. Or, le DPE est obligatoire, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, pour les logements donnés en location. Afin de remédier à cette situation, la SAIMV précise avoir lancé un appel d'offres en janvier 2017 ce qui devrait permettre un démarrage des prestations dans le courant de cette même année.

Il appartiendra donc à la SAIMV de régulariser la situation dans les meilleurs délais.

#### 4.2.3.2 Bilan des attributions DALO et accords collectifs départementaux

La société ne respecte pas pleinement les objectifs fixés par les accords collectifs départementaux et accueille peu de ménages « DALO » au sein de son parc.

Depuis 2011, les résultats sont variables suivant les territoires mais demeurent globalement en-deçà des objectifs fixés. C'est ce qui transparaît du tableau suivant :

	2011		2012		2013		2014		2015		Total	
	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.
Paris (75)	1	0	1	0	0	0	0	0	1	3	3	3
Yvelines (78)	6	3	6	0	21	7	21	11	12	25	66	46
Essonne (91)	0	0	0	0	30	48	31	11	51	25	112	84
Hauts-de-Seine (92)	19	16	19	11	34	11	35	14	25	15	132	67
Seine-Saint-Denis (93)	1	1	1	1	16	3	17	3	5	23	40	3
Val de Marne (94)	7	3	7	0	12	23	12	12	35	20	73	58
Val-d'Oise (95)	12	8	12	8	28	9	12	15	29	12	93	52

NB : Les chiffres mentionnés intègrent également les relogements DALO relevant des accords.

La CUS a fixé des objectifs d'attribution de logements aux ménages reconnus par la commission de médiation (DALO) qui sont extrêmement variables d'un segment à l'autre (cf. indicateur F 3). Ainsi, le taux fixé pour le segment 1 (Paris) est de 25 % des attributions annuelles pour la période 2011/2014 et de 50 % pour 2015 et 2016 alors que le taux fixé pour le segment 6 (moins de 300 logements pour les Hauts-de-Seine) est de 3 à 4 % par an.

Même si une nette amélioration peut être notée en 2015, les objectifs ne sont globalement pas atteints comme le montre le tableau ci-dessous :

	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Nombre total d'attributions effectuées durant l'année	642	601	629	556	744	3 172
Nombre de relogements DALO	19	10	53	43	84	209
Part des DALO dans les attributions totales (en %)	2,9 %	1,7 %	8,4 %	7,7 %	11,3 %	6,6 %
Rappel de l'objectif moyen (en %)	9,9 %	9,4 %	9,5 %	10,8 %	14,0 %	10,7 %

Pour justifier cette insuffisance de relogement des ménages défavorisés, la SAIMV fait valoir que les dossiers DALO et ACD relèvent du contingent préfectoral et qu'il appartient donc à l'État et au collecteur de lui en transmettre. Or, l'organisme qui a accès à l'application informatique SYPLO (Système priorité logement) depuis 2014 et dispose d'un parc non réservé de près de 25 %. La SAIMV est donc invitée à se mobiliser encore davantage pour atteindre ses objectifs de relogement de publics prioritaires.

#### 4.2.3.3 Gestion des contingents

Sur la base des données fournies par l'organisme, les réservations de logements sur le parc conventionné se répartissent, au 30 avril 2016, comme suit :

Réservataires	Préfet	Mairie	Conseils départementaux et régional	CIL	Ministère	Employeur	Autres	SAIMV	Total
Logements	1 678	1 162	200	1 145	126	252	48	1 414	<b>6 025</b>
En %	27,8 %	19,3 %	3,3 %	19,0 %	2,1 %	4,2 %	0,8 %	23,5 %	<b>100,0 %</b>

### 4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

#### 4.3.1 Organisation du service de la proximité

Le patrimoine a été découpé en 6 secteurs géographiques d'environ 1 200 logements gérés chacun par un binôme « chargé de clientèle / responsable de site ». Le responsable de site, placé sous l'autorité du responsable de la gestion du patrimoine, s'appuie sur une équipe de gardiens logés sur place (75 gardiens répartis sur les sites, soit 1 gardien pour 95 logements) pour assurer sur son secteur la responsabilité de la filière technique comprenant l'entretien courant des parties communes et privatives, la sécurité des bâtiments ainsi que le traitement et le suivi des réclamations techniques.

Les responsables de site gèrent un budget travaux permettant de déclencher très rapidement les remises en état après état des lieux<sup>19</sup> ainsi que les opérations d'entretien courant sur les parties communes et privatives.

Les tâches d'entretien ménager et de gestion des ordures ménagères sont généralement assurées par les gardiens. À défaut, il est fait appel à un prestataire extérieur.

Premiers interlocuteurs des locataires, les gardiens établissent les états des lieux d'entrée ainsi que les états des lieux de sortie, procèdent aux pré-visites et aux visites conseil après envoi du préavis. La signature du contrat de location a, quant à elle, lieu au siège.

Toutes les loges sont informatisées ce qui permet aux gardiens d'enregistrer les réclamations sur un progiciel dédié. Les interventions concernant l'entretien courant et les menues réparations sont assurées par des prestataires extérieurs avec qui des marchés ont été conclus. Les bons de commande sont établis par les gardiens et validés par les responsable de site ou le gardien superviseur jusqu'à 1 500 € HT, au-delà de ce montant et jusqu'à 5 000 € HT uniquement par le responsable de site. Passé ce plafond, seul le responsable de gestion du patrimoine est habilité à les valider.

Pour atténuer les effets de distance, ce dernier réunit les responsables de sites, une fois par semaine, au siège de la société. Ces temps d'échanges permettent de répondre d'une seule et même voix aux

<sup>19</sup> Un objectif moyen de 1 400 € HT par logement est fixé pour la remise en état.

attentes des locataires, de décliner la stratégie auprès des équipes de terrain, de suivre l'état d'avancement des objectifs mais aussi de faire remonter les difficultés rencontrées.

En sus de cette réunion hebdomadaire, la direction clients, à l'exception des gardiens et des employés d'immeuble, se réunit une fois par mois pour faire un point sur l'état d'avancement des objectifs fixés.

En dehors des heures d'ouverture de la SAIMV, une permanence téléphonique est assurée par un prestataire externe. En parallèle, tous les cadres de la société assurent également à tour de rôle une astreinte (du lundi au lundi suivant) ce qui équivaut à environ deux permanences par an. Lors de la visite de patrimoine, il a pu être constaté que le numéro d'astreinte était affiché dans chaque hall d'immeuble visité ainsi que les jours et heures de permanence des gardiens.

La communication avec le locataire se fait non seulement par l'intermédiaire du gardien mais également via le site internet ainsi que, depuis février 2015, via l'espace extranet<sup>20</sup>. D'ici la fin de l'année 2016, le paiement en ligne devrait être mis en place ainsi que la dématérialisation des avis d'échéance.

### **4.3.2 Enquêtes de satisfaction**

L'enquête de satisfaction 2015, réalisée par une société d'études de marché, a été effectuée par téléphone auprès de 600 locataires, tout comme en 2014, soit 9 % du patrimoine. Les résultats de 2015 font apparaître que 78 % des locataires sont satisfaits de la qualité de service rendu par la SAIMV, soit un chiffre en baisse par rapport à l'année précédente qui affichait 80,3 %. En comparaison avec des bailleurs ayant une taille de patrimoine similaire, la SAIMV se situe globalement en dessous de la moyenne qui s'élevait en 2014 à 82,7 %.

Les résultats globaux laissent apparaître des disparités en fonction des sites et des thématiques mesurées. Entre 2014 et 2015, la perception des locataires s'est améliorée concernant notamment la propreté des parties communes, l'information relative aux travaux prévus et la satisfaction concernant le logement. La plus forte baisse porte sur la qualité des travaux réalisés (70,7 % en 2014 contre 59,4 % en 2015). Les postes « propreté des espaces extérieurs », « accueil par téléphone » et « accueil à l'agence ou au siège de l'organisme » obtiennent également de moins bons résultats qu'en 2014 ce qui devra être surveillé.

La vigilance de l'organisme devra également être portée sur le traitement des demandes techniques (40,7 %) et des autres demandes (42,2 %). En effet, ces résultats, issus de l'enquête 2014, s'améliorent en 2015 mais demeurent nettement en deçà des résultats moyens des bailleurs franciliens ayant un patrimoine compris entre 5 000 et 10 000 logements (respectivement 51 % et 44,6 %).

La SAIMV précise qu'une nouvelle organisation de la direction clients sera mise en place au cours du premier semestre 2017 pour faire face à l'accroissement considérable de son parc (qui devrait se poursuivre à un rythme soutenu) et à la diversification des métiers. Cette nouvelle organisation a notamment pour objectif d'améliorer le traitement des sollicitations et réclamations des locataires et de se rapprocher ainsi, dès 2017, du taux cible des bailleurs franciliens.

### **4.3.3 Concertation locative**

Le plan de concertation locative a été mis en place de façon tardive. En effet, aux termes de l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, il est prévu que : « Le

---

<sup>20</sup> L'accès à cet espace qui nécessite une inscription préalable (environ 30 % d'inscrits à la date du contrôle), permet notamment de faire des réclamations, de mettre à jour ses coordonnées, de justifier de l'attestation d'assurance, de consulter son compte...

*plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.* » Or, ce plan n'a été établi que courant 2015 entre la SAIMV et 4 associations de locataires. En outre, à la date du 23 octobre 2015, seules deux associations (l'AFOC et la CLCV) ont signé le plan ; les deux autres (CNL et CGL) s'y étant opposées en raison d'un désaccord sur le mode de répartition du financement.

Au surplus, le conseil de concertation locative (CCL) présente des lacunes dans son mode de fonctionnement. Ainsi, depuis sa création, il s'est réuni deux fois, les 24 février et 21 juin 2016. L'absence de réunion de ce conseil avait été relevée lors du précédent contrôle.

Par ailleurs, il apparaît que le CCL ne fonctionne pas comme prévu par le plan. Ainsi, celui-ci précise que : « *L'ordre du jour et les éventuels documents y afférents seront envoyés aux membres au moins six jours ouvrables avant la date prévue pour la réunion* ». Or, les relevés de décisions du CCL des 24/02/2016 et 21/06/2016 mentionnent que les documents concernant les points à l'ordre du jour ont été remis en séance. De plus, l'ordre du jour n'a pas été envoyé au moins 6 jours ouvrables avant la réunion du 24 février 2016 puisque la convocation n'a été adressée, par mél, que le 19 février.

Enfin, le compte-rendu de la réunion du 24 février n'a pas été mis en ligne contrairement aux clauses du plan de concertation locative. L'attention est également attirée sur le fait qu'il conviendra, comme prévu au plan, de transmettre au CA le bilan annuel de la concertation.

La SAIMV prend acte de ces dysfonctionnements et s'engage à suivre scrupuleusement les modalités de convocation et de fixation d'ordre du jour prévues dans le plan.

S'agissant de l'entretien des équipements des parties privatives, celui-ci est assuré par l'organisme sans avoir préalablement obtenu l'accord tacite des locataires ou un accord collectif spécifique des locataires au sens de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Or, la précédente équipe de contrôle avait relevé qu'en faisant effectuer par un prestataire, l'entretien de ses chaudières individuelles à gaz, la société s'était substituée aux locataires sans avoir reçu de délégation formelle préalable. En effet, un tel entretien est à la charge des locataires, conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et au décret n° 87-712 du 26 août 1987. Il en va de même s'agissant de l'entretien des ballons électriques et de la robinetterie. Toutefois, le locataire doit demeurer libre quant au choix du prestataire.

C'est ce qu'a précisé la Cour d'appel de Colmar<sup>21</sup> dans un arrêt du 15 janvier 1998: « *s'il n'est pas contestable que l'entretien et les menues réparations incombent à l'attributaire du logement, celui-ci reste libre de choisir les moyens adaptés à l'exécution de ses obligations* ». Les juges d'appel ont en outre considéré que « *le contrat d'entretien proposé par [le bailleur] pour les seules parties privatives ne constitue certes pas une clause abusive réputée non écrite par l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, mais nécessite un accord du locataire pour sa mise en application. Le choix du [prestataire] peut résulter soit d'un engagement écrit, soit d'une acceptation implicite...* ». L'accord au contrat d'entretien peut donc résulter soit d'un écrit (accords collectifs), soit d'une acceptation implicite, notamment lorsque le locataire a sollicité l'intervention de ce service et a bénéficié de ces prestations.

Afin de régulariser la situation, l'organisme précise avoir sollicité du CCL, le 2 mars 2017, l'approbation de cette pratique consistant à conclure des contrats d'entretien des équipements auprès des entreprises les mieux-disantes.

---

<sup>21</sup> CA Colmar, 15.01.1998, n° 3b9505415.



## 4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

L'évolution du taux d'impayés est retracée dans le tableau suivant :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Locataires simples (c/4111)	2 735	2 943	3 096	3 468	4 048
Créances douteuses (c/416)	2 474	2 564	2 895	3 106	3 514
Admission en non-valeur (c/654)	216	168	196	213	201
Montant des impayés (c/4111+c/416+c/654-c/7714)	5 425	5 675	6 187	6 787	7 763
<b>En % des loyers et charges</b>	<b>13,29 %</b>	<b>13,03 %</b>	<b>13,33 %</b>	<b>14,04 %</b>	<b>15,37 %</b>

Le taux d'impayés de la société est en moyenne de 13,81 %, soit inférieur de plus de 2 points à la médiane SA ÎdF 2014 (16 %). Il a augmenté régulièrement sur la période étudiée et a presque rejoint le niveau médian du secteur en 2014 (15,37 %). D'une manière générale, le service pré/post-contentieux est bien structuré et dispose d'outils adéquats pour gérer efficacement les impayés.

La direction clients comprend 3 personnes : un responsable du contentieux, une chargée du recouvrement et une conseillère en économie sociale et familiale (CESF). Au niveau de chaque secteur (6), un chargé de clientèle (CC) gère la phase précontentieuse (mise en place de plan d'apurement, relance téléphonique, mise en œuvre des garanties d'impayés, FSL...) et travaille en étroite collaboration avec la CESF ainsi que les gardiens. Le recouvrement des dettes à l'encontre des locataires partis a été confié à un prestataire extérieur.

Comme précédemment indiqué, la direction clients (6 CC + service contentieux + 6 responsables de site + une personne du service patrimoine) se réunit une fois par mois afin d'examiner l'évolution du taux d'impayés et élaborer les orientations stratégiques pour optimiser le recouvrement. Par ailleurs, une revue de secteur mensuelle (1 CC + service contentieux + CESF) examine les modalités pratiques de mise en œuvre des poursuites à l'encontre des locataires débiteurs.

Des fiches de procédures pré/post contentieuses très documentées rédigées par la direction clients et validées par la direction générale sont à la disposition des services concernés et aussi remises aux personnes nouvellement recrutées.

Le montant des admissions en non-valeur (ANV) est en moyenne de 200 k€ par an. Elles sont présentées au CA pour validation avec un tableau indiquant les motifs de non-paiement (certificat d'irrécouvrabilité, plan de rétablissement personnel avec effacement de dettes...).

Le bilan des actions pré/post contentieuses pour l'année 2015 était le suivant :

LIBELLÉS	NOMBRE	MONTANT (en k€)
FSL (aide au maintien du locataire dans le logement)	75	11
Cautionnement A2S	NC	23
Plan d'apurement	143	NC
Mise en jeu LOCAPASS	35	23
Expulsions	13	100
SLS forfaitaire et calculé	3	75
Recours en indemnité de l'ÉTAT	10	40
Locataires partis	487	1 652

Les baux commerciaux ne font pas l'objet d'un suivi administratif et statistique assidu. Ce dysfonctionnement nuit à la transparence de l'activité ainsi qu'au recouvrement efficace des créances.

Au jour du contrôle, la dette afférente à la gestion des 52 baux commerciaux s'élève à 538 k€ représentant 29 dossiers en post-contentieux et un taux d'impayés avoisinant les 10,38 %. Il n'existe aucun reporting spécifique (taux d'impayés, nombre de procédures contentieuses en cours...) pour

cette activité et le suivi du post-contentieux par une personne dédiée n'a été mise en œuvre qu'en 2013. Ne disposant pas de compétence en interne en matière de droit commercial, la réactivité est amoindrie générant de ce fait un recouvrement peu efficace. Ainsi, certaines dettes anciennes ont pris naissance en 2004 et n'ont fait l'objet d'aucun paiement jusqu'à ce jour. Enfin, aucun dossier contentieux n'a été retrouvé pour la reprise de baux commerciaux auprès du Groupe GECINA (LCL et Pharmacie DARONDEAU). En conséquence, l'équipe de contrôle ne peut se prononcer sur les actions contentieuses entreprises. L'équipe de contrôle prend acte que la société, pour améliorer la gestion de ses baux commerciaux, a décidé de recruter un nouveau chargé de clientèle dédié au suivi des baux commerciaux ou de recourir à un avocat spécialisé du droit des affaires.

## 4.5 CONCLUSION

La SAIMV loge une population à caractère moins social que celle des autres bailleurs sociaux franciliens. Elle n'exploite pas les enquêtes d'occupation du parc social et n'effectue pas annuellement une analyse détaillée de ses attributions. Ce faisant, elle se prive d'indicateurs qui pourraient lui permettre d'ajuster sa politique sociale afin de remplir ses objectifs en matière de relogement des ménages défavorisés et d'inciter les parcours résidentiels. Néanmoins, la société progresse dans les résultats obtenus en matière d'attributions aux ménages prioritaires.

Diverses anomalies auxquelles il devra être remédié, ont été constatées concernant le fonctionnement de la CAL. Plusieurs attributions et radiations irrégulières ont également été relevées. Une plus grande vigilance devra donc être apportée concernant ces points ainsi que le suivi des baux commerciaux.

En dehors du traitement des réclamations et des autres demandes qui nécessitera une attention particulière, le service rendu aux locataires est globalement satisfaisant. Enfin, il devra être veillé à ce que le conseil de concertation locative, récemment créé, fonctionne correctement et soit consulté sur tous les sujets relevant de sa compétence.

# 5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

## 5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Un PSP a été élaboré en 2009 et a servi de support à l'élaboration de la CUS qui décline la politique patrimoniale en 4 axes :

- La production d'environ 200 logements par an avec une source de financement variée (PLUS, PLAI et PLS) ;
- Le classement de tous les immeubles, dans les six prochaines années, au-moins en catégorie C dans le cadre de la réglementation « Diagnostic de performance énergétique » ;
- La vente aux occupants ;
- La diversification de l'offre de logements en direction de publics spécifiques (étudiants, personnes âgées dépendantes et personnes handicapées).

En outre, la SAIMV met en œuvre des programmes complets de renouvellement urbain. Les projets sont localisés sur les communes d'Asnières-sur-Seine, Rueil-Malmaison, Sannois et Vitry-sur-Seine / Thiais. Celui relatif au quartier des Courtilles à Asnières-sur-Seine fait partie du protocole de préfiguration du nouveau programme national de renouvellement urbain. Aucun autre quartier n'en bénéficie.

Dans le cadre du renouvellement urbain de Sannois, 43 logements en accession sociale (29 d'entre eux ont déjà trouvé preneur) verront le jour par l'intermédiaire d'une SCCV créée avec Arcade. La SAIMV ne fait pas directement d'opérations d'accession sociale.

## 5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### 5.2.1 Offre nouvelle

La prospection foncière est réalisée par le directeur général et la responsable du développement. Les opportunités proviennent principalement des collectivités locales et des promoteurs.

La SAIMV privilégie un développement en dehors de Paris mais dans un rayon de 40 kilomètres maximum de la capitale tout en favorisant le regroupement du patrimoine.

Sur la période 2011 /2015, la CUS prévoyait la mise en service de 1 176 nouveaux logements locatifs répartis comme suit : 9,1 % PLAI, 78,4 % PLUS et 12,5 % PLS. Il transparaît clairement du tableau ci-dessous reproduit que la SAIMV a pleinement rempli ses objectifs puisque l'offre nouvelle durant cette période s'est élevée à 1 315 logements. Toutefois, une analyse de l'offre met en évidence que celle-ci ne s'est pas faite dans les mêmes proportions : 17,4 % PLAI, 53,8 % PLUS, 25,9 % PLS et 2,9 % libre. Ainsi, les logements financés en PLS représentent le double de ce qui était prévu par la CUS. Cette situation s'explique principalement par le positionnement de l'État concernant la commune d'Aubervilliers où seuls des PLS étaient autorisés.

L'objectif de 245 nouveaux logements en 2016 devrait également être atteint puisqu'au 30 avril 2016, 219 logements ont déjà vu le jour.

Parc au 1 <sup>er</sup> janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2011	5 746	33	123	47	1	0	5 948	3,5 %
2012	5948	7	224	24	5	0	6 198	4,2 %
2013	6 198	106	146	8	127	0	6 331	2,1 %
2014	6 331	34	124	10	2	0	6 497	2,6 %
2015	6 497	47	382	0	3	0	6 923	6,6 %
<b>Total</b>	<b>227</b>	<b>999</b>	<b>89</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

Le prix de revient final total pour des opérations de construction neuve s'élève en moyenne à 4 000 € TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable. Il apparaît relativement élevé, mais masque des disparités significatives selon les opérations, rendant délicate l'analyse de la valeur moyenne. Il se monte à 4 170 € TTC s'agissant des acquisitions-améliorations, opérations traditionnellement plus coûteuses, et 2 900 € TTC pour les VEFA. Le prix particulièrement bas des VEFA n'a pas pu être expliqué ; quoi qu'il en soit, il légitime économiquement ce choix. La comparaison avec les observatoires existants est délicate pour les opérations de constructions en maîtrise d'ouvrage directe, les chiffres n'étant pas fournis en hors taxe.

Par ailleurs, l'offre en résidence sociale et foyers s'est développée et diversifiée comme prévu par la CUS. En effet, 637 nouvelles chambres ont été mises en service durant la période de contrôle dont 515 en résidences étudiantes. Auparavant, la SAIMV ne disposait pas de logements pour étudiants. L'offre de logements à destination de publics spécifiques devrait également être enrichie en 2017 par la livraison de 140 chambres supplémentaires (opération de démolition-reconstruction de l'établissement de l'association Œuvre de l'hospitalité du travail (O.H.T.) situé à Paris 16<sup>e</sup>). Ainsi, seront créés, outre des locaux communs, un établissement et service d'aide par le travail de 120 places, un foyer d'hébergement (40 chambres), un foyer de vie (60 chambres) et un foyer d'accueil médicalisé (40 chambres).

## **5.2.2 Réhabilitations**

L'âge moyen du parc s'élève à 34 ans. Toutefois, cette moyenne cache des disparités puisque 38 % du parc a plus de 50 ans.

L'élaboration et la mise en place de la politique technique de maintenance du patrimoine bâti est assurée par le responsable de gestion du patrimoine (en poste depuis le mois d'août 2014). Il est assisté dans ses missions par une chargée d'opérations réhabilitation et une assistante technique. Les travaux de réhabilitation, de gros entretien et d'entretien courant relèvent de ce service, rattaché à la direction clients. À l'exception des travaux d'embellissement, il est systématiquement fait appel à un maître d'œuvre.

Durant la période 2011-2015, 10 réhabilitations ont été engagées dont 4 livrées à la date du contrôle. Le montant prévisionnel global HT s'élevait à 11,2 M€, soit un prix de revient moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable de 164 €. Il s'agissait principalement de travaux thermiques (isolation, changement des menuiseries et des portes palières) et de remplacement des équipements vétustes.

## **5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE**

### **5.3.1 Engagement et suivi des opérations**

La direction de la maîtrise d'ouvrage est composée d'un directeur, de deux responsables de programmes et d'une juriste construction. Un chef de projet renouvellement urbain a renforcé l'effectif en septembre 2016.

La direction est chargée de l'élaboration et du suivi des opérations de construction (neuf/VEFA), d'améliorations-acquisitions, de démolitions, d'aménagement mais également des réhabilitations lourdes. Elle intervient entre le service développement, chargé notamment de la prospection foncière, de l'étude de la faisabilité du projet et du montage financier, et la direction clients, chargée de la location du logement.

La SAIMV recourt systématiquement à un maître d'œuvre et, en fonction de l'importance de l'opération, passe également un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

### **5.3.2 Analyse d'opérations**

L'analyse des opérations nouvelles (constructions neuves, améliorations-acquisitions et VEFA) met en évidence que le prix de revient prévisionnel du projet est globalement respecté s'agissant des VEFA. En revanche, s'agissant des travaux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, sur les 12 constructions neuves livrées durant la période de contrôle, 9 d'entre elles (Marly-le-Roi Montval, Maurepas Petit Pont, Marly les Maigrets, Marly le Plat, Deuil-la-Barre division Leclerc, Ormoy, Margency programmes 144 et 149, Saintry église) affichaient un écart compris entre 27 et 63 % par rapport au prix de revient initial. Parmi les 4 améliorations-acquisitions livrées, une opération a dépassé le prix de revient prévisionnel de 50 % (Marly-le-Roi Europe).

Ces dépassements s'expliquent par des raisons conjoncturelles (liquidation judiciaire des entreprises, recours...) mais également par une mauvaise évaluation des besoins au moment de l'élaboration du projet comme précisé infra au § 2.2.3 Commande publique.

Le plus important programme de construction neuve livré durant la période de contrôle est celui relatif à la résidence située au 10, rue de France à Vitry-sur-Seine. Cent six logements ont été construits dont 32 individuels et 74 collectifs répartis comme suit : 20 PLAI, 64 PLUS et 22 PLS.

Trois années se sont environ écoulées entre le montage de l'opération et la mise en location des logements. Le coût total de l'opération s'est élevé à 20,8 M€ TTC financé à 84 % par des emprunts, 15,6 % par des subventions et 0,4 % par des fonds propres.

Si l'on exclut l'opération de Vitry-sur-Seine qui constitue une exception au niveau de son mode de financement (faible part des fonds propres), les autres programmes de constructions neuves sont en moyenne financés à hauteur de 51 % par des emprunts, 20 % par des subventions et 29 % par des fonds propres. S'agissant des améliorations-acquisitions, la répartition s'établit respectivement comme suit : 69 %, 11 % et 20 %. Les VEFA, quant à elles, mobilisent en moyenne moins de fonds propres (9 %) mais recourent davantage à l'emprunt (77 %) ; le complément de 14 % étant assuré par les subventions.

## 5.4 MAINTENANCE DU PARC

### 5.4.1 Entretien du patrimoine

La visite de patrimoine a concerné 6 programmes (1 244 logements) situés à Conflans-Sainte-Honorine, Sannois, Asnières-sur-Seine et Courbevoie. Elle a porté sur un panel de programmes très hétérogènes (neufs et anciens, réhabilitations terminées et en cours). Les immeubles visités étaient globalement correctement entretenus, les contrôles d'accès et les ascenseurs fonctionnaient.

Le tableau ci-dessous reproduit l'évolution des frais de maintenance et des travaux d'amélioration que la SAIMV a engagés durant les 3 dernières années (2013, 2014 et 2015) :

Poste de charges (en k€)	2013	2014	2015
Travaux d'amélioration :	1 916	4 449	5 270
Maintenance locative :	4 324	5 283	5 349
Dont gros entretien :	622	439	700
Dont entretien courant :	1 072	1 480	1 329
Dont remise en état des logements :	999	1 201	1 320
Dont remplacement des composants :	735	1 201	909
Dont entretien divers :	896	962	1 091

### 5.4.2 Exploitation du patrimoine

- **Diagnostics plomb**

Parmi les neuf immeubles concernés par ce diagnostic (424 logements), environ 10 % d'entre eux n'a pas fait l'objet d'un diagnostic en raison de l'impossibilité de pénétrer dans les lieux (locataires absents ou refusant de laisser entrer). Toutefois, une nouvelle campagne a été lancée en 2015.

- **Diagnostics amiante**

Un diagnostic technique amiante (DTA) a été réalisé dans 90 % des parties communes des immeubles collectifs. Il en va de même s'agissant du repérage de la liste A (flocages, calorifugeages, faux-plafonds) dans les parties privatives<sup>22</sup> qui a été effectuée selon la même proportion. Une nouvelle campagne a également été lancée en 2015.

- **Entretien des ascenseurs**

Sur les 163 programmes constituant le parc de la SAIMV, 42 sont équipés d'ascenseurs ce qui représente au total 131 ascenseurs. Le suivi des différents contrats en la matière (travaux, maintenance, contrôle technique) est assuré par le responsable de la gestion du patrimoine, assisté par les différents prestataires extérieurs mandatés à cet effet. Le tableau de suivi fourni par l'organisme justifie de l'effectivité du contrôle quinquennal, obligatoire au titre de l'article R. 125-2-64 du CCH. En

<sup>22</sup> Obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

revanche, il est à noter que la SAIMV n'a procédé que très tardivement à la mise en sécurité de ses ascenseurs installés avant le 27 août 2000. Ainsi, ce n'est au mieux qu'en 2014 que le nécessaire a commencé à être effectué. Or, l'article R. 125-1-2 du CCH prévoit la mise en place de dispositifs de sécurité en trois étapes : 31 décembre 2010, 3 juillet 2014 et 3 juillet 2018. À la date du contrôle, la SAIMV indique qu'elle a intégralement procédé à la sécurisation de son parc d'ascenseurs concernés. Une plus grande vigilance devra être opérée pour que les travaux de sécurisation imposés pour 2018 soient réalisés dans les délais impartis.

- **Extincteurs**

Les contrôles techniques sont réalisés annuellement et le registre de sécurité est consultable sur site. Toutefois, l'équipe de contrôle a relevé lors de la visite de patrimoine que les registres n'étaient pas toujours à jour ni le marquage sur les équipements effectué.

- **Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF)**

La pose des DAAF a été effectuée à 90 %. Les 10 % restants s'expliquent par l'impossibilité de pénétrer dans le logement. Une nouvelle campagne va prochainement être lancée afin d'installer les derniers DAAF.

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Depuis 2012, tous les DPE ont été réalisés à l'échelle du bâtiment mais non à celle du logement comme précédemment indiqué (cf. § 4.2.3).

Le plan thermique de l'Immobilière du Moulin Vert, adopté en 2008, avait pour objectif de faire passer, d'ici 2018, l'ensemble du patrimoine dans l'étiquette C. La CUS a renforcé cet objectif puisque la date d'échéance a été ramenée à 2016. Afin d'y parvenir, le CA « a décidé d'injecter pendant trois ans (2009-2010-2011) un niveau de fonds propres supérieur aux ressources annuelles générées par l'exploitation. »

Toutefois, malgré cet engagement financier important, cet objectif ne pourra pas être atteint. En effet, il transparaît du tableau ci-dessous, répartissant le patrimoine selon son étiquette énergétique, qu'à la date du 31 décembre 2015, 2 917 logements se situent encore au-delà de la classe C.

Classification	A	B	C	D	E	F	G	Non classé	Total
Nombre de logements	0	1 089	2 859	749	1 782	159	227	58	<b>6 923</b>
Pourcentage	0 %	16 %	41 %	11 %	26 %	2 %	3 %	1 %	<b>100 %</b>

Pour 2016, il est prévu de faire passer 520 logements dans la catégorie C : 252 à Sannois (programme Orangerie), 130 à Fontenay-aux-Roses, 33 à l'Haÿ-les-Roses et 105 à Vitry-sur-Seine (programme Vilmorin).

Les principales actions portent sur le remplacement des menuiseries, l'isolation des combles, du bâtiment et le changement de chaudières.

Sur certains logements neufs, les travaux d'isolation classique ont été complétés par la pose de panneaux solaires destinés à la production d'eau chaude.

## 5.5 VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ ET EN BLOC

En date du 12 novembre 2012, la SAIMV a signé un mandat de commercialisation de vente de son patrimoine avec la Société QUADRAL TRANSACTIONS. Cette dernière s'engage à entreprendre toute action pour parvenir à la vente (élaboration du plan annuel de ventes en collaboration avec le mandant, démarches administratives pour la réalisation des cessions et prospections auprès des futurs acquéreurs) et à recourir à la publicité par voie d'annonces aux frais du mandant. Cependant, lorsque tout le patrimoine de Sannois sera vendu, la SAIMV a décidé de ne plus recourir à QUADRAL pour gérer ses ventes en interne.

Chaque année, la société délibère sur sa politique de vente et de stratégie en s’inscrivant dans le cadre de son PSP et de sa CUS. Sur la période contrôlée, la société a mis l’accent sur la vente aux occupants notamment à Sannois Moulin et Asnières Clos de Rome.

Les ventes effectuées (en bloc, à l’unité et autres) par la société pendant la période 2011-2016 figurent dans le tableau suivant :

Nom du programme	Type de lot	Estimation de FD	Prix de cession (€)	+ ou – de cession (€)
Asnières, Sannois, Bezons	Logement occupés (14)	Entre 102 k et 159 k€	1 798 471	1 524 278
Morsang-sur-Orge	Projet Abandonné (1)	383 000	362 500	-24 440
Viry-Châtillon	Projet Abandonné (1)	400 000	325 000	-155 626
Bezons	En bloc (127)	ND	9 000 000	8 128 520
Orly Fondation Auteuil	Foyer (1)	ND	653 697	85 327
Paris	Siège (1)	En cours	8 290 400	3 516 911

Pour accroître la mixité sociale à Morsang-sur-Orge et Viry-Châtillon, la société a acheté deux maisons individuelles en partenariat avec l’association « Vert Logis ». Or, l’opération n’a, a posteriori, pas été jugée équilibrée d’un point de vue financier (aides promises mais non versées). En conséquence, la SAIMV a abandonné le projet et vendu à perte les deux immeubles.

Pour la vente du siège au 19 rue Saulnier dans le 9<sup>e</sup> à PARIS, la société a eu recours à une agence immobilière qui a calculé 3 valeurs (valeur par capitalisation 5 758 €/m<sup>2</sup>, par opportunisme compte tenu du marché parisien 6 621 €/m<sup>2</sup> et par comparaison 7 000 €/m<sup>2</sup>). Ainsi, la valeur de signature a été fixée à 7 000 €/m<sup>2</sup> et les 19 parkings valorisés à 380 k€. Il est à noter la forte plus-value réalisée sur cette cession (3 517 k€).

Pour des raisons stratégiques et notamment parce que l’immeuble se situait en zone diffuse (difficultés de gestion), la société a souhaité se défaire du patrimoine situé à Bezons.

Concernant le foyer Orly Fondation Auteuil, le prix de cession de 653 k€ inclut la reprise de subvention (161 k€), le remboursement anticipé de la caisse des dépôts et consignations (374 k€), l’indemnité de résiliation fixée dans le protocole (45 k€) et le transfert prêt 1 % (74 k€). La valeur nette comptable retenue pour calculer la plus-value est de 568 k€.

Après étude des dossiers administratifs de vente, il n’a été constaté aucune anomalie ou manquements relatifs au respect de la procédure prévue par le CCH (autorisation préfectorale, estimation des domaines et actes notariés). Cependant, la société se doit de rassembler l’ensemble des pièces administratives dans un dossier unique afin de faciliter le contrôle externe (ANCOLS, CAC...) et de se conformer à la réglementation sur l’archivage prévue par l’article 2272 du Code civil relatif aux cessions de biens immobiliers et fonciers (délai de conservation 30 ans).

## 5.6 CONCLUSION

Le patrimoine est en bon état. La SAIMV a en effet mis en place, depuis plusieurs années, une politique de réhabilitation soutenue qui devrait lui permettre de rénover l’ensemble de son parc d’ici 2024. Elle procède en parallèle à un développement important et diversifié de son offre de logements (logements locatifs mais également chambres en résidences sociales et foyers), dépassant ainsi les objectifs fixés dans le cadre de la CUS.

Elle a peu recours à la vente puisqu’en dehors d’une vente en bloc de 127 logements en 2013, seuls 11 logements ont été vendus durant la période de contrôle. Cette politique va toutefois monter en puissance dans les prochaines années.

Par ailleurs, l'entretien et l'exploitation du parc sont correctement assurés. Toutefois, la mise en sécurité des ascenseurs installés avant le 27 août 2000 a été effectuée de façon tardive et la société n'a pas achevé tous les diagnostics obligatoires.

## 6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

### 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

La comptabilité est bien tenue dans son ensemble et n'appelle pas de remarques ou observations particulières.

La direction financière est composée de 9 personnes : un chef comptable chargé de passer des écritures comptables jusqu'au bilan, 4 comptables dédiés respectivement au règlement des fournisseurs, au quittance des loyers, à la régularisation des charges et au contrôle de gestion ainsi que du personnel de renfort (régularisations des charges et règlement des fournisseurs) recruté en contrat à durée déterminée (CDD). Il est à noter qu'un contrôleur interne est en cours de recrutement.

Les principaux logiciels utilisés sont Immoware (gestion locative et gestion financière), Portail Habitat (gestion du patrimoine), SAGE financement (gestion des emprunts) et COGIMA (état des rapprochements).

Les fiches de situation financière et comptable sont actualisées chaque année et sont en cohérence avec les postes de l'actif et du passif du bilan.

À ce jour, la société ne dispose pas de contrôle interne développé avec une mise en place d'une cartographie des risques permettant d'éviter les fraudes et de disposer de données fiables pour prendre des décisions financières en toute sécurité.

Le commissaire aux comptes a, sur la période étudiée, certifié que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de l'exercice. Concernant les conventions règlementées, il a informé l'assemblée générale qu'il ne lui a été donné avis d'aucune convention sur la période 2011/2015, en dehors du bail conclu en 2003 avec le CFASSMV.

### 6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

#### 6.2.1 Analyse de l'exploitation

Les ratios de l'organisme sont comparés aux référents « Boléro-DHUP » de SAHLM IDF (valeur 2014).



En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers	31 394	33 329	35 525	37 143	39 390
Coût de gestion hors entretien	-7 592	-7 550	-8 613	-9 834	-11 471
Entretien courant	-906	-1 080	-1 072	-1 480	-1 329
GE	-2 350	-2 566	-2 517	-2 603	-3 111
TFPB	-1 966	-2 202	-2 252	-2 394	-2 353
Flux financier	115	197	324	508	4
Flux exceptionnel	435	-405	49	308	229
Autres produits d'exploitation	299	69	66	292	650
Pertes créances irrécouvrables	-216	-167	-196	-213	-201
Intérêts opérations locatives	-6 892	-8 149	-7 752	-6 943	-6 953
Remboursements d'emprunts locatifs	-6 489	-6 404	-6 746	-7 832	-9 527
<b>Autofinancement net<sup>23</sup></b>	<b>6 047</b>	<b>5 284</b>	<b>7 012</b>	<b>7 164</b>	<b>5328</b>
% du chiffre d'affaires	19,14%	15,73%	19,70%	19,25%	13,47%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'autofinancement net est en moyenne de 17,46 % par année, soit environ 6 points supérieurs à la médiane SA ÎdF BOLERO 2014 (11,30 %). Cependant, on constate une très nette diminution de ce dernier en 2015 (13,47%) compte tenu d'un coût de gestion élevé (voir infra) et d'un niveau d'endettement en hausse lié à un programme de constructions neuves et de réhabilitations en augmentation.

#### • Produits

- Le produit des loyers augmente en moyenne de 5,83 % par année (voir tableau infra). Il est composé principalement des loyers relatifs au parc conventionné et non conventionné, des locaux commerciaux, des garages/parkings, des résidences foyers, des indemnités d'occupation et du SLS.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers des logements non conventionnés	7 938	8 253	6 432	5 987	5 055
Loyers conventionnés	19 377	21 056	24 840	26 546	28 487
Supplément de loyer	297	247	340	250	471
Résidences pour étudiants-Foyers	1 428	1 392	1 427	1 769	2 723
Divers (parkings, locaux commerciaux, garages)	2 353	2 382	2 486	2 591	2 653

- Les produits financiers sont en hausse régulière jusqu'en 2014 et diminuent fortement en 2015 pour atteindre une rentabilité quasiment nulle (4 k€).
- Les flux exceptionnels sont très erratiques et dépendent du montant des indemnités d'assurance reçues et des dégrèvements d'impôts.

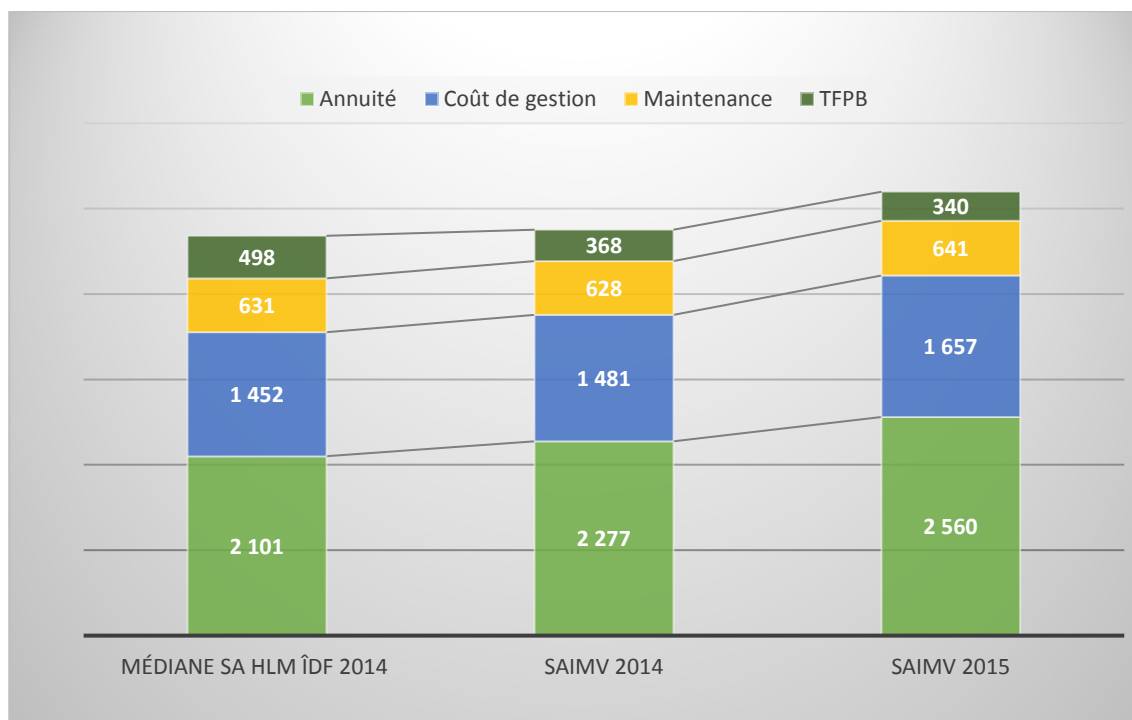
Le montant des créances irrécouvrables est relativement stable sur la période étudiée et en moyenne de 198 k€/an.

#### • Charges

Les principaux postes de charges 2014 et 2015, ramenés au logement, accompagnés des ratios SA HLM ÎdF publiés au titre de l'exercice 2014, sont détaillés dans le tableau et le graphique ci-après :

En €/logement	Médiane SA HLM ÎdF 2014	SAIMV 2014	SAIMV 2015
Annuité	2 101	2 277	2 560
Coût de gestion	1 452	1 481	1 657
Maintenance	631	628	641
TFPB	498	368	340

<sup>23</sup> 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).



- Le ratio annuité locative/nombre de logements de la société en 2014 (2 277 €/logt) et en 2015 (2 560 €/logt) est supérieur à la médiane SA HLM ÎdF 2014 (2 101 €/logt). Cette augmentation du ratio résulte d'un fort potentiel de développement de la société avec un parc de 6 302 logements en 2011 et 7 851 en 2015.
- Le coût de gestion sans entretien courant par logement en 2015 (1 657 €/logt) dépasse la médiane de 14 %.

Compte tenu d'un ratio de coût de gestion hors entretien supérieur à la norme du secteur, la société doit s'efforcer d'optimiser ses frais de structure dans un contexte de croissance soutenue de son parc social.

Les principaux postes budgétaires en très forte augmentation sont les suivants :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Taux annuel <sup>24</sup>
Assurances multirisques	189	158	283	357	404	21 %
Honoraires NR	449	423	659	707	1 313	31 %
Réceptions	46	42	49	158	55	ND <sup>25</sup>
Frais de personnel	3 831	4 077	4 485	4 959	5 660	10 %

Le taux de sinistralité (coût payé par la compagnie d'assurance /primes) est passé de 107 % en 2011 à 39 % en 2015. En conséquence, lors du choix d'un nouvel assureur en 2013 (le précédent menaçait la société de résilier le contrat), la prime afférente à la gestion du risque sur le patrimoine immobilier a augmenté fortement (la prime a augmenté de 21 % sur la période 2011-2015). Sur une moyenne de 70 sinistres/an, 55 sont afférents à des dégâts des eaux.

Les honoraires en 2015 par rapport à 2014 ont quasiment doublé compte tenu de l'impact des frais de commercialisation, de constitution de la foncière, de la vente du siège et la prise en compte des diagnostics de l'amiante. Il est à noter que cette hausse exceptionnelle disparaîtra dans les années à venir pour retrouver un niveau comparable aux années antérieures à 2015.

<sup>24</sup> Taux de progression géométrique sur 5 ans

<sup>25</sup> Le montant de la ligne budgétaire attribué au poste « Réceptions » a été multiplié par 3 en 2014 par rapport à 2013

Les frais de réception ont également triplé en 2015 compte tenu d'un évènement exceptionnel relatif à la fête du centenaire de la création de la SAIMV.

Le ratio charges salariales / nombre de logements est passé de 644 €/logt en 2011 à 818 €/logt en 2015, soit supérieur à la médiane (728 €/logement). Ce surcoût résulte principalement d'un fort développement de construction sur la période étudiée (cf. supra 2.2.2 Évaluation de l'organisation du management) et d'une politique de proximité ambitieuse (la société dispose d'un nombre très important de gardiens au regard de son patrimoine, dont plus de 25 % du coût n'est pas récupéré auprès des locataires).

- Le coût de maintenance en 2015 et 2014 est sensiblement du même niveau que la médiane des SA d'HLM en Île-de-France. Une refonte de la grille de vétusté faisant état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'utilisation normale est en cours d'élaboration.
- La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en 2015 et 2014 est très inférieure à la médiane 2014 (de l'ordre de 30 %), ce qui s'explique par l'importance d'un parc relativement jeune au sein de la société (44 % du patrimoine est exonéré).

### 6.2.1.1 Gestion de la dette

Au 25 mai 2016, la dette s'élevait à 495 M€, indexée à un taux moyen de 1,72 % pour une durée résiduelle moyenne de 32,5 ans et une durée de vie moyenne de 19,2 ans. Les indexations des emprunts sont le livret A (74,2 %), le taux d'inflation (2,7 %), le fixe (22,7 %) et le variable (0,4 %). L'encours typé A selon la charte GISSLER est de 97,3 % et de 2,7 % pour celui du 2A (produit indexé sur l'inflation française ou européenne). Il n'existe aucun produit structuré.

D'un point de vue stratégique et d'une gestion rationnelle de la dette, la société envisage très prochainement de refinancer sans indemnités les prêts de type HLMO (gains financiers 8 k€), 9 emprunts collecteurs (17 k€), sur Livret A bancaires (1,86 M€) et sur Livret A CDC (1,87 M€). Par ailleurs, compte tenu du taux du livret très bas à ce jour, la SAIMV choisirait des prêts CDC avec un taux de progression négatif sur les annuités afin de majorer l'effort de remboursement sur les échéances initiales.

### 6.2.1.2 Gestion de la trésorerie

Les produits financiers du placement de la trésorerie excédentaire sont générés essentiellement par les comptes à terme (CAT), les livrets A (Banque postale, ARKEA et CE), les SICAV (poste gestion) et la rémunération des comptes courants auprès des établissements bancaires. Les rendements financiers en 2015 sont les suivants :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Taux
Compte à terme (CAT)	4 250	2 270	3 802	3 588	4 314	TLA+0,30 %
Livret A	3 941	11 511	12 171	1 246	19 560	TLA+0,75 %
SICAV	215	761	727	808	0	0,2 %
Compte-courant	- 2 400	535	1 500	2 045	- 3 647	Taux CDC

Il est à noter que la société a utilisé en 2013 une ligne de trésorerie auprès du Crédit Agricole pour un montant de 4 888 k€, non renouvelée par la suite.

Elle établit également chaque année un plan de trésorerie prévisionnel faisant apparaître les flux générés par l'exploitation et les investissements.

### 6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	8 211	4 865	14 692	6 015	8 508
dont part des plus-values de cessions	12 %	10 %	56 %	5 %	48 %

On constate que pour les années 2013 et 2015, les plus-values de cession ont amélioré fortement le résultat comptable (50%). Ce dernier est très bénéficiaire et représente en moyenne 8 458 k€.

### 6.2.3 Structure financière

Étude du bilan fonctionnel

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	185 116	200 523	216 686	224 623	231 802
Provisions pour risques et charges	1 879	1 982	1 386	1 641	1 476
<i>Dont PGE</i>	<i>1 155</i>	<i>1 847</i>	<i>1 125</i>	<i>1 177</i>	<i>1 012</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	83 713	89 461	96 969	107 632	119 326
Dettes financières	272 541	323 964	377 345	415 860	502 599
Actif immobilisé brut	-525 460	-588 016	-671 166	-739 765	-831 628
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>17 789</b>	<b>27 914</b>	<b>21 220</b>	<b>9 991</b>	<b>23 575</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>26</sup></b>					<b>16 157</b>
Stocks (toutes natures)	163	6	5	5	0
Autres actifs d'exploitation	26 840	34 268	30 092	24 217	23 094
Provisions d'actif circulant	-2 213	-2 283	-2 511	-2 676	-3 144
Dettes d'exploitation	-11 107	-11 779	-11 848	-9 232	-11 509
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>13 686</b>	<b>20 207</b>	<b>15 733</b>	<b>12 309</b>	<b>8 441</b>
Créances diverses (+)	5 460	2 500	1 916	2 955	3 258
Dettes diverses (-)	-7 432	-9 925	-9 794	-8 912	-8 395
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-1 972</b>	<b>-7 425</b>	<b>-7 878</b>	<b>-5 957</b>	<b>-5 137</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>11 714</b>	<b>12 782</b>	<b>7 855</b>	<b>6 352</b>	<b>3 303</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>6 074</b>	<b>15 132</b>	<b>13 365</b>	<b>3 639</b>	<b>20 272</b>

#### 6.2.3.1 Indépendance financière

L'indépendance financière peut être mesurée à travers l'indicateur « Capitaux propres corrigés/Ressources permanentes » (intégrant les ressources acquises au titre de l'amortissement du patrimoine, pouvant être considéré comme attractif et en bon état au cas particulier).

L'évolution des composantes du ratio est la suivante :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	18 5116	200 523	216 686	224 623	231 802
Provisions pour risques et charges	1 879	1 982	1 386	1 641	1 476
Amortissement des immobilisations corporelles	81 941	87 548	94 892	105 379	116 867
Capitaux corrigés	268 936	290 053	312 964	331 643	350 145
Dettes financières	272 541	323 964	377 345	415 860	502 599
Ressources permanentes	541 477	614 017	690 309	747 503	852 744
<b>Ratio</b>	<b>0,51</b>	<b>0,47</b>	<b>0,45</b>	<b>0,44</b>	<b>0,41</b>

Ce ratio permet de mesurer le degré d'indépendance de la société vis-à-vis de ses prêteurs. Sur la période contrôlée, il se dégrade progressivement en passant de 0,51 en 2011 à 0,41 en 2015. Cependant, compte tenu des taux du Livret A à un niveau historiquement bas, cette situation n'est pas préjudiciable pour le moment.

<sup>26</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Le fort accroissement du poids de la dette, s'expliquant par le dynamisme récent de la société, constitue néanmoins un point de vigilance, même si les résultats comptables sont toujours positifs et ont permis aux capitaux propres de progresser régulièrement.

### **6.2.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison**

Le fonds de roulement net global (FRNG) demeure à un bon niveau sur la période contrôlée hormis l'année 2014. Les résultats fortement bénéficiaires sur cinq années consécutives ainsi qu'un niveau d'emprunt très conséquent sur la dernière année ont permis de consolider le haut de bilan (ressources longues). Ces ressources permettent de financer très aisément le besoin en fonds de roulement d'exploitation et dégager ainsi une trésorerie positive.

### **6.2.3.3 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation**

Compte tenu d'un montant de subventions à recevoir très important, le besoin en fonds de roulement d'exploitation (BFR exploitation) est très positif (de l'ordre en moyenne de 14 M€ sur la période) et consomme des ressources à court terme. A contrario, le BFR hors exploitation est négatif et dégage des ressources. Ces dernières proviennent des dettes non réglées aux architectes et bureau d'études ainsi qu'aux entrepreneurs (ouvrage confié à plusieurs entreprises et réparti au prorata).

### **6.2.3.4 Trésorerie**

Le ratio trésorerie nette/dépenses mensuelles est compris entre 0,36 et 1,69 mois, se situant le plus souvent sous la médiane (2,9 mois). Le faible niveau du ratio s'explique par la production accrue de logements et des flux financiers plus conséquents.

Il n'inspire donc pas d'inquiétude particulière dès lors que la trésorerie fait l'objet d'un pilotage accru.

## **6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE**

Le plan à moyen terme de la SAIMV après transfert partiel d'actif à la Foncière a été établi par la direction administrative et financière pour la période 2016-2026 en prenant en compte des objectifs de la CUS et du PSP. Avant d'examiner le business plan de la société, un focus sur la création de la Foncière d'Habitat Intermédiaire et Social du Moulin Vert (FHIS MV) est exposé ci-après.

### **6.3.1 Projet de création de la filiale FHIS**

L'opération d'apport partiel du patrimoine de la SAIMV à la SAS FHIS MV s'inscrit dans le cadre du dispositif légal prévu à l'article L. 422-2 du CCH qui autorise les SA HLM à détenir une filiale dédiée aux logements locatifs intermédiaires. En pratique, ces derniers répondent aux dernières normes environnementales (RT 2012), sont localisés dans les zones tendues où les loyers ont fortement augmenté et sont destinés en priorité aux ménages des classes moyennes.

La date de création effective de la FHIS prendra effet lorsque la société aura obtenu l'autorisation du Préfet de région pour l'augmentation de capital relative au transfert de l'actif (art L. 422-2 du CCH) tandis que d'un point de vue fiscal et comptable, la date retenue sera rétroactivement le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Concernant le régime fiscal proprement dit, le taux de TVA serait réduit à 10 % et les immeubles exonérés de la TFPB pendant une durée de 20 ans. Concernant les obligations à respecter par la FHIS, celle-ci devra cibler les zones A bis et A, appliquer aux locataires les plafonds de ressources de loyers des lois DUFLOT-PINEL, détenir les immeubles pendant au moins dix ans et ne pas céder plus de 50 % des logements avant la fin de la 15<sup>e</sup> année. Par ailleurs, elle doit intégrer des opérations de construction mixtes comportant au moins 25 % de surface de logements locatifs sociaux. Enfin, le résultat fiscal global de la société est soumis au taux de l'impôt sur les sociétés à 33 %.

L'ensemble immobilier transféré concernera 519 logements (logements financés type PLI, sur fonds libres et 4 commerces) pour une surface habitable de 34 856 m<sup>2</sup>. La valorisation retenue est la valeur nette comptable (VNC) conformément au règlement CRC 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Ainsi, le montant de l'apport sera de 17 370 k€ avec un actif arrêté au 31 décembre 2015 de 51 618 k€ et un passif à 34 248 k€. La SAIMV détiendra 100% de sa filiale. L'opération d'apport partiel d'actif fera l'objet d'une augmentation de capital de la FHIS pour rémunérer la SAIMV en lui attribuant 114 509 actions valeur 100 € soit 11 451 k€ et l'affectation d'une somme de 5 919 k€ à la prime d'apport. À cet effet, la valeur initiale de l'action de la FHIS, soit 500 €, a été réduite à 100 € afin de libérer intégralement le capital.

Concernant la rémunération de l'apport, il a été tenu compte de la valeur réelle des actifs corporels (évaluation France Domaine et des rapports d'expertise pour le calcul de la valeur vénale) et pour le passif, de la partie non mobilisée de l'emprunt contracté pour une VEFA (immeuble situé à Conflans). La valeur réelle définitive a été fixée à 54 254 k€. Cette évaluation a été faite pour obtenir le régime de faveur pour l'imposition des plus-values fiscales.

Un business-plan a été élaboré pour la FHIS. Elle envisage de construire 5 400 logements et d'en vendre 1 188 sur la période 2016-2036 (priorité à l'occupant avec un prix de vente inférieur à 5 % de la valeur du marché). À titre d'exemple, l'opération Joinville Leclerc portant sur 27 logements a obtenu un taux de rendement interne (TRI)<sup>27</sup> de 7 % sur une période de 20 ans. D'une manière générale, la société accepte les projets pour des TRI compris entre 6 et 7 %. Compte tenu du fait que l'activité de la foncière débute, cette rentabilité peut être considérée comme un minimum pour l'ensemble des constructions mais augmentera lorsque les 519 logements anciens (amortis) auront été intégralement vendus.

Des études de marketing ont été réalisées dans le courant de l'année 2016 en interne et en externe avec IMOTEAM pour évaluer les opportunités d'acquisitions sur l'année 2016 et 2017 dans les programmes proposés par les différents promoteurs. Les 300 logements ainsi visés sont situés géographiquement sur Asnières-sur-Seine (92 600), Bagnolet (93 170), Gif-sur-Yvette (91 190), Poissy (78 300), Triel (78 510) et Villepreux (78 450). Les conclusions sont assez prudentes, insistant sur le manque de visibilité des possibilités de ventes à 10 ans et le risque d'un trop grand nombre de logements intermédiaires sur le 93 et à Villepreux.

Quoi qu'il en soit, il apparaît donc prématuré de porter une appréciation sur la viabilité du modèle économique proposé pour FHIS. L'équipe de contrôle relève à ce stade que la société s'entoure de toute l'expertise utile afin de monter le projet dans les meilleures conditions.

### **6.3.2 Examen de la situation de la SAIMV**

Les hypothèses économiques, sociales ainsi que patrimoniales de la société SAIMV, après transfert du patrimoine à la FHIS, sont les suivantes :

---

<sup>27</sup> Le taux de rendement interne est le taux actuariel qui égalise le montant de l'investissement et celui de ses revenus annuels.

<b>DONNÉES GÉNÉRALES</b>	<b>BUDGET 2016</b>	<b>PMT 2016/17/18</b>	<b>PMT 2019-2026</b>
LIVRET A	0,75 %	1 à 1,5 %	2,0 %
INFLATION /IPC	0,70 %	0,90 à 1,20 %	1,5 %
EVOLUTION IRL	0,08 %	0,30 % 0,70 %	1,5 %
TFPB	4,0 %	4,0 %	5,0 %
ENTRETIEN COURANT ET GE	2,0 %	2,0 %	3,0 %
PERSONNEL	1,0 %	1,5 %	2,0 %
FRAIS GENERAUX	1,0 %	1,0 %	2,0 %
<b>LIVRAISONS</b>			
NOMBRE	ND	1 012	150 logts/an
FINANCEMENTS	ND	PLUS 40%, PLAI 10%, PLS 50%	idem
EMPRUNTS	ND	PLUS +60, PLAI -20, PLS +111	idem
INVESTISSEMENT /Logt	ND	196 k€ PLUS/PLAI, 231 k€ PLS	idem
FONDS PRPRES %	ND	15 %	idem
RECRUTEMENT	ND	1 gardien pour 100 logts livrés +1 administratif/an	idem
<b>PATRIMOINE</b>			
AMELIORATION DU PATRIMOINE	3,0 %	2,0 %	3,0 %
VENTES DE LOGEMENTS	3 logts/an, plus-value 90 k€/logt	6 logts /an, plus-value 75 k€/logt	11 logts/an, plus-value 75 k€/logt

Le programme pluriannuel des réhabilitations est le suivant :

<b>k€</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Montant des travaux	5 943	4 610	3 966	2 230	1 928	3 607	4 588	3 052	3 052	0	0
Nombre de logts réhabilités	416	476	241	515	136	65	103	220	577	0	0

Les opérations de construction et leur plan de financement sont les suivants :

<b>k€</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Prix de revient	61 377	99 999	63 171	33 292	33 792	34 298	34 813	35 335	35 865	36 403	36 949
Subvention	1 837	14 005	3 594	1 069	1 086	1 101	1 119	1 136	1 152	1 170	1 187
Emprunt	54 608	80 284	49 909	27 229	27 637	28 052	28 472	28 889	29 333	29 773	30 220
Fonds propres	4 932	6 108	9 668	4 994	5 069	5 145	5 222	5 300	5 380	5 460	5 542

Les résultats financiers et ratios prévisionnels sont retracés dans le tableau ci-dessous :

<b>k€</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
<b>Nombre de logements livrés</b>	<b>123</b>	<b>558</b>	<b>331</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
<b>Ventes</b>	<b>-519</b>	<b>-6</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>
<b>Patrimoine logements</b>	<b>7 585</b>	<b>8 137</b>	<b>8 458</b>	<b>8 598</b>	<b>8 738</b>	<b>8 877</b>	<b>9 016</b>	<b>9 155</b>	<b>9 294</b>	<b>9 433</b>	<b>9 572</b>
<b>Produits nets</b>	<b>40 628</b>	<b>42 241</b>	<b>47 125</b>	<b>49 625</b>	<b>51 318</b>	<b>52 718</b>	<b>53 506</b>	<b>54 304</b>	<b>55 116</b>	<b>55 940</b>	<b>56 776</b>
Annuités Emprunts	-19116	-18452	-21408	-24730	-26837	-28826	-28283	-28531	-28838	-28883	-29037
Taxe foncière non bâti	-2 207	-2 316	-2 535	-2 209	-2 683	-2 922	-3 069	-3 322	-3 483	-3 651	-3 828
Maintenance + Gros entretien	-4 912	-5 198	-5 681	-5 981	-6 277	-6 526	-6 722	-6 923	-7 132	-7 346	-7 567
Autres charges	-458	-390	-390	-390	-390	-390	-390	-390	-390	-390	-390
Frais de personnel	-6 159	-6 282	-6 481	-6 598	-6 750	-6 905	-7 063	-7 225	-7 389	-7 557	-7 728
Frais de gestion	-4 168	-4 432	-4 456	-4 635	-4 781	-4 906	-5 010	-5 117	-5 225	-5 336	-5 449
Autres emprunts	-128	-396	-395	-395	-395	-395	-395	-395	-395	-395	-395
Mutualisation	318	500	500	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion Foncière	483	483	618	797	1 025	1 298	1 572	1 846	2 118	2 392	2 666
Produits financiers	50	100	125	150	200	200	200	200	200	200	200
<b>Autofi courant net (AFn)</b>	<b>4 331</b>	<b>5 858</b>	<b>7 021</b>	<b>5 634</b>	<b>4 430</b>	<b>3 346</b>	<b>4 345</b>	<b>4 448</b>	<b>4 581</b>	<b>4 974</b>	<b>5 249</b>
<b>En % des produits</b>	<b>10,7</b>	<b>13,9</b>	<b>14,9</b>	<b>11,4</b>	<b>8,6</b>	<b>6,3</b>	<b>8,1</b>	<b>8,2</b>	<b>8,3</b>	<b>8,9</b>	<b>9,2</b>
<b>FDRLT Début</b>	<b>31 811</b>	<b>31 303</b>	<b>27 646</b>	<b>22 821</b>	<b>26 165</b>	<b>24 001</b>	<b>21 146</b>	<b>18 759</b>	<b>16 932</b>	<b>15 533</b>	<b>14 448</b>
<b>Autofinancement net</b>	<b>4 331</b>	<b>5 858</b>	<b>7 021</b>	<b>5 634</b>	<b>4 430</b>	<b>3 346</b>	<b>4 345</b>	<b>4 448</b>	<b>4 581</b>	<b>4 974</b>	<b>5 249</b>
Produits de cessions	1 870	540	750	4 000	750	825	825	825	825	825	825
KP investis en travaux	-2 458	-3 948	-2 928	-1 296	-2 275	-1 181	-2 235	-1 800	-1 425	-1 425	-1 425
KP investis opération nouvelle	-4 250	-6 108	-9 668	-4 994	-5 069	-5 145	-5 222	-5 300	-5 380	-5 460	-5 542
<b>Annuités</b>	<b>4 250</b>	<b>4 350</b>	<b>4 450</b>	<b>4 550</b>	<b>4 650</b>	<b>4 750</b>	<b>4 850</b>	<b>4 950</b>	<b>5 050</b>	<b>5 150</b>	<b>5 250</b>
<b>FDRLT Final</b>	<b>31 303</b>	<b>27 646</b>	<b>22 821</b>	<b>26 165</b>	<b>24 001</b>	<b>21 146</b>	<b>18 759</b>	<b>16 932</b>	<b>15 533</b>	<b>14 448</b>	<b>13 554</b>

Ratios	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Annuités % loyers	47,05%	43,68%	45,83%	49,83%	52,30%	54,68%	52,86%	52,54%	52,32%	51,63%	51,14%
Taux vacance moyen (en %)		1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
FDR long terme €/logt		3 619	3 357	3 317	3 315	3 252	3 104	3 110	3 024	2 950	2 868

L'autofinancement net est en moyenne de 10,80 % sur la durée du plan, soit légèrement inférieur à la médiane BOLERO SAHLM ÎdF (11,30 %). Ce résultat est conforté par l'absence du paiement de la mutualisation à compter de 2019 et de l'encaissement du produit de la gestion de la FHIS par la SAIMV. Le ratio Annuités/Loyers augmente légèrement passant de 47,05 % à 51,14 %, dépassant de huit points la médiane SA HLM ÎdF 2014 (43,80%). En conséquence, sa structure financière haut de bilan se dégrade substantiellement (3 619 €/logt en 2016 à 2 868 €/logt en 2026) avec un taux d'endettement en hausse compte tenu d'un fort développement en perspective.

Pour l'année 2016, la SAIMV a constitué une SCCV à part égale avec le Groupe ARCADE pour réaliser des opérations d'accession sociale et des constructions de logements sociaux. À cet effet, elle a vendu un terrain à la SCCV SANNOIS Route du Fort (1 600 k€) et 3 logements (plus-value unitaire estimée à 90 k€). Par ailleurs, Les ventes envisagées (6) pour l'année 2017 dans le PMT (hormis les 519 cédés à la FHIS en début de période) se situent à Clichy, St-Ouen, Athis-Mons et Rueil-Malmaison. La plus-value réalisée serait comprise entre 108 et 180 k€ (immeubles quasiment amortis).

Sous réserve de la concrétisation du transfert de patrimoine à FHIS, l'analyse prévisionnelle apparaît crédible. La soutenabilité du modèle de développement, très intense en début de période, conserve toutefois une part importante d'aléa (risque de remontée des taux d'intérêt, nécessité de concrétiser des ventes). Néanmoins, la société, qui actualise très régulièrement son analyse prévisionnelle, conserve la possibilité de ralentir son développement pour s'ajuster à ses ressources disponibles.

## 6.4 CONCLUSION

La situation financière de la SAIMV apparaît saine, au regard d'une exploitation excédentaire et d'un haut de bilan qui affiche des ressources longues encore convenables.

La société SAIMV affiche un fort développement, avec pour objectif d'atteindre 12 000 logements en 2026, en mettant l'accent sur la création de logements intermédiaires, via son nouvel outil de production, la FHIS. Parallèlement, un programme de vente ambitieux mis en œuvre notamment par la FHIS et dans une moindre mesure par la SAIMV, a vocation à permettre au « groupe » de reconstituer des ressources.

La forte ambition de développement affichée notamment pour les trois prochaines années va tendre fortement la situation financière, si elle se concrétise à ce niveau. Ainsi, l'exploitation se déséquilibre significativement avec une dette financière en forte hausse (ratio Annuités/loyers : 51,14 % fin 2026) pour financer logiquement les nouveaux programmes de construction.

Un pilotage financier resserré, que la société réalise aujourd'hui, est donc plus que jamais indispensable pour ajuster si nécessaire le volume de production aux capacités réelles d'investissement. Par ailleurs, une optimisation des coûts de gestion serait nécessaire, en améliorant l'organisation interne et en encourageant par exemple la mutualisation au sein du partenariat avec Habitat en région.



## 7. ANNEXES

### 7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

<b>RAISON SOCIALE :</b>	SA d'HLM Immobilière du Moulin vert (SAIMV)
-------------------------	---

<b>SIÈGE SOCIAL :</b>			
Adresse du siège :	Tour Maine Montparnasse – 33, avenue du Maine – BP 123	Téléphone :	01.53.43.84.83
Code postal :	75 755	Télécopie :	01.53.43.84.84
Ville :	PARIS CEDEX 15		

<b>PRÉSIDENT :</b>	Étienne GUÉNA
--------------------	---------------

<b>DIRECTRICE GÉNÉRALE :</b>	Fabrice GRANDCLERC
------------------------------	--------------------

<b>ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :</b>	<b>Centre familial d'action sanitaire, sociale et socioculturelle du Moulin Vert (C.F.A.S.S.M.V)</b>
-----------------------------------	--

<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :</b>	30/06/2016
--------------------------------------	------------

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
<b>Président :</b>	Étienne GUÉNA		4
	Jean DRIOL		4
	Yves GUIBERT		4
	René MASSE		4
	C.F.A.S.S.M.V.	Constance DUMONCEL	1
	Conseil département du Val-d'Oise	Marie-Evelyne CHRISTIN	2
	Conseil départemental des Hauts-de-Seine	Josiane FISCHER	2
	Guy BERGER		4
	Communauté d'agglomération du Grand Paris Seine Ouest	Françoise SAIMPET	2
	François PAYELLE		4
	Habitat en région services	Bernard RANVIER	4
	Benoît PERICARD		4
	Patrice GUEGUEN		4
<b>Représentants des locataires (SA) :</b>	Dieudonné Bindzi		3
	Jean-Pierre Godfroy		3
	Catherine Visse		3

<b>ACTIONNARIAT</b>			Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	145 065 €	1	C.F.A.S.S.M.V. (90,64 %)
	Nombre d'actions :	38 175		
	Nombre d'actionnaires :	66		

<b>COMMISSAIRE AUX COMPTES :</b>	<b>Société A.C.I. et associés</b>	Olivier RIGOTARD
<b>Suppléant :</b>	<b>Société Ch. Contrôle et Conseil</b>	

<b>EFFECTIFS AU :</b> 31/07/2016			Total administratif et technique : 45
	Cadres :	25	
	Maîtrise :	19	
	Employés :	1	
	Gardiens :	75	Effectif total : 129
	Employés d'immeuble :	9	
Ouvriers régie :	0		



### 7.3 SIGLES UTILISÉS

AFL	Association Foncière Logement	OPH	Office Public de l'Habitat
ANAH	Agence nationale de l'habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PSLA	Prêt social Location-accession
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CMP	Code des Marchés Publics	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
GIE	Groupement d'Intérêt Economique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale		