

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-216 Décembre 2016

Société anonyme d'économie mixte Habiter à Yerres

Yerres (91)



Rapport définitif de contrôle n° 2015-216 Décembre 2016
Société anonyme d'économie mixte Habiter à Yerres
Yerres (91)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-216

SAEM Habiter à Yerres (91)

Président-Directeur général : Stéphane Lemée
 Directrice générale déléguée: Véronique Thyébault
 Adresse : 14, rue Marceau Balliot – 91 330 YERRES

Au 31 décembre 2016	nombre de logements familiaux gérés :	314
(mises en services programmées)	nombre de logements familiaux en propriété :	314
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	63

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	1,1	2,1	3,1	SEM / SOeS
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0,25	0,8	1,6	SEM / SOeS
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	7	6,2	9,6	SEM / SOeS
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	9	nc	nc	SEM
Âge moyen du parc (en années)				
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	7,5	14,4	19,3	
< 60 % des plafonds (%)	50,6	54,4	59,9	
> 100% des plafonds (%)	12,3	14,1	10,4	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	33,7	32,3	50,6	
Familles monoparentales (%)	16	20	20	
Personnes isolées (%)	31,7	47	37,4	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	8,7	6,5	5,6	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,60	16,20	13,10	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	nc	nc	nc	(3)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	8,75	4,2	3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	- 5,03	11,80	11,50	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble de SA HLM IDF

- Points forts**
- Dynamisme en matière de construction.
 - Qualité des programmes récemment livrés.
 - Traitement efficace des impayés.

- Points faibles**
- Niveaux de loyers élevés limitant l'accessibilité économique du parc.
 - Organisation fragile et insuffisance du contrôle interne.
 - Seuil de rentabilité non atteint générant des charges excessives au regard de l'activité.
 - Importante fragilité financière.
 - Perspectives souffrant d'incertitudes, mettant en cause les possibilités réelles de développement.

- Irrégularités**
- Processus d'attribution des logements en partie irrégulier (délégation de l'instruction au CCAS, puis à la ville d'Yerres).
 - Politique d'attribution non définie (en cours de correction).
 - 14 attributions entre 2013 et 2015 ne respectant pas le principe de réservation (contingent préfectoral).
 - Plusieurs contrats anciens méconnaissent les principes fondamentaux de la commande publique (ordonnance du 6 juin 2005).
 - Absence de justification de la mise en conformité des ascenseurs et des contrôles techniques obligatoires au moment du contrôle (correctif en cours).
 - Diagnostics Techniques Amiante (DTA) non actualisés et DAPP non réalisés (correctifs en cours).
 - Quelques anomalies comptables.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : n° 2008-122 de février 2009

Contrôle effectué du 26 novembre 2015 au 1^{er} mars 2016

Diffusion du rapport définitif : Décembre 2016

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-216 SAEM Habiter à Yerres - 91

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	7
2.3 Conclusion.....	8
3. Patrimoine	8
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	8
3.1.1 Description et localisation du parc.....	8
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	8
3.2 Accessibilité économique du parc.....	9
3.2.1 Loyers.....	9
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	10
3.2.3 Charges locatives.....	10
4. Politique sociale et gestion locative.....	11
4.1 Caractéristiques des populations logées	11
4.2 Accès au logement	11
4.2.1 Connaissance de la demande.....	11
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	12
4.2.3 Gestion des attributions	12
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	15
4.4 Traitement des impayés.....	16
4.5 Conclusion.....	17
5. Stratégie patrimoniale	17

5.1	Analyse de la politique patrimoniale	17
5.1.1	La CUS	17
5.1.2	Le PSP	17
5.2	Évolution du patrimoine	18
5.2.1	Offre nouvelle	18
5.2.2	Réhabilitations	19
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage	19
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	19
5.3.2	Analyse d’opérations.....	20
5.4	Maintenance du parc	21
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	21
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	22
5.4.3	Sécurité dans le parc.....	22
5.5	Conclusion.....	23
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	23
6.1	Tenue de la comptabilité.....	23
6.2	Analyse financière	25
6.2.1	Analyse de l’exploitation.....	25
6.2.2	Structure financière	27
6.2.3	Résultats comptables.....	28
6.3	Analyse prévisionnelle	29
6.4	Conclusion.....	31
7.	Annexes	32
7.1	Informations générales, capital et répartition de l’actionariat de l’organisme	32
7.2	Liste des infractions aux règles d’attribution.....	33
7.3	Sigles utilisés	34

SYNTHÈSE

La SEM « Habiter à Yerres » est le principal bailleur de la ville d'Yerres, son seul territoire d'intervention. Avec les mises en service programmées, elle comptera 314 logements sociaux familiaux en propriété fin 2016 ainsi que 63 places en résidence spécialisée. Son activité porte exclusivement sur le logement social. La ville d'Yerres, membre de la nouvelle communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine, bénéficie d'une situation attractive à une vingtaine de kilomètres de Paris, à 10 minutes de l'aéroport d'Orly et desservie par la ligne D du RER. Le taux de logements sociaux de la ville s'élève à 13,7%, en deçà du taux légal de 25% à atteindre en 2025 ; l'objectif triennal de production de logements sociaux entre 2014 et 2016, est ainsi fixé pour la ville d'Yerres à 201 logements.

La société est devenue le seul organisme à assurer le développement du parc social sur la ville depuis 2006, positionnée de fait comme le bailleur « exclusif ». À son échelle, la SEM a connu un développement assez remarquable entre 2010 et 2016, passant de 219 à 314 logements familiaux. Les aides apportées de la ville d'Yerres ont été conséquentes, tant à travers les subventions que l'appui indirect consenti via la limite imposée aux opérateurs sur le coût de revient des logements sociaux dans les opérations mixtes. Malgré cela, l'équilibre financier à long terme des opérations n'a pu être démontré, notamment en raison de l'absence d'autres acteurs financiers, tels que les collecteurs d'Action Logement.

L'équipe de la SEM est actuellement constituée de cinq personnes. Sa faible taille rend très difficile le maintien de l'ensemble des compétences nécessaires à l'exercice du métier de bailleur social, et la polyvalence est de fait indispensable. Ainsi, la société ne dispose ni d'un technicien bâtiment qualifié, ni d'un comptable certifié. Cette situation augmente les risques d'anomalies et d'irrégularités.

Les éléments de base du contrôle interne (tableaux de bord sur les fonctions essentielles, archivage des dossiers) n'ont ainsi pas été assurés. Cette situation a eu des conséquences dommageables sur l'activité courante de la SEM, en premier lieu sur la question de la sécurité et du patrimoine (notamment le suivi des ascenseurs), où les manquements constatés ont été multiples et doivent absolument être corrigés.

La gestion locative et patrimoniale est toutefois pour le reste assurée convenablement, et les principaux indicateurs de gestion (vacance, impayés) ne révèlent pas de carence particulière. La qualité du service apportée au locataire, à quelques exceptions, est également assez satisfaisante.

Le processus d'attribution n'est en revanche pas conforme à la réglementation. En ayant confié l'instruction des demandes au CCAS de la ville de Yerres et en ne définissant pas ses propres orientations en matière d'attribution des logements, la SEM s'est départie de ses prérogatives obligatoires telles que définies dans le code de la construction et de l'habitation. La société a depuis confié un nouveau mandat à la ville d'Yerres, indiquant reprendre en gestion le traitement des candidatures en mutation et relevant des autres contingents. Elle indique également qu'elle va arrêter des orientations en matière d'attributions.

L'analyse montre en effet que l'égalité de traitement entre les demandeurs n'est manifestement pas respectée. Le contrôle a ainsi relevé une surreprésentation des ménages résidant dans la ville d'Yerres dans les attributions, qui ne peut être expliquée par la seule implication de la ville dans le financement des opérations et son quota de réservation. En outre, des délais de proposition anormalement courts non justifiés au regard de la pression de la demande ont été constatés. L'organisme n'a pas respecté ses objectifs de relogement au titre du DALO et quatorze logements relevant du contingent

préfectoral ont été attribués entre 2013 et 2015 irrégulièrement et directement par la SEM, sans que les services de l'État n'aient été avisés de la disponibilité desdits logements.

Fort logiquement compte tenu de sa forte et rapide croissance, la SEM présente aujourd'hui une situation financière très fragile. Son exploitation est peu voire pas rentable, de façon structurelle et en l'absence de carence de gestion, car la SEM n'a pas atteint sa taille critique. Ses ressources internes sont quasiment inexistantes, et sa capacité d'investissement dépend d'apports extérieurs.

Les perspectives d'Habiter à Yerres nécessitent donc d'être clarifiées. Présentée comme le bailleur unique de la ville, la SEM n'est pas en situation d'assumer un niveau de développement correspondant aux objectifs de la loi SRU fixés pour la ville d'Yerres. La seule hypothèse étudiée, qui n'intègre pas toutes les options possibles de développement, démontre la grande fragilité financière de la SEM, en particulier jusqu'en 2019 où la trésorerie demeurerait négative. Compte tenu de ces éléments, le business plan de la société devrait comporter plusieurs scénarios possibles, avec un chiffrage précis de toutes les opérations nouvelles, et la prévisionnelle devrait être actualisée au moins une fois par an.

Les mesures annoncées par la société (recapitalisation, refinancement d'emprunts, étude portant sur un réaménagement de la dette) vont dans le bon sens, même si elles n'autorisent pas de changement d'échelle significatif. Elles ne permettent toutefois pas de lever toutes les incertitudes, les prévisions dont dispose la SEM comportant des lacunes sur la définition du financement des opérations, les travaux à réaliser sur le patrimoine existant ou l'évolution du bilan et de la trésorerie.

Un pilotage financier fin s'annonce donc particulièrement nécessaire pour les prochaines années, à la fois sur le moyen terme, et sur le court terme pour garantir la pérennité de la trésorerie de la SEM.

Le directeur général



Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SEM « Habiter à Yerres » en application de l'article L342-2 du code de la construction et de l'habitation: « *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 (...)* ».

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Créée en 2003, la SEM « Habiter à Yerres » est à la fois le principal bailleur de la ville de Yerres avec 344 logements en propriété au 1^{er} janvier 2016 (dont 281 logements familiaux et 63 logements-foyers), devant les sociétés OSICA, Logement Francilien, et la SA I3F-Solendi. La SEM est l'outil opérationnel de la commune pour sa politique d'habitat social. La SEM « Habiter à Yerres » ne dispose pas de patrimoine situé en ZUS et n'est concernée par aucune opération de rénovation urbaine.

Sur la période du contrôle, le patrimoine de la SEM a évolué du fait de la stratégie de développement souhaitée par la ville, contrainte d'atteindre les objectifs réglementaires de production de logements sociaux sur son territoire.

Le taux de logement social de la ville s'élève à 13,7 %, en deçà du taux de 25 % imposé par la loi Duflot n° 2013-61 du 19 janvier 2013. Les constats de carence établis par les services de l'État n'ont jamais fait l'objet de prélèvement. L'objectif triennal de 201 logements à produire par la ville de Yerres entre 2014 et 2016 ne sera pas atteint ; la SEM sur cette période aura livré deux programmes de 11 et 22 logements en 2016.

La ville de Yerres se situe au nord - est du département de l'Essonne et est membre de la nouvelle communauté d'agglomération - Val d'Yerres Val de Seine créée le 1^{er} janvier 2016 (CA du Val d'Yerres : Boussy Saint-Antoine, Brunoy, Crosne, Épinay-sous-Sénart, Quincy-sous Sénart et la CA Sénart Val de Seine : Draveil, Montgeron, Vigneux-sur-Seine). La ville d'Yerres bénéficie d'une situation géographique attractive. Située à une vingtaine de kilomètre de Paris, à 10 minutes de l'aéroport d'Orly et desservie par la ligne D du RER, elle bénéficie de plusieurs réseaux de bus et de la proximité de la nationale 19 et de l'autoroute A6. La ville comporte par ailleurs plusieurs espaces naturels d'importance (espace boisé au nord de la ville, vallée de l'Yerres) qui limitent ses possibilités d'urbanisation.

La SEM Habiter à Yerres exerce sa compétence uniquement sur le territoire communal.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le conseil d'administration (CA) de la société, est composé selon ses statuts de 14 membres dont 11 représentants de la ville et 3 représentants des actionnaires privés. Aucun représentant des locataires ne siège au conseil d'administration suite au constat de carence de candidat lors des deux précédentes élections. Monsieur Stéphane Lemée, adjoint au maire de la ville de Yerres a été élu président directeur général de la SEM le 22 avril 2014 et il succède à Michelle Guttin qui occupait cette fonction depuis le 19 avril 2010. Fabrice Gauduffe, adjoint au maire a été nommé vice-président. Les principaux actionnaires sont la ville de Yerres qui détient 85 % du capital et six autres personnes morales qui se répartissent les 15 % restants (une détient 1,52 % et 5 détiennent 2,70 %). Le capital social de la société s'élève au 1^{er} janvier 2016 à 370 k€ divisé en 30 080 actions d'une valeur nominale de 10 €. Le 17 novembre 2009, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'augmenter le capital, il est passé de 225 k€ à 370 k€. Cette augmentation a été approuvée lors du CA du 2 février 2010.

Le contrôle a relevé que le conseil d'administration ne s'est pas réuni régulièrement sur la période du contrôle. En effet, en 2011 et 2013, le CA de la SEM Habiter à Yerres ne s'est réuni qu'une fois. Le CA délibère sur la politique de vente et sur les augmentations annuelles des loyers. Il se prononce annuellement sur la rémunération du président directeur général. Le plan stratégique de patrimoine (PSP) a été approuvé le 13 octobre 2009 et le projet de convention d'utilité sociale (CUS) a été adopté en mai 2010. Il existe un plan pluriannuel de travaux mais ce dernier n'a pas été validé par le CA avec une priorisation des actions à mener. Le CA a délibéré sur des orientations stratégiques portant sur le développement du patrimoine à savoir satisfaire les objectifs fixés par l'État de produire 200 logements entre 2014 et 2016.

Pour remplir sa mission, le conseil d'administration s'appuie sur une commission d'attribution de logement et sur une commission d'appel d'offre. Cette dernière a été réunie peu de fois en raison du montant des marchés passés. Il n'existe pas de conseil de concertation locative suite au constat de carence pris par le CA après les dernières élections des représentants des locataires.

Le conseil d'administration n'a pas pleinement joué son rôle d'instance de pilotage et de contrôle de l'organisme. En effet, plusieurs manquements ont été relevés :

- La direction générale ne présente pas au CA le rapport annuel d'exécution des contrats entrant dans le champ défini à l'article R. 433-5 du CCH ;
- La qualité de l'information financière reste insuffisante, notamment s'agissant de l'analyse prévisionnelle (cf. infra) ;
- Le CA n'a pas défini de politique d'attribution et les rapports annuels de la commission d'attribution de logements sont trop succincts (cf. infra) ;
- Les opérations ne sont pas clôturées et ne font l'objet d'aucune information. Il est rappelé que le CA donne en amont l'autorisation au PDG pour lancer les opérations selon un prévisionnel et qu'au titre de la bonne information du CA, le PDG doit rendre compte du réalisé.

La société précise que le conseil d'administration réuni en septembre 2016 a en conséquence été informé du bilan de la commission d'attribution de logements. Au vu des éléments fournis, ce dernier reste toutefois plus quantitatif que qualitatif. La SEM prend l'engagement de présenter au conseil d'administration d'octobre 2016 une politique d'attribution des logements, le rapport annuel d'exécution des contrats, ainsi que l'ensemble des opérations en cours.

Par ailleurs, la vérification du Kbis de la société a permis de constater que ce dernier n'est pas à jour, car quatre actionnaires n'y figurent pas : SCI de Sénart, l'hôpital privé du Val d'Yerres, la SARL Anabio Delval et JP Holding. Si la société Bio-Path figure dans le Kbis, elle n'apparaît pas dans les nouveaux statuts approuvés par l'AG. La régularisation de cette situation auprès de la chambre du commerce de l'Essonne est en cours.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

La direction générale de la société est exercée par Stéphane Lemée président du CA et par la directrice générale déléguée Véronique Thyebault, nommée le 2 décembre 2014 pour trois ans. Cette nomination fait suite à la création d'une nouvelle fonction de directeur de la promotion, que Madame Thyebault, assure également dans le cadre de son mandat, et à la suppression du poste de directeur administratif de la SEM occupé par Monsieur Jacques Meurisse. Ce dernier a été licencié en août 2014 par rupture conventionnelle et pour lequel un protocole transactionnel a été signé.

Le contrôle a relevé que la durée du mandat social de madame Thyébault est indiquée à cinq ans dans le procès-verbal du CA du 02 décembre 2014, alors que la durée est de trois ans dans le contrat de mandat signé avec cette dernière le 03 décembre 2014. Il convient d'harmoniser les dates et de porter la modification lors du prochain CA.

Au 1^{er} janvier 2016, l'effectif de la société se compose de cinq salariés : la directrice de la promotion, deux chargés de gestion locative dont une recrutée en 2011, un employé d'immeuble et une personne en contrat de professionnalisation pour deux ans. Depuis sa création, la SEM n'a pas de technicien, donc la société s'appuie sur les prestataires pour les interventions dans les logements et dans les parties communes. Les salariés bénéficient d'un treizième mois, d'une mutuelle et d'une prévoyance. Le faible effectif ne permet pas de bénéficier de prestations d'un comité d'entreprise.

Les outils de contrôle et de suivi sont insuffisants. Le fonctionnement de la société, de taille restreinte, repose avant tout sur les personnes en place. Cette situation est porteuse de risque en cas d'évènement comme peut en connaître toute structure, et qu'a rencontré au cas particulier la SEM : changement de directeur, absence prolongée d'un(e) salarié(e).

Ainsi, il est relevé :

- L'absence de formalisation des procédures, qui concerne plusieurs domaines d'activités de la SEM (traitement des réclamations, astreintes, la mise en location des logements, le processus d'attribution des logements, le suivi des prestataires) ;
- L'absence de suivi des échéances réglementaires et techniques (utilisation des nouvelles applications des services de l'État, échéances en matière de traitement et de suivi de l'amiante, la dératization et la désinsectisation) ;
- L'existence de peu de tableaux de bord et de suivi des indicateurs de gestion, notamment concernant les opérations de maîtrise d'ouvrage et les bilans d'exploitation. L'équipe de contrôle a eu toutefois accès à un tableau de suivi de l'évolution des loyers ;
- Un problème d'archivage des documents notamment relatif à la sécurité du patrimoine en matière d'amiante et de sécurité des ascenseurs.

L'équipe de contrôle insiste notamment sur les conséquences des carences en matière d'absence de traçabilité des procédures et justificatifs impliquant la sécurité des personnes.

La directrice générale déléguée a proposé en octobre 2015, une réorganisation de la charge de travail relative à la gestion locative ainsi qu'une nouvelle organisation pour le suivi technique des bâtiments

par le lancement d'un contrat multiservice. Au moment du contrôle, cette nouvelle réorganisation interne peine à être mise en place du fait de l'absence d'une des chargés de gestion locative.

La mise en place d'une organisation plus efficiente et efficace liée aux contraintes de la gestion quotidienne apparaissent ici comme un des principaux enjeux de la SEM. La société partage le constat sur l'absence de procédures et d'indicateurs ; elle indique que la directrice générale déléguée est d'ores et déjà en charge d'assurer la rédaction et l'application de différentes procédures ainsi que du suivi des indicateurs de gestion.

2.3 CONCLUSION

La SEM est une structure de taille restreinte dont l'organisation apparaît fragilisée par un manque de procédures et de contrôles, qui se traduisent notamment par des carences importantes dans l'archivage. Une sécurisation accrue s'impose donc.

Le rôle du conseil d'administration mérite par ailleurs d'être renforcé.

3.PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 1^{er} janvier 2016, le patrimoine de la SEM Habiter à Yerres s'élève à 344 logements dont 281 sont des logements familiaux. 18 % des logements sont de typologie T4 et plus. La société est propriétaire d'une résidence pour personnes âgées autonomes « Grange aux bois » de 63 studios. La SEM est propriétaire de 202 places de stationnement. L'ensemble du patrimoine est conventionné à l'APL. Le patrimoine est réparti sur 14 sites géographiques avec les deux plus grands ensembles que sont la Petite Prairie (130 logements) et la RPA Grange aux bois (63 logements). Pour les autres programmes, le nombre de logements est compris entre 4 et 20 logements. 25 logements sont situés dans deux copropriétés.

La répartition du patrimoine par type de financement est de 167 PLS (59 %), 162 PLUS (35 %) et 15 PLAI (5 %).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Au 31 décembre 2015, les différents taux de vacance de la SEM « Habiter à Yerres » montrent que l'organisme se situe dans les moyennes régionales. En effet, pour 2015, le taux de vacance globale s'élevait à 2,1 %, pour une moyenne régionale à 2,8¹ %. La vacance de plus de trois mois (hors vacance technique) s'élevait à 0,25 % pour un taux régional à 0,8 % et le taux de vacance technique se situait à 1,16 % pour un taux régional à 1 %.

Le taux de rotation en 2014 s'établissait à 7 %, soit un seuil légèrement supérieur à la moyenne régionale située à 6,3 %.

Les quatre cas de vacance technique ont fait l'objet d'une analyse permettant de comprendre les raisons de l'immobilisation de ces logements. Deux logements (un T1 et un T3) sont situés dans la résidence Bois d'Enfer qui doit prochainement faire l'objet d'une réhabilitation en milieu occupé et

¹ Source SOeS enquête RPLS 2014.

une isolation par l'extérieure. Le troisième logement, un T2 situé au rez-de-chaussée de la copropriété Pierre Guibert qui est immobilisé pour des problèmes d'humidité depuis 2014 alors que la résidence a fait l'objet d'un ravalement sans isolation en octobre 2011. Le quatrième logement est un T2 situé dans une résidence de quatre logements livrée en 2010 et qui n'a jamais pu être mis en location à cause d'un différend entre le bailleur et les propriétaires de la parcelle voisine. Le logement étant situé au rez-de-chaussée, il n'a pas pu faire l'objet d'un isolement extérieur lors des travaux de construction.

Le contentieux de la résidence « Les Pierreries » concernant l'isolation d'un mur pénalise la SEM, car les loyers non perçus pour cet appartement vacant depuis le 1^{er} août 2010 représentent une perte sèche pour l'organisme non négligeable à son échelle.

La société doit mettre en œuvre dans les meilleurs délais tous les moyens pour remettre le logement en location. Le montant du loyer non perçu est de 380,78 €/mois sans les charges. Les cinq années de loyers non perçus s'élèvent à 22 847 €. L'organisme précise avoir saisi son avocate en date du 29 août 2016 afin que cette dernière puisse reprendre les négociations permettant d'obtenir le droit d'échelle nécessaire à l'isolation du mur concerné.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les augmentations annuelles de loyer sont pratiquées au 1^{er} janvier depuis 2012. Pour l'année 2016, compte tenu de la faible évolution de l'IRL du second trimestre (+ 0,08 %), l'organisme a décidé de ne pas augmenter les loyers.

Le contrôle a analysé les loyers pratiqués en 2014 et en 2015. En 2014, le loyer moyen à la surface habitable est de 8,73 €/m² supérieur à la moyenne régionale qui s'établit à 6,60 €/m². Le loyer moyen à la surface corrigée est de 3,43 €/m² pour une moyenne régionale à 3,60 €/m². Le loyer moyen à la surface utile s'élève à 8,73 €/m². Si les niveaux de loyer (SH et SU) apparaissent assez élevés et limitent de fait l'accessibilité économique du patrimoine pour les ménages, il convient de relever que la relative jeunesse du parc et son mode de financement (forte proportion de PLS) expliquent en grande partie ce niveau lié à l'équilibre financier des opérations.

Le conseil d'administration a délibéré sur une augmentation de loyer en 2011 supérieure à l'IRL du 3^e trimestre, en contradiction avec l'article 210-III de la loi de finances n° 2010-1657 du 9 décembre 2010 (loi de finances pour 2011).

Sur toute la période du contrôle, l'organisme a pratiqué uniquement des augmentations de loyers basées sur l'IRL du deuxième trimestre de l'année N-1. Le contrôle a relevé que tous les loyers pratiqués sont au plafond des conventions APL et que la société ne dispose pas de marge d'augmentation. Il ne dispose que de l'augmentation automatique des loyers maximaux des conventions en cours. La société doit rester très vigilante aux arrondis afin de ne pas dépasser les plafonds fixés dans les conventions APL.

Sur la période contrôlée, les hausses de loyer arrêtées par le CA s'établissent comme suit :

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Augmentation pratiquée	1,45 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0 %
Évolution de l'IRL de l'année n-1 (LFI) pour les SEM	0,67 % (LFI 2010)	1,90 % (IRL 3 ^e tr)	2,15 % (IRL 3 ^e tr)	0,90 % (IRL 2 ^e tr)	0,57 % (IRL 2 ^e tr)	0,08 % (IRL 2 ^e tr)

² Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2014.

L'analyse des loyers pratiqués en 2014 et 2015 ne fait apparaître aucun dépassement de la part de la SEM.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La décision d'appliquer le supplément de loyer de solidarité (SLS) a été votée par le CA du 11 avril 2012. La SEM n'applique pas la possibilité de modulation des critères prévue dans la convention d'utilité sociale (CUS) à partir des 20 % de dépassement. Entre 2012 et 2015, seuls deux locataires ont été redevables en 2014. Pour le premier locataire, le taux de dépassement était de 21 % et pour le second, il était de 24 %. En 2016, l'enquête annuelle indique que quatre locataires seront redevables.

3.2.3 Charges locatives

Les modalités de gestion des provisions pour régularisations de charge (délais de régularisations et calcul du montant de chaque provision) n'appellent pas de réserve particulière. Cependant, la société doit améliorer son dispositif de contrôle pour ajuster le niveau des provisions aux charges réellement constatées.

Sur l'ensemble des 17 groupes immobiliers de la société, 5 présentaient des ratios de sous/sur-provisionnements supérieurs à 20 %. Ces écarts sont excessifs et mobilisent indûment des sommes vis-à-vis des locataires.

D'une manière générale, les évaluations des charges ne sont donc pas assez précises et la société n'anticipe pas certains événements (budget prévisionnel pour les programmes neufs et anciens, et renégociation des contrats).

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

CODE	Groupes	Nombre logements	Ratio provisions / charges réelles totales
BOIS	BOIS D'ENFER	10	74,92 %
TOURN4	TOURNELLES4	3	130,98 %
COOP	ORANGERIE	4	136,57 %
BARRE	CHEVALIER DE LA BARRE	4	141,63 %
GRANGE	40 RUE DE LA GRANGE	5	147,85 %

Il est pris acte que la société a déjà répercuté la baisse de la provision sur charges afférente aux programmes TOURNELLE, ORANGERIE, CHEVALIER DE LA BARRE et 40 RUE DE LA GRANGE sur le quittancement à compter de 2016.

Concernant le programme BOIS D'ENFER, la société ne peut moduler le niveau de la provision pour charges sans l'accord des locataires. La société n'avait pas correctement évalué les postes « entretien des pompes » et « curage de la station de relevage ».

Les groupes d'immeubles dont les coûts au mètre carré en 2014 de surface habitable et supérieurs à la moyenne régionale publiée en 2014 afférent à l'année 2013 par l'Observatoire des charges SEM IMMOBILIÈRES sont les suivants :

GPES	Communes	Nb logts	Ratio en € au m ² de SHAB de la SEM	Moyenne 2013 de l'Observatoire des charges (7 postes)
Tourne	Tournelles	6	28,30	
Poinca	Villa Poincare	20	27,02	
Bois	Bois d'enfer	10	26,68	22,20
Closer	La Closerie	19	26,08	
Prairie	La petite prairie	130	25,37	

Cependant, le niveau moyen des charges locatives récupérables pour l'ensemble des programmes immobiliers de la société (21,06 €/m²) se rapproche de la moyenne régionale établie par la fédération de la SEM au titre de l'année 2013 (22,20 € au m²).

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

98 5 % des locataires de la SEM ont répondu à l'enquête sur l'occupation du parc social réalisée en 2014. Les principaux indicateurs sont les suivants :

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > à 100 %	Bénéficiaires d'APL+AL
Enquête OPS 2014	47 %	5 %	16 %	7,5 %	50,6 %	12,3 %	33,7 %
Région OPS 2012	31,7 %	12,2 %	20 %	14,4 %	54,2 %	14,1 %	38,1 %

* Revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.

Les personnes de 65 ans et plus représentent 29 % des locataires. Ce taux très élevé s'explique en raison de la typologie d'occupation de la RPA (Résidence personnes âgées). En 2015, 112 locataires bénéficiaient de l'aide personnalisée au logement (33,7 %). Ce taux est supérieur d'un point à la moyenne régionale qui s'établit à 32,3 %. Concernant les ménages récemment arrivés sur le patrimoine de la SEM, les indicateurs sont relativement proches des locataires en place : 16 % des familles monoparentales, 5,5 % des ménages avec plus de trois enfants, 6,5 % des ménages ont des revenus inférieurs à 20 % des plafonds d'accès au logement social et 45 % ont des revenus inférieurs à 60 % au plafond d'accès. L'analyse des indicateurs montrent que la SEM loge une population aux caractéristiques sociales moins marquées que les locataires HLM des autres bailleurs sociaux de la région Île-de-France.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Au 1^{er} janvier 2016, il y avait 3 181³ demandeurs de logement social avec comme premier vœu la ville de Yerres. Pour mémoire en 2012, 500 demandeurs étaient yerrois. La SEM n'est pas centre d'enregistrement des demandes de logement et n'attribue pas le numéro unique régional en raison de sa taille et des moyens disponibles.

Au moment du contrôle, il a été constaté que la SEM n'utilisait pas les deux applications de gestion de la demande proposées par les services de l'État :

- le Système priorité logements (SYPLO) réservé pour la déclaration de la vacance à la préfecture et pour la recherche de candidats labellisés DALO.
- l'application bureau au logement des agents de l'État (BALAE) mis en service en avril 2015 pour déclarer la vacance des logements réservés du contingent fonctionnaire de l'État.

³ Source SEM Habiter à Yerres issue du fichier régional de la demande.

La SEM « Habiter à Yerres » a signé avec le CCAS de la ville de Yerres une convention de délégation du numéro unique lui confiant la mission d'enregistrer les demandes dans le fichier régional et d'instruire les dossiers en sélectionnant les candidats pour son compte.

La convention signée entre la SEM et le CCAS est irrégulière, elle contrevient aux dispositions de l'article R. 442-2-1 du CCH modifié par le décret n° 2010-431 du 29 avril 2010 - art.1.

La société indique avoir dénoncé la convention irrégulière qui la liait au CCAS quant à l'enregistrement et au traitement de la demande, lors de son conseil d'administration du 17 février 2016. Lors de ce même conseil, la SEM a adopté deux mandats confiés à la ville d'Yerres. Le premier porte sur l'enregistrement des demandes de logement locatif social et n'appelle pas d'observation.

Le second mandat porte sur une assistance technique signée avec la ville de Yerres, recouvrant l'exécution des tâches matérielles liées au traitement des demandes de logement locatif social, (instruction et actualisation des dossiers de demandeurs, accueil des ménages et classement des demandes en vue du passage en CAL). S'il peut être admis que la ville participe à la présentation de candidats, cette convention revient à transférer en totalité les prérogatives de la SEM à la ville, notamment le processus de sélection des candidatures sur l'ensemble du patrimoine, y compris pour les logements où la ville n'est pas réservataire. De ce fait elle apparaît également irrégulière.

En pratique, la société précise que l'instruction des mutations, des demandes provenant d'Action Logement et de la préfecture de l'Essonne est en fait réalisée en interne. La société est donc invitée à rectifier la convention passée avec la ville en conséquence.

À l'issue des signatures des baux, la SEM procède systématiquement à la radiation des demandes dans le système d'enregistrement national. Aucune anomalie n'a été détectée sur ce point.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Sur la période contrôlée, le CA n'avait pas défini d'orientations en matière de politique d'attribution. Le président directeur général de la société s'est engagé à présenter des orientations de la politique d'attributions de logements au conseil d'administration d'octobre 2016.

Pour pleinement jouer son rôle de bailleur social, la SEM doit en particulier prendre en compte les critères généraux définis à l'article L. 441-1 du CCH et les critères de priorités d'attribution fixés par l'article L. 441-1, 1° dans l'ordre de citation des textes. Par ailleurs, la mise en place du formulaire de demande unique (cerfa) permet en toute transparence de connaître l'ancienneté de la demande afin d'instruire de manière équitable les candidatures.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La commission des attributions locatives se réunit en moyenne une fois par mois au minimum. En 2015, 28 logements ont été attribués, dont 6 en mutation interne. En 2014, la CAL a attribué 28 logements dont 5 mutations. (En 2013, 50 attributions dont 6 mutations et en 2012, il y a eu 69 attributions dont 6 mutations).

Un nouveau règlement intérieur de la CAL a été approuvé lors du CA du 17 février 2016, afin de se conformer à la réglementation (articles L. 441-2 et R 441-9 du CCH).

Les bilans des attributions présentés au conseil d'administration depuis 2010 sont très peu détaillés et ne donnent aucune information sur le nombre de dossiers examinés, les mutations, les publics prioritaires (cf. infra § 2.2.1).

Il a été procédé au contrôle de la totalité des attributions entre 2010 et 2015. Des irrégularités et des manquements graves ont été constatés dans le processus d'attribution des logements (article L. 342-12 du CCH et L. 342-14 / I-1).

Sur la période contrôlée la SEM n'a pas signalé la vacance des logements du contingent préfectoral, attribuant ainsi irrégulièrement ces logements. Un logement a été attribué hors CAL. La société s'expose à des sanctions financières prévues aux articles L. 342-12 et suivants du CCH.

Entre 2013 et 2015, le contrôle a relevé 14 attributions sur l'ensemble du contingent préfectoral (mal-logés et fonctionnaires), pour lesquelles aucun avis de congé ou de seconde liste n'ont été adressés à la DDCSS de l'Essonne ou au bureau BALAE de la DRIHL.

- Dans le détail, six logements relevaient du contingent fonctionnaire dont un a été attribué en 2013, un en 2014 et quatre logements en 2015 (sur ces 4 logements 3 auraient dû être déclarés sous BALAE) ;
- Neuf logements relevaient du contingent mal-logé, dont deux ont été attribués en 2013, un en 2014 et cinq en 2015. Le contrôle relève que cette pratique s'est généralisée en 2015 et que les logements ont été attribués systématiquement à des demandeurs résidant à Yerres.

Ce faisant la SEM Habiter à Yerres contrevient aux engagements pris dans la convention de réservation signée avec le préfet du département le 04 décembre 2014 et est susceptible de sanction prévue par l'article L. 342-12 et suivants du CCH. La SEM reconnaît ne pas avoir été vigilante sur les déclarations de vacance des logements du contingent préfectoral et est conscient de ce manquement. L'organisme s'est engagé à signaler systématiquement toute vacance aux services de l'État. Un premier bilan des congés des logements du contingent préfectoral a été effectué entre avril et août 2016, la SEM indiquant que 10 logements ont été attribués sur ce contingent dans cette période.

- Un logement a été attribué hors CAL et le bail a été signé le 11 janvier 2012. Il s'agit du lot n° 11 - appartement n° 7 situé au 13 rue Lucien Manès dont le montant du loyer est de 615,31 €.

Il fait partie du programme appelé « 26 logements », propriété de la ville de Yerres et vendue à la SEM en 2004. Ces logements, qui ont été conventionnés, étaient initialement réservés de façon préférentielle aux enseignants des écoles primaires et aux gardiens d'école. Le logement concerné a été attribué à une gardienne récemment arrivée, les deux autres gardiens déjà en place lors de la vente du programme et du conventionnement des logements à l'APL bénéficient des avantages du maintien dans lieux acquis avant la vente des logements. Par délibération annuelle, le conseil municipal prend en charge le paiement intégral des loyers, ce qui est susceptible de conférer au logement un statut de logement de fonction, incompatible avec les règles de gestion locative inhérentes à un logement social conventionné.

Le contrôle a toutefois permis de constater que chaque locataire du programme, y compris le lot n° 11, bénéficiait bien d'un bail à son nom.

Une sanction pécuniaire ne pouvant excéder 18 mois de loyer soit 129 007, 62€ pour les logements où le contingent préfectoral n'a pas été respecté, et 10 665,90 € pour le logement attribué hors CAL peut être proposée par l'ANCOLS au ministre chargé du logement à l'encontre de la SEM.

Le contrôle rappelle à la SEM qu'une des orientations stratégiques inscrite dans la CUS était « la transparence des règles d'accès au logement ». Les pratiques d'attributions constatées pendant le contrôle ne respectent pas l'égalité de traitement entre les candidats.

Il est ainsi relevé :

- Le non-respect du critère d'ancienneté dans les dossiers présentés : des délais très courts ont été observés entre la date de la première demande de logement social et l'attribution sans qu'aucun caractère d'urgence particulier ne ressorte du dossier du candidat. Le contrôle a analysé sur la période 2013-2015, le délai entre la date de dépôt initial pour l'obtention du NUR et le passage en CAL. En 2015, 65 % des demandeurs relogés étaient inscrits depuis moins d'un an au fichier régional de la demande. En 2014, ils représentaient 68 % et en 2013 les demandeurs de moins d'un an représentaient 1/3 des relogés soit 34 % du total des attributions prononcées par la CAL. Ces délais ne correspondent pas du tout aux moyennes observées en région Ile de France⁴.

	<1 mois	<2 mois	<3 mois	<6 mois	<12 mois	>12 mois	>24 mois
2015 (26 attributions)	3	4	7	3	4	3	2
2014 (22 attributions)	0	2	0	5	8	4	3
2013 (50 attributions)	0	3	4	10	7	9	17

La situation n'a donc eu de cesse de s'amplifier depuis 2013, confirmant l'absence de transparence des choix proposés par le CCAS.

- Le critère de résidence antérieure dans la commune décidé par le CCAS de la ville apparaît dans les faits comme une priorité. Il a été vérifié dans le contrôle de 50 dossiers de locataires que seuls quatre d'entre eux ne résidaient pas antérieurement à Yerres. Parmi ces derniers, 2 ont été relogés sur le contingent fonctionnaire et sur celui de la préfecture de police.

La société indique qu'elle privilégie dorénavant l'ancienneté des demandes, sauf dans le cas de critères d'urgence ou de de priorités établis. L'organisme justifie la proportion prédominante de Yerrois par la politique d'investissement de l'actionnaire majoritaire, à savoir la ville de Yerres, et au motif de l'effort financier consenti par cette dernière. Il est rappelé que cet effort est déjà pris en compte dans le quota de réservation dont dispose la ville (cf. infra § 4.2.3.2).

Une cinquantaine de dossiers de locataires répartis sur la période 2012-2015 ont été analysés. Aucun dépassement de plafond n'a été relevé.

L'organisme ne remplit pas ses objectifs de relogements DALO pris dans le cadre de la CUS (15 % des attributions).

La société n'a relogé qu'un ménage labellisé DALO en 2012, qui a quitté le logement suite à un impayé locatif. Entre 2013 et 2015, la préfecture a adressé 5 candidatures DALO dont 2 en 2013, 2 en 2014 et une en 2015. Toutes les candidatures ont été refusées par la CAL au motif de ressources insuffisantes ou de dossiers incomplets alors qu'aucune demande de seconde liste n'a jamais été demandée à la DDCS. La SEM n'atteint pas l'engagement des 15 % et ce constat est confirmé par le rapport d'évaluation du bilan 2011-2012 de la CUS.

La SEM avance que les propositions de candidatures DALO sur des logements à loyer intermédiaire type PLS présente le risque de mettre en difficulté le futur locataire. Ce point n'est évidemment pas contesté, mais le contingent de logements de la SEM lui autorise une certaine marge de manœuvre et devrait lui permettre de remplir cet objectif en proposant des logements à des loyers accessibles. La société indique qu'elle tente d'identifier des dossiers DALO dans le système CERBERE, mais que cette démarche est fastidieuse. Cet argument n'est pas recevable, l'application régionale dédiée à la

⁴ Selon une étude publiée sur le site internet de la DRIHL, en 2013 les délais sont de plusieurs années avant une première proposition de logement social: 6 ans pour Paris, 4 ans pour les Hauts-de-Seine, 3 ans pour les autres départements de la région Île-de-France.

recherche de candidats DALO, ce qui a été rappelé à plusieurs reprises pendant le contrôle, est bien l'application SYPLO.

Il est pris note de la volonté de la SAEIM d'améliorer son pourcentage en utilisant son propre contingent et en mobilisant celui d'Action Logement. Il est rappelé que le processus de traitement des demandes DALO relève des prérogatives de la SEM (cf. supra § 4.2.1).

La SEM « Habiter à Yerres » n'a pas signé l'accord collectif départemental.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Le tableau suivant récapitule au 1^{er} janvier 2016, les contingents de réservation des logements familiaux conventionnés :

	Préfet	Mairie	Conseil. Général	Conseil. Régional	Autres	SEM	Total
En nombre de logts	85	79	6	4	3	107	284
En % du patrimoine	30 %	28 %	2 %	1 %	1 %	38 %	100 %

Concernant les 63 logements de la résidence pour personne âgées, le contrôle a relevé que 60 logements sont réservés à la SEM et 3 au Conseil Général de l'Essonne.

Conformément aux dispositions de l'article R. 441-5 du CCH, le contingent préfectoral a été identifié et la société a signé une convention de réservation avec le préfet de l'Essonne le 4 décembre 2014.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les 344 logements du patrimoine de la SEM se répartissent sur 14 sites géographiques à Yerres et le parc se caractérise par un ensemble de petits collectifs de 4, 10 ou 20 logements. Il n'existe que deux grands programmes que sont les 130 logements de la Petite Prairie et 63 logements de l'EHPA la Grange aux Bois. Il n'existe pas de loges de gardiens et la gestion de proximité est assurée en direct par les deux chargés de gestion locative. Les locataires s'adressent directement au siège de la SEM.

Un employé d'immeuble assure le ménage des programmes « Petite Prairie », « Granges – 5 logements » et « Pierrerie – 4 logements ». Les 25 logements situés dans les copropriétés les Tournelles et Ker Anna bénéficient de la prestation de ménage assurée par les prestataires des copropriétés. Pour les autres programmes, la société fait appel à deux prestataires qui assurent le nettoyage et ou la sortie des conteneurs. Les états des lieux d'entrée et de sortie sont assurés par les chargés de gestion locative.

Le traitement des réclamations est perfectible et la société ne réalise pas de bilan qualitatif et quantitatif des réclamations.

La saisine de la réclamation se fait directement auprès de la SEM, par téléphone, par mail ou par fax. La société n'a pas de procédures écrites sur le traitement des réclamations (prise en charge, traitement, suivi et clôture). Dans les faits, les chargés de gestion locative suivent cette activité. Les réclamations des locataires sont notées dans un cahier et d'après l'organisme, une réponse est apportée dans un délai de 10 jours. Pendant le contrôle, la société a mis en place une saisine informatique des réclamations afin d'avoir un suivi efficace permettant d'améliorer leur prise en charge et leur traitement. Pour une réclamation technique, une chargée de gestion locative se rend chez le locataire afin d'établir un premier diagnostic dans le but d'aiguiller les prestataires.

La société s'est engagé à établir un bilan hebdomadaire des réclamations et à passer en revue l'état d'avancement de ces dernières.

La société ne réalise pas d'enquête de satisfaction auprès de ses locataires alors qu'il n'y a pas de représentant des locataires élus. Cette enquête s'avère importante d'autant que les deux dernières élections de représentants des locataires en 2010 et 2014, ont l'objet d'un constat de carence (absence d'amicale de locataires). Il n'existe pas d'astreinte formalisée pour les week-ends, jours fériés et en dehors des heures de bureau. Au moment du contrôle, la société indique qu'en cas de difficultés et selon la gravité du problème les locataires peuvent joindre la police municipale qui contacte la directrice générale déléguée ou le président.

La société met en avant les actions accomplies depuis 2014 pour mieux satisfaire les locataires, en particulier : la renégociation des contrats de maintenance, qui a permis de réduire sensiblement les charges, la mise en place d'un contrat multi-service à compter du 01 janvier 2017, l'amélioration de l'organisation interne (redéfinition des tâches et création d'un référent par résidence).

La SEM est invitée à mettre en place une enquête de satisfaction, ce qu'il lui permettra de mesurer effectivement le degré de satisfaction concernant le logement occupé, le fonctionnement des équipements et les rapports avec le bailleur.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

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

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Locataires simples (c/4111)	154	233	255	298	268
Créances douteuses (c/416)	32	43	33	33	91
Admission en non-valeur (c/654)	0	10	0	0	58
Montant des impayés (c/4111+c/416+c/654-c/7714)	187	275	288	330	359
En % des loyers et charges	12,65%	15,87%	13,73%	13,85%	14,56%

Le taux d'impayés de l'organisme est en moyenne de 14,13% soit inférieur à la médiane Boléro 2013 SA ÎdF (16,20 %).

Sur le plan organisationnel, une personne chargée de la gestion locative traite l'ensemble des dossiers de la phase amiable jusqu'à l'expulsion. Elle travaille en étroite collaboration avec deux assistantes sociales et le service social du CCAS. Une commission d'impayés comprenant des membres du CCAS, de la MDS (maison de la Solidarité), du directeur général et de la chargée de la gestion locative se réunit une fois par trimestre pour analyser les dossiers, les prioriser et actionner les poursuites adéquates (échancier, voie d'exécution devant le juge de l'exécution). Dans l'ensemble, l'action en recouvrement pour recouvrer les impayés est efficace et donne des résultats satisfaisants.

Les moyens de paiement sont essentiellement le chèque, le virement bancaire, le prélèvement par TIP et le versement d'espèces. Le prélèvement représente le tiers des paiements effectués par les locataires.

Il est à noter qu'un montant très élevé d'admission en non-valeur (58 k€) a été comptabilisé en 2014. Il résulte d'un rattrapage des années antérieures.

La société devrait assurer un suivi permanent (a minima une fois par an) de la gestion de ses créances irrécouvrables, et ainsi s'efforcer de les lisser afin de ne pas grever fortement le résultat d'exploitation sur une seule année, et d'augmenter ainsi inutilement la dette du locataire. Cette démarche doit permettre une bonne information du CA (cf. supra) sur ce sujet. La SEM s'engage à effectuer ce suivi à partir de 2016.

4.5 CONCLUSION

La SEM loge des ménages aux caractéristiques socio-économiques moins défavorables que celles rencontrées en Ile de France. Cette situation s'explique partiellement par la nature du parc, récent, et son mode de financement générant des loyers élevés.

Le processus d'attribution présente de multiples irrégularités, notamment sur la gestion du contingent préfectoral, et fait l'objet d'une remise à plat par la SEM.

Le service apporté au locataire est convenable, bien que perfectible, et le traitement des impayés satisfaisant. Une enquête de satisfaction permettrait d'objectiver les progrès que considère avoir réalisés la société.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 La CUS

La CUS signée pour la période 2011-2016 a été validée par le conseil d'administration de mai 2010 et signée le 30 juin 2011. Elle décline les politiques patrimoniales, de gestion sociale et de qualité de service de la société. Elle concernait 263 logements sociaux et le patrimoine est réparti en deux segments : le patrimoine en pleine propriété et le patrimoine en copropriété. Les principaux engagements portaient sur :

- le développement de l'offre, représentant 123 logements dont 18 PLAI, 84 PLUS et 11 PLS ;
- la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements classés E, F ;
- l'attribution de 15 % des logements aux ménages labellisés DALO ;
- 10 % des attributions réservés aux demandes de mutation.

5.1.2 Le PSP

Le plan stratégique de patrimoine a été établi pour 6 ans (2009-2015) et approuvé par le CA d'octobre 2009. Le PSP présente un sommaire état des lieux techniques croisé avec une analyse de l'attractivité. Les orientations stratégiques de la société concernent les interventions sur le patrimoine existant (6 programmes sur 9), pour en maintenir l'attractivité. Les deux résidences les moins bien cotées en 2009, étaient le 54 rue Pierre Guibert et Bois d'Enfer. Le PSP a également identifié comme projet majeur la réhabilitation de la résidence des personnes âgées, le ravalement de la résidence Guibert, la réhabilitation complète de Bois d'Enfer et des changements de composants des logements achetés dans les copropriétés de Ker Anna et des Tournelles.

Les travaux ont été programmés dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux portant sur des interventions de gros entretien et de changement de composants. Le montant des travaux sont identifiés dans le plan pluriannuel de travaux. Le document fourni par l'organisme indique un budget prévisionnel de 377 500 € qui couvre la période 2013-2017.

Le PSP et le plan pluriannuel doivent faire l'objet d'une actualisation en raison des travaux déjà effectués sur le patrimoine et des nouvelles priorités en matière de remise à niveau.

Cette actualisation doit prendre en compte la maîtrise énergétique des bâtiments classés en F et E afin de se conformer aux objectifs du Grenelle de l'environnement ainsi que les travaux liés au traitement de l'amiante dans les parties communes et privatives. L'actualisation du PSP permettra de réaliser un nouveau classement de l'attractivité des résidences et définir des priorités pour le nouveau plan pluriannuel de travaux.

Les éléments les plus récents fournis par l'organisme comprennent pour l'essentiel des prévisions de production de logements et de résultats d'exploitation. Ils ne sont pas suffisants. Notamment les travaux à envisager précisément sur le patrimoine existant et les plans de financements en matière d'investissement ne sont pas connus.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Les nouvelles opérations livrées en VEFA, sont issues de projets urbains et d'aménagement de la ville qui est confrontée à la contrainte de produire des opérations mixtes pilotées par les promoteurs immobiliers. La ville fixe à 30 % le nombre de logements à réaliser en logements sociaux, conformément au décret de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. La loi porte le taux de logements sociaux à atteindre en 2025, de 20 % à 25 %.

Le contrôle a relevé le dynamisme de la production de la SEM sur la période 2010 à 2016. La production de logement sur la période de la CUS est conforme aux objectifs signés en 2010. En effet, la SEM s'était engagée à produire 18 PLAI, 84 PLUS et 11 PLS. Fin 2016, le nombre de PLAI réalisé s'élève à 25, les PLUS sont au nombre de 82 et les PLS à 15 alors que la SEM n'a livré aucun programme en 2014 et en 2015. Avec 192 logements familiaux en 2010, la SEM a depuis augmenté son patrimoine de 60 % en 6 ans, ce qui constitue une croissance assez remarquable.

La SEM Habiter à Yerres est devenue le bailleur exclusif de la ville de Yerres depuis 2006. Seul l'organisme assure la production des logements sociaux sur la ville de Yerres, mais actuellement elle n'est pas en capacité de porter toute la production permettant à la ville de sortir de la carence SRU. En effet avec un objectif de production de 786 logements à atteindre avant 2025, la ville doit produire 200 logements pour le second bilan triennal 2014-2016, l'objectif étant hors de portée de la seule SEM. La SEM apporte très peu de fonds propres dans ses opérations en raison de sa situation financière (moins de 5 %).

Entre 2010 et 2016, la production de la SEM en matière de logements familiaux est la suivante :

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Acquisition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2010	192	4	0	5	7	208	8,5 %
2011	208	5	0	10	0	223	7 %
2012	223	0	39	0	0	262	18 %
2013	262	0	19	0	0	281	7,5 %
2014	281	0	0	0	0	0	0 %
2015	281	0	0	0	0	0	0 %
2016	281	0	33	0	0	314	12 %
Total		9	91	15	7	314	

Fin 2016, le patrimoine de la SEM sera de 377 logements, dont 314 logements familiaux. La société a mis en service ou acquis 122 logements conventionnés entre 2010 et 2016 soit en moyenne

17 logements par an. 10 % de ces mises en services ont été le résultat d'opérations de construction en maîtrise d'ouvrage directe, 65 % en VEFA et 25 % en acquisition. Sur la période du contrôle, la société a acquis 9 programmes dont le dernier « Artémis » de 22 logements comprend 13 logements acquis en usufruit. Sept logements ont été achetés dans deux copropriétés « Les Tournelles » et « Ker Anna ».

Le prochain programme qui sera livré en 2017 est une opération de 33 logements en VEFA « Maréchal Juin » dont le coût au m²/SH est de 2 498 €. Le budget prévisionnel est de 5 632 k€. Il a été réalisé dans le cadre d'une reconstitution de l'offre du projet de rénovation urbaine d'Épinay-sous-Sénart.

La SEM est aussi partie prenante dans le projet urbain de transformation du quartier de la « Gare » qui prévoit la construction de 48 logements sociaux. Au moment du contrôle, ce projet n'était pas abouti.

5.2.2 Réhabilitations

Sur la durée du PSP, la société avait initialement prévu une réhabilitation d'importance pour trois de ses résidences dont deux concernant les programmes les moins bien notés dans le cadre de la cotation du patrimoine : Pierre Guibert et Bois d'Enfer. Le troisième programme concerne la résidence pour personnes âgées qui a fait en 2010 l'objet d'une réhabilitation complète pour un coût final de 2 647 k€ (soit 42 k €/ logement). Les travaux ont permis une réhabilitation du bâtiment et des fluides, la création de trois T1 bis, l'amélioration des accès et la sécurité, la réfection des pièces humide et la modernisation des ascenseurs.

En 2011, la société a procédé au ravalement des façades de Pierre Guibert, sans avoir réalisé d'isolation. Ce programme en copropriété comporte des désordres au niveau de la toiture et des problèmes d'humidité. Un logement au rez-de-chaussée est en vacance technique.

La résidence du Bois d'Enfer, dont la programmation des travaux était prévue en 2015, a vu ces derniers reportés, suite au désistement de l'entreprise générale. Un nouvel appel d'offre devrait être lancé courant 2016. Le budget prévisionnel est de 317 k€ et financé par un éco-prêt.

La résidence de la Petite Prairie qui avait fait l'objet d'une réhabilitation en 2006 a fait l'objet de réhabilitations des terrasses et des garde-corps (7 blocs sur 8). La société procède au remplacement des radiateurs d'origine, ainsi que les chauffe-eau à chaque congé de locataire depuis 2010.

D'autres programmes font l'objet de changements de composants au cas par cas notamment pour les logements achetés individuellement dans les copropriétés Ker Anna et les Tournelles : intérieur des logements, chaudière individuelle et remplacement des fenêtres.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

La SEM ne possède pas d'équipe de maîtrise d'ouvrage dédiée au développement en interne et les dernières opérations ont principalement été réalisées en VEFA. Jusqu'au 31 août 2014, les projets étaient suivis par l'ancien directeur administratif et la PDG. Puis en septembre 2014, après le départ du premier, la DGD nouvellement nommée assume directement la fonction de directrice de la promotion pour réaliser le développement des opérations. L'objectif du CA est d'augmenter significativement la production afin de satisfaire les obligations réglementaires de la loi SRU. La SEM s'appuie également sur le service technique de la ville de Yerres qui lui apporte son aide dans les projets de réhabilitations ou d'acquisition en VEFA. La ville a porté la maîtrise d'ouvrage déléguée pour la réhabilitation de la RPA Grange aux Bois. D'après les chiffres fournis par l'expert-comptable,

la SEM bénéficie de l'aide financière de la ville (en moyenne 10 % du programme sous forme de subventions d'investissement) qui a atteint un montant global de 3 130 k€ sur la période 2010-2015.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Montant des subventions	611	252	1 164	323	784	0

Outre ces subventions, la SEM bénéficie indirectement des conditions financières très favorables fixées par la ville d'Yerres, qui plafonne le prix de revient des logements sociaux lors d'opérations mixtes d'aménagement et de construction (logements conventionnés et logements libres), faisant peser une partie de la charge sur le secteur libre (cf. infra).

Début 2016, la direction générale a décidé de s'entourer d'une assistance à maîtrise d'ouvrage afin de l'aider à produire plus de logements et de sécuriser le montage des projets en cours.

5.3.2 Analyse d'opérations

L'analyse de l'équilibre des opérations est partielle en raison de l'absence des bilans d'exploitation en cumulé qui n'ont pu être fournis à l'équipe de contrôle. Seule l'opération Athémis (usufruit) a pu être analysée dans sa globalité⁵. Pour le reste, les éléments fournis par l'organisme lors du contrôle n'ont pas permis de constater de dérives dans les délais et dans les coûts des opérations par rapport aux prévisions initiales, sauf pour les opérations René Coty (11 logements) et M. Juin (33 logements) qui ont été différées de deux ans suite à des recours administratifs.

Pour le développement de l'offre nouvelle, le coût moyen des opérations de logements familiaux s'établit à 2 500 €/m² de surface habitable (SH). Ces prix négociés par la ville sont inférieurs aux moyennes régionales établies par l'étude publiée par la CDC sur l'évolution des coûts de construction entre 2011 et 2013⁶. Ils témoignent d'un effort financier particulier réalisé positivement au profit du logement social, à travers la recherche d'un équilibre global d'opérations mixtes de construction comprenant du logement conventionné et du logement libre.

- La Closerie (19 logements livrés en 2012) avec un coût moyen de 2 489 €/m²/SH.
- Villa Poincaré (20 logements livrés en 2012) avec un coût moyen de 2 461 €/m²/SH.
- Renaudin (19 logements, dont 9 maisons individuelles livrés en 2013) avec un coût moyen de 2 543 €/m²/SH.
- René Coty (11 logements livrés en 2016) avec un coût moyen de 2 499 €/m².
- Artémis (22 logements dont 13 en usufruit locatif livrés en 2016) avec un coût de 2 550 €/m²/SH pour les 9 logements en pleine-propriété et 1 408 €/m²/SH concernant ceux en usufruit. Le compte d'exploitation de cette opération est déficitaire et l'opération n'est pas équilibrée sur toute la durée de la période d'exploitation (durée du prêt). Cette opération mal initiée et non maîtrisée par la SEM, a connu de nombreuses modifications, et montre les limites de la maîtrise d'ouvrage sur des opérations complexes.

Malgré le fait que les opérations soient inférieures au coût de sortie des opérations financées dans le département de l'Essonne, l'analyse du plan de financement permet de constater que les prêts bancaires représentent en moyenne entre 80% et 90 % du coût des opérations. L'absence de fonds propres et de financements aidés liée à la vente de droits de réservation (subvention et prêts 1 %)

⁵ Source : compte d'exploitation de l'opération fourni à titre exceptionnel par la CDC.

⁶ Revue Éclairages CDC de juin 2012 / Pour l'Essonne le coût moyen en MOD est de 2 773 € et en VEFA de 3 000€ et pour les Hauts de Seine le coût est de 3 300€ en VEFA et 2 945 € en MOD.

auprès des collecteurs du 1 % oblige la société à financer essentiellement par emprunts ce qui se traduit par une annuité élevée. Cette situation fragilise la situation financière de l'organisme et limite par conséquent un retour à l'équilibre d'exploitation plus rapide (cf. infra). En 2015, pour la première fois, l'organisme vient de solliciter deux collecteurs Astria et Cilgère pour les deux derniers projets : Artémis et Maréchal Juin.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

La visite de patrimoine du 28 janvier 2016 a porté sur neuf programmes divers. Elle a permis de constater un patrimoine bien entretenu globalement avec cependant une prestation de nettoyage qui doit être renforcée sur le programme Grange.

La SEM ne dispose pas de personnel technique pour monter des opérations de construction neuve ou pour porter les réhabilitations importantes. Plusieurs désordres techniques ont été constatés et sont traités tardivement ou sont dans l'impasse. La SEM a mené une réflexion en 2015 pour prendre en charge de façon efficace et régulière l'entretien des logements et les parties communes. La société a lancé une consultation afin de mettre en place un contrat multiservice dont l'objectif est de mettre à niveau les logements et d'assurer un meilleur suivi en effectuant une visite annuelle préventive et technique. La réclamation technique sera traitée par le prestataire.

La SEM fait appel à plusieurs sociétés localisées dans la ville ou dans les environs situées dans l'Essonne ou dans les départements limitrophes. Depuis 2014, la société a réalisé un premier état de ses contrats de maintenance et autres prestations. Plusieurs contrats ont été résiliés, en particulier en vue de mieux préserver les intérêts économiques de la SEM, mais la situation n'est pas encore totalement assainie.

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

Plusieurs contrats anciens sont en tacite reconduction, et sont ainsi en contradiction avec l'obligation d'une remise en concurrence périodique des marchés prévue à l'article 5 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

À titre d'exemples :

- Les contrats de nettoyage passés avec les deux sociétés sont en tacite reconduction. Le contrat signé avec [redacted] pour un an concernant les programmes 26 logements, l'Orangerie, Pierre Guilbert, Renaudin, Bois d'Enfer, Villa Poincarré, Auberge de l'Abbaye. Les plus anciens contrats ont été signés en 2007. Un contrat unique avec la société [redacted] pour le programme la Closerie, signé le 27 septembre 2012 pour une année, est encore actif.
- Le contrat entretien des chaudières et de la VMC signé en 2012 et en 2014 pour les programmes Auberge de l'Abbaye et Villa Poincarré sont également en tacite reconduction.

Invoquant des difficultés à obtenir des offres, la société indique avoir déjà dénoncé plusieurs marchés afin de se conformer à la réglementation. Un dispositif d'alerte lui permettrait d'anticiper et de préparer les mises en concurrence pour les différents marchés afin de respecter les principes fondamentaux de la commande publique.

La société a signé en date du 27 juin 2016 un contrat de prestations concernant la dératisation et de désinsectisation de l'ensemble de son patrimoine à la demande de l'équipe de contrôle et s'est ainsi conformée au règlement départemental sanitaire de l'Essonne. Ces contrats permettront d'appliquer des mesures préventives et des actions curatives.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Un plan pluriannuel de travaux réalisé par l'ancien directeur administratif sur 5 ans a été mis en place et doit faire l'objet d'une actualisation. C'est la directrice délégué et le PDG qui assurent le suivi des marchés, notamment de maintenance et le suivi des travaux de gros entretien.

L'évolution des coûts des niveaux d'entretien entre 2011 et 2014 est la suivante :

Année	2011	2012	2013	2014
Gros entretien et changement de composants (k€)	73,8 k€	120,4 k€	132,4 k€	113,1 k€
Entretien courant (k€)	18,2 k€	19 k€	30,8 k€	36,7 k€

L'expert-comptable n'a pas dissocié le gros entretien et le changement de composants.

La société a fait réaliser en 2009 et 2010 les DPE sur l'ensemble de son patrimoine. Au moment du contrôle le classement énergétique est le suivant : 1 % en F (Chevalier de la Barre, logement individuel chauffé à l'électricité), 49 % en E (Petite Prairie), 38 % en D, 5 % en C et 7 % en B correspondant aux derniers programmes livrés. La société a le projet de réaliser de nouveaux DPE après les travaux d'économie d'énergie.

5.4.3 Sécurité dans le parc

La société dispose d'un parc de 11 ascenseurs, dont les dates d'installation s'échelonnent de 1982 à 2012. Huit sont installés dans la résidence de 130 logement «La Petite Prairie ». Deux à la résidence de personnes âgées et un ascenseur à la résidence « la Closerie ».

La société n'a pas été en capacité de fournir les documents certifiant la réalisation et la mise en conformité des ascenseurs pendant le contrôle (10 ascenseurs concernés). L'examen des travaux de modernisation et de sécurisation a révélé en outre un écart entre les travaux mentionnés sur les factures et les devis produits. Enfin il n'existait pas d'historique des travaux effectués mentionnant des réserves ou pas à la réception de ces derniers. Cette situation est anormale.

Alertée par l'équipe de contrôle sur ce risque pour la sécurité des personnes, la SEM a engagé un travail sur ce sujet. L'organisme a pu finalement fournir des procès-verbaux relatifs à des essais de parachutes réalisés en 2015. Aucun procès-verbal de réception de travaux justifiant la mise en conformité selon le décret n° 2004-964 (Loi SAE) n'a quant à lui pu être transmis.

La société a donc depuis fait procéder aux contrôles techniques quinquennaux obligatoires (R. 125-2-4 du CCH) des 10 ascenseurs (8 sur le groupe Marceau Balliot et 2 ascenseurs de la RPA la Grange aux Bois). Les conclusions du contrôle remis en mai 2016 ont mis en évidence pour l'ensemble des 10 ascenseurs des anomalies ou défauts auxquelles l'organisme est tenu d'y remédier dans les meilleurs délais. La SEM qui a reçu des devis des deux prestataires en charge de la maintenance et des travaux sur le parc d'ascenseurs doit faire réaliser ces travaux sans délai et effectuer si nécessaires les levées de réserves.

Il est rappelé que la sécurisation et la maintenance des ascenseurs doit être assurée avec la plus grande rigueur, et que la société doit disposer par programme, d'un historique des travaux effectués sur chaque ascenseur (PV de réception des travaux, dossier technique du contrôle quinquennal, contrôle des maintenances actualisé et dossier des ouvrages exécutés avec les plans électriques et schémas).

Les diagnostics techniques amiante (DTA) n'ont pas fait l'objet d'une actualisation leur permettant de constater l'état de dégradation des patrimoines initialement repérés (arrêtés du 12 décembre 2012 et articles R. 1334-20 et R. 1334-21 du Code de santé publique).

Depuis les derniers DTA réalisés entre 2005 et 2009 sur les parties communes de son patrimoine, la SAEM n'a pas actualisé les données de repérage de matériaux amiantés (liste A comprenant les calorifugeages, les flocages et les faux-plafonds) afin d'évaluer leur état de. Par ailleurs, l'extension des diagnostics aux nouveaux matériaux mentionnés dans la liste B (parois verticales, conduits, canalisations, toiture, etc.) n'a pas été réalisée. Ces dispositions applicables depuis le 1^{er} avril 2013 découlent de deux arrêtés du 12 décembre 2012 et sont prévues par les articles R. 1334-20 et R. 1334-21 du Code de santé publique.

Il est rappelé à l'organisme que le dossier technique amiante doit être tenu à la disposition des locataires depuis le 1^{er} janvier 2013. Dans sa réponse, la société s'est engagée à actualiser l'ensemble des DTA et d'ores et déjà missionné un prestataire. Elle doit également procéder à la réalisation des diagnostics partie privatives (DAPP) de l'ensemble des logements construits avant 1997.

Les registres de sécurité ont été mis en service en janvier 2016. Il n'existe pas d'antériorité concernant les années du contrôle. Le prestataire chargé d'assurer la mise en conformité de la sécurité incendie a émis des préconisations qui devront être suivi d'effets, avec une explication et une implication dans la tenue des registres.

5.5 CONCLUSION

La SEM se montre dynamique dans son développement, toutefois malgré les conditions financières favorables de prix de revient des opérations, l'équilibre financier de ces dernières n'est pas assuré et n'a pas pu être vérifié.

L'entretien du patrimoine est réalisé convenablement, mais la SEM manque d'une vision prévisionnelle des travaux à programmer, et surtout, pêche dans l'exploitation du parc pour garantir que la sécurité des locataires est assurée.

Un effort particulier est donc à réaliser pour garantir que les obligations réglementaires soient respectées.

6.TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

La comptabilité de base de la SEM est tenue en interne tandis que la mission de présentation des comptes diligentée par l'expert-comptable a pour objectif d'exprimer une assurance modérée sur la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels. La SEM ne dispose pas de compétence comptable qualifiée en son sein, accroissant sa dépendance à l'expert-comptable, ce qui s'avère très pénalisant pour la bonne tenue des comptes et sa capacité propre d'ingénierie financière.

Afin de pallier les difficultés engendrées par la gestion comptable quotidienne, pour laquelle la SEM reconnaît ne pas disposer des compétences de base, la société a finalement choisi d'externaliser dans son intégralité la tenue de la comptabilité de base. Ce choix permettra ainsi à la personne initialement dédiée à l'enregistrement d'écritures comptables de se consacrer entièrement à la gestion locative.

Les conditions dans lesquelles la mission du commissariat aux comptes et d'expertise-comptable ont été conclues sont irrégulières au regard des règles de la commande publique.

Les prestations de service comptable et d'audit relèvent du droit des marchés publics réglementé par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics. En effet, dans la mesure où le cabinet d'expertise-comptable et le commissariat aux comptes ont été choisis dès la création de la société soit en 2003, la société aurait dû procéder à leur renouvellement et faire l'objet d'une publicité ainsi qu'une mise en concurrence conformément aux dispositions de cette ordonnance. La SEM indique que la remise en concurrence du commissariat aux comptes a été depuis réalisée, celle de l'expert-comptable interviendra courant 2017.

Le commissaire aux comptes a, sur la période étudiée certifié, que les comptes annuels étaient, 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 réglementées, il a informé l'assemblée générale qu'il ne lui a été donné avis d'aucune convention autorisée sur la période 2010/2014.

La tenue de la comptabilité présente toutefois plusieurs anomalies et irrégularités, qui ne sont pas de nature à remettre en cause la sincérité des comptes. Ce dysfonctionnement résulte principalement d'une mauvaise maîtrise des logiciels Elodie et EMMA pour l'enregistrement des écritures comptables et d'une mauvaise coordination entre le cabinet d'expertise comptable et la SEM en vue de passer les écritures de base, ces difficultés devant normalement disparaître avec la nouvelle organisation retenue (cf. supra).

Les constats opérés sont les suivants :

- Des comptes à terme ont été enregistrés comptablement dans le compte 52 « Instrument de trésorerie » en contradiction avec les règles comptables prévues par le PCG. En effet, le compte 52 « Instruments de trésorerie » est utilisé principalement pour les opérations de couverture ou transactions spéculatives sur le MATIF. Aussi, le compte à terme souscrit par la société en 2010 aurait dû être enregistré dans le compte 512 « Valeurs mobilières de placement ».
- Le produit d'un emprunt utilisé à d'autres fins que le financement immobilier classique est contraire au principe de sincérité donc impropre à donner une image fidèle de la société. La société ayant des difficultés pour obtenir définitivement un emprunt (contrat déjà signé) destiné à financer un programme immobilier auprès de la CDC a décidé dans l'urgence de se servir d'un autre emprunt ayant pour objet de financer l'opération René COTY non encore lancée à ce jour.
- La société n'a pas transféré ses subventions d'investissement relatives au foncier (terrain non amorti) au compte de résultat conformément à la réglementation comptable sur la période contrôlée. L'avis du CNC n° 2004-11 (relatif aux modalités d'application de l'approche par composants dans le secteur du logement social) stipule que « les subventions sont ventilées proportionnellement entre les différents composants » y compris le foncier. La SEM Habiter à Yerres a désormais décidé d'appliquer cette méthode pour les comptes 2014 et suivants.
- L'enregistrement comptable de la garantie à première demande du marché passé entre la SAEM « Habiter à Yerres » et la société n'est pas conforme au plan comptable général (PCG). En effet, la retenue de garantie remplacée par une garantie à première demande auprès du CIC de PARIS a été comptabilisée au compte « 408 Fournisseur-Factures non parvenues » alors qu'elle aurait dû être enregistrée au compte « 4017 Fournisseurs-Retenues de garantie ».

- Sur l'année 2012, la société a comptabilisé deux années de charges non récupérables afférentes à la Résidence KER ANNA. Cette écriture conduit à majorer le coût de gestion.
- Le paiement d'une charge locative par la SEM sans avoir le justificatif n'est pas conforme à la réglementation comptable. En 2010, une grosse fuite d'eau a été constatée et liquidée pour une somme d'environ 4 000€ par le syndic de gestion concernant un locataire dans l'immeuble TOURNELLE. Le service de gestion locative n'a jamais réclamé la facture afférente à cette dépense.
- La participation financière de la SAEM à l'action sociale du CCAS n'a pas respecté le principe du rattachement comptable des charges au bon exercice. La convention relative à la participation a été enregistrée à la préfecture de l'Essonne en date du 4 juillet 2012. En conséquence, la SAEM aurait dû payer cette dépense en 2012, or, cette charge a été comptabilisée en charge exceptionnelle en 2013.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Les éléments financiers concourant à la formation de l'autofinancement net :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	1 302	1 466	1 809	2 033	2 102
Coût de gestion hors entretien	- 390	- 457	- 490	- 540	- 594
Entretien courant	- 25	- 33	- 23	- 52	- 78
GE	- 88	- 74	- 101	- 102	- 93
TFPB	- 23	- 61	- 21	- 24	- 22
Flux financier	9	14	7	0	2
Flux exceptionnel	0	0	- 2	- 53	- 130
Autres produits d'exploitation	42	77	71	75	66
Pertes créances irrécouvrables	0	- 10	0	0	- 58
Intérêts opérations locatives	- 371	- 495	- 638	- 685	- 600
Remboursements d'emprunts locatifs	- 598	- 486	- 586	- 600	- 700
Autofinancement net⁷	- 142	- 59	25	53	- 106
% du chiffre d'affaires	- 10,87 %	- 4,03 %	1,40 %	2,59 %	- 5,06 %

- *Évolution de l'autofinancement net de l'organisme* -

L'autofinancement net est en moyenne négatif sur la période étudiée de l'ordre de - 3,19 %. La médiane Boléro 2013 est à 11,80 %. Cette insuffisance résulte d'une annuité locative relativement importante, d'une hausse du coût de gestion (en moyenne de 11,10 %/an) et d'un niveau de chiffre d'affaires encore trop faible pour absorber les frais de structure. Par ailleurs, une charge exceptionnelle de 130 k€ (soit 6% du montant des loyers) relative au licenciement de l'ancien directeur administratif a fortement impacté la rentabilité en 2014 (- 5,06 %). En effet, pour prévenir les risques importants de contentieux aux prud'hommes, confirmés par l'analyse du dossier durant le contrôle, le PDG a choisi de recourir à un protocole transactionnel pour circonscrire le risque financier et le faire peser sur l'exercice 2014.

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

Nonobstant cet évènement conjoncturel, la remontée de l'autofinancement sur la période est réelle mais ce dernier demeure à un niveau très bas. Dans la configuration actuelle, l'exploitation n'est pas en mesure de permettre à la SEM de dégager des ressources.

- **Les produits**

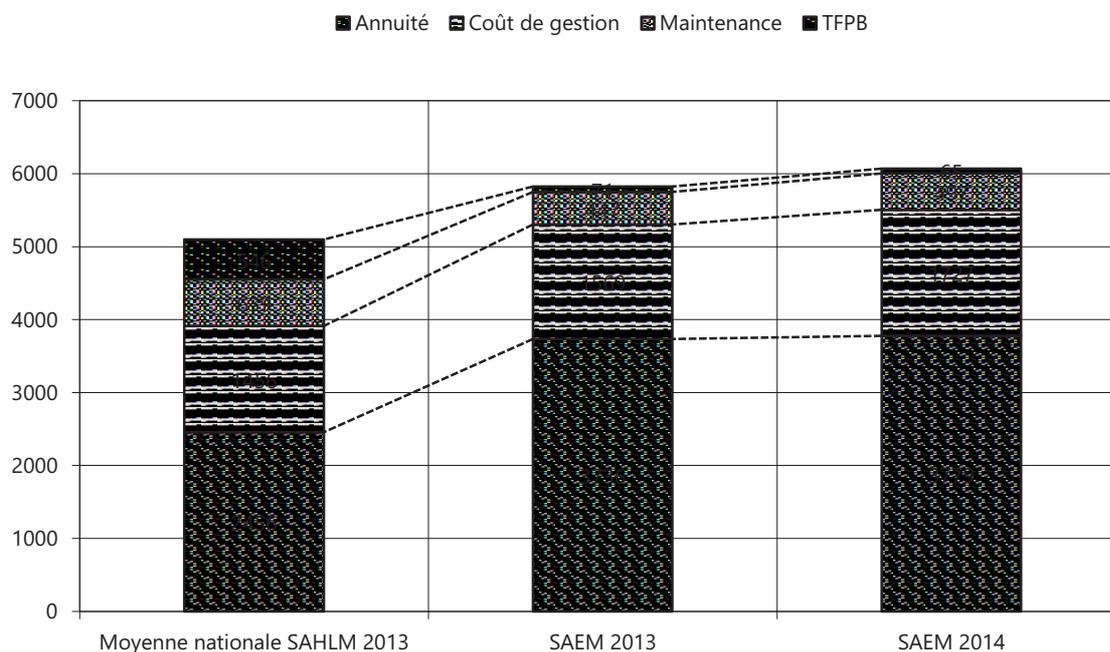
-Les loyers progressent en moyenne de 12,74 % par année. Cette augmentation tient compte de l'évolution du parc social en 2011 et 2013 ainsi que de la variation de l'indice IRL.

- Les produits financiers diminuent constamment compte tenu des faibles taux rémunérateurs servis sur le marché.

- **Les charges**

Les principaux postes de charges 2013 et 2014, ramenés au logement, accompagnés des ratios Boléro SAHLM îdF publiés au titre de l'exercice 2013, sont détaillés dans le tableau et le graphique ci-après :

En €/logement	Moyenne SAHLM 2013	SAEM 2013	SAEM 2014
Annuité	2 456	3 736	3 779
Coût de gestion	1 456	1 569	1 727
Maintenance	639	447	497
TFPB	546	71	65



- Annuité locative

Compte tenu d'un âge moyen du patrimoine de 8 ans (société créée à l'origine en 2003), l'annuité locative est très supérieur à la médiane, et est de l'ordre de 63 %.

- Coût de gestion hors entretien

Le ratio de la société en 2014 dépasse de 19% la médiane Boléro SAHLM 2013.

La société n'a pas encore atteint son seuil de rentabilité (point mort critique), compte tenu du faible

nombre de logements gérés au regard de ses charges de structure et de charges locatives en augmentation très importante.

Depuis la reprise de la gestion en directe de la résidence pour personnes âgées (RPA), les charges locatives et de copropriété (C/614) ont presque doublé sur la période 2012/2011.

La masse salariale de la société à volume constant a progressé en moyenne de 14 % par année (période 2011/14), ce qui est très supérieur à l'inflation. Le détail des charges de personnel (calculé à partir de la comptabilité) figure dans le tableau suivant :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Rémunérations	141	145	173	177	210
Charges sociales	56	59	73	75	81
Impôts et taxes sur salaires	15	15	18	19	37
Total	212	219	264	271	328

Cette augmentation résulte toutefois de l'extrême sensibilité de la structure, vu sa faible taille, au moindre mouvement de personnel. Ainsi en 2011, l'effectif comptait une personne de moins (de janvier à septembre). A contrario, en 2014, la SEM a supporté un double salaire de directeur pendant 3 mois. Corrigée de ces événements, la hausse, qui correspond aux évolutions salariales, est légèrement supérieure à 10 % entre 2011 et 2014.

Enfin, il est à noter qu'à compter de 2012, la société a pris en charge une dépense relative à l'animation sociale effectuée par le CCAS au profit de la RPA (de l'ordre de 52 k€).

- Le coût de maintenance est très inférieur à la médiane Boléro (639€/logt). En effet, il était de 447 € en 2013 et 497 € en 2014. La société dispose néanmoins d'un patrimoine relativement récent qui nécessite moins d'entretien tout du moins dans les premières années de leur mise en service.
- La TFPB de la société est très inférieure à la médiane compte tenu du fait que le patrimoine est relativement récent (créé en 2003) avec une exonération sur les 25 premières années.

6.2.2 Structure financière

Les principaux postes du bilan fonctionnel sont les suivants :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	2 658	3 844	4 919	5 174	5 738
Provisions pour risques et charges	102	77	108	138	163
<i>Dont PGE</i>	93	68	99	129	154
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	2 219	2 708	3 369	4 141	4 944
Dettes financières	15 706	24 204	23 809	23 565	24 018
Actif immobilisé brut	- 19 583	- 28 705	- 31 570	- 32 373	- 32 981
Fonds de Roulement Net Global	1 102	2 129	635	646	1 883
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	278	440	295	335	306
Provisions d'actif circulant	37	43	69	87	72
Dettes d'exploitation	681	406	304	384	433
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 440	- 9	- 78	- 136	- 199
Créances diverses (+)	135	357	85	41	83
Dettes diverses (-)	22	8	12	109	105
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	113	349	74	- 68	- 23
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 326	339	- 5	- 204	- 222
Trésorerie nette	1 428	1 789	640	850	2 104

6.2.2.1 Capitaux propres

L'augmentation en moyenne de 21 % par année des capitaux propres provient essentiellement des subventions versées par l'État, la Région et la ville de YERRES. Le montant des subventions varie de 8,50 % à 85,60 % pour le financement des investissements initiés par la SEM. Quant à la subvention proprement dite versée par la ville, elle est en moyenne de 17,30 % par projet (avec une fourchette comprise entre 4,70 % et 53,90 %). Le suivi administratif des subventions (notification, recouvrement, avenants...) afférentes à chaque opération qui est géré par l'expert-comptable, ne présente aucune anomalie notamment de sous/sur financements.

6.2.2.2 Gestion de la dette

La société a recours à des emprunts à taux variable sur Livret A (CDC et Crédit Foncier) et à taux fixe (Société Générale et Crédit Foncier). Elle n'a pas souscrit de produits structurés. Ils sont garantis par la ville de YERRES, principal actionnaire de la SEM.

6.2.2.3 Gestion de la trésorerie

Au 31 décembre 2014, la société a placé le produit de l'emprunt destiné au financement de l'opération René COTY sur une SICAV MONETAIRE PLUS (orienté sur le marché monétaire et obligataire) auprès de la Société Générale pour un montant de 1 033 034 €. Le rendement financier sur l'année a été en 2014 de 0,30 %. La société ne dispose pas de ligne de trésorerie pour financer les éventuels décalages de flux monétaires.

6.2.3 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	5	19	2	-37	-61

Il est constaté une forte dégradation du résultat comptable sur la période contrôlée en passant de 5 k€ en 2010 à - 61 k€ en 2014. Une charge exceptionnelle de 130 k€ relative à un protocole transactionnel passée en 2014 contribue fortement à ce résultat.

À l'instar de l'autofinancement net et indépendamment de cet évènement, la faiblesse constante des résultats confirme toutefois l'impossibilité actuelle de la SEM de se constituer des ressources propres à partir de l'exploitation.

6.2.3.1 Indépendance financière

Du fait de sa sous-capitalisation structurelle, l'autonomie financière de la SEM (Ressources internes/Ressources permanentes), comprise entre 15 et 20 %, est très faible. Cela traduit une forte dépendance de la société vis-à-vis de l'extérieur et une insuffisance de fonds propres pour financer des opérations nouvelles.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global (FRNG)

Hormis l'année 2012 et 2013 pour lesquelles le niveau du FNRG est sensiblement du même niveau que la médiane BOLERO (4,2 mois de dépenses mensuelles en 2013), les années 2010/11/14 sont très supérieurs de l'ordre de 2,5 fois la médiane. L'extrême sensibilité des chiffres à la moindre variation ne permet toutefois pas d'en tirer une conséquence positive, vu la faible dimension de la société.

6.2.3.3 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation (BFR)

Le BFR exploitation est négatif sur la période étudiée en conséquence il dégage des ressources financières à court terme (en moyenne 170 k€/an). Concernant le BFR Hors exploitation, les

trois premières années sont positives suivies de deux années négatives en conséquence il consomme plus de ressources qu'il en dégage.

6.2.3.4 Trésorerie

Hormis les années 2012 et 2013 (respectivement 3,55 mois et 4,22 mois) qui sont sensiblement du même niveau que la médiane (3.4 mois en 2013), les autres années 2010/11/14 sont très supérieures (10,11 mois, 11,45 mois et 9,77 mois). La dernière année a été impactée fortement par le versement de subventions d'investissement et de placements financiers dans une SICAV. Ce niveau élevé, conjoncturel et très sensible aux variations, ne traduit malheureusement pas une bonne santé financière (cf. infra).

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Le PMT (plan à moyen terme) de la société a été établi par la Fédération des SEM pour une période de dix années soit 2015-2024 en tenant compte des engagements de la CUS (convention d'utilité sociale) sur la période 2011-2016 et des orientations stratégiques du PSP (plan stratégique du patrimoine).

Les données macro-économiques seraient les suivantes :

- Loyers : base réelle de 0,57 % en 2015, 0,08% en 2016 puis 1,2 % pour les années suivantes.
- Masse salariale : 282 k€ en 2015 suivie d'une hausse à 300 k€ pendant 2 années (embauche d'une personne en contrat aidé) et au-delà une actualisation à + 1,70 %.
- Frais de structure : 250 k€ en 2015 avec une évolution de + 1,50 % (y compris les charges liées à la convention avec le CCAS (50 k€/an).
- Taxes foncières : prise en compte des dégrèvements et sortie d'exonération en 2019 des 130 logements de la Prairie et 26 logts en 2020 + 2 % au-delà.
- Évolution du stock d'impayés (1,5 % des loyers), vacance 1 % des loyers théoriques.
- Dette financière taux du livret A à 1 % en 2015, 0,75 % en 2016 et 1,70 % au-delà.
- Maintenance : entretien courant 60 k€ par an révisé à 1,70 % et gros entretien (GE) 76 k€ en 2014, 93 k€ en 2015 et 2016, 91 k€ en 2017 et 100 k€ au-delà.

Opérations patrimoniales

- Renouvellement des composants: 28 k€ sur toute la période à laquelle il faut rajouter 445 k€ sur 2016, 2017 et 2018 (travaux Grenelle Petite Prairie). Les renouvellements de composants sont financés à 80 % par un prêt CDC sur 15 ans et 20 % sur fonds propres.
- Opérations nouvelles identifiées :
 - René Coty: 11 logements pour un montant de 1 566 M€ (15 % de subventions, 85 % d'emprunts).
 - Paul Doumer : 22 logements divisé en 13 logements en usufruit locatif social (ULS) sur 17 ans et 9 logements en pleine propriété de la SEM. L'ULS serait financée à hauteur de 987 k€, alors que la pleine-propriété (9 logements), pour 1 374 k€.
 - Maréchal Juin : 33 logements pour un montant de 5 632 k€.
- Réhabilitations : Bois d'Enfer 8 logements pour un montant de 317 k€ (4 % de fonds propre, 9 % de subvention ville et 86% d'emprunts) avec récupération de 50 % des économies d'énergie.
- Potentiel de développement : Près de la gare de YERRES, 48 logements (PLAI et PLUS) pourraient être construits pour un prix de revient estimé à 150 k€/logt soit un total de 7 200 k€.
- Le projet d'acquisition de 54 logements à OSICA (acquisition/réhabilitation) n'a pas été chiffré.

Les résultats prévisionnels ainsi que la structure financière sont retracés dans le tableau ci-dessous :

En M€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de logements livrés	0	33	33	0	48	0	0	0	0	0
Produits nets	2 195	2 286	2 412	2 545	2 591	2 809	2 841	2 874	2 907	2 940
Annuités Emprunts locatifs	- 1 375	- 1 454	- 1 521	- 1 592	- 1 554	- 1 651	- 1 651	- 1 652	- 1 662	- 1 560
Taxe foncière non bâti	- 23	- 23	- 24	- 24	- 154	- 157	- 186	- 190	- 193	- 197
Maintenance + Gros entretien	- 153	- 155	- 155	- 167	- 169	- 171	- 174	- 176	- 179	- 181
Frais de personnel	- 282	- 305	- 310	- 297	- 302	- 307	- 312	- 317	- 383	- 328
Frais de gestion	- 250	- 254	- 258	- 261	- 265	- 269	- 273	- 277	- 282	- 286
Coût des impayés	- 33	- 35	- 36	- 38	- 39	- 42	- 42	- 43	- 43	- 44
Autres produits courants	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Cotisations et prélèvement CGLLS	- 25	- 25	- 26	- 26	- 26	- 27	- 27	- 27	- 28	- 28
Autofinancement courant net (AFn)	55	36	82	141	83	186	177	192	198	317
En % des produits	2,50	1,57	3,40	5,54	3,20	6,62	6,23	6,68	6,81	10,78
Potentiel financier Début N	- 1 293	- 1 223	- 921	- 586	- 246	- 351	- 188	- 34	136	321
Autofinancement net	55	36	82	141	83	186	177	192	198	317
Fonds propres investis en travaux	- 3	- 3	- 47	- 62	- 47	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3
Fonds investis opération nouvelle	- 3	- 41	- 12	0	0	0	0	0	0	0
Augmentation de capital	0	300	300	300	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier FIN N	- 1 241	- 949	- 626	- 247	- 221	- 38	136	325	521	835
Provision pour gros entretien	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
Dépôt de garantie	180	192	202	202	219	219	219	219	219	219
Fonds de roulement LT	- 907	- 603	- 270	109	152	335	509	698	893	1 207
Trésorerie cumulée	1 397	- 209	- 653	- 1 184	- 70	250	421	607	799	1 110

Sous réserve de ces hypothèses, l'autofinancement net moyen rapporté aux produits nets de la société est de 5,33 %, soit très inférieur à la médiane (11,80 % en 2013). Il progresse sur toute la période du plan passant de 2,50 % en 2015 pour atteindre 10,78 % en 2024. Il est observé une forte hausse des taxes foncières à compter de 2019 compte tenu de sa sortie en exonération.

Le recours à l'augmentation de capital de 2016 à 2018 souscrit par l'actionnaire principal pour une somme de 900 k€ permettrait à la société de renouer avec un fonds de roulement à long terme satisfaisant en fin de période (cf. infra).

Il est observé une trésorerie négative à compter de 2016 jusqu'en 2019. En conséquence, la société envisagerait de solliciter la ville de YERRES, actionnaire majoritaire, pour faire une avance en compte courant ou contracter une ligne de trésorerie auprès d'une banque afin de juguler les impasses de trésorerie pour la période concernée.

La structure financière déséquilibrée, notamment un potentiel négatif jusqu'en 2022 et des fonds propres sous évalués par rapport au développement initial, s'améliorerait sur la durée du plan. En effet, l'apport en capital de 900 k€ par la ville sur la période 2016/18 et un développement plus conséquent de son parc social (458 logements à fin 2024) permettraient à la société d'obtenir progressivement des fondamentaux positifs à savoir un fonds de roulement à long terme de 1 207 k€, un potentiel financier de 321 k€ et un autofinancement de net de 317 k€ en 2024.

Les perspectives de la société souffrent donc d'incertitudes. La seule hypothèse étudiée démontre la grande fragilité financière de la SEM. Compte tenu de ces éléments, le business plan de la société devrait comporter plusieurs scénarii, avec un chiffrage précis de toutes les opérations nouvelles, et la prévisionnelle devrait être actualisée au moins une fois par an.

Comme le montre l'incertitude sur l'opération d'acquisition des 54 logements à OSICA, importante à l'échelle de la société, les perspectives de la SEM ne sont pas totalement clarifiées. Présentée comme le bailleur unique intervenant sur le développement du logement social sur la ville d'Yerres, sa capacité financière ne lui permet pourtant pas de répondre seule aux objectifs de rattrapage de la loi SRU qui sont fixés à la ville d'Yerres.

Malgré le prix de revient très maîtrisé des dernières opérations réalisées, leur équilibre financier n'est pas assuré (cf. supra), notamment en l'absence de nouveaux investisseurs.

La rentabilité très limite de la SEM apparaît structurelle et corrélée à sa taille, sans gain possible au niveau de la performance de gestion autre que l'effet « taille critique », ce qui interdit toute dégradation de la situation.

Les prévisions de trésorerie, qui annoncent une trésorerie négative durant 4 années consécutives, constituent un indicateur d'alerte fort.

Face à cette situation, la SEM confirme dans les trois prochaines années une augmentation de capital légèrement supérieure aux 900 k€ initialement envisagés (le capital social passant de 370 800 € à 1 429 620 €). Le conseil d'administration dans sa séance du 16 juin 2016 a approuvé une première augmentation de capital (300 000 € souscrit par la ville d'Yerres). Un refinancement d'emprunt, après étude, a également été approuvé par ce même conseil. Le gain financier (hors frais) a été estimé à environ 300 k€. Enfin, la SEM étudie avec la caisse des dépôts et consignations la possibilité de réaménager l'ensemble de la dette.

Ces décisions prises par la gouvernance vont dans le bon sens, même si elles n'autorisent pas de changement d'échelle significatif.

Elles ne permettent toutefois pas de lever toutes les incertitudes. Les éléments les plus récents fournis par l'organisme en termes de prévision (cf. supra § 5.1.2) comportent de nombreuses lacunes. Ainsi, les plans de financements des opérations neuves ne sont pas connus, et les travaux à réaliser sur le patrimoine existant (rénovation thermique, mises aux normes) mal appréhendés. Enfin le tableau financier prévisionnel, qui ne donne que le résultat d'exploitation, ne permet pas de mesurer l'évolution du bilan de la SEM (capacité d'investissement, évolution de la trésorerie).

6.4 CONCLUSION

Les hypothèses retenues dans la prévisionnelle démontrent toutefois la situation extrêmement tendue de la SEM, dont le développement ne peut s'envisager que très progressivement et dans des meilleures conditions financières, à défaut d'un apport conséquent de ressources externes.

Les décisions prises par la gouvernance vont dans le bon sens, mais les marges de manœuvre restent très étroites.

De fait, la moindre dégradation en matière de gestion mettrait la SEM en grande difficulté ; en tout état de cause, la situation justifie que les exercices de prévisions financières soient régulièrement affinés et actualisés. D'ores et déjà, la SEM peut se préparer à une gestion fine et difficile de sa trésorerie.

7. ANNEXES

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

SA avec conseil d'administration

RAISON SOCIALE :	SAEM Habiter à Yerres
-------------------------	-----------------------

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	14, rue Marceau Balliot
Code postal :	91 330
Ville :	YERRES
Téléphone :	01 69 48 56 06
Télécopie :	01 69 48 66 80

PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL :	LEMÉE Stéphane
--------------------------------------	----------------

DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE:	THYEBAUT Véronique
--------------------------------------	--------------------

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :	Ville de Yerres
-----------------------------------	-----------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 20/03/2016			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Ville de Yerres	LEMÉE Stéphane	Public
	Ville de Yerres	ARTIAGA Marie-Françoise	Public
	Ville de Yerres	BOUGEROL Gaëlle	Public
	Ville de Yerres	CARBONNET Gilles	Public
	Ville de Yerres	CARO Jean-François	Public
	Ville de Yerres	FALCONNIER Jocelyne	Public
	Ville de Yerres	GAUDUFFE Fabrice	Public
	Ville de Yerres	LAMOTH Nicole	Public
	Ville de Yerres	RACT-MADOUX Daphné	Public
	SA FAJAR	HÉLLIO Christophe	Privé
	SCI des MEGALITHES	HENRY Philippe	Privé
	BIOPATH	ROUY Stanislas	Privé
Représentants des locataires (SA) :	<i>Aucun</i>	<i>Aucun</i>	<i>Constat de carence</i>

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social :	370 800 €	nc	Ville de Yerres (85 %)
	Nombre d'actions :	37 080	nc	SCI LES MEGALITHES (2,70 %)
	Nombre d'actionnaires :	7	nc	SA FAJAR (2,70 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Franck PASQUINELLI, Expert-comptable Commissaire aux comptes
----------------------------------	--

EFFECTIFS AU : 20/03/2016	Cadres :	1	Total administratif et technique : 4
	Maîtrise :	0	
	Employés :	3	Effectif total : 4
	Gardiens :	0	
	Employés d'immeuble :	0	
	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 Logement	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale		