

RAPPORT DE CONTROLE

- DEFINITIF -

SOCIETE ANONYME
D'ECONOMIE MIXTE
D'HABITATION DE
LOUVECIENNES

(SAEMHL)

EXERCICES 2016-2020

N° 2021-023

Janvier 2022

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
<http://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

FICHE RECAPITULATIVE

N° SIREN : 317 505 170

Raison sociale (*qui se rapporte au N° SIREN*) : Société Anonyme d'Economie Mixte d'Habitation de Louveciennes

Président : M. Pierre-François VIARD

Directrice générale : Mme Christine VAN PEVENAEYGE

Adresse : 30 rue du général Leclerc 78 430 LOUVECIENNES

Actionnaire principal : ville de LOUVECIENNES

AU 31 DÉCEMBRE 2020

Nombre de logements familiaux gérés	2	Nombre de logements familiaux en propriété:	8	Nombre d'équivalents logements (logements foyers..):	0
-------------------------------------	---	---	---	--	---

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	7,8	6,7	5,8	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	63,5 %	15,8 %	14,2 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	105,6 %	98,8 %	98,8 %	(3)
PERSONNEL				
Effectif total en ETP (pour 1000 logements gérés)	0,0	Sans objet	Sans objet	
PROFITABILITÉ, RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE (au 31/12/2019)				
				(3)
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires	28,8 %	40,2%	45,1%	
Capacité d'autofinancement brute / chiffre d'affaires	27,1 %	36,3%	37,7%	
Rentabilité Economique (EBE+transfert subv rt)/immobilisations brutes	1,4 %	3,1 %	3,3 %	
Taux de rentabilité (résultat/(immobilisations brutes - endettement)	-0,8 %	1,3 %	1,2 %	
Fonds de roulement net global (euros au logement)	19 532	2 764	2 857	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (euros au logement)	19 532	2 210	2 539	
Capacité de désendettement en années (dette / CAF courante)	1,7	17,9	17,8	
Ratio d'autofinancement net HLM (R. 423-9 du CCH)	22,1 %	10,3 %	10,1 %	

(1) Enquête OPS 2020 (données non apurées)

(2) RPLS au 1/1/2020

(3) Diagfin OLS à partir des données Harmonia ensemble des OPH et SA d'HLM < 5 000 logements

SYNTHESE DES CONSTATS

Points forts

- ▶ Contribution au logement des publics prioritaires mais à très petite échelle.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- ▶ Observation 1 : L'activité de la société s'inscrit dans les dispositions de l'article L. 481-1-1 du CCH relatives aux SEM agréées. Son insuffisante contribution aux missions et objectifs d'intérêt général ainsi que la non-application d'une partie de la réglementation Hlm l'exposent au risque de retrait de son agrément de bailleur social.

Inspecteurs-auditeurs

Chef de mission

Directeur délégué du contrôle et des suites Nord-Est

Contrôle effectué du 03/09/2021 au 01/10/2021.

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHESE DU RAPPORT	7
1. PREAMBULE	9
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME	11
2.1 Contexte socio-économique	11
2.2 Descriptif et évolution du parc	11
2.3 Caractéristiques des populations logées et accès au logement	12
2.4 Loyers et charges locatives.....	13
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	14
3.1 Évaluation de la gouvernance.....	14
3.2 Organisation et management.....	14
3.3 Situation de la SAEMHL au regard des dispositions de l'article 81 de la loi « ELAN ».....	15
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF	18
4.1 Analyse de l'exploitation	18
4.2 Analyse de la situation financière et de l'endettement.....	20
ANNEXES DU RAPPORT	21
I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	23

SYNTHESE DU RAPPORT

La société anonyme d'économie mixte d'habitation de Louveciennes (SAEMHL), dont 79,9 % du capital est détenu par la commune éponyme, ne détient plus aujourd'hui, s'agissant de son activité agréée, que 6 logements locatifs sociaux (T1 bis) situés dans un immeuble proche du centre-ville nommé la « Maison du Lavoir ». Compte tenu de la spécificité du public qui y est accueilli, à savoir des personnes isolées souffrant de déficience psychique, la gestion locative et l'accompagnement social sont assurés par l'association « Avenir-APEI », reconnue d'utilité publique, qui œuvre en faveur de l'insertion des personnes handicapées.

En plus de ces 6 logements conventionnés, le patrimoine de la SAEMHL se compose de 5 locaux commerciaux et 2 logements à loyer libre également situés à Louveciennes et ne relevant pas de l'activité de bailleur social. L'activité principale de la société consiste à maintenir le commerce de proximité en centre-ville.

La SAEMHL n'emploie pas de personnel en propre. La direction générale est exercée par la directrice générale des services de la commune et la gestion comptable et financière est confiée à un cabinet d'expertise-comptable. Deux fonctionnaires communaux exercent également certaines activités pour le compte de la SAEMHL sur une partie de leur temps de travail en dehors de toute convention de mise à disposition de personnel et de moyens.

La SAEMHL a engagé des démarches visant à faire reprendre par un bailleur social le patrimoine relevant de son activité agréée. Ce transfert s'inscrit dans une stratégie de recentrage de son intervention sur l'immobilier commercial, en tant que foncière de commerce. Elle se traduirait par l'abandon de toute activité en matière de logement social, rendant de fait sans objet le maintien de son agrément.

Cette décision est en phase avec les dispositions introduites par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), qui ont notamment pour objectif la restructuration du secteur du logement social par le regroupement des bailleurs sociaux et le retrait d'agrément pour les organismes qui ne contribuent pas suffisamment aux objectifs et missions d'intérêt général.

Il apparaît en effet que, même en l'absence de reprise de son patrimoine locatif social, la SAEMHL n'a pas une activité suffisante pour justifier le maintien de son agrément. L'article L. 481-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) précise que toute SEM gérant moins de 1 500 logements sociaux, qui n'a pas construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de 10 ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général confiés aux organismes de logement social, peut se voir retirer son agrément par arrêté ministériel. Dans ce cas de figure, le ministre chargé du logement peut mettre en demeure un organisme d'acquiescer tout ou partie des logements locatifs conventionnés. S'agissant de la SAEMHL, les deux premières conditions susmentionnées, de nature quantitative, sont réunies. S'agissant de la troisième, l'Ancols reconnaît que la SAEMHL participe effectivement à son échelle à la mise en œuvre du droit au logement au profit des personnes défavorisées. Elle estime toutefois que sa contribution est insuffisante pour justifier le maintien de son agrément dans la mesure où elle ne prend aucunement part au développement de

l'offre sociale sur un territoire très proche de l'agglomération parisienne, déficitaire au sens de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) et où la demande de logements est très forte. Elle considère d'ailleurs que, quand bien même sa gouvernance souhaiterait relancer une activité de développement, sa surface financière limitée et son exploitation fragile rendraient cette stratégie particulièrement risquée.

Dans ces conditions, l'Ancols insiste sur la nécessité de mener à bien le projet de transfert de patrimoine dans les délais les plus brefs et recommande le retrait de l'agrément de bailleur social.

La directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société anonyme d'économie mixte d'habitation de Louveciennes (SAEMHL) en application de l'article L. 342-2 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'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'Ancols rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- ▶ des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- ▶ des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- ▶ une faute grave de gestion,
- ▶ une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'Ancols, après examen du rapport par son comité de contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'Ancols du 23 janvier 2019, l'organisme n'a pas été identifié comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations. Cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque l'organisme se situe cumulativement dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs mentionnés dans ladite délibération. Calculés en valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'Agence, le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour l'organisme à partir de ses données déclarées sur Harmonia sont respectivement de 22,1 % et de -1,1 %. Les diligences menées dans le cadre du contrôle n'ont pas entraîné un redressement de ces résultats qui aurait conduit

à un repositionnement de l'organisme par rapport aux valeurs des seuils des quatrièmes quartiles susmentionnés.

Le précédent contrôle a été réalisé par la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) entre début décembre 2006 et fin janvier 2007 et a donné lieu au rapport n° 2006-174 diffusé en juin 2007.

Le contrôle avait mis en exergue la petite taille de la société dont le volume d'activité limité ne lui permettait pas de réaliser des économies d'échelle. Le rapport mentionnait une situation financière durablement dégradée et un fonctionnement marqué par diverses irrégularités. Il faisait toutefois état d'une mission sociale correctement assurée avec une population modeste logée dans un patrimoine bien entretenu avec un niveau de loyers et de charges adapté. Compte tenu des difficultés financières chroniques, le rapport se concluait néanmoins par la nécessité, pour la société, de céder son patrimoine social à une entité tierce.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 Contexte socio-économique

Louveciennes est l'une des 259 communes que compte le département des Yvelines (78) au sein de la région Ile-de-France. Sa situation géographique favorable, à une vingtaine de kilomètres de l'ouest parisien, lui confère une forte attractivité. Le marché de l'immobilier relève de la zone « A »¹ et y est donc tendu.

Selon l'INSEE², la population de Louveciennes s'établit à 7 055 habitants en 2018, répartis dans 2 761 ménages. Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune fait partie de la communauté d'agglomération « Saint Germain Boucles de Seine », intercommunalité de 19 communes regroupant au total plus de 330 000 habitants. Selon le répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2020, Louveciennes dispose d'un parc de 501 logements sociaux. Cinq bailleurs sociaux sont implantés sur le territoire communal ; les deux principaux sont Immobilière 3F (270 logements) et Seqens (204 logements). Les trois autres bailleurs, dont la SAEMHL, possèdent un parc très restreint.

La communauté d'agglomération dispose d'un programme local de l'habitat (PLH) couvrant la période 2016-2021.

La commune de Louveciennes fait partie des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). Elle ne fait pas pour autant l'objet d'un arrêté de carence. D'après le décompte opéré par les services de l'Etat au 1^{er} janvier 2020, le parc social représente 18,3 % du parc total des résidences principales de la commune contre un objectif de 25 % à atteindre au plus tard en 2025.

2.2 Descriptif et évolution du parc

L'enquête RPLS a été réalisée sur la période de contrôle conformément à ce que prévoit l'article L. 411-10 du CCH. Toutefois, certains champs devant obligatoirement être remplis ne sont pas renseignés (ex. date d'effet du bail, surface pour calcul du loyer, montant du loyer principal, classe DPE, etc.).

Le patrimoine de la SAEMHL n'est plus constitué aujourd'hui que de 6 logements T1 bis conventionnés d'une surface habitable (SH) moyenne de 27,5 m² situés dans un immeuble nommé la « Maison du Lavoir » ainsi que de 5 locaux commerciaux et de 2 logements non conventionnés à loyer libre ne relevant pas de l'agrément de bailleur social. La « Maison du Lavoir », bâtiment vétuste datant du début du XX^e siècle, a été transmise en 1996 à la SAEMHL par la commune de Louveciennes dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans. Le bail emphytéotique confère au preneur

¹ Le zonage A/B/C définit la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (zone Abis) à la plus détendue (zone C). Il s'appuie sur des critères statistiques prenant en compte les dynamiques démographiques, la tension des marchés locaux et les niveaux de prix et de loyers.

² Institut national de la statistique et des études économiques.

un droit immobilier réel sur les bâtiments avec des prérogatives plus larges, notamment en termes de droit d'usage, que dans un bail ordinaire.

Sur ce fondement, en 1996-1997, la « Maison du Lavoir » a fait l'objet d'une réhabilitation lourde financée par un PLATS³ qui a donné lieu à un conventionnement APL.

Depuis sa création, la SAEMHL n'a jamais construit de logements. Son développement s'est donc opéré au travers d'acquisitions-améliorations. A la fin des années 1990, le patrimoine était composé de 64 logements dont 46 conventionnés (6 logements de la « Maison du Lavoir » et 40 logements de la « résidence des Gauthiers » composée de trois bâtiments) ainsi que de 4 commerces. Par la suite, pour répondre à une situation financière difficile soulevée par les deux derniers contrôles de la Miilos en 1998 et 2007, la société a progressivement cédé la grande majorité de son patrimoine locatif. Dans un premier temps, au début des années 2000, elle a vendu en bloc à un autre bailleur social une quinzaine de logements acquis auprès de particuliers et par la suite, en 2009, elle a cédé la « résidence des Gauthiers » à I3F. Il est à noter qu'en 2005, la cession de la « Maison du Lavoir » avait été autorisée par le conseil d'administration mais ce projet n'avait finalement pas abouti, les parties n'étant pas parvenues à s'entendre sur le plan financier.

Son patrimoine social se limitant à 6 logements et en l'absence de toute perspective de construction ou d'acquisition de logements sociaux à court ou moyen terme, les services de l'Etat n'ont pas imposé à la SAEMHL la conclusion d'une convention d'utilité sociale (CUS) de 2^{ème} génération. En conséquence, la société n'a pas non plus élaboré de plan stratégique de patrimoine (PSP).

2.3 Caractéristiques des populations logées et accès au logement

La « Maison du Lavoir » est gérée par l'association « Avenir-APEI », reconnue d'utilité publique et affiliée à l'UNAPEI⁴. Les enquêtes d'occupation du parc social (OPS) n'ont pas été renseignées pour les années 2016, 2018 et 2020.

« Avenir-APEI » sous-loue ces logements, sans possibilité de glissement du bail, uniquement à des personnes seules atteintes de troubles mentaux détentrices de la reconnaissance de personne handicapée délivrée par la MDPH⁵. Elles sont en recherche ou en situation d'emploi en milieu protégé (de type ESAT⁶) et perçoivent pour la plupart d'entre elles l'allocation adulte handicapé (AAH). Une éducatrice spécialisée du service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) les accompagne au quotidien dans l'acquisition de leur autonomie et la réalisation de leur projet de vie.

L'Ancols remarque qu'une convention de gestion locative (cf. § 3.2) pour ces logements n'est pas adaptée à la situation qui en réalité relève de l'intermédiation locative et en conséquence devrait préférablement se formaliser au travers d'un contrat de location entre la SAEMHL et le gestionnaire, d'une part, et de contrats de sous-location entre le gestionnaire et les locataires, d'autre part.

³ Prêt locatif aidé très social.

⁴ Union nationale des associations de parents, de personnes handicapées mentales et de leurs amis.

⁵ Maison départementale des personnes handicapées.

⁶ Etablissement et service d'aide par le travail.

Les lacunes observées dans l'application de certains champs de la réglementation Hlm (cf. § 2.4) confirment ce constat.

Au 1^{er} septembre 2021, seuls 4 des 6 logements sont occupés. L'un est vacant depuis mars 2021 et l'autre depuis août 2021. Pour autant, le SAVS indique que les logements sont tous occupés la majorité du temps. Compte tenu de la pression pesant sur le parc social local et du peu de logements disponibles, certains locataires résident durant plusieurs années à la « Maison du Lavoir » alors qu'il s'agit en théorie d'un mode de logement temporaire destiné à favoriser l'accès à un logement autonome.

Les candidats à l'attribution d'un logement au sein de la « Maison du Lavoir » doivent avoir au préalable déposé une demande de logement social. Ils ne sont pas sélectionnés par le biais du système national d'enregistrement de la demande (SNE) mais parmi les personnes prises en charge par le SAVS et dont le logement est l'un des axes d'insertion.

2.4 Loyers et charges locatives

Conformément à l'article 6 de la convention de gestion locative (cf. §3.2), l'association est chargée de quittance les loyers et la provision de charges locatives aux occupants tandis que le cabinet d'expertise-comptable FCN assure le quittance du loyer et de la provision mensuels supportés par l'association. La convention précise dans son article 10 que « *le gestionnaire garantit au propriétaire la recette intégrale des loyers et charges des 6 logements pendant toute la durée de la convention* ».

Au 31 décembre 2020, le loyer principal mensuel pratiqué s'élève à 215,83 euros, soit 7,8 euros par m² de surface habitable, auquel s'ajoutent 34 euros de provision pour charges locatives (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, eau froide et électricité des communs). Ce montant de loyer mensuel dépasse d'un peu plus de trois euros le loyer maximum actualisé fixé par la convention APL (212,35 euros par mois). L'Ancols invite l'association à rembourser le trop-perçu aux locataires et, en lien avec la SAEMHL, à réajuster le niveau du loyer pratiqué.

Même si le montant du loyer résiduel est modéré (environ 50 euros pour un locataire percevant l'AAH) grâce à une bonne solvabilisation par l'APL, le niveau de loyer au m² de SH est relativement élevé. Il est légèrement supérieur au loyer médian pratiqué par les bailleurs sociaux implantés à Louveciennes (7,6 euros) et nettement plus élevé que les valeurs médianes départementale et régionale (respectivement 6,4 et 6,7 euros).

Le montant du loyer pratiqué n'a pas été revu entre 2019 et 2020. L'Ancols rappelle que toute révision du loyer pratiqué doit au préalable avoir été autorisée par une délibération du conseil d'administration (CA) conformément à l'article L. 442-1-2 du CCH.

Par ailleurs, l'association n'a pas connaissance du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) applicable depuis 2018 notamment pour les locataires bénéficiaires de l'APL.

Enfin, l'Ancols observe que les baux conclus entre l'association et les locataires ne respectent pas pour l'ensemble de leurs clauses le contenu du bail-type Hlm. Les diagnostics réglementaires (performance énergétique, amiante, électricité, etc.) ne sont pas communiqués aux locataires alors que ces documents doivent être annexés au contrat de location.

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Évaluation de la gouvernance

La SAEMHL a été créée en 1979 avec pour objet principal, selon l'article 2 des statuts, « *la construction, l'amélioration ou l'acquisition, sur tous terrains, d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation ou de commerce* ».

Le capital social, inchangé sur la période contrôlée, s'élève à 76 500 euros, divisé en 5 000 actions d'une valeur nominale de 15,30 euros. Il est majoritairement détenu par 3 actionnaires : 79,9 % par la ville de Louveciennes, 14 % par la société Immobilière 3F (I3F) et 6 % par la Caisse d'Épargne d'Île-de-France. Les cinq actions restantes appartiennent à des personnes privées. Cette répartition est conforme à l'article 7 des statuts.

Au 1^{er} janvier 2021, le CA se compose de 7 administrateurs dont 5 représentants de la commune de Louveciennes. I3F et la Caisse d'Épargne disposent chacun d'un représentant. Il est présidé depuis 2014 par M. Pierre-François VIARD, maire de la commune.

Jusqu'à fin 2020, les locataires de la « Maison du Lavoir » étaient représentés par l'ancienne cheffe du service SAVS qui siégeait au CA avec voix consultative. A la suite de son départ, le nouveau représentant des locataires n'a pas été désigné.

Le CA se réunit régulièrement, entre une et trois fois par an et l'assiduité des administrateurs est globalement satisfaisante.

Les fonctions de président du CA et de directeur général sont dissociées. Mme Christine VAN PEVENAEYGE, directrice générale des services de la ville de Louveciennes, assume la direction générale de la société depuis le 9 mai 2016. Elle bénéficie d'une délégation de signature en cas d'absence ou d'empêchement du président et exerce ses fonctions à titre gracieux.

La société a constitué une commission d'appel d'offres (CAO) chargée de se prononcer sur les marchés à procédure formalisée et une commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) dont les compositions ont été modifiées par délibération du CA du 16 décembre 2020. Compte-tenu de la taille modeste de la société, ces instances n'ont qu'une activité très limitée. La CALEOL ne se réunit d'ailleurs jamais formellement, ses membres sont invités par courrier à se prononcer sur les candidatures transmises par l'association. Une seule candidature étant présentée par logement à attribuer, le rôle de la CALEOL est réduit à celui de simple chambre d'enregistrement.

La société axe principalement son activité autour du maintien du commerce de proximité en centre-ville en louant des locaux commerciaux dont elle est propriétaire (restaurant, café, épicerie, tapisserie d'ameublement).

3.2 Organisation et management

La SAEMHL n'emploie pas de personnel en propre. L'ensemble des activités sont externalisées : la gestion locative de la « Maison du Lavoir » par « Avenir-APEI » est exercée dans le cadre d'une

convention de gestion conclue en juillet 1997 et ayant fait l'objet d'un avenant signé le 26 mars 2009. L'insertion par le logement étant l'une des composantes de l'accompagnement social assuré par le SAVS, la gestion est exercée sans contrepartie financière, ce qui signifie que l'association supporte seule la charge financière des coûts de gestion liés à l'exercice de son mandat ainsi que, le cas échéant, de la vacance locative et des impayés.

La gestion comptable et financière, quant à elle, est assurée par le cabinet d'expertise-comptable FCN sur la base d'une lettre de mission datée du 10 décembre 2018 qui détaille les missions réalisées par FCN pour le compte de la SAEMHL.

Enfin, l'organigramme de la société fait apparaître que deux fonctionnaires communaux rémunérés par la ville assurent pendant une partie de leur temps de travail certaines fonctions pour la SAEMHL : la responsable du secrétariat général est ainsi notamment chargée du suivi administratif courant des dossiers et des échanges avec les différents interlocuteurs de la société et le responsable du centre technique municipal intervient ponctuellement pour définir les besoins de travaux de la « Maison du Lavoir » incombant à la société et solliciter les entreprises pour la réalisation de devis. Pour ces missions, la ville facture annuellement la SAEMHL aux temps passés mais sans base juridique dans la mesure où il n'existe pas de convention de mise à disposition de personnel et de moyens conclue entre les deux parties.

Pour l'année 2019, 2 200 euros ont ainsi été refacturés contre 16 441 euros en 2018 et 18 624 euros en 2017. La baisse de la refacturation s'explique par le fait que le cabinet d'expertise-comptable FCN exerce depuis 2019 une partie des activités autrefois dévolues au personnel communal. Aucune somme n'a été refacturée au titre de l'exercice 2020 alors même que la responsable du secrétariat général a continué le suivi de certains dossiers de la SAEMHL.

3.3 Situation de la SAEMHL au regard des dispositions de l'article 81 de la loi « ELAN »

L'article 81 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN » a introduit l'obligation pour les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM) agréées gérant moins de 12 000 logements de rejoindre un groupe d'organismes de logement social (OLS) au plus tard le 1^{er} janvier 2021 et ceci afin d'améliorer l'efficacité de leur activité.

Des exemptions sont possibles, notamment pour les SEM dont l'activité relevant de l'agrément ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années. Le logement social n'étant pas son activité principale (cf. §4.1) et en raison de l'absence totale de développement depuis de nombreuses années (cf. §2.2), la SAEMHL s'inscrit dans ce cadre dérogatoire.

Toutefois, dans ce contexte de profonde restructuration du secteur HLM, le CA a envisagé, dès mai 2019, la possibilité de se départir des 6 logements de la « Maison du Lavoir » au profit d'un autre bailleur social reconnaissant que « *conserver des logements sociaux risquait d'être problématique et qu'il faudrait*

envisager le transfert de cette activité (...)»⁷. Par la suite, ce sujet a été évoqué lors des séances des 14 septembre 2020, 16 décembre 2020, 2 mars 2021 et 2 juin 2021.

Au cours de la séance du 2 mars 2021, le président a informé le CA « *qu'il s'était rapproché de l'Immobilière 3F, bailleur social et actionnaire de la société, pour la reprise de ce patrimoine et que celle-ci s'était montrée très intéressée par l'offre malgré la nature ciblée de la population résidant dans ces logements* ». Il a précisé qu' « *une étude de faisabilité du projet de cession était en cours notamment concernant les conditions de ce transfert et l'équilibre à respecter s'agissant des loyers* ».

Cette reprise se traduirait de fait par l'abandon de toute activité relevant de l'agrément délivré pour la construction et la gestion de logements sociaux.

Au moment où s'achève le contrôle, ce projet n'a toujours pas abouti. La gouvernance justifie ce délai long par des difficultés techniques liées au mode de gestion par une association spécialisée, au régime juridique du bail emphytéotique, au partage de certains réseaux entre la « Maison du Lavoir » et le bâtiment adjacent nommé « Maison de l'Etang » ainsi que par un contexte politique local très difficile. La directrice générale de la SAEMHL a informé l'Ancols qu'une nouvelle rencontre entre les parties, non-concluante, était intervenue le 6 septembre 2021 ; l'objectif, non formalisé jusqu'ici par le CA, étant de finaliser le transfert de ce patrimoine au plus tard le 31 décembre 2021.

Observation 1 : L'activité de la société s'inscrit dans les dispositions de l'article L. 481-1-1 du CCH relatives aux SEM agréées. Son insuffisante contribution aux missions et objectifs d'intérêt général ainsi que la non-application d'une partie de la réglementation HIm l'exposent au risque de retrait de son agrément de bailleur social.

L'Ancols insiste sur la nécessité pour la SAEMHL en lien avec la commune de Louveciennes, propriétaire et principal actionnaire, de céder son patrimoine locatif conventionné dans les délais les plus brefs. Elle rappelle que cette nécessité avait déjà été formulée lors du précédent contrôle. De surcroît, l'article L. 481-1-1 du CCH prévoit que « *toute société d'économie mixte agréée (...) qui gère moins de 1 500 logements sociaux, qui n'a pas construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L. 411 et L. 411-2 peut, après avoir été mise en demeure de présenter ses observations, se voir retirer son agrément par arrêté du ministre chargé du logement* » ; ces trois conditions étant cumulatives.

Les missions et objectifs d'intérêt général mentionnés à l'article L. 411 et L. 411-2 sont :

- « *la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visant à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers* » ;
- « *la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion, la cession de logements locatifs à loyers plafonnés ainsi que la réalisation d'opérations d'accession à la propriété, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum (...)* » ;

⁷ Cf. PV de CA du 20 mai 2019, point n°5 de l'ordre du jour.

- « *la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente (...) de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde (...)* » ;
- « *l'intervention comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du CCH* » ;
- « *les services accessoires aux opérations susmentionnées et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées* ».

Les caractéristiques du patrimoine de la société répondent aux deux premiers arguments de la possibilité de retrait d'agrément. Quant à sa contribution aux missions et objectifs d'intérêt général rappelés ci-dessus, l'Ancols reconnaît que la SAEMHL participe effectivement à son échelle à la mise en œuvre du droit au logement au profit des personnes défavorisées mais estime que cela est insuffisant dans la mesure où elle ne prend aucunement part au développement de l'offre sociale sur un territoire très proche de l'agglomération parisienne, déficitaire au sens de la loi SRU et où la demande de logements est très forte (6,6 demandeurs pour un logement social à attribuer dans les Yvelines et 11,9 en Ile-de-France). Enfin, la taille de la société entraîne un manque de professionnalisation dans certains processus et donc diverses anomalies (cf. § 2.2, 2.3, 2.4 et 3.2).

Quelle que soit l'option juridique retenue pour opérer le transfert de la « Maison du Lavoir » (cession du droit d'emphytéose, vente de l'immeuble, etc.), celle-ci devra favoriser l'entière application de la réglementation hlm ainsi qu'une gestion locative et technique optimale.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

La tenue de la comptabilité est externalisée auprès du cabinet d'expertise-comptable FCN depuis l'exercice 2018 (cf. §3.2).

Les charges de structure sont réparties entre activité agréée et activité non agréée au prorata des loyers quittancés. Cette méthode d'affectation n'appelle pas d'observation.

Les principaux constats issus du diagnostic financier rétrospectif sont les suivants :

- L'activité agréée ne contribue que de façon minoritaire au chiffre d'affaires de la SAEMHL, dont les résultats sont globalement déficitaires ;
- Sa structure financière demeure néanmoins solide en raison des ventes réalisées par le passé et de son faible niveau d'endettement ;
- Elle ne permet toutefois pas d'envisager la relance d'une activité de développement.

4.1 Analyse de l'exploitation

Constitués exclusivement des loyers de la « Maison du Lavoir », les produits de l'activité agréée représentent en moyenne 23 % du chiffre d'affaires de la SAEMHL sur la période contrôlée. L'activité relevant de l'agrément ne constitue donc pas l'activité principale de cette société. Elle bénéficie à ce titre de l'une des dérogations à l'obligation de regroupement des organismes de moins de 12 000 logements inscrite à l'article L. 481-1-1 du CCH (cf.§3.3)

Son chiffre d'affaires est majoritairement alimenté par les loyers des locaux commerciaux dont elle est propriétaire. Après avoir baissé en 2017 en raison de la libération d'une cellule commerciale, il s'est stabilisé autour de 70 000 euros.

Légèrement bénéficiaire en 2016, le résultat net comptable est systématiquement déficitaire depuis 2017.

D'un point de vue comptable, les pertes ont pour origine les comptes d'exploitation, les résultats financiers et exceptionnels ne contribuant que de façon très marginale à la formation du résultat net comptable.

D'un point de vue sectoriel, elles ont pour principale origine l'activité non agréée, dont le résultat a été affecté par des impayés enregistrés sur des cellules commerciales, pour lesquelles la société a provisionné 14 000 euros (solde entre dotations et reprises) sur la période. En 2020, la SAEMHL a par ailleurs accordé des remises et exonérations de loyers aux commerces contraints de fermer en raison de la crise sanitaire, pour un montant de 19 600 euros. Sans cette mesure, son résultat aurait été bénéficiaire en 2020.

L'activité agréée a en revanche généré un résultat légèrement bénéficiaire pour chaque exercice, à l'exception de 2018.

Pour illustrer cette analyse, le tableau ci-dessous présente de manière synthétique la formation du résultat net comptable en insistant sur les comptes d'exploitation.

Tableau 1 : Formation du résultat net comptable

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016		2017		2018		2019		2020	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers activité non agréée	77	81,5%	55	81,9%	53	78,3%	47	71,7%	58	81,0%
Loyers activité agréée	17	18,5%	18	26,0%	17	25,6%	19	29,2%	14	19,0%
Écart de récupération de charges	0		- 5		- 3		- 1		0	
Chiffre d'affaires	94		67		68		66		71	
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage)	-18	18,8%	- 19	27,6%	- 19	27,9%	0	- 0,7%	0	0,0%
Autres charges externes (hors CGLLS)	-20	20,9%	- 18	27,1%	- 35	51,8%	- 33	50,4%	- 32	45,3%
Coût de gestion	-37	39,7%	- 37	54,7%	- 54	79,7%	- 33	49,6%	- 32	45,3%
Charges de maintenance (y.c régie)	-139	147,1%	0	0,0%	- 8	11,1%	- 4	5,8%	0	0,0%
Autres charges d'exploitation	-10		- 9		- 9		- 11		- 8	
Excédent brut d'exploitation	-92	-97,8%	21	31,3%	- 3	- 4,7%	19	28,8%	30	42,1%
Dotations aux amortissements	-43		- 41		- 36		- 38		- 35	
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	-30		- 73		- 79		- 40		- 23	
Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	168		- 37		- 40		- 20		- 11	
Résultat d'exploitation	3	3,0%	- 37	- 54,2%	- 40	- 58,2%	- 20	- 30,0%	- 11	- 16,1%
Produits financiers	0		0		0		0		0	
Charges financières	-1		0		- 1		0		0	
Résultat financier	-1	-0,8%	0	- 0,5%	- 1	- 0,8%	0	- 0,7%	0	- 0,5%
Résultat exceptionnel	3	2,7%	6	8,7%	6	8,6%	6	8,9%	4	5,8%
Impôt sur les bénéfices	0		0		0		0		2	
Résultat net comptable	5	4,9%	- 31	- 45,9%	- 34	- 50,3%	- 14	- 21,7%	- 6	- 8,7%

Sources : Diagfin / Harmonia

4.2 Analyse de la situation financière et de l'endettement

Malgré l'enchaînement des résultats négatifs, la situation financière de la SAEMHL demeure solide, en raison de l'importance de ses capitaux propres. Ceux-ci sont notamment issus de la cession de la « résidence des Gauthiers » en 2009. Propriété de la ville de Louveciennes qui avait conclu un bail emphytéotique avec la SAEMHL, cet immeuble a été cédé à Immobilière 3F. La résiliation anticipée du bail emphytéotique a donné lieu au versement d'une indemnité de 660 000 euros à la SAEMHL.

Tableau 2 : Situation financière

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016		2017		2018		2019		2020	
	Montant	%								
Capital et réserves nets des participations	1 011		1 016		985		951		936	
Résultat de d'exercice	5		- 31		- 34		- 14		- 6	
Subventions nettes d'investissement	120		114		108		102		98	
Capitaux propres	1 136	60,7%	1 099	58,4%	1 059	56,9%	1 039	55,4%	1 028	54,1%
Provisions pour gros entretien	49		65		51		52		55	
Amortissements et dépréciations	641		682		717		756		791	
Ressources propres	1 826	97,6%	1 845	98,1%	1 827	98,2%	1 846	98,4%	1 874	98,6%
Dettes financières	44	2,4%	36	1,9%	33	1,8%	30	1,6%	26	1,4%
Ressources stables	1 870	100,0%	1 881	100,0%	1 860	100,0%	1 876	100,0%	1 901	100,0%
Immobilisations d'exploitation brutes	- 1 720	- 92,0%	- 1 719	- 91,4%	- 1 719	- 92,4%	- 1 719	- 91,6%	- 1 719	- 90,4%
Immobilisations financières	0	- 0,0%	0	- 0,0%	0	- 0,0%	0	- 0,0%	0	- 0,0%
Fonds de roulement net global (FRNG)	150	8,0%	162	8,6%	140	7,5%	156	8,3%	181	9,5%
Créances locataires et acquéreurs (a)	24		12		14		11		2	
Autres actifs réalisables (b)	1		5		5		4		6	
Dettes d'exploitation et sur immobilisations (c)	- 33		- 31		- 44		- 15		- 9	
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (a)+(b)-(c)	- 9		- 14	- 0,7%	- 25	- 1,3%	0	0,0%	- 1	- 0,1%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	158		176		165		157		185	
Trésorerie	158		175	9,3%	165	8,9%	156	8,3%	182	9,6%

Sources : Diagfin / Harmonia

Ces capitaux propres permettent d'absorber les déficits constatés depuis 2017.

La SAEMHL est par ailleurs peu endettée. Son seul emprunt est le prêt PLATS contracté en 1998 pour financer la réhabilitation de la « Maison du Lavoir ». Il arrivera à échéance en 2029.

Si cette situation peut être qualifiée de solide à patrimoine constant, elle ne permet pas d'envisager un développement significatif en matière de logement social, indépendamment de la décision de recentrer l'activité de la SAEMHL sur celle de foncière de commerce. Le niveau de son fonds de roulement net global (FRNG)⁸, qui s'élève en moyenne à 158 000 euros au cours de la période contrôlée, limite en effet très fortement ses capacités d'investissement.

⁸ Le fonds de roulement net global (FRNG) mesure l'excédent des ressources durables (capitaux propres et dettes financières) par rapport aux emplois stables (immobilisations). Il constitue une trésorerie qui peut être utilisée pour financer d'éventuels investissements.

ANNEXES DU RAPPORT

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme

RAISON SOCIALE : Société anonyme d'économie mixte d'habitation de Louveciennes (SAEMHL)

SIEGE SOCIAL :

Adresse du siège :	30 rue du Général Leclerc	Téléphone :	sans objet
Code postal :	78430		
Ville :	LOUVECIENNES		

Directrice générale : Mme Christine VAN PEVENAEYGE

Actionnaire de référence : Ville de Louveciennes

Conseil d'administration au 01/01/2021 :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents ou nommés pour/par les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président	Ville de Louveciennes	M. Pierre-François VIARD	1
	Ville de Louveciennes	Mme Christine VAN PEVENAEYGE	1
	Ville de Louveciennes	M. Pascal HERVIER	1
	Ville de Louveciennes	M. Pierre FACON	1
	Ville de Louveciennes	Mme Marie-Dominique PARISOT	1
	Immobilière 3 F	Mme Anne de CAMARET	4
	Caisse d'Epargne Ile-de-France	M. Schemes-Eddine BIBI	4
Représentants des locataires :	Association Avenir-APEI	Mme Amélie DANIEL-KONE	3

Commissaire aux comptes titulaire : SARL FARJOTS GOUSSEAU AUDIT

Total effectif salarié en propre au 01/01/2021	Sans objet
---	------------