

SAIEM de la ville de Bayeux

Bayeux (14)



# RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-027

**RAPPORT DE CONTRÔLE 2018**  
**N° 2018-027**  
**SAIEM de la ville de Bayeux**

**Bayeux (14)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-027

### SAIEM de la ville de Bayeux – (14)

N° SIREN : 780690541

Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : SAIEM de la ville de Bayeux

Président : Jean-Léonce DUPONT

Directeur général : Jean-Léonce DUPONT

Adresse : Hôtel de ville de Bayeux 14400 Bayeux

Actionnaire principal : Ville de Bayeux

**AU 31 DÉCEMBRE 2017**

|                                     |            |                                             |            |                                                        |           |
|-------------------------------------|------------|---------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| Nombre de logements familiaux gérés | <b>338</b> | Nombre de logements familiaux en propriété: | <b>338</b> | Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : | <b>20</b> |
|-------------------------------------|------------|---------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|-----------|

| Indicateurs                                                                   | Organisme            | Référence région     | France métropolitaine | Source |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|--------|
| <b>PATRIMOINE</b>                                                             |                      |                      |                       |        |
| Logements vacants                                                             | 4,14%                | 5,93%                | 4,63%                 | (2)    |
| Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)                   | 1,48%                | 2,26%                | 1,50%                 |        |
| Taux de rotation annuel (hors mises en service)                               | 13,02%               | 11,39%               | 9,79%                 |        |
| Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)                                | 0%                   |                      |                       |        |
| Âge moyen du parc (en années)                                                 | 41,7                 | 38,3                 | 38,2                  |        |
| <b>POPULATIONS LOGÉES</b>                                                     |                      |                      |                       |        |
| Locataires dont les ressources sont :                                         |                      |                      |                       | (1)    |
| - < 20 % des plafonds                                                         | 13,86%               | 20,71%               | 21,21%                |        |
| - < 60 % des plafonds                                                         | 56,77%               | 56,32%               | 59,44%                |        |
| - > 100 % des plafonds                                                        | 10,56%               | 12,47%               | 11,23%                |        |
| Bénéficiaires d'aide au logement                                              | 52,81%               | 49,76%               | 47,36%                |        |
| Familles monoparentales                                                       | 29,70%               | 19,66%               | 20,79%                |        |
| Personnes isolées                                                             | 40,92%               | 40,81%               | 38,54%                |        |
| <b>GESTION LOCATIVE</b>                                                       |                      |                      |                       |        |
| Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)           | 5,00€/m <sup>2</sup> | 5,15€/m <sup>2</sup> | 5,58€/m <sup>2</sup>  | (2)    |
| Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)                   | 14,0%                | 14,6%                | 14,0%                 | (3)    |
| <b>STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE</b>                                    |                      |                      |                       |        |
| Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses) | 6,6                  | NC                   | NC                    |        |
| Fonds de roulements net global (mois de dépenses)                             | 5,9                  | 2,5                  | 3,6                   | (3)    |
| Autofinancement net / chiffre d'affaires en %                                 | 9,9                  | 14,2                 | 11,0                  | (3)    |

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2015 ESH France entière

## POINTS FORTS :

- ▶ Parc financièrement accessible aux ménages modestes (loyers contenus).
- ▶ Gestion de proximité satisfaisante
- ▶ Bon état du parc locatif
- ▶ Coûts de gestion contenus

## POINTS FAIBLES :

Sélectivité du processus d'attribution qui est par ailleurs mal cadré.

## IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non réalisation des dossiers amiante dans les parties privatives.
- ▶ Composition non réglementaire de la commission d'attributions des logements (CAL)
- ▶ Absence de justification d'attribution du numéro unique sur une dizaine de dossiers contrôlés

---

Précédent rapport de contrôle : 2008-070 de janvier 2009  
Contrôle effectué du 10 juillet 2018 au 1<sup>er</sup> octobre 2018  
RAPPORT DE CONTRÔLE : juillet 2019

# RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-027

## SAIEM de la ville de Bayeux – 14

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Synthèse .....                                            | 6  |
| 1. Préambule .....                                        | 8  |
| 2. Présentation générale de l'organisme .....             | 9  |
| 2.1 Contexte socio-économique .....                       | 9  |
| 2.2 Gouvernance et management .....                       | 9  |
| 2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....                   | 9  |
| 2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management ..... | 10 |
| 3. Patrimoine .....                                       | 12 |
| 3.1 Caractéristiques du patrimoine .....                  | 12 |
| 3.1.1 Description et localisation du parc .....           | 12 |
| 3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....          | 12 |
| 3.2 Accessibilité économique du parc.....                 | 13 |
| 3.2.1 Loyers.....                                         | 13 |
| 3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....              | 14 |
| 3.2.3 Charges locatives .....                             | 14 |
| 4. Politique sociale et gestion locative .....            | 15 |
| 4.1 Caractéristiques des populations logées.....          | 15 |
| 4.2 Accès au logement .....                               | 15 |
| 4.2.1 Connaissance de la demande .....                    | 15 |
| 4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....  | 16 |
| 4.2.3 Gestion des attributions.....                       | 16 |
| 4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....          | 17 |
| 4.4 Traitement des impayés .....                          | 18 |
| 5. Stratégie patrimoniale.....                            | 19 |
| 5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....             | 19 |
| 5.2 Évolution du patrimoine.....                          | 19 |
| 5.2.1 Offre nouvelle.....                                 | 19 |
| 5.2.2 Réhabilitations.....                                | 19 |
| 5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....       | 20 |
| 5.3.1 Engagement et suivi des opérations.....             | 20 |

|       |                                                                                      |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.2 | Analyse d'opérations .....                                                           | 20 |
| 5.4   | Maintenance du parc.....                                                             | 20 |
| 5.4.1 | Entretien du patrimoine .....                                                        | 20 |
| 5.4.2 | Exploitation du patrimoine.....                                                      | 21 |
| 5.5   | Ventes de patrimoine à l'unité.....                                                  | 21 |
| 6.    | Tenue de la comptabilité et analyse financière.....                                  | 22 |
| 6.1   | Tenue de la comptabilité .....                                                       | 22 |
| 6.2   | Analyse financière .....                                                             | 23 |
| 6.2.1 | Analyse de l'exploitation .....                                                      | 23 |
| 6.2.2 | Résultats comptables.....                                                            | 25 |
| 6.2.3 | Structure financière .....                                                           | 26 |
| 6.3   | Analyse prévisionnelle.....                                                          | 27 |
| 7.    | Annexes.....                                                                         | 29 |
| 7.1   | Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme..... | 29 |
| 7.2   | Analyse analytique.....                                                              | 30 |
| 7.3   | Sigles utilisés.....                                                                 | 31 |

## SYNTHESE

La société anonyme immobilière d'économie mixte (SAIEM) de Bayeux exerce une activité de bailleur social sur la ville de Bayeux. Le capital social de la SAIEM s'élève à 2 314 650 euros ; il est détenu à hauteur de 53,75 % par la ville de Bayeux, 43,97 % par la Caisse et Dépôts et Consignations (CDC) et 1,26 % par Bayeux intercom.

La société est propriétaire d'un parc composé de 338 logements, constitué de trois programmes comptabilisant respectivement 260, 69 et 9 logements. Entièrement localisé à Bayeux, ce parc représente environ 15 % des logements locatifs sociaux implantés dans la ville. La société est également propriétaire d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD) de 62 places, confiée en gestion à un tiers et d'un ensemble de 22 logements occupés par des gendarmes, qui deviendront des logements familiaux classiques à leur départ prévu en 2020. Trois autres bailleurs interviennent également sur ce territoire.

L'effectif de la SAIEM est composé de 4,8 équivalents-temps-plein, dédiés à la gestion de proximité. La société externalise sa gestion auprès de la SCET, qui assure pour son compte les fonctions de direction ainsi que les activités administratives, locatives et patrimoniales. Les coûts de gestion de la société apparaissent mesurés. Ce schéma de fonctionnement ne permet cependant pas à la société, dépourvue de moyens internes, d'assurer le contrôle et l'évaluation de la performance de ce prestataire ; cette remarque avait déjà été formulée lors du précédent contrôle de la MILOS réalisé en 2008.

La société dispose d'un plan stratégique de patrimoine 2018-2022 intégralement axé sur la maintenance du parc, et d'un diagnostic technique détaillé du patrimoine décliné en un plan de travaux prévisionnel, par programme et par année. Elle consent des moyens importants pour l'entretien de son parc, dont les dépenses s'élèvent en moyenne à 920 euros par logement sur la période 2013-2017, contre un ratio national médian à 585 euros (Bolero – ESH de province 2015). Le plus important programme de la société, représentant les trois quarts de son parc, a fait l'objet d'une réhabilitation qualitative récemment. Les deux autres ensembles, plus récents, n'ont pas connu de gros travaux de maintenance. Si leur état reste globalement correct, ils présentent quelques besoins de remise en état, notamment au niveau des parties communes. Ces derniers sont programmés à horizon 2020 dans le plan pluriannuel de travaux. Le patrimoine est dans son ensemble bien entretenu. La société doit cependant engager rapidement la réalisation des diagnostics amiante des parties privatives, compte tenu de son important retard vis-à-vis des échéances réglementaires.

La SAIEM de Bayeux n'a pas réalisé d'activité de construction récente. Sa dernière opération d'acquisition-amélioration remonte à 2012 et concerne l'ensemble de 22 logements occupés par des gendarmes.

Le dispositif de proximité permet d'assurer un bon niveau de présence auprès des locataires, et de traiter de manière réactive les réclamations des locataires. Le taux de vacance est bien suivi par la société, et maîtrisé ; il est ainsi passé de 5,3 % à 2 % entre 2013 et 2018.

Le parc de la SAIEM de Bayeux apparaît d'un bon niveau d'accessibilité financière. Des mesures pertinentes de baisses de loyers ont par ailleurs été consenties sur les programmes plus récents, pour favoriser leur commercialisation à la relocation.

Le processus d'attribution des logements est en revanche à revoir en profondeur. La composition de la commission d'attribution des logements n'est pas réglementaire. Le dispositif d'attribution apparaît mal défini entre la SCET et le centre communal d'action sociale (CCAS) de Bayeux, très impliqué dans le processus, avec

pour corollaire un fonctionnement non satisfaisant et diverses anomalies relevées au regard du cadre réglementaire. Quelques pratiques de sélection des candidats au motif de limiter les risques d'impayés pour la société ont par ailleurs été relevées. Cette pratique se matérialise par des profils des ménages occupant les logements moins sociaux que ceux des autres bailleurs sociaux, alors même que la société présente un parc globalement plus accessible financièrement. L'ensemble du dispositif d'attribution devra donc être mis en conformité.

Avec un autofinancement net moyen de l'ordre de 10 % sur la période contrôlée, un faible endettement et des niveaux de fonds propres disponibles de 2 600 euros par logement, la situation financière de la SAIEM apparaît convenable et laisse des marges de manœuvre potentielles, d'autant que le bon état global du patrimoine ne laisse pas prévoir des besoins de financement susceptibles d'excéder les capacités financières de la société à court ou moyen terme.

De par sa petite taille, la société est en revanche sensible aux événements ou aléas, qui peuvent varier notablement d'un exercice à l'autre. L'échéance du mandat de la SCET en 2019, pourra ainsi conduire à de nouvelles conditions financières du futur mandat de gestion, et faire évoluer de manière sensible les charges de la société. Compte tenu de cette sensibilité aux événements, et des perspectives d'évolution importantes à horizon 2022 de la SAIEM, jusqu'auquel la pérennité financière de la société est assurée, il n'a pas été réalisé d'analyse financière prévisionnelle. La société est en effet pleinement concernée par les dispositions de la loi relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) pour ce qui a trait au regroupement des bailleurs sociaux disposant d'un parc inférieur à 12 000 logements. La SAIEM sera donc amenée à se rapprocher à court terme d'autres entités. Au moment du contrôle, plusieurs scénarios étaient à l'étude.

Le directeur général

  
Pascal MARTIN-GOUSSET

# 1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SAIEM de la ville de Bayeux 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'Etat 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'agréments

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 du 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.

Le précédent rapport de la Miilos, n°2008-070 de janvier 2009, soulignait les risques inhérents à l'organisation de la SAIEM. La société externalisait sa gestion et ses activités de maîtrise d'ouvrage à la SCET sans disposer de moyens internes lui permettant d'assurer le contrôle et l'évaluation de la performance de ce prestataire. De plus, la SCET est une filiale de la SNI<sup>1</sup> elle-même filiale de la CDC qui est actionnaire et administrateur de la SAIEM.

Il signale une composition et des décisions de la commission d'attribution non réglementaires, et un processus qui repose en grande partie sur les services de la ville. Les impayés sont élevés et les provisions de charges locatives sont insuffisamment ajustées.

Les travaux de remise en état de logements ne faisaient pas régulièrement l'objet de mise en concurrence. Le projet de réhabilitation du programme de la Vallée des Prés devait permettre de maintenir le bon état général d'entretien du patrimoine.

---

<sup>1</sup> La SNI est aujourd'hui CDC Habitat.

## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SAIEM de la ville de Bayeux est propriétaire d'un parc composé de 338 logements familiaux ordinaires, d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD) et des logements d'une gendarmerie, tous situés à Bayeux. Elle est propriétaire d'environ 15 % des logements locatifs sociaux sur la commune, où le principal bailleur social est l'office Calvados Habitat qui, avec la SA Logipays, en possède 80 %.

Bayeux, 4<sup>ème</sup> ville du département du Calvados, compte 13 656 habitants en 2015 (source INSEE) ; sa population connaît une croissance modérée de 0,6 % en moyenne annuelle depuis 2010. La communauté de communes Bayeux Intercom dont elle fait partie comprend 36 communes qui regroupent 30 169 habitants.

La ville bénéficie d'une fréquentation touristique ; l'INSEE recense 16 hôtels et un camping en 2018. Les postes salariés se trouvent à hauteur de 41,4 % dans le secteur du commerce, transport, services divers et 48,6 % en administration publique, enseignement, santé et action sociale.

La population de la ville est vieillissante ; un tiers des habitants a plus de 60 ans, alors que le ratio était inférieur à 30 % en 2010. La population de 15 ans ou plus comprend 37,6 % de retraités ; le ratio s'établit à 29,5 % au niveau départemental.

Le taux de chômage des 15-64 ans progresse de 13,4 % en 2010 à 18,5 % en 2015 sur la Ville de Bayeux. Il est supérieur à celui de Bayeux Intercom (13,8 %) et du département (13,2 %).

La médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, qui s'élève à 20 566 euros en France métropolitaine et à 20 276 euros au niveau départemental, est limitée à 18 917 euros pour la commune.

Bayeux compte 7 731 logements dont 88,2 % sont des résidences principales. Ce parc, qui comprend 40,3 % de logements individuels, est composé pour plus d'un quart de logements de type 5 et plus. Le taux de vacance est élevé ; il atteint 8,7 %.

Les résidences principales sont à hauteur de 38,3 % occupées par leur propriétaire et 33,4 % sont des logements locatifs HLM. Ce patrimoine est ancien ; ainsi 21,5 % des logements datent d'avant 1946 et un quart des résidences principales est équipé de chauffage individuel « tout électrique ».

### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

#### 2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le capital social de la SAIEM qui s'élève à 2 314 650 euros (77 155 actions à 30 euros) est détenu à hauteur de 53,75 % par la ville de Bayeux, 43,97 % par la Caisse et Dépôts et Consignations (CDC) et 1,26 % par Bayeux intercom. Trois personnes physiques disposent d'une action chacune (cf. annexe n° 7.1).

Au cours des 10 derniers exercices clos, la société a procédé à trois distributions de dividendes, respectivement sur les exercices 2008, 2010 et 2014 et ceci pour un montant cumulé de 216 k euros, soit 31 % des résultats

comptables enregistrés sur la période. A titre de comparaison, ce montant représente 58 % du plafond qui aurait été distribuable dans une ESH disposant d'un montant de capital social identique<sup>2</sup>.

Le conseil d'administration (CA) est composé de neuf membres détaillés ci-après, et deux représentants des associations de locataires. Il comprend notamment quatre représentants de la ville, dont M. Patrick Gomont, maire de Bayeux, un représentant de la CDC, un représentant de Bayeux Intercom et trois personnes physiques deux salariés de la SCET (Services, Conseil, Expertises et Territoires).

Le CA, qui se réunit 3 à 5 fois par an, est présidé par M. Jean Léonce Dupont en qualité de président directeur général (PDG) depuis 2001. M. Dupont est par ailleurs président du Conseil Départemental et président de l'OPH Calvados Habitat.

Une convention de management de société et de gestion patrimoniale a été signée le 9 juillet 2004 entre la SAIEM de Bayeux et la SCET. Cette convention, conclue pour une durée de 5 ans, était renouvelable deux fois à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2004. La situation n'ayant pas évolué depuis le dernier contrôle de la Miilos, les diverses remarques de son rapport sont toujours d'actualité, notamment :

- la société ne dispose d'aucun moyen de contrôle sur son prestataire de services (le CA ne peut appuyer ses décisions que sur la base des seuls dossiers préparés par son prestataire et ne dispose pas de moyens d'analyse indépendants permettant d'évaluer sa performance) ;
- la délégation de signature accordée à la SCET lui permet d'agir à la fois en tant que donneur d'ordre, prestataire et contrôleur de ses propres interventions.

L'échéance de la convention au 30 juin 2019 conduira la société à redéfinir son mode de gestion à court terme, ceci d'autant plus que la SAIEM de Bayeux est par ailleurs concernée par les dispositions de la loi ELAN, prévoyant un regroupement des bailleurs sociaux dont le parc est inférieur au seuil de 12 000 logements. En conséquence, la SAIEM est appelée à connaître prochainement d'importantes transformations. A la date de la clôture du contrôle, plusieurs scénarii d'évolution faisaient l'objet de réflexions.

## **2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management**

L'effectif propre à la SAIEM est composé de 6 personnes qui représentent 4,8 équivalents-temps-plein dédiés à la gestion de proximité. Ces derniers sont placés sous l'autorité hiérarchique du directeur mis à disposition par la SCET, par délégation du PDG. Il lui permet d'assurer une présence de proximité satisfaisante.

Sur le site Vallée des Prés, représentant les trois quarts du patrimoine (cf. § 3.1.1), un agent de gestion d'immeubles traite le suivi des locataires, les propositions de travaux dans les logements, les réclamations, les visites, et l'encadrement de trois employés d'immeubles qui réalisent le nettoyage des parties communes des immeubles et la gestion des ordures ménagères.

Une gardienne principale correspondant d'immeuble assure le suivi des deux autres programmes de la société, Eindhoven et Clémenceau.

Par ailleurs, un agent est chargé des relations avec les demandeurs et assiste à la CAL lors de la présentation des dossiers des candidats.

Il est à noter que la préparation des commissions d'attributions n'est confiée, ni au personnel de la société ni explicitement au prestataire SCET, mais de manière informelle au CCAS de la ville de Bayeux (cf. § 4.2.3).

---

<sup>2</sup> Sur la base d'une rémunération annuelle du taux de livret A + 1,5 point

La SAIEM dispose de tableaux de bord qui portent, par programme, sur la vacance, le bilan des réunions de la CAL, les impayés, l'APL et le suivi budgétaire des travaux d'entretien courant, de remise en état des logements, du gros entretien et des améliorations du patrimoine.

Elle a défini un guide de procédures internes pour la passation des marchés, dont la dernière modification a été validée par le CA en mai 2016. Il fixe les modalités de fonctionnement de la commission d'appel d'offres et les règles de mise en concurrence pour les prestations d'un montant inférieur aux seuils des procédures formalisées.

Les coûts de gestion sont maîtrisés pour une structure de petite taille. Ils ont été, en moyenne sur la période 2013-2017, de 1 098 euros/logement géré. Ce montant est à mettre en rapport avec la valeur médiane du ratio des ESH de province qui atteignait 1 250 euros ou encore celle du ratio des ESH gérant moins de 3 000 logements qui se chiffrait à 1 320 euros<sup>3</sup>.

La rémunération annuelle moyenne de la SCET pour le mandat de management et de gestion patrimoniale de la SAIEM a été en moyenne sur les cinq derniers exercices clos de 261 k euros. Cette charge facturée par le prestataire a représenté environ les 2/3 du montant des coûts de gestion comptabilisés sur la période contrôlée.

---

<sup>3</sup> Source Bolero 2015 – ratio B6.

## 3. PATRIMOINE

### 3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

#### 3.1.1 Description et localisation du parc

|                                                            | Logements<br>familiaux | Places en foyers      |                          | Total      |
|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------|
|                                                            |                        | Unités<br>autonomes * | Places et<br>chambres ** |            |
| Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme     | 338                    | 0                     | 0                        | 338        |
| Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme | 0                      | 0                     | 62                       | 62         |
| Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme | 0                      | 0                     | 0                        | 0          |
| <b>Total</b>                                               | <b>338</b>             | <b>0</b>              | <b>62</b>                | <b>400</b> |

\* Équivalence égale à un pour un \*\* Équivalence égale à un pour trois

Le patrimoine, qui est entièrement localisé sur Bayeux, comprend 338 logements locatifs familiaux ordinaires : un programme de 260 logements de 1971 (Vallée des Prés) et deux programmes de 1993 (Eindhoven 69 logements et Clémenceau 9 logements).

Ce parc d'une moyenne d'âge de 42 ans, est composé d'immeubles sans ascenseurs, ne dépassant pas quatre étages, qui comprennent principalement des logements de type 3 (41 % du parc) et de type 4 (43 %).

L'évolution la plus récente est l'acquisition en 2012 auprès de la ville, d'immeubles non conventionnés à l'APL, affectés et loués en bloc à la gendarmerie (22 logements collectifs et 24 garages situés sur le terrain d'implantation de la gendarmerie). Le départ de la gendarmerie est prévu à l'horizon 2020 et les logements deviendront alors des logements familiaux conventionnés ordinaires. L'opération d'acquisition-amélioration est financée à l'aide d'un prêt PLUS. La convention PLUS du 6 septembre 2016 précise dans son article 2, que « la présente convention ne sera active qu'au départ du locataire (Gendarmerie) qui occupe la totalité des logements » (cf. § 5.3.2).

La société est par ailleurs propriétaire d'une MAPAD (Résidence Mathilde) de 62 places (20 équivalent-logements), construite en 2002 et confiée en gestion à une association.

#### 3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

A l'échelle d'un parc limité à 338 logements, la proportion de logements vacants peut présenter de fortes variations pour un écart de quelques unités. La vacance fait régulièrement l'objet d'un point à l'occasion de la présentation au CA des indicateurs de gestion. Le taux de vacance a diminué entre 2015 et 2018.

18 logements étaient vacants en juin 2015, soit 5,3 % du parc. Le rapport d'activité de l'année 2015 précisait que la vacance touchait le programme Eindhoven dont les loyers sont élevés et celui de l'année 2016 fait état des difficultés de relocation des programmes Eindhoven (sept logements vacants) et Clémenceau (deux T5 vacants), compte tenu des niveaux de loyers. Pour lutter contre ce phénomène, des baisses de loyer à la relocation ont été validées par le CA (cf. §. 3.2.1). L'évolution de la vacance montre la bonne efficacité de ces mesures ; les logements concernés ont fait l'objet de relocations.

En décembre 2017, le taux de vacance, s'élève en effet à 2,96 %, soit 10 logements dont un en vacance technique. La moitié de ces logements est vacant depuis plus de trois mois. La vacance globale touche le programme Eindhoven (quatre logements soit 5,8 % du programme) et le programme Vallée des Prés (six logements soit 2,3 % du programme). La vacance de longue durée, qui est essentiellement localisée sur le

programme de la Vallée des Prés (4 logements concernés), est expliquée par la réalisation des travaux de réhabilitation et de réfection des extérieurs qui nuisaient à l'attractivité du site.

En juin 2018, le tableau de bord relève sept logements vacants, soit 2,07 % du parc. Le programme Vallée des Prés ne compte plus que trois logements vacants, tous depuis moins de trois mois. Le programme Eindhoven compte quatre logements vacants dont deux depuis plus de trois mois. La relocation de ces deux logements, qui était volontairement gelée, est relancée à compter de septembre 2018.

Sur la période mi 2017- mi 2018, le taux de rotation s'élève à 12,1 %. Les 41 départs comprennent 2 mutations internes et plus d'un quart des départs est motivé par l'accession à la propriété des ménages.

## 3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

### 3.2.1 Loyers

La société applique des augmentations de loyers au maximum réglementaire ; 0,57 % en 2015 (uniquement appliquée sur le programme Vallée des Prés et non sur les autres programmes), 0,08 % en 2016 et pas d'augmentation en 2017 et 2018. Pour lutter contre la vacance, des baisses à la relocation sont validées par la CA avec en juin 2015 une baisse de 15 % sur Eindhoven et en novembre 2016 une réduction identique sur les T5 de Clémenceau.

Le taux des loyers appliqués s'élève en moyenne à 3,0 euros/m<sup>2</sup> surface corrigée (SC) pour un plafond de 3,27 euros, ce qui préserve une marge théorique de 9 % par rapports aux plafonds conventionnels. La médiane des loyers rapportés à la surface habitable, 5,0 euros/m<sup>2</sup>, est inférieure à la médiane départementale de 5,4 euros/m<sup>2</sup>. Ce niveau est peu élevé, au regard du ratio pour la France métropolitaine, qui s'élève à 5,6 euros/m<sup>2</sup> (source RPLS 01/01/2017).

|                                  | Nombre de logements | Loyer mensuel en € par m <sup>2</sup> de surface habitable |         |                         |
|----------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|---------|-------------------------|
|                                  |                     | 1 <sup>er</sup> quartile                                   | Médiane | 3 <sup>e</sup> quartile |
| Organisme                        | 338                 | 4,8                                                        | 5,0     | 5,3                     |
| Références locales (Département) | 52 696              | 4,8                                                        | 5,4     | 6,1                     |
| Références France métropole      | 4 232 803           | 4,8                                                        | 5,6     | 6,4                     |

Sources : RPLS 2017

Le patrimoine de la société est, d'un point de vue financier, particulièrement accessible. Une analyse, menée par l'Agence à partir d'un quittance de l'année 2017, montre que seulement 21,6 % des loyers pratiqués sont supérieurs aux plafonds pris en compte pour le calcul de l'APL, sur la base d'une occupation théorique<sup>4</sup> ; le ratio s'élève à 49,4 % au niveau départemental, 40,5 % au niveau régional et 44,8 % en France Métropolitaine.

Le parc le plus accessible économiquement est le programme Vallée des Prés, qui compte 260 logements. Il ressort à un taux de loyer médian de 4,9 euros/m<sup>2</sup>SH, qui lui permet de proposer des niveaux de loyers très modérés. La moyenne pour les T3 s'élève à 308 euros pour une surface habitable de 60 m<sup>2</sup>.

Pour les deux autres programmes, plus récents, qui comptent 78 logements, les T3 disposent d'une surface moyenne de 67 m<sup>2</sup> qui, associée à un taux médian de 5,5 euros/m<sup>2</sup> fait ressortir globalement le loyer à 374 euros.

<sup>4</sup> L'étude réalisée optimise l'occupation des logements avec un nombre de personnes logées correspondant à la typologie : T1, une personne, T2, deux personnes ...

### **3.2.2 Supplément de loyer de solidarité**

Aucun logement de la société n'est exempté de supplément de loyer de solidarité (SLS) du fait de sa situation (en QPV, en ZRR, ...)

Le nombre de ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds est de 30 ménages en janvier 2018 (33 en 2017), dont 13 dépassements de plus de 20 %. Par ailleurs, quatre ménages n'ont pas répondu à la dernière enquête (6 en 2017).

Un montant global de 320 euros est quittancé en janvier 2018 au titre du SLS pour les locataires en dépassement des plafonds.

### **3.2.3 Charges locatives**

Les charges, qui sont provisionnées sur l'année et font l'objet d'une régularisation en juillet de l'année suivante, s'élèvent en moyenne à 11 euros/m<sup>2</sup> hors chauffage et eau individuelle.

Vallée de Prés est le seul programme desservi par un réseau de chauffage collectif ; le montant des charges correspondantes est de 8,90 euros/m<sup>2</sup>.

Si le niveau des charges est globalement acceptable, le nettoyage des parties communes génère des charges relativement élevées, de 5,20 euros/m<sup>2</sup>, en lien avec la présence du personnel de proximité au regard du nombre de logements des groupes. Cette présence contribue à la bonne qualité de service rendu.

Après calcul des montants des régularisations, la société organise une réunion avec les représentants des locataires pour examiner l'évolution des charges et les acomptes. Les acomptes de charges d'eau sont révisés en fonction des consommations réelles de l'année précédente.

La révision des acomptes des charges de chauffage et des charges générales, sur la base des consommations réelles de l'année précédente, est proposée à la présidente de l'amicale des locataires pour validation. A titre d'exemple une proposition de revalorisation en juillet 2018 de 2 euros à 3 euros par logement des acomptes de chauffage du programme Vallée des Prés a été refusée par l'association.

## 4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

| En %             | Pers. Isolées | Ménages<br>3 enfants et + | Familles<br>mono-parentales | Revenu<br><20 % * | Revenu<br><60 % * | Revenu<br>>100 %* | Bénéficiaires<br>d'APL + AL | Bénéficiaires<br>minima sociaux |
|------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Enquête OPS 2016 | 40,92%        | 8,58%                     | 29,70%                      | 13,86%            | 56,77%            | 10,56%            | 52,81%                      | nc                              |
| Département      | 37,98%        | 9,45%                     | 21,83%                      | 18,45%            | 56,14%            | 10,87%            | 46,93%                      | nc                              |
| Région           | 41,81%        | 8,29%                     | 19,66%                      | 20,71%            | 56,32%            | 12,47%            | 49,76%                      | nc                              |

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

En décembre 2017, 46 % des logements sont occupés par des ménages bénéficiant de l'APL. Le montant moyen de l'APL perçu, qui s'élève à 241euros, représente globalement 48 % de la quittance loyer plus charges des ménages concernés.

L'accueil par l'organisme des ménages les plus précarisés financièrement n'est pas à la hauteur des possibilités offertes par la bonne accessibilité financière de son patrimoine.

Les résultats de l'enquête OPS montrent une sous-représentation, dans le parc de la société, des ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds PLUS. Cette situation est à mettre en perspective des quelques pratiques relevées au cours du contrôle de sélection des candidats au motif de limiter les risques d'impayés pour la société (cf. § 4.4), qui doit être revue.

Dans sa réponse écrite, la société confirme l'attention particulière qu'elle porte aux risques d'impayés. Si cette préoccupation est légitime, elle ne peut justifier une sélection trop stricte des candidats mais doit se retrouver dans un traitement efficace du recouvrement.

Les caractéristiques de son patrimoine, au regard de l'accessibilité financière du programme Vallée des Prés (cf. § 3.2.1) lui permettraient d'accueillir une population plus précarisée.

### 4.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 4.2.1 Connaissance de la demande

Le fichier commun de la demande dans le département du Calvados, limité aux ménages ayant demandé Bayeux, comprend un stock de 1 148 demandes, dont 783 ont positionné Bayeux en premier choix. La proportion des ménages déjà logés en HLM atteint 36 % et celle des personnes seules 44 %.

La composition des ménages entraîne un besoin plus particulièrement ciblé sur les petits et moyens logements ; chambres et T1 (11,4 %), T2 (32,7 %) et T3 (34,7 %). La demande concernant les autres types est plus restreinte ; T4 (15,9 %), T5 et plus (5,4 %).

La demande est essentiellement récente ; un tiers de la demande date de moins de six mois, 61 % de moins d'un an et 81 % de moins de 2 ans. La demande de plus de deux ans est composée à hauteur de plus de 51 % de ménages déjà logés en HLM et à hauteur de 34 % de ménages recherchant une maison.

Les ménages recherchant une maison représentent 28,3 % du stock, or la SAIEM ne possède que du patrimoine collectif.

Seuls 823 ménages cherchent un appartement ou se déclarent indifférents. Ils sont à hauteur de 30,3 % déjà logés en HLM et 54,5 % de ces ménages sont des personnes seules. Leur besoin est encore plus orienté vers les petits logements ; 15,8 % de chambres et T1 et 40,3 % de T2, 31,7 % de T3, pour seulement 9,7 % de T4 et 2,4 % de T5 et plus.

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

Le règlement intérieur de la CAL et la « politique d'attribution et d'occupation sociale » de la société ont été mis à jour et approuvés par le CA en décembre 2015. En termes de critères de priorité, la politique d'attribution et d'occupation sociale se limite essentiellement à rappeler le cadre réglementaire.

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

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

Le traitement de la demande et le processus d'attribution des logements présentent diverses irrégularités.

La CAL de la SAIEM se réunit mensuellement dans les locaux du CCAS de la ville de Bayeux, dont les agents préparent les dossiers qui sont présentés. Aucune convention liant la SAIEM et le CCAS et formalisant cette mission n'a pu être communiquée lors du contrôle.

Cette organisation et l'absence d'instructions précises en termes de politique d'attribution de la SAIEM, ne permet pas à la société d'analyser le stock de demandes au travers de critères suffisamment précis pour justifier le choix des candidatures présentées au CAL.

Dans sa réponse écrite, la SEM précise qu'elle a convenu avec le CCAS de signer en 2019 une convention dans laquelle seront précisés la politique d'attribution et les critères de sélection des candidats.

Par ailleurs, l'examen des PV des commissions permet de constater que de manière systématique, les services ne présentent pas plus de deux demandes par logement, alors que la réglementation prévoit la présentation d'au moins trois demandes. Le prestataire SCET aurait dû, en tant que sachant, en informer la direction générale de la SAIEM ainsi que les services du CCAS.

Dans sa réponse, la société indique que désormais trois demandes sont présentées par logement à attribuer.

Les dispositions du règlement intérieur de la CAL, et leur application, ne respectent donc pas l'article R.441-9 du CCH, qui dispose qu'en cas de commission unique, les six membres sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration. Le règlement intérieur de la CAL indique en effet que les membres de la commission ne sont pas nécessairement membres du conseil d'administration. Ainsi le CA de juin 2014 a désigné six membres titulaires, administrateurs, dont un représentant des associations de locataires et cinq membres suppléants qui ne sont pas des administrateurs.

Dans sa réponse la société précise que les membres titulaires et deux membres suppléants sont des administrateurs. La situation n'est toutefois pas strictement conforme car la commission unique doit être composée d'administrateurs, qu'ils soient titulaires ou suppléants.

Le règlement précise explicitement que pour chaque logement à attribuer, le service gérance de SAIEM de Bayeux fournira le numéro unique de la demande du candidat locataire. La politique d'attribution rappelle aussi que la CAL ne peut statuer que sur des dossiers de candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement au fichier du numéro unique départemental. Pour une dizaine d'attributions, prononcées en 2015 et début 2016 (sur 149 attributions pour la période 2015-2018) la société n'a pas été en mesure de justifier de l'attribution d'un numéro unique départemental, ce qui contrevient à l'article L. 441-2-1 du CCH.

C'est notamment le cas de l'attribution d'un logement à un agent de gestion d'immeubles de la société, dans un délai très rapide. La demande de logement social (document cerfa) est datée du 13 janvier 2016 et l'attribution pour un T3 est prononcée par la CAL le 28 janvier 2016 alors qu'une liste d'attente d'une douzaine de demandeurs pour un logement de type 3 lui est aussi présentée. Cette attribution aurait dû faire l'objet d'une sécurisation particulière, notamment en termes de vérification et de conservation des éléments relatifs à la délivrance d'un numéro unique d'enregistrement, voire d'information du CA. Il est à noter par ailleurs, qu'une remise de loyer de 50 euros par mois lui a été accordée, pour ramener son taux d'effort de 35 % à 31 %.

Dans sa réponse, la SEM indique que les candidats présentés en CAL ont systématiquement fait l'objet d'un enregistrement au fichier départemental, même si les attestations n'ont pas été conservées dans les dossiers. Il lui appartient, pour éviter tout risque à ce sujet, de conserver systématiquement ce document.

Concernant l'agent de gestion d'immeuble, elle précise par ailleurs que celui-ci remplissait toutes les conditions pour l'attribution d'un logement et que la remise de loyer lui a été accordée après consultation écrite du Président directeur général de la SAIEM.

Par ailleurs, un dossier présente un dépassement de plafonds de ressources de 3,7 %. Les ressources de l'année N-1 ou celles des 12 derniers mois peuvent être prises en compte si elles ont diminué d'au moins 10 % par rapport l'année N-2. Les revenus de l'année N-1 du ménage respectent les plafonds, mais leur baisse par rapport à ceux de l'année N-2 est inférieure à 10 %, ils ne peuvent donc pas être pris en compte.

Dans sa réponse, la société précise qu'en novembre 2015 la CAL avait attribué un logement au ménage qui respectait les plafonds de ressources. L'entrée dans les lieux ne s'est pas concrétisée et lors d'un nouveau passage en CAL l'année suivante, en janvier 2016, le ménage a été retenu malgré un léger dépassement du plafond de ressources (avis d'imposition 2015 sur revenus 2014) et le bail signé en mars 2016.

Le bilan de la CAL fait état de 147 dossiers examinés en 2016 et 103 en 2017. En 2017, 58 dossiers ont été acceptés (les autres sont en demandes de complément d'information, absence de logement adapté à la demande, ...). L'activité de la CAL a abouti à la signature de 42 baux dont 7 de ménages déjà logés en HLM (17 %) dont 4 (10 %) logés par la SAIEM. La proportion de ménages déjà logés en HLM s'élevait à 27 % en 2015 et 37 % en 2016.

#### **4.2.3.2 Gestion des contingents**

De 2011 à 2017, l'objectif du contingent préfectoral, mutualisé pour la SAIEM de Bayeux et la Société d'Economie Mixte Viroise (SEMIVIR) qui sont toutes les deux gérées par la SCET, est fixé à sept relogements. Le bilan de la CAL de la SAIEM de Bayeux recense six attributions en 2016 et quatre en 2017.

L'objectif au titre du contingent public prioritaire qui est revu en 2018, s'établit pour la seule SAIEM de Bayeux à neuf relogements de publics prioritaires et deux au titre du contingent fonctionnaires.

### **4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

La société assure une bonne qualité de service à ses locataires, par l'intervention de son personnel de proximité, particulièrement présent sur ses trois programmes. En particulier, la propreté des parties communes est très satisfaisante. Les visites de patrimoine ont permis de vérifier la réactivité des agents par rapport aux sollicitations des locataires.

Le site de Vallée des Prés est suivi par un agent de gestion d'immeuble, dont le bureau est situé sur place, et trois employés d'immeuble.

Une gardienne est en poste pour les programmes Eindhoven et Clémenceau, qui comptent respectivement 69 et 9 logements.

Par ailleurs, une personne est chargée de rencontrer en amont les demandeurs (en contact avec le CCAS) et de faire visiter les logements après attribution par la CAL.

La présence du personnel propre à la SAIEM est complétée par les déplacements sur site du personnel de la SCET, pour le traitement des impayés.

#### 4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

La prévention du risque d'impayés locatifs est une préoccupation constante du mandataire au titre de la prestation de gestion patrimoniale rendue à la SAIEM. Ce risque est intégré dans la sélection même des profils des demandeurs présentés en CAL, la direction opérationnelle de la société arguant de l'impact immédiat d'éventuels impayés locatifs sur les équilibres d'exploitation d'une petite structure.

La prévention et le traitement des impayés locatifs sont décrits dans une procédure précise, dont les différentes actions sont mises en œuvre et suivies par le bureau de la SCET implanté à Caen.

La créance locative est suivie mensuellement dans un tableau de bord détaillant, par programme, l'évolution du portefeuille des locataires en retard de règlement de leurs loyers.

|                   |                      | déc. 2013     | déc. 2014     | déc. 2015     | déc. 2016     | déc. 2017     |
|-------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                   | Montants             | 92 088,00     | 79 768,00     | 99 260,00     | 133 327,00    | 107 637,00    |
| Créances          | Nb dossiers          | 128           | 94            | 105           | 125           | 72            |
| locatives totales | Dette moyenne        | 719,44        | 848,60        | 945,33        | 1 066,62      | 1 494,96      |
|                   | <i>Part présents</i> | <i>59,70%</i> | <i>75,00%</i> | <i>68,24%</i> | <i>35,21%</i> | <i>37,37%</i> |

La créance locative sur les ménages est demeurée contenue sur les exercices 2013 et 2014, les 92 k euros d'impayés inscrits dans les comptes 2013 incluant des retards de paiement sur la gendarmerie et la MAPAD.

La baisse du nombre de locataires débiteurs en 2014 est corrélée aux nouvelles actions de recouvrement mises en œuvre, avec une bonne efficacité sur les petites dettes, sans pour autant permettre de réduire le montant de l'impayé moyen.

Une dégradation sensible a été constatée au cours de l'exercice 2015, principalement concentrée sur le programme « Vallée des prés », qui a représenté jusqu'à 94 % de l'impayé total.

La progression des impayés n'a été enrayée qu'à partir de l'automne 2016 grâce à des dossiers soldés par huissier ayant permis un rappel d'APL, ainsi que par la mise en place de plans d'apurement.

Fin 2017 :

- près de 60 % de la créance totale était imputable à des locataires partis ;
- la moitié des locataires présents en retard de paiement présentait un risque caractérisé comme faible ou moyen ;
- pour les situations des locataires présents qualifiées comme à risque fort, l'impayé moyen était de l'ordre de 1 900 euros.

## 5. STRATEGIE PATRIMONIALE

### 5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société a établi un plan stratégique 2013-2018, adopté par le CA en janvier 2014. Son actualisation pour la période 2018-2022 a été présenté au CA en novembre 2017.

La stratégie est déclinée en différentes catégories telles que le maintien de l'attractivité du patrimoine, l'amélioration des ratios de gestion locative et la restauration des marges de manœuvre financière.

Un diagnostic détaillé du patrimoine a permis de définir un plan de travaux prévisionnel, par programme et par année. Par ailleurs, la cession du programme Clémenceau, jugé déficitaire, est envisagée. Cette option pourrait être ré-interrogée au regard de l'analyse de la répartition des coûts, menée en cours de contrôle (cf. § 6.2.2).

En termes de développement, la stratégie porte sur des objectifs d'ampleur très limitée ; elle est axée sur l'acquisition-amélioration de logements en centre-ville et la création de logements adaptés au besoin des employés saisonniers. A ce titre deux projets sont cités, l'un comprend la création de trois logements et l'autre la création de logements et commerces.

Enfin une diversification des actions patrimoniales est évoquée (accession à la propriété, extension du périmètre d'intervention à Bayeux Intercom, renouvellement d'îlots urbains, réalisation d'une résidence services à destination des seniors).

### 5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

#### 5.2.1 Offre nouvelle

La société n'a pas construit de nouveaux logements depuis 2013. L'augmentation du patrimoine la plus récente provient de l'acquisition-amélioration en 2012 d'un ensemble de 22 logements (cf. § 3.1.1)

#### 5.2.2 Réhabilitations

Le programme Vallée des Prés a fait l'objet d'une réhabilitation des bâtiments en 2013 (isolation, menuiseries, VMC, réfection des salles de bains et halls d'entrée, ...) pour un montant de 5,6 M d'euros ttc, soit 21,5 k euros au logement financée à hauteur de 82 % par emprunt et 8 % en fonds propres, soit 4 k euros au logement.

Le traitement des espaces extérieurs était initialement limité à la réfection des espaces verts et des abords après la réhabilitation des bâtiments. Un diagnostic des réseaux mené en 2015 a conduit la société à compléter l'opération par la rénovation des réseaux (eau, chauffage, ...) situés sur le terrain d'implantation des immeubles. Le montant prévisionnel de l'opération, dont les travaux sont en voie d'achèvement, s'établit à 1,97 M d'euros, soit 7,6 k euros ttc au logement. Le financement comprend 76 % d'emprunt, 9 % de subvention et 15 % de fonds propres soit 1,1 k euros au logement.

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

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

Les études sont présentées au CA qui valide leur avancement, décide de l'engagement des travaux et donne quitus à la SCET pour ses mandats spécifiques d'assistance à maîtrise d'ouvrage lorsque les opérations sont achevées.

### **5.3.2 Analyse d'opérations**

L'acquisition des logements des gendarmes (22 logements et 24 garages) a été formalisée par un acte notarié du 12 décembre 2012, pour un montant de 1,53 M d'euros. Le plan de financement prévoit qu'à ce prix d'acquisition s'ajoute une réhabilitation (salles de bain, mise aux normes électriques, isolation des pignons, mise en place d'interphonie, ...) qui porte le montant total de l'opération à 2 M d'euros, soit 92 k euros au logement. Son financement est assuré à hauteur de 77 % par emprunt, et sur des fonds propres qui représentent 21 k euros par logement. En novembre 2016, le CA a donné quitus à la SCET pour sa mission relative à la réhabilitation.

La SAIEM étudie, à la demande de la ville, l'acquisition-amélioration d'un immeuble édifié au XIX<sup>ème</sup> siècle vacant depuis une quinzaine d'années. L'étude de faisabilité établie après diagnostics techniques, conclut à la possibilité de créer trois logements dans ce bâtiment. L'objectif est de réaliser une opération en location libre à destination de jeunes actifs ou de saisonniers. La simulation financière, validée par le CA en mars 2018 fait ressortir l'opération à 286 k euros dont 80 k euros pour l'acquisition du bâtiment, au niveau de l'estimation des Domaines,

## **5.4 MAINTENANCE DU PARC**

### **5.4.1 Entretien du patrimoine**

Les travaux de gros entretien et d'investissement sont détaillés dans le plan pluriannuel de travaux pour la période 2018-2022, pour un montant de 345 k euros en gros entretien (principalement ciblés sur 2018) et 1 265 k euros en investissement.

Le budget 2018, validé par le CA en décembre 2017, prévoit 208 k euros en gros entretien et 492 k euros en amélioration en grande partie sur le site de la Vallée de Prés. L'entretien courant du patrimoine est budgétisé à hauteur de 228 k euros, hors remise en état des logements qui est estimée à 108 k euros.

Une consultation relative aux travaux de menues réparations et d'entretien courant des ensembles immobiliers a été réalisée en 2018. Des contrats sont établis pour une durée de deux ans pour les travaux de peinture-sols, plomberie-sanitaire et électricité.

La société ne respecte pas les obligations réglementaires issues du décret 2011-629 du 3 juin 2011, concernant la réalisation des dossiers amiante dans les parties privatives (DAPP).

La SAIEM n'a pas engagé la réalisation des DAPP de ses logements, qui devaient réglementairement être établis au plus tard le 5 février 2012.

Dans sa réponse écrite, la société s'engage à étudier les mesures à prendre pour se mettre en conformité avec les dispositions du décret.

Les visites de patrimoine ont permis de constater le bon état du programme de la Vallée des Prés, ainsi que la qualité de la réhabilitation des bâtiments menée en 2013 et de la réfection des espaces extérieurs achevée en 2018.

Les deux autres programmes, qui datent de 1993, n'ont pas connu de gros travaux de maintenance. Si leur état reste globalement correct, ils présentent des besoins de remise en état, notamment au niveau des parties communes (halls, cages d'escaliers). Les travaux correspondants sont prévus dans le plan pluriannuel de travaux à horizon 2020.

#### **5.4.2 Exploitation du patrimoine**

Les contrats d'exploitation des équipements sont suivis et remis en concurrence par le prestataire SCET ; il est à noter qu'aucun immeuble de la société n'est pourvu d'ascenseur.

L'exploitation du chauffage collectif du programme de la Vallée des Prés a fait l'objet d'une procédure européenne en 2017-2018. Le contrat est établi pour une durée de 4 ans, reconductible une seule fois pour une période d'un an maximum.

Les logements des deux autres programmes disposent de chaudières individuelles au gaz. Le contrat du programme Eindhoven a été établi en 2011 pour une durée de 10 ans et celui du programme Clémenceau en 2016 pour une durée de 5 ans.

Les locataires sont avisés du passage de l'entreprise pour l'entretien des chaudières et, en cas d'absence, un second passage est proposé. En 2017, le fichier des visites montre que cinq logements du programme Eindhoven et deux de Clémenceau n'ont pas été visités ; le taux de pénétration atteint globalement 91 %. La société doit engager des démarches complémentaires visant à améliorer ce taux ; une implication du personnel de proximité dans le processus de relance des locataires serait de nature à améliorer ce résultat.

### **5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE**

La société, dont le patrimoine est uniquement collectif, n'a pas décidé de mettre en vente des logements, notamment ceux du programme Clémenceau dont le PSP envisage la cession en bloc. Elle n'a donc procédé à aucune cession de patrimoine sur la période.

## 6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité n'appelle pas d'observation particulière. Les comptes sociaux sont tenus en application du Guide Comptable des Sociétés d'économie mixte locale (SEML)<sup>5</sup>. Ils ont été certifiés annuellement sans réserve par le commissaire aux Comptes sur la période 2013-2017. Le mandat de l'auditeur légal a été renouvelé pour six au printemps 2016 après mise en concurrence, sur une liste prédéfinie de trois cabinets.

L'activité de la SAIEM, développée sur la période contrôlée, a relevé en totalité du secteur agréé et les résultats dégagés depuis 2015 sont explicitement dédiés au financement de cette activité<sup>6</sup>.

Les risques et charge d'exploitation sont estimés selon des méthodes prudentes :

- la PGE a été ré-adossée à un plan de travaux précis ; ce recalage du PMT a été mené sur la base des conclusions d'une récente étude de diagnostic technique et financier du patrimoine locatif de la SAIEM ;
- la perte de valeur des créances locatives est estimée au cas par cas pour les locataires présents et dépréciée à 50 ou 100 % en fonction du risque sous-jacent.

Deux évènements ont impacté les comptes sociaux sur la période récente :

- lors de la clôture des comptes 2013, la société a souhaité porter la durée d'amortissement du composant « *structure* » du programme « Vallée des prés » de 50 à 60 ans, soit au maximum de la durée réglementaire autorisée<sup>7</sup> ; la valeur nette comptable réallouée sur la période restant à amortir, allégeant la dotation annuelle aux amortissements de l'exercice de près de 29 k euros ;
- la mise en œuvre du nouveau règlement ANC n° 2015-04 a entraîné un changement de méthode dans le calcul du provisionnement des travaux programmés de gros entretien ; la PGE a donc été réajusté en conséquence, passant de 237 k euros fin 2015 à 298 k euros au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; l'écart de 61 k euros ayant été prélevé sur les fonds propres.

Il est à noter enfin, que trois points mineurs, relevés en cours de contrôle et admis par la société, seront à corriger :

- les dépenses préliminaires à l'opération « *Centre des congrès* », inscrites en c/23 pour 36 k euros et totalement dépréciées, devront être sorties de l'actif après que le conseil d'administration ait formellement décidé de l'abandon de l'opération ;
- la mission d'assistance à l'élaboration d'une nouvelle CUS, a été autorisée par le CA du 1<sup>er</sup> juin 2017 et confiée au cabinet Aatiko Conseils<sup>8</sup>, filiale du groupe CDC. Elle aurait dû être signalée au commissaire

---

<sup>5</sup> Règlement CRC n°99-05.

<sup>6</sup> Art. L. 418-8 du CCH.

<sup>7</sup> 120 % du la durée-pivot préconisé par le CSTB lors de la réforme comptable de 2005.

<sup>8</sup> Pour 10 200 euros TTC.

aux Comptes lors de la clôture des comptes sociaux 2017<sup>9</sup> afin qu'elle soit mentionnée dans son rapport spécial et approuvée en AGO<sup>10</sup> ;

- la fraction de redevance perçue auprès du gestionnaire de la MAPAD « reine Mathilde », au titre de travaux non provisionnés, devra être inscrite en engagement hors bilan ; son suivi extracomptable la chiffrerait fin 2017 à 231 k euros.

## 6.2 ANALYSE FINANCIERE

### 6.2.1 Analyse de l'exploitation

| En k€                                     | 2013   | 2014  | 2015   | 2016  | 2017  |
|-------------------------------------------|--------|-------|--------|-------|-------|
| Loyers                                    | 1 719  | 1 713 | 1 710  | 1 742 | 1 732 |
| Coût de gestion hors entretien            | 452    | 461   | 492    | 474   | 480   |
| Entretien courant                         | 265    | 336   | 248    | 273   | 285   |
| GE                                        | 90     | 10    | 134    | 43    | 0     |
| TFPB                                      | 275    | 278   | 267    | 273   | 252   |
| Flux financier                            | 0      | 5     | 14     | 10    | 6     |
| Flux exceptionnel                         | 196    | 1     | 173    | 59    | 4     |
| Autres produits d'exploitation            | 27     | 58    | 40     | 4     | 79    |
| Pertes créances irrécouvrables            | 4      | 23    | 6      | 8     | 38    |
| Intérêts opérations locatives             | 223    | 187   | 157    | 133   | 122   |
| Remboursements d'emprunts locatifs        | 344    | 413   | 439    | 454   | 465   |
| <b>Autofinancement net</b> <sup>(1)</sup> | 290    | 68    | 192    | 157   | 178   |
| % du chiffre d'affaires                   | 16,79% | 3,92% | 11,06% | 8,91% | 9,90% |

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

(1) L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Les loyers quittancés sur la période ont très faiblement augmenté sur la période analysée (+0,75 %) ; les augmentations réglementaires appliquées en 2015 et 2016 ayant été partiellement neutralisées par les baisses de loyers appliquées à la relocation sur les programmes « Eindhoven » et « Clémenceau ».

Rapportés au logement<sup>11</sup>, les loyers de la SAIEM sont inférieurs de 100 euros annuels à la médiane des ESH de province.

La réhabilitation complète du programme « Vallée des prés » ainsi que l'ajustement du niveau des loyers à la relocation sur le programme « Eindhoven » ont permis de stabiliser les pertes financières annuelles liées à la vacance locative à un niveau proche de 85 k euros<sup>12</sup>.

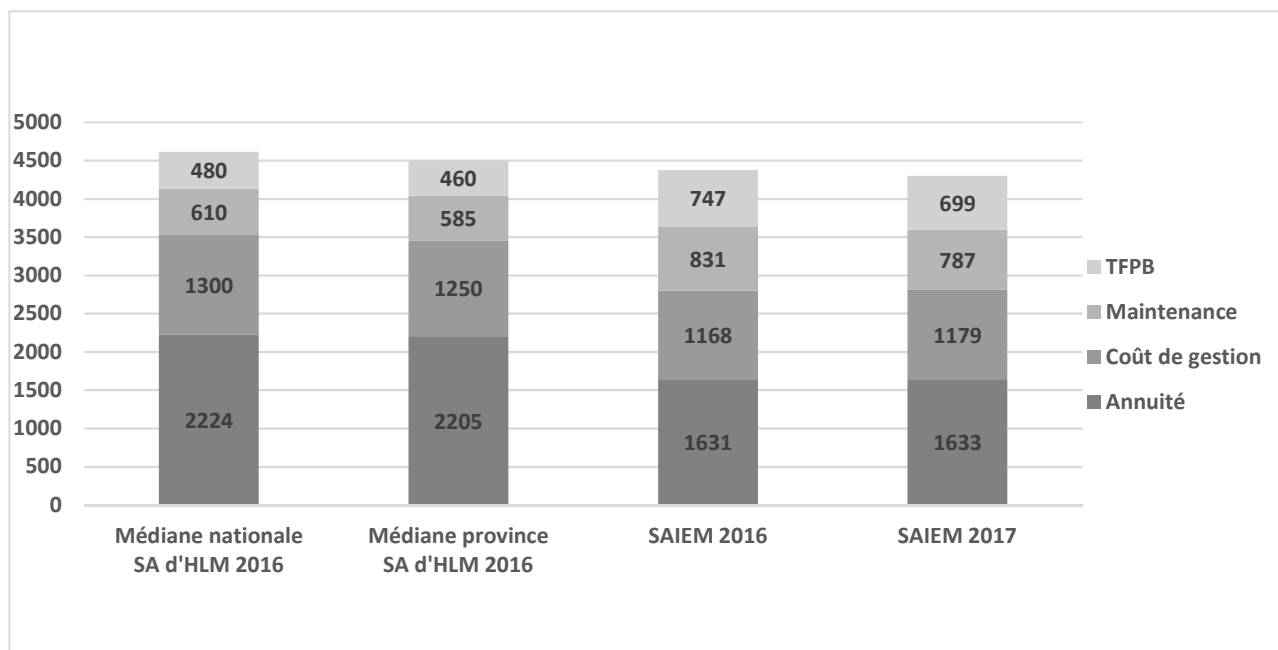
<sup>9</sup> Art. R. 225-31 du Code de commerce.

<sup>10</sup> Art. L. 225-38 du Code de commerce.

<sup>11</sup> Hors gendarmerie et MAPAD.

<sup>12</sup> Dont 20 % de pertes de charges récupérables.

L'autofinancement net moyen annuel dégagé par la société a été de l'ordre de 10 % sur les exercices 2013-2017, soit à un niveau très proche du ratio médian de la profession<sup>13</sup>.



Ce niveau correct de rentabilité d'exploitation est corrélé à l'âge d'un parc locatif entretenu mais non développé.

Ainsi la faiblesse relative des produits locatifs est compensée par un service de la dette nettement allégé. A 34 % des loyers, l'annuité locative est inférieure de 10 points au ratio médian des ESH.

La stabilité des coûts de gestion à un niveau contenu participe également à la profitabilité du modèle économique.

A contrario, les dépenses d'entretien supportées par l'exploitation (EC/GE) dépassent de 50 % le ratio médian de la profession, soit en moyenne 920 euros par logement sur la période 2013-2017 contre un ratio médian à 585 euros.

De même, l'assujettissement de la totalité du parc locatif à la TFPB accentue le poids de cette charge fiscale dans l'exploitation avec un ratio moyen de 730 euros au logement géré<sup>14</sup> contre une référence médiane à 460 euros.

Les flux exceptionnels enregistrés en 2013 et 2015 résultent de la comptabilisation de dégrèvements de TFPB liés aux travaux de rénovation thermique sur le programme « Vallée des prés ». Le résultat exceptionnel de 2016 s'explique quant à lui par le remboursement de la TFPB payée à tort sur le programme de la gendarmerie sur les deux exercices précédents.

<sup>13</sup> 10,8 % pour les ESH de province ou 9,8 % pour les ESH gérant un parc locatif de – 3 000 lgts.

<sup>14</sup> Taxation brute hors dégrèvement.

## 6.2.2 Résultats comptables

| En k€                                       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       |
|---------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Autofinancement net HLM                     | <b>290</b> | <b>68</b>  | <b>192</b> | <b>157</b> | <b>178</b> |
| Remboursements d'emprunts locatifs          | 344        | 413        | 439        | 454        | 465        |
| Dotations aux amortissements et provisions  | -1183      | -959       | -811       | -794       | -857       |
| Moins values de cessions sur RC             | -1         |            |            | -48        |            |
| Quote part de subventions virée au résultat | 56         | 56         | 56         | 68         | 50         |
| Résultats comptables                        | <b>54</b>  | <b>129</b> | <b>56</b>  | <b>5</b>   | <b>-22</b> |

Malgré un niveau d'autofinancement d'un niveau correct et une Caf moyenne annuelle sur la période de l'ordre de 600 k euros, le résultat comptable annuel demeure très sensible à la part croissante de l'amortissement financier dans l'annuité<sup>15</sup> ou à des aléas dont les conséquences peuvent être impactantes sur des petites structures, comme en 2016, la comptabilisation de la valeur nette comptable des composants sortis d'actif à la suite des travaux réalisés sur les façades et la toiture du programme « Vallée des prés » ainsi que sur le réseau de plomberie de la résidence « *Reine Mathilde* ».

A noter également que le résultat 2016, légèrement bénéficiaire, aurait été négatif sans la décision, prise en 2013, d'allonger la durée d'amortissement du composant « *structure* » du principal programme locatif en le portant à son maximum réglementaire de 60 ans.

Enfin, la tenue d'une comptabilité analytique, ventilée de manière précise par programme (cf. annexe n°7.2) a permis de :

- mettre en évidence les écarts de rentabilité entre les différentes opérations et leur sensibilité aux événements de l'exercice (vacance, travaux ...) ;
- révéler que l'application d'une disposition conventionnelle du mandat confié à la SCET pour sa mission de direction opérationnelle, forfaitisée au programme (4 509 euros/pgm en 2017) pénalisait l'immeuble Clémenceau (9 lgts), le plaçant en déficit chronique ; la seule imputation de ce coût au logement ou au chiffre d'affaires, qui serait mieux corrélé à la nature de la prestation facturée, allègerait la charge annuelle du programme de l'ordre de 4 000 euros, le rendant ainsi légèrement excédentaire.

<sup>15</sup> Liée, en partie, au dispositif de « double révisibilité » des emprunts CDC.

### 6.2.3 Structure financière

| En k€                                                    | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Capitaux propres                                         | 5 868  | 5 791  | 5 740  | 5 617  | 5 821  |
| Provisions pour risques et charges                       | 512    | 286    | 264    | 271    | 343    |
| - Dont PGE                                               | 485    | 265    | 237    | 242    | 311    |
| Amortissements et provisions (actifs immobilisés)        | 7 185  | 7 822  | 8 458  | 8 976  | 9 636  |
| Dettes financières                                       | 9 360  | 8 946  | 8 509  | 8 059  | 7 979  |
| Actif immobilisé brut                                    | 20 473 | 20 492 | 21 054 | 21 488 | 22 250 |
| <b>Fond de Roulement Net Global</b>                      | 2 451  | 2 353  | 1 917  | 1 434  | 1 529  |
| <b>FRNG à terminaison des opérations <sup>(1)</sup></b>  |        |        |        |        | 1 698  |
| Autres actifs d'exploitation                             | 456    | 314    | 408    | 644    | 961    |
| Provisions d'actif circulant                             | 82     | 76     | 93     | 133    | 114    |
| Dettes d'exploitation                                    | 172    | 171    | 217    | 164    | 129    |
| Créances diverses (+)                                    | 46     | 102    |        |        |        |
| Dettes diverses (-)                                      | 246    | 169    | 195    | 501    | 390    |
| <b>Besoin (+) ou Ressources (-) en FR <sup>(2)</sup></b> | 2      |        | -97    | -153   | 328    |
| <b>Trésorerie nette</b>                                  | 2 450  | 2 353  | 2 015  | 1 588  | 1 200  |

<sup>(1)</sup> Fonds de roulement net global à terminaison: mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

<sup>(2)</sup> La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Le capital social, d'un montant de 2 440 k euros, est demeuré inchangé au cours des cinq derniers exercices.

La situation nette de la SAIEM a faiblement augmenté au cours de la période récente, passant de 4 498 k euros fin 2013 à 4 554 k euros à la clôture du dernier exercice. Cette variation s'explique :

- par le cumul des quatre derniers résultats comptables (167 k euros), réduit ;
- des dividendes versés à la clôture des comptes 2014 (50 k euros) ;
- et de l'incidence de la mise en œuvre du nouveau règlement comptable sur les comptes 2016 (-61 k euros, cf. § 6.1).

| En k€                                                   | Flux de trésorerie | Fonds de roulement |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Fonds de roulement fin 2013</b>                      |                    | 2451               |
| Autofinancement de 2014 à 2017                          | 594                |                    |
| Dépenses d'investissement                               | -1952              |                    |
| Financements comptabilisés                              | 514                |                    |
| <b>Autofinancement disponible après investissements</b> | -844               |                    |
| Autres ressources (+) ou emplois (-)                    | -78                |                    |
| <b>Flux de trésorerie disponible</b>                    | -923               |                    |
| <b>Fonds de roulement fin 2017</b>                      |                    | 1529               |

Le FRNG s'est dégradé de près d'1 M d'euros entre la clôture des comptes 2013 et celle de 2017, passant de 2,4 M d'euros à 1,5 M d'euros, ceci malgré un autofinancement net cumulé de près de 600 k euros.

Cette variation s'explique essentiellement par le préfinancement des dépenses d'investissement comptabilisés au regard de leur financements externes attendus. Elle a dégradé le fonds de roulement de l'ordre d'1,4 M d'euros.

A terminaison des travaux engagés sur les espaces extérieurs du programme de « Vallée des prés », le FRNGT 2017 serait porté à près d'1,7 M d'euros, ce qui permettrait d'assurer la couverture de plus de 6,5 mois de dépenses, plaçant la SAIEM au niveau du 7<sup>ème</sup> décile de la famille des ESH.

De même les fonds propres restant disponibles fin 2017<sup>16</sup> ont été estimés à 993 k euros, soit un ratio de 2 600 euros par logement locatif familial, plaçant la SAIEM près de 1 000 euros au-dessus de la référence médiane des ESH<sup>17</sup>.

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû sur la dette financière approchait les 7,9 M d'euros ; l'encours étant adossé à près de 80 % sur Livret A. A noter que la SAIEM n'a pas souscrit d'emprunt structurés ni échangé les conditions de taux de ses emprunts.

Le ratio des dettes financières fin 2017, rapporté à la CAF moyenne 2013-2017, était de 13,1 ans pour une durée résiduelle d'amortissement des actifs locatifs financés, rapportée à la dotation aux amortissements locatifs en 2017, de 16,7 ans.

L'incidence des créances et dettes à court terme a été peu impactant sur les bilans 2013 à 2016 avec un dégagement de ressources moyen de l'ordre de 62 k euros.

Le bilan de clôture de l'exercice 2017 a été un peu différent avec un besoin en fond de roulement (BFR) de l'ordre de 330 k euros s'expliquant, notamment, par une subvention notifiée restant à encaisser de 277 k euros<sup>18</sup>.

Enfin, la trésorerie disponible fin 2017 dépassait légèrement les 1,2 M d'euros (dont 80 k euros placés en comptes à terme), assurant la couverture de 4,7 mois de dépenses, plaçant, là encore, la SAIEM au niveau du 7<sup>ième</sup> décile de la famille des ESH.

## 6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Avec un autofinancement net moyen de l'ordre de 10 % sur la période contrôlée, un faible endettement et des niveaux de fonds propres disponibles de 2 600 euros par logement, la situation financière de la SAIEM apparaît convenable et laisse des marges de manœuvre, d'autant que le bon état global du patrimoine ne laisse pas prévoir des besoins de financement susceptibles d'excéder les capacités financières de la société à court ou moyen terme.

De par sa petite taille, la société est en revanche sensible aux événements ou aléas, qui peuvent varier notablement d'un exercice à l'autre. L'échéance du mandat de la SCET en 2019, pourra ainsi conduire à de nouvelles conditions financières du futur mandat de gestion, et faire évoluer de manière sensible les charges de la société. Compte tenu de cette sensibilité aux événements, et des perspectives d'évolution importantes à horizon 2022 de la SAIEM, jusqu'auquel la pérennité financière de la société est assurée, il n'a pas été réalisé d'analyse financière prévisionnelle.

La société est en effet pleinement concernée par les dispositions de la loi relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) pour ce qui a trait au regroupement des bailleurs sociaux disposant

<sup>16</sup> Après déduction des 231 k euros grevés d'obligations futures sur la MAPAD « reine Mathilde » 1414.

<sup>17</sup> Source DIS corrigé = FRNGT – PGE – estimation DG (1 mois de loyer moyen) = 2 261 – 274 – 350 = 1 637 euros.

<sup>18</sup> Subvention notifiée par l'Agence de l'Eau Seine Normandie à titre des travaux sur les réseaux du pgm VdP.

d'un parc inférieur à 12 000 logements. La SAIEM sera donc amenée à se rapprocher à court terme d'autres entités. Au moment du contrôle, plusieurs scénarios étaient à l'étude.

## 7. ANNEXES

### 7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

|                                                  |                                     |                                                                    |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>DIRECTEUR GENERAL : M. Jean-Léonce DUPONT</b> |                                     |                                                                    |
| <b>CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/07/2018</b>    |                                     |                                                                    |
|                                                  | Membres                             |                                                                    |
| Président                                        | Jean-Léonce DUPONT                  | Personne physique (Président du Conseil Départemental du Calvados) |
|                                                  | Patrick GOMONT                      | Ville de Bayeux (Maire de Bayeux)                                  |
|                                                  | Monique PERIAUX                     | Ville de Bayeux                                                    |
|                                                  | Lydie POULET                        | Ville de Bayeux                                                    |
|                                                  | Chantal ROVARC'H                    | Ville de Bayeux                                                    |
|                                                  | Mélanie LEPOULTIER                  | Bayeux Intercom                                                    |
|                                                  | Jacques PESQUIDOUX                  | C.D.C.                                                             |
|                                                  | Antoine QUENAN                      | Personne physique                                                  |
|                                                  | Sylvie NOUVEL                       | Personne physique                                                  |
|                                                  | Geneviève PELURSON                  | Représentant des locataires                                        |
|                                                  | Brigitte BREYNE                     | Représentant des locataires                                        |
| <b>Actionnariat</b>                              | Ville de Bayeux                     | 53,75%                                                             |
|                                                  | C.D.C.                              | 43,97%                                                             |
|                                                  | Bayeux Intercom                     | 2,26%                                                              |
|                                                  |                                     |                                                                    |
| <b>EFFECTIFS DU PERSONNEL au 01/07/2018</b>      | Cadres : 0                          |                                                                    |
|                                                  | Maîtrise : 0                        |                                                                    |
|                                                  | Employés :                          |                                                                    |
|                                                  |                                     |                                                                    |
|                                                  | Gardiens et Employés d'immeuble : 6 |                                                                    |
|                                                  | Ouvriers : 0                        |                                                                    |

## 7.2 ANALYSE ANALYTIQUE

| exercice 2013       |          |            |           | nb lgts | ventilation<br>déficit<br>structure | résultat 2013<br>corrigé | correctifs<br>CAF pgm | correctif<br>CAF<br>structure | CAF PCG     | Amortissem<br>ent<br>financier | Autofi net  | en % CA |
|---------------------|----------|------------|-----------|---------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|---------|
| VdP                 | DEFICIT  | 35,90      |           | 260     | 2 513,42                            | - 2 549,32               | 466 620               | 1 306                         | 465 376,24  | -                              | 465 376,24  | 11,70%  |
| Eindhoven           | EXCEDENT | 5 381,79   |           | 69      | 667,02                              | 4 714,77                 | - 18 923              | 943                           | - 13 265,34 | -                              | - 13 265,34 | 0,36%   |
| Clémenceau          | EXCEDENT | 374,64     |           | 9       | 87,00                               | 287,64                   | 12 269                | 250                           | 12 806,91   | -                              | 12 806,91   | 1,43%   |
| gendarmérie         | EXCEDENT | -          |           | 22      | 212,67                              | - 212,67                 | 30 554                | 33                            | 30 373,89   | -                              | 30 373,89   | 59,27%  |
| MAPAD               | EXCEDENT | 8 991,00   |           |         |                                     | 8 991,00                 | 88 262                | -                             | 97 253,34   | -                              | 97 253,34   | 11,48%  |
| structure           | DEFICIT  | 3 480,12   |           |         |                                     |                          |                       |                               |             |                                | -           |         |
|                     |          | 14 747,43  | 3 516,02  | 360     | 3 480,12                            | 11 231,41                | 578 781               | 2 532                         | 592 545     | -                              | 592 545     | 16,78%  |
| résultat 2013 SAIEM |          |            |           |         | 11 231,41                           |                          |                       |                               |             |                                |             |         |
| exercice 2014       |          |            |           | nb lgts | ventilation<br>déficit<br>structure | résultat 2014<br>corrigé | correctifs<br>CAF pgm | correctif<br>CAF<br>structure | CAF PCG     | Amortissem<br>ent<br>financier | Autofi net  | en % CA |
| VdP                 | EXCEDENT | 162 454,14 |           | 260     | - 115,56                            | 162 569,69               | 154 327               | -                             | 316 897,13  | -                              | 316 897,13  | -2,43%  |
| Eindhoven           | EXCEDENT | 109 838,33 |           | 69      | - 30,67                             | 109 869,00               | 80 331                | -                             | 190 200,22  | -                              | 190 200,22  | 2,23%   |
| Clémenceau          | EXCEDENT | -          |           | 9       | - 4,00                              | 4,00                     | 12 285                | -                             | 12 288,69   | -                              | 12 288,69   | -3,64%  |
| gendarmérie         | EXCEDENT | -          |           | 22      | - 9,78                              | 9,78                     | 30 579                | -                             | 30 589,13   | -                              | 30 589,13   | 39,47%  |
| MAPAD               | EXCEDENT | 0,15       |           |         |                                     | 0,15                     | -                     | -                             | 0,15        | -                              | 0,15        | 14,82%  |
| structure           | DEFICIT  | - 160,00   |           |         |                                     |                          |                       |                               |             |                                | -           |         |
|                     |          | 272 292,62 | - 160,00  | 360     | - 160,00                            | 272 452,62               | 277 523               | -                             | 549 975     | -                              | 549 975     | 11,15%  |
| résultat 2014 SAIEM |          |            |           |         | 272 452,62                          |                          |                       |                               |             |                                |             |         |
| exercice 2015       |          |            |           | nb lgts | ventilation<br>déficit<br>structure | résultat 2015<br>corrigé | correctifs<br>CAF pgm | correctif<br>CAF<br>structure | CAF PCG     | Amortissem<br>ent<br>financier | Autofi net  | en % CA |
| VdP                 | EXCEDENT | 43 801,45  |           | 260     | 6 541,30                            | 37 260,15                | 298 920               | -                             | 336 179,97  | 205 535                        | 130 645,45  | 5,72%   |
| Eindhoven           | EXCEDENT | 4 202,39   |           | 69      | 1 735,96                            | 2 466,43                 | 93 968                | -                             | 96 434,02   | 102 318                        | - 5 884,27  | -1,57%  |
| Clémenceau          | DEFICIT  | 8 613,09   |           | 9       | 226,43                              | - 8 839,52               | 17 074                | 143                           | 8 377,78    | 16 332                         | - 7 954,49  | -19,31% |
| gendarmérie         | EXCEDENT | 50 310,25  |           | 22      | 553,49                              | 49 756,76                | 37 611                | -                             | 87 367,83   | 32 950                         | 54 418,13   | 35,34%  |
| MAPAD               | DEFICIT  | 25 048,56  |           |         |                                     | - 25 048,56              | 121 505               | -                             | 96 456,08   | 81 705                         | 14 750,94   | 9,32%   |
| structure           | DEFICIT  | 9 057,18   |           |         |                                     |                          |                       |                               |             |                                | -           |         |
|                     |          | 98 314,09  | 42 718,83 | 360     | 9 057,18                            | 55 595,26                | 569 078               | 143                           | 624 816     | 438 840                        | 185 976     | 11,15%  |
| résultat 2015 SAIEM |          |            |           |         | 55 595,26                           |                          |                       |                               |             |                                |             |         |
| exercice 2016       |          |            |           | nb lgts | ventilation<br>déficit<br>structure | résultat 2016<br>corrigé | correctifs<br>CAF pgm | correctif<br>CAF<br>structure | CAF PCG     | Amortissem<br>ent<br>financier | Autofi net  | en % CA |
| VdP                 | DEFICIT  | 2 350,59   |           | 260     | 7 647,19                            | - 9 997,78               | 284 866               | 1 287                         | 276 155,51  | 212 156                        | 63 999,52   | 5,96%   |
| Eindhoven           | EXCEDENT | 10 937,16  |           | 69      | 2 029,45                            | 8 907,71                 | 88 229                | 342                           | 97 478,59   | 105 399                        | - 7 920,46  | -2,48%  |
| Clémenceau          | DEFICIT  | 9 810,31   |           | 9       | 264,71                              | - 10 075,02              | 19 182                | 45                            | 9 152,01    | 16 888                         | - 7 736,24  | -18,44% |
| gendarmérie         | EXCEDENT | 30 315,52  |           | 22      | 647,07                              | 29 668,45                | 107 888               | 109                           | 137 665,43  | 35 038                         | 102 627,70  | 62,44%  |
| MAPAD               | DEFICIT  | 13 534,37  |           |         |                                     | - 13 534,37              | 103 467               | -                             | 89 932,94   | 84 391                         | 5 542,21    | 3,15%   |
| structure           | DEFICIT  | 10 588,41  |           |         |                                     |                          |                       |                               |             |                                | -           |         |
|                     |          | 41 252,68  | 36 284    | 360     | 10 588,41                           | 4 969,00                 | 603 633               | 1 782                         | 610 384     | 453 872                        | 156 513     | 8,96%   |
| résultat 2016 SAIEM |          |            |           |         | 4 969,00                            |                          |                       |                               |             |                                |             |         |
| exercice 2017       |          |            |           | nb lgts | ventilation<br>déficit<br>structure | résultat 2017<br>corrigé | correctifs<br>CAF pgm | correctif<br>CAF<br>structure | CAF PCG     | Amortissem<br>ent<br>financier | Autofi net  | en % CA |
| VdP                 | DEFICIT  | 7 769,09   |           | 260     | 20 809,04                           | - 28 578,13              | 331 950               | 2 185                         | 305 556,88  | 218 605                        | 86 951,87   | 7,63%   |
| Eindhoven           | DEFICIT  | 4 248,16   |           | 69      | 5 522,40                            | - 9 770,56               | 124 463               | 580                           | 115 272,44  | 105 409                        | 9 863,44    | 2,86%   |
| Clémenceau          | DEFICIT  | 2 889,57   |           | 9       | 720,31                              | - 3 609,88               | 11 220                | 76                            | 7 686,12    | 17 343                         | - 9 656,88  | -5,19%  |
| gendarmérie         | EXCEDENT | 72 708,20  |           | 22      | 1 760,76                            | 70 947,44                | 34 962                | 184                           | 106 093,44  | 37 097                         | 68 996,44   | 44,68%  |
| MAPAD               | DEFICIT  | 51 421,18  |           |         |                                     | - 51 421,18              | 160 235               | -                             | 108 813,82  | 86 967                         | 21 846,82   | 14,09%  |
| structure           | DEFICIT  | 28 812,51  |           |         |                                     |                          |                       |                               |             |                                | -           |         |
|                     |          | 72 708,20  | 95 141    | 360     | 28 812,51                           | - 22 432,31              | 174 589               | 3 025                         | 643 423     | 465 421                        | 178 002     | 9,93%   |
| résultat 2017 SAIEM |          |            |           |         | - 22 432,31                         |                          |                       |                               |             |                                |             |         |

### 7.3 SIGLES UTILISES

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

**SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif**

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

