

RAPPORT DE CONTROLE

**SAIEM SAINT-JEAN-CAP-
FERRAT**

EXERCICES 2016-2020

N° 2021-002
Février 2022

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites

La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Téléphone : 01 70 82 98 21

<http://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

FICHE RECAPITULATIVE

Fiche récapitulative

N° SIREN : 318 188 034
 Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : SAIEM Saint-Jean-Cap-Ferrat
 Président directeur général : Jean-François Dieterich, maire de Saint Jean Cap Ferrat
 Adresse : Hotel de Ville, 21 avenue Denis Séméria
 Actionnaire principal : Ville de Saint-Jean-Cap-Ferrat

AU 31 DÉCEMBRE 2020

Nombre de logements familiaux gérés **118** Nombre de logements familiaux en propriété: **118** Nombre d'équivalents logements (foyers...) : **0**

Indicateurs	SAEIM SJCF	Référence région PACA	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				(1)
Logements vacants	1,7 %	4,2 %	4,8 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,0 %	0,9 %	1,2 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	2,5 %	7,3 %	9,1 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,0 %	2,1 %	1,6 %	
Âge moyen du parc	48 ans	37 ans	39 ans	
POPULATION LOGÉE				(2)
	(2014)	Métropole Nice CA	France métrop.	
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	15,7 %	18,5 %	21,0 %	
- < 60 % des plafonds	41,7 %	51,9 %	60,4 %	
- > 100 % des plafonds	30,4 %	15,7 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	29,0 %	42,3 %	48,2 %	
Familles monoparentales	21,4 %	23,6 %	21,6 %	
Personnes isolées	31,6 %	35,0 %	40,2 %	
GESTION LOCATIVE				
	2020		2019	
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	6,5 euros/m ²	6,0 euros/m ²	5,8 euros/m ²	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,5 %		15,0 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,5 %		99,3 %	(3)
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	1			(3)
PROFITABILITÉ RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE				(3)
	2020		2019	
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires	41,1%		49,5%	
Capacité d'autofinancement / chiffre d'affaires	44,7%		39,1%	
Rentabilité Economique (EBE+Transfert Subv Rt.)/Immobilisations brutes	5,1%		3,3%	
Taux de rentabilité (Résultat/Immobilisations brutes - endettement)	2,7%		1,8%	
Fonds de roulement net global (euros au logement)	13 287		2 533	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (euros au logement)	13 287		non dispo	
Capacité de désendettement en années (Dettes / CAF courante)	0,5		16,7	
Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)	41,3 %		17,5 %	

(1) Enquête RPLS 2020

(2) OPS 2014 pour la SAEIM et 2020 pour les références

3) Harmonia et traitement ANCOLS

SYNTHESE DES CONSTATS

Point fort

- Structure financière confortable.

Recommandations

- Recommandation 1 : La taille très réduite de l'organisme, affectant défavorablement la bonne application des règles encadrant le logement social ainsi que le pilotage de son activité, requiert que la société exerce un contrôle efficient sur l'ensemble des activités de gestion administrative, locative et patrimoniale confié à des prestataires du fait des nombreuses lacunes relevées.
- Recommandation 2 : La société devrait réduire ses coûts de gestion trop élevés.
- Recommandation 3 : N'ayant produit aucun logement social depuis près de vingt ans que ce soit par construction ou acquisition, la société devrait avoir une politique de développement de l'offre de logements sociaux.
- Recommandation 4 : Le montant des travaux à la relocation est très élevé ; au-delà du niveau d'intervention, la SEM devrait s'organiser pour diminuer la cherté des prestations.
- Recommandation 5 : La société est invitée à mettre en place un plan d'actions visant à réduire les charges locatives, très élevées pour deux des trois immeubles.
- Recommandation 6 : Le traitement des réclamations des locataires devrait être amélioré.
- Recommandation 7 : Les impayés devraient être mieux maîtrisés.
- Recommandation 8 : Dans la prévisionnelle, la société devrait s'appuyer sur un plan d'actions pour réduire ses charges de fonctionnement.

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

- Observation 1 : La société n'a pas présenté au CA de bilan de la commission d'attribution des logements pour les années 2019 et 2020 (non conforme aux dispositions de l'article R. 441-9 IV du CCH).
- Observation 2 : La société ne dispose pas de plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé (non conforme aux dispositions de l'article L. 411-9 du CCH).
- Observation 3 : La prévention du saturnisme n'est pas assurée (non conforme aux dispositions de l'article L. 1334-5 du code de santé publique).
- Observation 4 : La société n'a pas communiqué le résultat des enquêtes d'occupation du parc social (OPS) depuis 2016 (non conforme aux dispositions de l'article L. 442-5 du CCH).

- ▶ Observation 5 : La société n'a pas pu fournir de décision du CA donnant les orientations d'attributions, le règlement de la CALEOL ; de plus, la composition de la CALEOL n'est pas conforme aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.
- ▶ Observation 6 : LA SALEM n'intègre pas l'existence de réservataire dans son processus d'attribution (non conforme aux dispositions de l'article R. 441-5 du CCH).
- ▶ Observation 7 : La SEM n'a pas de procédure permettant de vérifier que les ressources des locataires ne dépassent pas sur deux années consécutives 150 % des plafonds PLS (non conforme aux dispositions des articles L 482-3 et L 482-3-1 du CCH).
- ▶ Observation 8 : La société n'a pas mis en place de plan de concertation locative (non conforme à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

Inspecteur-auditeur

Directeur du contrôle et des suites :

Contrôle effectué du 11 juin 2021 au 15 octobre 2021

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHESE DU RAPPORT	9
1. PREAMBULE	11
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME	13
2.1 Contexte socio-économique	13
2.2 Descriptif du parc	13
2.2.1 Structure et localisation.....	14
2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation.....	14
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	15
3.1 Évaluation de la gouvernance	15
3.1.1 Assemblée générale (AG).....	15
3.1.2 Conseil d'administration (CA)	15
3.1.3 Commissions.....	15
3.2 Restructuration.....	16
3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management - sous-traitance de la gestion administrative, locative et patrimoniale	16
3.4 Système d'information	17
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF	18
4.1 Revue de l'information comptable.....	18
4.2 Analyse de l'exploitation	18
4.2.1 Excédent brut d'exploitation	18
4.2.2 Produits	19
4.2.3 Coûts de gestion	19
4.2.4 Maintenance.....	20
4.2.5 Capacité d'autofinancement	20
4.2.6 Rentabilité	21
4.3 Analyse de la situation financière	22
4.3.1 Fonds de roulement net global (FRNG) et situation à terminaison des opérations	22
4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie	23
4.4 Investissements et modalités de financement	23
4.5 Analyse de la dette	23

5. POLITIQUE PATRIMONIALE.....	24
5.1 Analyse de la politique patrimoniale et convention d'utilité sociale.....	24
5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale	24
5.2.1 Offre nouvelle	24
5.2.2 Interventions sur le parc existant	24
5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc	25
5.2.4 Sécurité dans le parc.....	25
6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE.....	27
6.1 Caractéristiques des populations logées.....	27
6.2 Politique d'attribution	27
6.2.1 Orientations générales.....	27
6.2.2 Gestion des attributions.....	28
6.3 Accessibilité économique du parc.....	28
6.3.1 Charges locatives	28
6.3.2 Politique de loyers	28
6.3.3 Supplément et réduction de loyer de solidarité (<i>SLS et RLS</i>).....	28
6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires	29
6.4.1 Information et accueil des locataires.....	29
6.4.2 Accompagnement social lié au logement	29
6.4.3 Concertation des locataires	29
6.4.4 Réclamations des locataires	29
6.4.5 Politique de suivi des créances et des impayés	30
7. ANALYSE PREVISIONNELLE.....	31
7.1 Investissements et modalités de financement	31
7.2 Analyse de l'exploitation	31
7.3 Analyse de la situation financière	32
7.4 Analyse de la dette	32
ANNEXES DU RAPPORT	33
I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de la société.....	35
II. Simulation du résultat sur 10 ans par la SAIEM	36

SYNTHESE DU RAPPORT

La SAIEM de Saint-Jean-Cap-Ferrat est une société atypique qui dispose d'un parc réduit (118 logements), situé dans une commune considérée comme une des plus chère de France. Les loyers qu'elle propose sont nettement inférieurs aux loyers pratiqués dans le secteur libre. La rotation des locataires est faible.

Aucune évolution du parc immobilier n'a eu lieu depuis 1993 et aucune n'est envisagée ; les opportunités de réalisation de nouveaux logements sociaux à l'occasion d'opérations privées n'ont pas été saisies. La SAIEM consacre des sommes importantes à la maintenance et à l'investissement, mais sans ligne directrice ni plan stratégique de patrimoine.

Fin 2020, si l'excédent brut d'exploitation est modeste (*charges élevées*), la structure financière exprimée par le fonds de roulement net global est robuste.

La gestion déléguée de la société, présente de nombreuses lacunes (*absence de tableau de bord, absence de plan stratégique de patrimoine et de convention d'utilité sociale, absence de transmission des enquêtes d'occupation du parc social depuis 2016, absence de règlement intérieur de la commission d'attribution des logements, non prise en compte des réservataires, absence de suivi des diagnostics obligatoires, coûts de gestion élevés, charges locatives élevées, impayés en augmentation, absence de continuité entre les différents délégataires*) et n'est pas suffisamment contrôlée par la SAIEM, malgré les engagements pris après le précédent contrôle. Des mesures importantes doivent être prises dans les plus brefs délais pour pallier les dysfonctionnements constatés et assurer la continuité de l'exploitation.

Les perspectives qu'affiche la société pour les dix années à venir, ne sont pas satisfaisantes : sans progression du parc, elles prévoient une croissance des charges, notamment de personnel. Dans ses conditions, son efficience d'exploitation s'effriterait progressivement mais sa structure financière continuerait de se renforcer, les quelques investissements prévus sur le parc existant étant largement financés par la richesse dégagée par son exploitation. La SAEIM est en capacité d'investir davantage.

En vertu d'un pacte d'actionnaires conclut le 2 juillet 2021 entre la commune de Saint Jean Cap-Ferrat (détenant 51,5 % du capital, soit 51,5 % des droits de vote) et Adestia, filiale de CDC Habitat, (détenant 47,6 % du capital, soit 47,6 % des droits de vote), la SAEIM fait désormais partie du groupe CDC Habitat qui exerce sur elle de ce fait un contrôle conjoint avec la commune de Saint Jean Cap-Ferrat. Cette intégration au groupe CDC Habitat doit absolument être l'occasion de la mise en place d'une gestion dynamique et performante privilégiant l'investissement locatif.

La directrice générale,



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SALEM Saint-Jean-Cap-Ferrat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). » Le présent contrôle a été réalisé sur pièces, possibilité prévue par l'article L. 342-4 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'Ancols, après examen du rapport par son comité 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.

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'Ancols du 23 janvier 2019, l'organisme n'a pas été identifié comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensation. Cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque l'organisme se situe cumulativement dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs mentionnés dans ladite délibération. Calculés en valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'Agence, le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour l'organisme à partir de ses données déclarées sur Harmonia sont respectivement de 23,95 % et de 0,68 %. Les diligences menées dans le cadre du contrôle n'ont pas entraîné un redressement de ces résultats qui aurait conduit à un

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

Le contrôle précédent par l'ANCOLS (*n° 2014-147 de mars 2016*) avait mis en évidence la petite taille de l'organisme et son utilité sociale dans un territoire où le coût de l'accès au logement est élevé. Des faiblesses avaient été repérées dans le contrôle de l'activité de la SCET à qui la SALEM avait délégué l'ensemble de sa gestion, dans les attributions de logement, dans le traitement des impayés et des diagnostics techniques obligatoires. Une absence de projet de développement avait été également constatée, malgré le besoin local et une bonne santé financière.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 Contexte socio-économique

La commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat fait partie de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Nice Côte d'azur (NCA) et du département des Alpes Maritimes. La population de ce département est principalement concentrée sur la bande littorale ; la densité de population de l'EPCI est de 369 habitants par kilomètre carré. Elle se situe dans un territoire où les emplois salariés sont principalement tertiaires (50 % des emplois salariés) et tournés vers le tourisme.

Les contraintes géographiques (*montagne, mer, sites classés*) font que le foncier est rare et donc cher ; le niveau des loyers est ainsi élevé.

La population de Saint-Jean-Cap-Ferrat est actuellement de 1 533 habitants, en décroissance régulière ; la commune dispose de 2 002 logements dont 739 secondaires, le revenu médian disponible des habitants est de 24 000 euros annuels ; le loyer médian dans le parc libre est de 17,1 euros par m² de surface habitable, les premiers et troisièmes quartiles étant à 14,6 et 20,8 euros par m² de surface habitable. Le chômage atteint 6,3 % (*Sources INSEE 2018 et observatoire des loyers*).

La métropole NCA compte 540 milliers d'habitants, sa population est stable sur les dix dernières années (*INSEE*). Le revenu médian disponible est de 21,5 k€ annuel. Le loyer médian est de 14 euros par m² de surface habitable (SH), les premiers et troisièmes quartiles étant de 11,6 et 16,7 euros par m² de SH. Son taux de pauvreté est de 17,5 % en 2018, à rapprocher du taux de pauvreté national, 14,8 % (*Sources INSEE 2018 et observatoire des loyers*).

2.2 Descriptif du parc

Le parc de la société est constitué de trois ensembles immobiliers représentant globalement 118 logements ; le parc est inchangé depuis 1993.

Ces trois ensembles immobiliers sont :

- ▶ « Les Fleurs » en financement PLA (66 logements) construit en 1980 ;
- ▶ « Le Murardo » en financement PLA (42 logements) construit en 1968 et réhabilité en 1985 ;
- ▶ « Le Palais Montfleuri » en financement PLA, (10 logements dont un très social) ; l'immeuble est ancien (1942) et a été réhabilité lors de l'acquisition en 1993.

Par ailleurs, la société possède 87 places de stationnement, un local commercial (*actuellement une pharmacie*) et six places de stationnement attachées à ce local.

2.2.1 Structure et localisation

Le parc est entièrement situé sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat. La typologie des logements est la suivante :

Tableau 1 : Typologie des logements

Typologie	nombre	répartition en %	médiane des surfaces habitables en m2	surface moyenne en m2
T1	6	5,1%	31,0	31,0
T2	31	26,3%	58,0	53,5
T3	65	55,1%	68,0	65,0
T4	16	13,6%	78,0	76,0
Total	118	100,0%	60,0	61,6

Source : RPLS 2021

L'âge moyen du patrimoine est de 48 ans.

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

La vacance est faible, conséquence d'une implantation privilégiée dans une zone tendue. Elle varie, à la fin de chaque année (2016-2019), entre un et deux logements.

La rotation est également basse (*en moyenne sur quatre ans de 5 %, avec un tiers de mutation interne*).

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Évaluation de la gouvernance

La SAIEM de Saint-Jean-Cap-Ferrat a été fondée le 4 avril 1963, son capital est de 515 milliers d'euros, réparti en 33 776 actions. Elle comporte deux salariés (*une gardienne à temps plein et un conseil technique 10 h par mois*). Sa gestion a été entièrement assurée par la société Services Conseil Expertises Territoires (SCET), filiale du groupe Caisse des dépôts (CDC), jusqu'à fin février 2019. Depuis, CDC Habitat assure une partie de la gestion locative. Durant la période examinée, l'activité est limitée à la location de logements sociaux, de parkings et d'un local commercial.

3.1.1 Assemblée générale (AG)

Les actionnaires fin 2019 sont au nombre de dix-sept : la Ville de Saint-Jean-Cap-Ferrat (51,5 % *du capital*), la CDC¹ (47,6 % *du capital*) et quinze personnes physiques possédant chacune au plus 0,15 % du capital.

Les rapports d'activités présentés aux assemblées générales sont convenablement documentés ; ils comportent un ensemble d'informations de gestion, à l'exception de celui de l'exercice 2019 qui est moins précis. Les AG ne présentent pas de singularité.

3.1.2 Conseil d'administration (CA)

Le CA comporte six membres (*quatre représentants de la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat, un représentant de la CDC, une personne compétente*).

Depuis 2003, les fonctions de président du CA et de directeur général (DG) sont unifiées. Par délibération du CA du 6 mai 2014, M. Jean-François Dietrich, maire de Saint-Jean-Cap-Ferrat, a été désigné président directeur général (PDG) *de la SAIEM*. Il exerce cette fonction à titre gratuit.

3.1.3 Commissions

La SAIEM dispose d'une commission d'appel d'offres composée de trois administrateurs représentant la commune et d'une commission d'attribution des logements (CAL) comprenant six membres : quatre administrateurs représentant la commune, un administrateur personne physique et le représentant des locataires.

Observation 1 : La société n'a pas présenté au CA de bilan de la commission d'attribution des logements pour les années 2019 et 2020 (non conforme aux dispositions de l'article R. 441-9 IV du CCH).

La société a présenté des bilans de l'activité de la CAL (*ou CALEOL*) de 2016 à 2018 mais pas depuis. La société s'est engagée à présenter les bilans annuels des CALEOL 2019, 2020 et 2021 au conseil d'administration du 1^{er} semestre 2022.

¹ Jusqu'en juillet 2021 (remplacé par Adestia)

3.2 Restructuration

La SAIEM est soumise à la réorganisation prévue par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (*ELAN*). Elle devait se regrouper ou intégrer une SAC avant le 1^{er} janvier 2021, car elle n'est pas dans les cas d'exclusion des SAIEM (*parc supérieur à 12 000 logements ou chiffre d'affaires moyen sur trois ans supérieur à 40 millions d'euros ou activité principale sur les trois dernières années consistant en une activité d'accession sociale à la propriété et en l'absence de construction ou d'acquisition de plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des 6 dernières années*).

L'orientation du CA du 29 mai 2019 était d'aller vers un rapprochement avec CDC Habitat. Lors du CA du 11 mars 2021, il a été acté que la société ADESTIA, filiale de CDC habitat, entrerait au capital en reprenant les titres de la SAIEM détenus par la CDC, soit 16 060 actions représentant 47,55 % du capital. En vertu d'un pacte d'actionnaires conclu le 2 juillet 2021 entre la commune de Saint Jean Cap-Ferrat (détenant 51,5 % du capital, soit 51,5 % des droits de vote) et Adestia, filiale de CDC Habitat, (détenant 47,6 % du capital, soit 47,6 % des droits de vote), la SAEIM fait désormais partie du groupe CDC Habitat qui exerce sur elle de ce fait un contrôle conjoint avec la commune de Saint Jean Cap-Ferrat. Cette solution a été retenue par la SAIEM pour répondre à l'obligation de regroupement instaurée par l'article L. 423-1-1 du CCH (*loi ELAN*).

3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management - sous-traitance de la gestion administrative, locative et patrimoniale

La société dispose de seulement deux salariés : une gardienne à temps plein (le coût de l'*entretien des parties communes et des tâches administratives* est récupéré à 14 %), et un agent technique à temps partiel (les charges n'étant pas récupérées).

Recommandation 1 : La taille très réduite de l'organisme, affectant défavorablement la bonne application des règles encadrant le logement social ainsi que le pilotage de son activité, requiert que la société exerce un contrôle efficient sur l'ensemble des activités de gestion administrative, locative et patrimoniale confié à des prestataires du fait des nombreuses lacunes relevées.

Lors du précédent contrôle, il avait été constaté que la SAIEM avait confié la gestion (*administrative, locative, patrimoniale*) à la SCET sans respecter les principes de la commande publique. Pour se mettre en conformité, la SAIEM a procédé à un appel d'offres. Le marché a été attribué au groupement SCET/SCET expertise comptable pour le lot assistance administrative et à la SCET pour les lots gestion locative et gestion patrimoniale. En mars 2019, le CA a accepté que la SCET confie une partie de la gestion locative à CDC habitat. Lors du CA du 11 mars 2021, la SAIEM a décidé de clôturer le contrat de gestion patrimoniale et de prolonger l'autre contrat (*gestion locative*), dans l'attente d'un nouvel appel d'offres à passer avant le 30 octobre 2021.

L'ANCOLS a constaté une difficulté de continuité de gestion lors du passage de la SCET à CDC Habitat : documents non disponibles, absence d'archives et d'interlocuteur compétent. Le présent rapport montre une absence de politique patrimoniale, de maîtrise des coûts de gestion et de procédures pour les actes importants (*SLS et droit au maintien dans les lieux, règlement de la CALEOL, ...*)

Les factures de la SCET ne sont toujours pas visées par le PDG de la SAIEM, malgré sa réponse lors du contrôle précédent : « La société établira un manuel de procédures lui permettant d'exercer son contrôle sur le mandataire et recouvrant l'ensemble de son activité » (*courrier du PDG du 18 novembre 2015*). La situation actuelle est donc que la SCET est payée, sans contrôle du service fait, pour une activité déléguée à CDC-Habitat peu performante : cette situation n'est pas satisfaisante et doit être rectifiée. La société a indiqué, en réponse, l'adossement à CDC Habitat en 2021 et l'utilisation des outils internes de gestion de CDC Habitat à partir d'avril 2022.

3.4 Système d'information

La SAIEM ne dispose pas de système d'information en propre, son prestataire de gestion utilisant le sien.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

4.1 Revue de l'information comptable

Les comptes, certifiés depuis l'exercice 2016 par le cabinet Mazars pour une durée de six ans, n'ont pas fait l'objet d'observation. Les rapports spéciaux citent la convention passée entre la SAIEM et la SCET, en donnant le montant annuel facturé. A noter qu'une comptabilité analytique a été mise en place, distinguant pour l'ensemble des comptes les trois résidences.

4.2 Analyse de l'exploitation

Dans cette partie, les ratios ou agrégats sont comparés (« *valeurs de référence* ») avec les médianes des SA d'Hlm métropolitaines de moins de 1 000 logements.

Les agrégats de l'exercice 2020 ont été construits à partir de la balance générale ; en effet, les comptes 2020 n'ont pas été certifiés par le commissaire aux comptes à la date du présent rapport, ni présentés en assemblée générale, avec une autorisation du tribunal de commerce. Certains ratios ne sont pas déterminés pour 2020, en l'absence de données fiabilisées.

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Tableau 2 : Formation de l'excédent brut d'exploitation

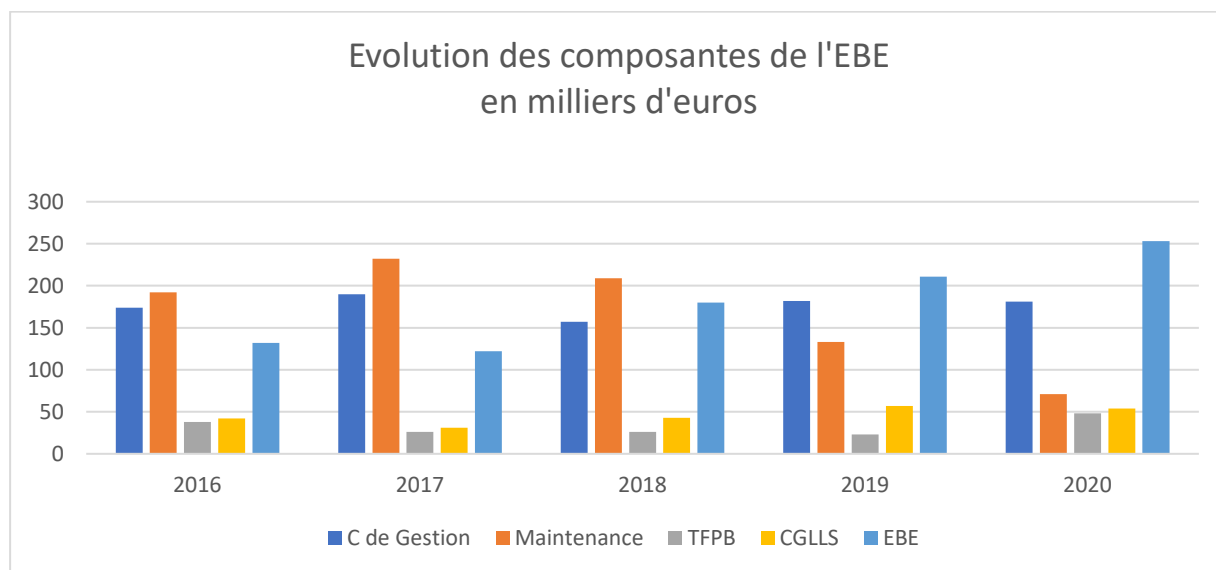
en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montant	% des produits des activités	Montant	% des produits des activités	Montant	% des produits des activités	Montant	% des produits des activités	Montant	% des produits des activités
Produit des activités	597		602		615		606		614	
Coût personnel (hors régie)	33		37		37		32		34	
Rémunération de gestion	113		114		94		90		76	
Autres charges externes (hors CGLLS)	28		38		25		60		71	
Coût de gestion	174	29,1%	189	31,4%	156	25,3%	182	30,0%	181	29,4%
Charges de maintenance (y.c régie)	192		232		209		133		71	
Cotisation CGLLS	42		31		43		57		54	
Taxes foncières sur les propriétés bâties	38	6,4%	26	4,3%	26	4,2%	23	3,8%	48	7,8%
Valeurs de référence pour la TFPB		7,7%		8,3%	6,6	6,6%	7,1	7,1%		nc
Créances irrécouvrables	19		1		0		0		8	
Excédent brut d'exploitation	132	22,1%	123	20,4%	181,4	29,5%	211	34,8%	253	41,1%
Valeurs de référence pour l'EBE		51,8%		51,1%		49,9%		49,5%		nc

sources : harmonia, balances et traitement ANCOLS

L'excédent brut d'exploitation (EBE) est en croissance sur les cinq exercices, tout en restant sous les valeurs de référence. Les produits des activités sont stables, les charges d'exploitation étant en réduction. Les coûts de gestion sont globalement stables, les charges de maintenance en revanche sont en très nette réduction. Le graphique ci-après montre l'évolution des composantes de l'EBE sur la période 2016-2020.

Figure 1 : Ventilation de l'excédent brut d'exploitation



4.2.2 Produits

Les produits d'exploitation sont uniquement les loyers. Ils représentent 614 milliers d'euros en 2020. Les loyers de logements en représentent 93 %, les garages 5 % et le commerce 2 %.

4.2.3 Coûts de gestion

Tableau 3 : Formation des coûts de gestion

en milliers d'euros et en euros par logement

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
achats non stockés	0	0	0	2	0
rémunération de gestion	113	114	94	90	76
autres charges extérieures	28	38	26	58	71
rémunérations des salariés	23	24	25	22	27
charges sociales	8	11	11	8	6
taxes sur rémunérations	2	2	2	2	2
coûts de gestion	174	189	156	182	181
coûts de gestion ramenés au logement	1 475	1 602	1 322	1 542	1 534
Référence	1 135	1 170	1 093	1 190	nc

Sources : annexes littéraires et balances

Recommandation 2 : La société devrait réduire ses coûts de gestion trop élevés.

Ramenés au logement, les coûts de gestion atteignent, en 2019, 1 542 euros, valeur supérieure de presque 30 % à la valeur de référence. Au-delà du faible nombre de logements, la rémunération de gestion (*prestataire extérieur*) qui représente en 2019 près de 15 % des loyers apparaît comme un facteur explicatif.

4.2.4 Maintenance

Tableau 4 : Interventions sur le patrimoine existant

en milliers d'euros et en euros par logement

Rubriques	2016	2017	2018	2019
Entretien courant	95,0	60,0	17,0	47,0
Gros entretien	94,0	171,0	188,0	82,0
Total maintenance	189,0	231,0	205,0	129,0
Investissements sur le parc existant	144,0	204,0	104,0	67,0
Total travaux sur le parc existant	333,0	435,0	309,0	196,0
Total maintenance par logement	1 601,7	1 957,6	1 737,3	1 093,2
Références	667,0	670,0	627,0	661,0
Total travaux sur le parc existant par logement	2 822,0	3 686,4	2 618,6	1 661,0
Références	1 336,0	1 313,0	1 608,0	1 554,0

sources : harmonia et balances

La maintenance effectuée par la société atteint un niveau élevé, largement supérieur aux valeurs de référence (*2,4 fois ces dernières sur la période*). Cette maintenance et les investissements sur l'existant sont examinés plus en détail au paragraphe 5.2.2 du présent rapport.

4.2.5 Capacité d'autofinancement

Tableau 5 : Formation de la capacité d'autofinancement (CAF)

en milliers d'euros

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
Excédent brut d'exploitation	132	123	181	211	253
Produits financiers	41	37	15	16	20
charges financières (intérêts locatifs)	4	4	3	6	1
CAF courante	177	164	199	233	274
produits exceptionnels	10	13	0	0	1
charges exceptionnelles	39	108	27	0	0
CAF	148	69	172	233	275
% du CA	24,8%	11,5%	28,0%	38,4%	44,7%
Valeurs de référence	41,1%	41,0%	40,1%	39,1%	nc
remboursements en capital	31	21	21	21	21
AFN	117,0	48,0	151,0	212,0	253,5
% du CA	19,6%	8,0%	24,6%	35,0%	41,3%
valeurs de référence AFN	13,4%	12,9%	12,6%	17,5%	nc

Sources : harmonia et balances

L'EBE (cf. § 4.2.1) est globalement croissant tout en restant inférieur aux valeurs de référence ; l'efficacité d'exploitation de la SALEM apparaît ainsi globalement faible. Les produits financiers sont supérieurs aux charges financières, situation particulièrement atypique pour un bailleur social et qui est en lien avec la faiblesse de la dette locative. La CAF atteinte est croissante en restant modeste sur les trois premières années et atteint les valeurs de référence en 2019 et 2020.

Les remboursements d'emprunt sont minimes, en lien avec l'absence d'investissements récents et la faiblesse de la dette locative : ils représentent seulement 21 milliers d'euros en 2020. Ainsi, l'autofinancement net (AFN) défini dans le CCH (*article R. 423-1-4*) atteint 41,3 % du chiffre d'affaires des loyers en 2020.

4.2.6 Rentabilité

La rentabilité se mesure selon le ratio : « EBE + transfert de subventions au compte de résultat, rapporté à l'actif immobilisé » qui atteint 3,8% sur la période 2016-2018 et 5,1 % en 2019.

Cet indicateur montre une rentabilité faible sur la période 2016-2018 avec une amélioration en 2019, due à un accroissement de l'EBE, accroissement en lien avec une baisse de la maintenance.

4.3 Analyse de la situation financière

Tableau 6 : Bilan fonctionnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montant	% des ressources stables	Montant	% des ressources stables	Montant	% des ressources stables	Montant	% des ressources stables
Capital et réserves nets des participations (a)	515	7,9%	515	7,9%	515	7,8%	515	7,6%
Réserves	52	0,8%	52	0,8%	52	0,8%	52	0,8%
report à nouveau	2 612	40,2%	2 604	40,0%	2 680	40,6%	2 712	40,0%
Résultat de l'exercice (b)	-8	-0,1%	76	1,2%	32	0,5%	136	2,0%
Subventions nettes d'investissement (c)	71	1,1%	68	1,0%	65	1,0%	63	0,9%
Capitaux propres (d)=(a)+(b)+(c)	3 242	49,9%	3 315	51,0%	3 344	50,6%	3 478	51,3%
<i>Valeurs de référence</i>		31,9%		33,9%		33,5%		33,0%
Provisions pour gros entretien (e)	299	4,6%	252	3,9%	246	3,7%	229	3,4%
Autres provisions pour risques et charges (f)	96	1,5%	23	0,4%	23	0,3%	0	0,0%
Amortissements et dépréciations (g)	2 675	41,2%	2 747	42,2%	2 850	43,1%	2 953	43,5%
Ressources propres (h)=(d)+(e)+(f)+(g)	6 312	97,1%	6 337	97,4%	6 463	97,8%	6 660	98,2%
Dettes financières (i)	186	2,9%	166	2,6%	145	2,2%	124	1,8%
Ressources stables (j)=(h)+(i)	6 498	100,0%	6 503	100,0%	6 608	100,0%	6 784	100,0%
Immobilisations d'exploitation brutes (k)	4 970	76,5%	5 083	78,2%	5 169	78,2%	5 216	76,9%
Fonds de roulement économique (l)= (j)-(k)	1 528	23,5%	1 420	21,8%	1 439	21,8%	1 568	23,1%
Immobilisations financières (m)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (l)-(m)	1 528	23,5%	1 420	21,8%	1 439	21,8%	1 568	23,1%
<i>Valeurs de référence</i>		5,2%		9,1%		6,6%		7,0%
Créances locataires et acquéreurs (n)	56	0,9%	61	0,9%	79	1,2%	52	0,8%
Subventions à recevoir (o)		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Autres actifs réalisables (p)	11	0,2%	48	0,7%	41	0,6%	43	0,6%
Dettes sur immobilisations (q)		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Dettes d'exploitation et autres (r)	351	5,4%	182	2,8%	220	3,3%	235	3,5%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (n)+(o)+(p)+(q)-(r)	-284	-4,4%	-73	-1,1%	-100	-1,5%	-140	-2,1%
<i>Valeurs de référence</i>		0,1%		0,1%		0,0%		0,1%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (s)	1 854	28,5%	1 535	23,6%	1 584	24,0%	1 752	25,8%
Concours bancaires courants et découverts (t)		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Dépôts et cautionnements reçus (u)	42	0,6%	42	0,6%	45	0,7%	44	0,6%
Trésorerie nette (A) = (s)-(t)-(u)	1 812	27,9%	1 493	23,0%	1 539	23,3%	1 708	25,2%
<i>Valeurs de référence</i>		4,6%		7,4%		5,3%		5,2%

Source : Harmonia

4.3.1 Fonds de roulement net global (FRNG) et situation à terminaison des opérations

Le FRNG de la SAIEM représente en moyenne 22,6 % des ressources stables, valeur très élevée et constante sur la période ; ceci est dû à un report à nouveau important (2 712 millions d'euros en 2019, en lien avec l'accumulation de résultats positifs, soit 40 % des ressources stables), à des immobilisations brutes globalement stables (pas de développement immobilier depuis 1993), mais aussi à un endettement résiduel particulièrement faible.

En l'absence d'opérations d'investissement en cours, la situation à terminaison est identique à celle observée au 31 décembre 2019.

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

Le besoin en fonds de roulement correspond au besoin de financement à court terme résultant des décalages de flux correspondant aux décaissements et encaissements liés à l'exploitation. Celui de la SAIEM est négatif sur chaque exercice, correspondant ainsi à une ressource en fonds de roulement. Les dettes d'exploitation (247 milliers d'euros en moyenne) sont constamment supérieures aux actifs réalisables (dont les créances locataires).

La trésorerie est la résultante du FRNG et du BFR ; elle se situe à un niveau haut sur les quatre exercices, et atteint fin 2019 1 708 milliers d'euros soit 25,5 % des ressources stables, pour une référence à 5,2 %.

Cette trésorerie comporte deux comptes à terme auprès de deux banques, pour des montants de 600 milliers d'euros et 750 milliers d'euros.

Ces comptes produisent entre 41 milliers d'euros (2016) et 20 milliers d'euros (2020) d'intérêts.

4.4 Investissements et modalités de financement

Sur la période examinée, la SAIEM a des investissements limités à des changements de composants des immeubles. Ces investissements se sont élevés à 616 milliers d'euros et ont concerné des remplacements ou créations de composants : changement de radiateurs, parking deux roues, isolation des combles au Murardo, et création d'un bureau de la SAIEM. Ils ont intégralement été financés en fonds propres.

4.5 Analyse de la dette

La dette est uniquement constituée d'un emprunt souscrit en 1993 pour la réhabilitation de l'immeuble le Palais Montfleuri. Le capital emprunté à l'origine était de 435 milliers d'euros ; le capital restant dû est de 124 milliers d'euros fin 2019, montant particulièrement faible qui aboutit à des remboursements annuels de seulement 21 milliers d'euros en 2019 et une dernière annuité en 2025 (cf. § 7).

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 Analyse de la politique patrimoniale et convention d'utilité sociale

Observation 2 : La société ne dispose pas de plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé (non conforme aux dispositions de l'article L. 411-9 du CCH).

Un PSP avait été élaboré et validé lors du CA du 31 mai 2010 ; il envisageait pour la période 2010-2019 des investissements sur l'existant, principalement d'économies d'énergie permettant des étiquettes énergétiques de niveau au moins C, et des opérations mixtes accession libre/locatif social, sans décision finale claire.

Des projets d'extension ont été étudiés, puis abandonnés (*abandon du projet d'extension du Murardo en janvier 2016, abandon du projet d'extension des Fleurs en janvier 2017*). L'opération « Le Saint Louis » s'est déroulée sans intégrer des logements locatifs sociaux.

Une convention d'utilité sociale (CUS) a été signée en janvier 2011 pour six ans et prolongée un an. Cette CUS envisageait principalement des investissements d'économie d'énergie, et prévoyait la mise en place d'un suivi des réclamations des locataires. Ce suivi n'a pas été réalisé.

Le CA du 12 juin 2017 a validé un planning de réalisation d'un nouveau PSP et d'une nouvelle CUS. Depuis, la société n'a élaboré ni nouveau PSP ni nouvelle CUS. La société a indiqué qu'une actualisation du PSP et une nouvelle CUS seraient lancés en 2022.

5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

5.2.1 Offre nouvelle

Recommandation 3 : N'ayant produit aucun logement social depuis près de vingt ans que ce soit par construction ou acquisition, la société devrait avoir une politique de développement de l'offre de logements sociaux.

Il n'y a pas d'offre nouvelle sur la période examinée ; la dernière opération (*acquisition-réhabilitation du Palais Montfleuri*) remonte à 1993. La société a indiqué, en réponse, que le nouveau PSP et la nouvelle CUS permettraient de redéfinir la politique de développement.

5.2.2 Interventions sur le parc existant

La société tient une comptabilité des travaux par bâtiment et dispose d'un plan pluriannuel de travaux.

Recommandation 4 : Le montant des travaux à la relocation est très élevé ; au-delà du niveau d'intervention, la SEM devrait s'organiser pour diminuer la cherté des prestations.

Les dépenses de gros entretien comprennent une part importante de remise en état des logements entre deux locataires : elles représentent près de 52 % de la maintenance, s'élevant à près de 28 milliers d'euros par logement remis en état en moyenne (*12 à 15 milliers d'euros au maximum habituellement observés*). Les niveaux de dépenses sont très élevés (*cf. Tableau 4*). La société a indiqué, en réponse,

que des actions seraient engagées pour réduire ces coûts (commande publique, programmation des travaux...).

5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc

La société n'a pas élaboré de plan d'adaptation de son parc, malgré la part croissante de locataires âgés (cf. § 6.1). Elle a cependant prévu la réhabilitation des pièces humides en 2022 pour un budget de 429 milliers d'euros. Les locataires pourront exprimer leur choix pour l'installation d'une douche à la place de la baignoire existante.

5.2.4 Sécurité dans le parc

Observation 3 : La prévention du saturnisme n'est pas assurée (non conforme aux dispositions de l'article L. 1334-5 du code de santé publique).

Le contrôle précédent avait mis en évidence une absence des constats de risque d'exposition au plomb (CREP) dans l'immeuble « Le Palais Montfleuri ». La société a été dans l'incapacité de présenter un diagnostic et les éventuelles actions nécessaires. Cette situation doit être rectifiée dans les meilleurs délais. La société a indiqué, en réponse, que les CREP ont tous été réalisés mais ne les a pas fournis.

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 Caractéristiques des populations logées

Observation 4 : La société n'a pas communiqué le résultat des enquêtes d'occupation du parc social (OPS) depuis 2016 (non conforme aux dispositions de l'article L. 442-5 du CCH).

Ces enquêtes OPS, biennales, sont prévues par l'article L 442-5 du CCH et sont nécessaires pour apprécier le degré social de l'occupation. La société doit impérativement se mettre en conformité avec la réglementation et réaliser les enquêtes prévues par la réglementation.

L'analyse des données de l'enquête SLS de 2020 (*cf. § 6.3.3*) montre que 32,5 % des locataires en place disposent de ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS et 51,8 % en dessous des plafonds très sociaux (60 % du plafonds PLUS). En revanche, 23,7 % des locataires disposent de ressources supérieures au plafond PLUS, contre 15,7 % dans la métropole NCA.

L'analyse des ressources des entrants de 2019 à 2021 (*sept entrants seulement*) montre² deux entrants à moins de 20 % des plafonds, quatre entrants à moins de 60 % des plafonds et aucun entrant supérieur aux plafonds.

L'ancienneté des locataires (*titulaire du bail*) est importante : elle est de 20 ans en moyenne ; 81 d'entre eux sont en place depuis plus de 10 ans.

6.2 Politique d'attribution

6.2.1 Orientations générales

Observation 5 : La société n'a pas pu fournir de décision du CA donnant les orientations d'attributions, le règlement de la CALEOL ; de plus, la composition de la CALEOL n'est pas conforme aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.

Le règlement de la CALEOL n'a pas été actualisé pour prendre en considération les dispositions issues de la loi ÉLAN.

Les remarques du précédent contrôle sur ces aspects n'ont pas été prises en compte et restent valables.

La CAL décrite dans le CR du CA du 11 septembre 2020 ne correspond pas à la composition qu'impose l'article R 441-9 du CCH (*il manque le représentant du préfet, de l'EPCI, du maire et, à titre consultatif, un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique*).

La société s'engage à rectifier ces irrégularités en 2022.

² source : compte-rendu de CALEOL

6.2.2 Gestion des attributions

La SAIEM recueille les demandes enregistrées sur le système national d'enregistrement de la demande (SNE). Au 31 décembre 2020, ce dernier recense 220 demandes actives dont 42 ont demandé la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat en premier choix. La SAEIM étant le seul bailleur du territoire de la commune, les quelques attributions annuelles entraînent un indicateur de pression de la demande élevé (*nombre de demandes en stock rapporté au nombre d'attributions dans l'année*) en cohérence avec celui de la métropole NCA. L'ancienneté de la demande n'est pas élevée (*3 ans*), la faiblesse de l'offre locative conduisant les ménages à ne pas renouveler leur demande (*90 % d'abandon ou de non-renouvellement*).

La CALEOL se réunit à chaque libération de logement ; cinq ont eu lieu depuis juin 2019, pour huit logements à attribuer. Un bilan est présenté dans les rapports annuels d'activité, excepté pour 2019. Depuis 2014, 31 attributions ont été effectuées.

Observation 6 : LA SAIEM n'intègre pas l'existence de réservataire dans son processus d'attribution (non conforme aux dispositions de l'article R. 441-5 du CCH).

La CUS signée le 19 mai 2011 par le préfet de région et le président de la SEM précise deux réservataires :

- ▶ le préfet pour 15,25 % du parc soit 18 logements ;
- ▶ la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat (SJCF) pour 20 % du parc, soit 24 logements.

Cette donnée n'est pas prise en compte lors des attributions. La société s'engage à rectifier cette irrégularité en avril 2022.

6.3 Accessibilité économique du parc

6.3.1 Charges locatives

Recommandation 5 : La société est invitée à mettre en place un plan d'actions visant à réduire les charges locatives, très élevées pour deux des trois immeubles.

L'examen des charges locatives par immeuble en 2019 fait apparaître que les charges locatives du Murardo, hors chauffage, atteignent 23 euros par m² de surface habitable et celles du Palais Montfleuri 21,4 euros par m² de surface habitable. L'observatoire de la profession USH 2017 situe la moyenne des dépenses hors chauffage à 14,8 euros. La société devrait mieux maîtriser ces charges. La société a indiqué, en réponse, qu'elle allait revoir les différents contrats.

6.3.2 Politique de loyers

Sur la période examinée les hausses de loyers ont été calées sur l'augmentation de l'IRL. Le loyer médian au 1^{er} janvier 2020 est de 6,5 euros au m² de surface habitable, légèrement plus élevé que la médiane nationale 5,8 euros par m² de surface habitable. Au regard de l'aisance financière de la société, cette politique d'augmentation devrait être réinterrogée par la gouvernance.

6.3.3 Supplément et réduction de loyer de solidarité (SLS et RLS)

L'enquête SLS est réalisée annuellement en novembre et adressée à l'ensemble des locataires, aucun logement n'étant en quartier prioritaire de politique de la ville (QPV). En mars de l'année suivante, une

mise en demeure est adressée en cas de non-réponse ou de réponse incomplète. Suivant les exercices, entre 13 et 16 locataires sont redevables du SLS, pour un montant croissant (9 800 euros en 2016, 14 300 euros en 2018).

La RLS s'est élevée à 9 383 euros en 2019 ; le dispositif de lissage correspond à une charge de 16 972 euros.

Observation 7 : La SEM n'a pas de procédure permettant de vérifier que les ressources des locataires ne dépassent pas sur deux années consécutives 150 % des plafonds PLS (non conforme aux dispositions des articles L 482-3 et L 482-3-1 du CCH).

La société ne vérifie pas ce point. La société indique que les nouveaux outils vont permettre de faire ce suivi.

6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires

6.4.1 Information et accueil des locataires

La petite taille de la société et la présence sur site d'une gardienne font que les locataires disposent d'une interlocutrice.

6.4.2 Accompagnement social lié au logement

Un partenariat informel est réalisé avec le CCAS de la commune.

6.4.3 Concertation des locataires

Observation 8 : La société n'a pas mis en place de plan de concertation locative (non conforme à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

N'ayant pas désigné de représentant des locataires, le CA n'a pas non plus instauré de Conseil de Concertation Locative (CCL) et n'a pas lancé d'enquête de satisfaction permettant d'évaluer le service rendu tel qu'il est perçu par les locataires. La société s'engage à mettre en place le plan de concertation locative.

6.4.4 Réclamations des locataires

Recommandation 6 : Le traitement des réclamations des locataires devrait être amélioré.

La procédure actuelle de traitement des réclamations est complexe et non tracée : les locataires appellent le centre « contact-client » qui renvoie la réclamation par mail auprès de CDC Habitat sur une adresse électronique dédiée suivie par l'équipe gestion locative de proximité à Nice et administrative à Toulon.

Le centre « contact-client » n'ayant pas accès au logiciel de gestion de la SAIEM, les réclamations n'y sont pas inscrites. La traçabilité repose donc sur cette boîte mail partagée, les réclamations traitées étant classées dans un dossier « mails traités ». Par ailleurs, de nombreuses réclamations passent par la gardienne qui adresse des mails à la chargée de clientèle afin qu'elle puisse établir devis et bons de commandes.

Ce fonctionnement ne permet pas de suivre les réclamations et d'apprécier son efficacité en délai et satisfaction finale du locataire. La société a indiqué que les nouveaux outils qui seront mis en œuvre en avril 2022, permettront un suivi en temps réel du traitement des réclamations.

6.4.5 Politique de suivi des créances et des impayés

L'organisme ne dispose pas de procédure pour le traitement des impayés. Une extraction est réalisée mensuellement pour pointer les retards de paiement. Un contact immédiat est pris avec le locataire concerné, avec une proposition d'échéancier. En cas d'échec, une mise en demeure est réalisée, suivie potentiellement d'une saisine de l'huissier et d'une assignation en justice. L'organisme n'a pas réalisé de remise de dette sur la période examinée. Aucune expulsion n'a été effectuée sur la période examinée.

Tableau 7 : Taux de créances et de recouvrement

en milliers d'euros						
Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total des créances 411+416	64	89	95	130	128	131
dont partis		3	1	7	11	
loyers	609	596	602	614	604	629
charges récupérées	154	146	145	165	122	121
Quittancement	763	742	747	779	726	750
Créances irrécouvrables	0	19	1	0	0	8
taux de créances	8,3%	12,0%	12,7%	16,7%	17,6%	17,5%
Valeurs de référence		14,50%	14%	15,40%	14,70%	
part des partis dans les créances		3,4%	1,1%	5,4%	8,6%	
Taux de recouvrement		94,0%	99,1%	95,5%	100,3%	98,5%
Valeurs de référence		99,40%	99%	98,6	99,30%	

Sources : Harmonia, comptes annuels

Recommandation 7 : Les impayés devraient être mieux maîtrisés.

Le tableau ci-dessus montre, sur six exercices, un total des créances qui a plus que doublé et par conséquent une dérive du taux de créances (de 8,3 % en 2015 à 17,5 % en 2020). Cette dérive s'explique par un taux de recouvrement inférieur à la référence et une insuffisance d'admissions en créances irrécouvrables. Les impayés concernent essentiellement les locataires en place. Un contentieux juridique en cours concerne notamment un locataire, entré en juin 2018, dont la dette atteint 16 453 euros en aout 2021. La société s'est engagée à un meilleur suivi des impayés pour les réduire.

7. ANALYSE PREVISIONNELLE

La société a fait figurer dans ses rapports d'activité des exercices 2018 et 2019 un tableau des projections financières intitulé « simulation du résultat sur dix ans » (*le tableau complet figure en annexe 2*).

7.1 Investissements et modalités de financement

Ce tableau prévisionnel ne prévoit pas de nouveaux logements ; les investissements concernent uniquement le parc existant, et leur prévision s'élève à un million d'euros sur dix ans. Ces investissements sont financés en fonds propres.

7.2 Analyse de l'exploitation

Tableau 8 : Evolution prévisionnelle des soldes de gestion

en milliers d'euros

Rubriques	2019 Réal	2020 Prev	2 021 Prev	2022 Prev	2 023 Prev	2024 Prev	2 025 Prev	2026 Prev	2027 Prev	2028 Prev	2029 Prev
Loyers bruts	604	605	611	618	624	630	639	649	659	669	679
Récupération charges	122	165	170	175	180	186	191	197	203	209	215
Total produits d'exploitation	727	771	782	793	804	816	831	846	862	878	894
Total charges d'exploitation	502	645	619	627	601	660	857	650	805	686	704
Excédent brut d'exploitation (EBE)	225	126	162	166	203	156	-26	196	57	192	190
EBE en % du CA (loyers)	37,1%	20,8%	26,5%	26,9%	32,5%	24,8%	-4,1%	30,2%	8,6%	28,7%	28,0%
Résultat financier	10	13	14	17	19	20	21	23	13		
Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capacité d'autofinancement courante	235	138	177	183	222	175	-6	219	70	192	190
Résultat exceptionnel	-1	-3	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Résultat net	136	116	26	65	9	3	4	6	8	3	8
Remboursement du capital des emprunts locatifs hors RA	23	21	23	21	21	21	21				
Autofinancement net	215	118	156	162	202	155	-27	219	70	192	190

Source : PV et dossier CA du 2/7/2021

Cette prévisionnelle montre un EBE fluctuant suivant le gros entretien programmé.

Recommandation 8 : Dans la prévisionnelle, la société devrait s'appuyer sur un plan d'actions pour réduire ses charges de fonctionnement.

Les loyers augmentent de 1,2 % par an en moyenne ; les charges récupérables progressent de 5,8 %, pourcentage apparaissant élevé. Par ailleurs, la valeur de récupération de charges 2019 qui figure dans le tableau 8 est inexacte : 142 milliers d'euros ont été récupérés auprès des locataires, et non pas 122 milliers d'euros. Sur les dix années, les produits d'exploitation augmentent de 23 % tandis que les charges d'exploitation de 40,2 %, déséquilibre préjudiciable à l'EBE.

En examinant les charges prévisionnelles, il apparaît que :

- la maintenance est très élevée (*1 647 euros par logement et par an*) ;
- la rémunération du portage de gestion augmente sur 10 ans de 21,1 % et les charges de personnel de 40,2 % ;

- les coûts de gestion, solde de charges croissantes et de produits limités par un parc immobilier figé, atteignent des valeurs élevées.

La société s'est engagée à œuvrer pour la réduction des coûts de gestion.

Tableau 9 : Evolution prévisionnelle des coûts de gestion

Rubriques	2019	2020	2 021	2022	2 023	2024	2 025	2026	2027	2028	2029
	Réel	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev
couts de gestion au logement	1 788	1 898	1 932	1 975	2 025	2 068	2 110	2 153	2 203	2 254	2 297

Source : PV et dossier CA du 2/7/2021

7.3 Analyse de la situation financière

Tableau 10 : Evolution prévisionnelle de la structure financière

Rubriques	2019	2020	2 021	2022	2 023	2024	2 025	2026	2027	2028	2029
	Réel	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev
Autofinancement		118	156	162	202	155	-27	219	70	192	190
Investissements		-115		-807	-75	-60					
FRNG fin de période		1571	1 727	1082	1 209	1304	1 277	1496	1566	1758	1948

Source : PV et dossier CA du 2/7/2021

Le FRNG est, sur dix ans, mouvementé par 1,4 million d'euros d'autofinancement et un million d'euros d'investissement (cf. § 7.1). En augmentation de près de 0,4 million d'euros, il est confortable et s'élève à 1,9 millions d'euros en 2029.

7.4 Analyse de la dette

Les remboursements en capital sont très réduits (23 ou 21 milliers d'euros annuels) et cessent totalement en 2026, les emprunts souscrits pour la construction ou la réhabilitation étant totalement remboursés.

ANNEXES DU RAPPORT

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

Raison sociale	SALEM de Saint-Jean-Cap-Ferrat
----------------	--------------------------------

Siège social			
Adresse du siège	Hôtel de ville 21 avenue Denis Séméria	SIREN	318 188 034
Code postal	6230	Téléphone	
Ville	Saint-Jean-Cap-Ferrat	Internet (site de la commune)	http://www.saint-jean-cap-ferrat.fr

Président directeur général	M. Jean-François Dieterich
-----------------------------	----------------------------

Actionnaire de référence	Ville de St Jean-Cap Ferrat
--------------------------	-----------------------------

Conseil d'administration du 31 decembre 2020			
	Membres	Représentants permanents pour les personnes morales	Catégories d'actionnaires
Présidence	Ville de Saint-Jean-Cap-Ferrat	M. Jean-François Dieterich	2
Administrateurs	Ville de Saint-Jean-Cap-Ferrat	Mme Martine Vagnetti	2
	Ville de Saint-Jean-Cap-Ferrat	M. Jean-Paul Allari	2
	Ville de Saint-Jean-Cap-Ferrat	M. Jean-Paul Armanni	2
	Caisse des dépôts et consignation (CDC)	M. Férès Abid	1
	M. Jean-Yves Loreau		4
Représentant des locataires	M. Max Gaggioli		3

Actionnariat			
Capital social		Actionnaires les plus importants	% actions
Montant du capital	515 000 euros	Ville de St Jean Cap Ferrat	51,53%
Nombre d'actions	33 776	Caisse des Dépôts (CDC)*	47,55%
Nombre d'actionnaires	17		

Commissaires aux comptes	
Titulaire	Cabinet Mazars-Cyril Gallard

Effectifs au 31 décembre 2020	
Cadre	0,1
Gardiens	1

* remplacé par la société ADESTIA à compter de juillet 2021

II. Simulation du résultat sur 10 ans par la SAIEM

années	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Réel	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev	Prev
Loyers bruts	604	605	611	618	624	630	639	649	659	669	679
Récupération charges	122	165	170	175	180	186	191	197	203	209	215
Ventes et a lres produits annexes											
Autres activités annexes	2										
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	727	771	732	793	904	816	831	946	862	878	994
Autres produits	0										
Total produits d'exploitation (1)	727	771	782	793	804	816	831	846	862	878	894
Achats non stockés	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
Charges récupérables (dort charges de personnel)	137	174	179	184	190	196	201	208	214	220	227
Entretien courant	49	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78
Remise en état des logements	69	80	60	62	64	66	68	70	72	74	76
Gros Entretien Programmé	13	18	9	41		43	224		137		
Gros Entretien non Programmé		50	40								
Rémunérations de prestataires	90	91	93	95	97	99	100	102	104	107	109
Autres achats et charges externes	89	92	93	95	97	99	101	103	105	107	109
Taxes Foncières	23	39	41	42	43	44	46	47	48	50	51
Autres impôts et taxes (non récup.)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Charges de personnel (non récup.)	28	36	37	38	40	41	42	43	45	46	47
Autres charges	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (2)	502	645	619	627	601	660	857	650	805	686	704
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (1-2)=3	225	126	162	166	203	156	-26	196	57	192	190
vérif	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
EBE en % du CA	37,1%	20,8%	26,5%	26,9%	32,5%	24,8%	-4,1%	30,2%	8,6%	28,7%	28,0%
Produits financiers	16	15	16	18	20	20	21	23	13		
Charges financières	6	2	2	2	1	1	0				
RESULTAT FINANCIER (4)	10	13	14	17	19	20	21	23	13		
Vérif	0	0	0	-1	0	-1	0	0	0	0	0
Impôt sur les bénéfices (5)											
CAPACITE D'AUTOFIN. COURANTE (3+4)-(5+6)=7	235	138	177	183	222	175	-6	219	70	192	190
vérif		1	-1	0	0	1	1	0	0	0	0
Produits sur cessions d'immobilisations locatives											
Subventions virées en compte de résultat	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Autres produits exceptionnels (PE)	0										
Valeur nette comptable des actifs cédés	3	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Autres charges exceptionnelles (CE)											
RESULTAT EXCEPTIONNEL (8)	-1	-3	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Reprise sur provisions (9)	86	18	9	41		43	224		137		
Dotations aux amortissements 10}	113	0	122	121	175	177	176	175	161	151	144
Dotations aux provisions 111)	71	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
RESULTAT NET (7+8+9-10-11)=12	136	116	26	65	9	3	4	6	8	3	8
Rembour. du capital des emprunts locatifs hors RA) (13)	23	21	23	21	21	21	21				
(7-13+PE-CE)=14		-4	-3	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	215	118	156	162	202	155	-27	219	70	192	190
Potentiel financier début de période		1 330	1 333	1 489	844	971	1 065	1 039	1 258	1 328	1 520
Autofinancement		118	156	162	202	155	-27	219	70	192	190
Investissements		-115		-807	-75	-60					
Potentiel financier fin de période		1 333	1 489	844	971	1 065	1 039	1 258	1 328	1 520	1 710