

Rapport définitif n° 2014-116 Septembre 2015

**Société anonyme de construction d'économie mixte
d'Antibes Juan-les-Pins (SACEMA)**

Antibes (06)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-116

SACEM D'ANTIBES JUAN LES PINS (SACEMA) – 06

Présidente directrice générale : Marguerite Blazy
 Directrice : Marie-Claude Roulet
 Adresse : 670 Première Avenue
 06600 Antibes

Nombre de logements familiaux gérés : 957

Nombre de logements familiaux en propriété : 957

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 105

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.4	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	67.5	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.5	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	4.74	3.2	3.06
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6.08		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.2		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7.4	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	9.95	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	19.36	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme La SACEMA, société d'économie mixte rattachée à la commune d'Antibes Juan-les-Pins est en cours de recapitalisation importante (7,5 M€) sur une période de cinq ans à compter de 2013. Cet apport provient du second actionnaire de la société, la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA), qui souhaite s'adjoindre les compétences de construction et de réhabilitation de la SACEMA sur son territoire composé de vingt-quatre communes. Cet actionnaire est entré au conseil d'administration de la société en 2014. En conséquence, la société se trouve en phase de réorganisation pour faire face aux projets qui doivent lui être confiés dans un contexte de développement soutenu.

Points forts

- Niveau de vacance faible
- Bonne connaissance des règles d'attribution des logements
- Patrimoine récent bien implanté et de bonne qualité

Points faibles

- Implication insuffisante du conseil d'administration
- Gestion informatique obsolète
- Gestion fragile des impayés
- Lisibilité financière à moyen terme inexistante

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Irrégularités dans la mise en œuvre de la commande publique
 - Diagnostics techniques non effectués
 - Mises aux normes des ascenseurs 2010 et 2014 non achevées
 - Vérifications périodiques des chauffages individuels au gaz non effectuées

Conclusion : La SACEMA est une société dynamique nouvellement soutenue dans son activité par la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) et la ville d'Antibes. Son conseil d'administration doit néanmoins s'impliquer davantage dans ses activités. Des outils organisationnels doivent être mis en place pour un pilotage efficace de son administration et de son développement. Le respect des règles de la commande publique est insuffisant et, dans le cadre de la maintenance de son parc, elle doit faire réaliser les diagnostics techniques réglementaires, les mises aux normes des ascenseurs et la vérification périodique des chauffages individuels au gaz.

En matière de traitement des situations d'impayés, la poursuite des efforts initiés début 2014 est absolument nécessaire.

Enfin, la société respecte et dépasse les objectifs de développement fixés dans la convention d'utilité sociale. Le soutien de la CASA doit lui permettre de poursuivre la satisfaction de ses objectifs de construction ambitieux. L'impact financier de ces derniers devra être appréhendé à l'aide d'un business plan actualisé chaque année.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport Miilos : n°2007-130 de Juin 2008

Contrôle effectué du 04/11/2014 au 12/02/2015

Diffusion du rapport définitif : Septembre 2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-116
SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION
D'ECONOMIE MIXTE D'ANTIBES JUAN-LES-PINS
(SACEMA) – 06

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	8
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE.....	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	11
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	11
4.4 VENTE DE PATRIMOINE	13
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	13
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	13
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	13
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	14
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	18
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	18
6. CONCLUSION	19
7. LISTE DES ANNEXES.....	20

1. PRÉAMBULE

Avertissement :

Depuis le 1^{er} janvier 2015, l'Agence nationale de contrôle du logement social (*Ancols*)* se substitue à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (*Anpeec*) et à la Mission interministérielle d'inspection du logement social (*Millos*) et reprend leurs droits et obligations. L'article L. 342-1 du code de la construction et de l'habitation annule et remplace les articles L. 313-7 et L. 451-1 du même code sur la base desquels les contrôles ont été ouverts.

(*) Créée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

L'Ancols exerce le contrôle de la société de construction d'économie mixte d'Antibes Juan-les-Pins (*SACEMA*) en application de l'article L. 342-1-1 du code de la construction et de l'habitation (*CCH*). Le précédent rapport de contrôle (n° 2007-130 de juin 2008) mettait en évidence l'absence de concrétisation de l'actionnariat de la société en direction de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis. Le faible engagement de ses actionnaires dans la politique de développement patrimonial de la SACEMA ainsi que dans sa politique de définition de sa compétence géographique était également souligné. Le rapport soulignait par ailleurs que l'offre nouvelle diversifiée de la SACEMA permettait de répondre aux besoins et à l'accueil de locataires répondant à des critères sociaux sur une commune dont le marché est tendu. La société devait toutefois améliorer ses résultats financiers tout en maîtrisant ses dépenses de gestion afin de développer à moyen terme des fonds propres indispensables à la pérennisation de son activité, notamment pour engager des réhabilitations de patrimoine nécessaires.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Avec une population de 1 084 296 habitants¹ et une densité de 251 habitants/km², le département des Alpes-Maritimes est le deuxième de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (*PACA*) en population et en densité. La variation de la population entre 1999 et 2009 représente un solde positif de 0,6 %. Celle-ci est principalement concentrée sur la bande littorale autour des grands centres urbains de Nice, Antibes Juan-les-Pins, Cannes, Grasse et Menton.

L'activité économique, principalement tournée vers le tertiaire, se caractérise également par une forte activité touristique, qui se traduit par une proportion importante de 23,4 % de résidences secondaires et occasionnelles (*moyenne nationale de 9,6 %*). Le niveau des loyers de marché d'Antibes figure parmi l'un des plus élevés de France avec 15,9 €/m² de SH². Deuxième ville du département en terme de population (*76 580 habitants*), la densité d'habitants (*2 863 hab./km²*)³ y est nettement supérieure aux autres communes de la communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (*CASA*). Son taux de chômage (*12,2 %*)⁴ est supérieur à la moyenne nationale (*9,4 %*)⁴.

¹ Données Insee 2012

² Source Clameur août 2014 - SH = surface habitable

³ Source PLH 2012-2017 de la CASA

⁴ Base de données INSEE – chiffres 2011

Le taux de pauvreté sur le territoire de la CASA de 12,5 % en 2011⁵ (contre 14,3 % en France) a tendance à augmenter (12,2 % en 2007)⁶.

En raison du relief et de fortes contraintes d'urbanisation (*risques naturels, lois « Montagne » et « Littoral »*), les marchés du foncier et du logement sont particulièrement tendus, rendant l'accès au logement très difficile pour la majorité des catégories sociales. Le parc de logements sociaux est sous-représenté : il constitue dans le département 9,3 % du parc total, contre 14 % au niveau régional. Il est plus particulièrement présent à Grasse (14 %), dans la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence comprenant Nice (10,5 %) et dans une moindre importance dans la CASA (5 %). Ce parc social connaît la mobilité la plus faible de France (4,3 %), elle est de 6,05 % pour PACA et de 9,5 % au niveau national. Depuis 2002, malgré une hausse de la production annuelle moyenne de logements sociaux, l'offre locative sociale y reste encore nettement insuffisante. Les besoins annuels correspondant à la progression démographique et à l'évolution de la taille des ménages ont en effet été estimés à 3 916 logements par an⁷ par le PLH de la CASA.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de la société

La société anonyme de construction d'économie mixte d'Antibes Juan-les-Pins (SACEMA) a été créée le 16 juillet 1974. Le siège social de la société est fixé à l'hôtel de ville d'Antibes Juan-les-Pins. L'actionnaire majoritaire de la société est la commune d'Antibes Juan-les-Pins (72,72 % des actions à la date du contrôle). La CASA est entrée au capital de la société selon délibération de son conseil communautaire du 18 mars 2013 et délibérations consécutives du conseil d'administration du 2 avril 2013 et de l'assemblée générale mixte de la SACEMA du 25 avril 2013. Elle est devenue en 2014 le deuxième actionnaire de la société avec 9,10 % des actions. En conséquence, le capital initial de la société est passé de 274 409 € à fin 2012 à 288 129,41 € en août 2013 puis à 301 849,82 € (cf. § 4.2.2) en avril 2014. Ces augmentations de capital sont imputables à la volonté de la CASA « de faire de cette dernière [la SACEMA] son principal outil de production de logements sociaux »⁷.

Fin 2013, le parc de la SACEMA, situé exclusivement sur la commune d'Antibes et hors zone urbaine sensible, était de 1 062 logements collectifs conventionnés dont 957 logements familiaux propres et de 105 équivalents-logements répartis dans trois foyers :

- une résidence sociale de 39 lits destinée aux jeunes travailleurs (*Maison d'Antipolis*), dont la gestion a été confiée à l'association API Provence ;
- un foyer d'accueil d'urgence de 16 lits (*Maison de la solidarité*) dont la gestion a été confiée à l'association Chrétiens Antibes Solidarité ;
- une résidence sociale de 50 studios destinés aux travailleurs migrants (*Villa Soleiado*), dont la gestion a également été confiée à l'association API Provence.

2.2.2 Gouvernance

Depuis le 13 octobre 2004, la présidence et la direction générale de la société sont exercées par Mme Marguerite Blazy, également vice-présidente à l'habitat et au logement de la CASA et conseillère de la ville d'Antibes, chargée du suivi des affaires relatives à l'application du droit des sols et à l'habitat. M. Jean-Pierre Le Thieis a exercé les fonctions de directeur de la société avant d'être remplacé, le 15 septembre 2010, par Mme Marie-Claude Roulet.

⁵ Source PDALPD 2014-2018 du département des Alpes-Maritimes

⁶ Source PLH 2012-2017 de la CASA

⁷ Extrait du registre des délibérations de la CASA – Séance du 18/03/2013

Le conseil d'administration (CA), constitué de neuf membres, s'est réuni quatre fois par an au cours des années 2011 et 2012 et six fois en 2013.

Le conseil d'administration ne s'implique pas suffisamment dans le suivi des activités de la société.

A titre d'exemple, il ressort des procès-verbaux du CA que :

- la délégation de pouvoir a été consentie par la présidente directrice générale à la directrice le 12 octobre 2010 sans validation préalable du CA (cf. annexe 1.5) ; dans sa réponse, l'organisme indique qu'il n'y a pas d'obligation de faire valider la délégation de pouvoir de la présidente directrice générale à la directrice générale mais que dans un souci de transparence cela va être fait.
- la réélection en 2010 des représentants des locataires n'a pas été annoncée à la séance suivante du CA ; dans sa réponse, l'organisme indique que cela n'a pas été fait mais que les représentants des locataires ont bien été convoqués au CA qui a suivi leur élection.

De manière plus générale, la SACEMA considère que son CA s'implique bien dans sa gouvernance et cite plusieurs exemples (4 à 5 réunions par an du CA, validation par le CA des documents stratégiques, ...). L'équipe de contrôle ne conteste pas les exemples donnés mais a relevé des cas où l'information et l'implication du CA doivent être améliorées.

2.2.3 Organisation et management

La société compte dix salariés. Son organigramme (cf. annexe 1.6) comprend cinq pôles (comptabilité/finances, administratif et juridique, gérance logements, travaux/entretien patrimoine et développement/MOA) : le pôle administratif et juridique est dirigé par le directeur adjoint et le pôle développement par la directrice (cf. infra). Deux salariés ont été embauchés fin 2013 et début 2014 pour étoffer l'équipe administrative et technique. La SACEMA a lancé en janvier 2014 le recrutement d'un chargé d'opération dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage afin de participer à la réalisation de ses engagements de développement ou de réhabilitation formalisés dans la convention d'utilité sociale (CUS). Ce recrutement a été validé en séance du 20 janvier 2015 par le CA ainsi que le recrutement d'un personnel administratif, d'un gestionnaire de marchés et de deux gardiens. Les différents collaborateurs de la société disposent d'une fiche de poste, à l'exception de la directrice et du directeur adjoint. Cependant, il est nécessaire de les dater et de modifier l'adresse du lieu de travail suite au déménagement de la société intervenu au printemps 2014. Le directeur adjoint (courriers de gestion courante) et les collaborateurs du pôle « entretien » (bons de travaux) sont amenés à signer certains documents. Il est à noter que des délégations de signature ont été établies au cours du contrôle.

La société s'appuie sur un outil informatique obsolète.

Il avait déjà été noté lors des précédents contrôles la nécessité pour la société de se doter d'un outil informatique performant pour remplacer le système actuel devenu obsolète. Cet outil pénalise l'efficacité de la société. Il ne permet pas, entre autres, de suivre les réclamations (cf. § 3.5.3) et nécessite un travail de re-saisie important dans le domaine comptable, l'évaluation des amortissements en particulier.

Compte tenu de la taille de la société et de son activité actuelle, aucune fiche de procédure n'est établie en dehors de celle de la commande publique (observation déjà formulée lors du précédent contrôle) : les collaborateurs des services de gérance et des travaux tendent vers une certaine polyvalence au fil de leur expérience. Les formations sont organisées soit à la demande de la direction, soit à la demande des salariés eux-mêmes. Les échanges informels constituent un mode de communication privilégié, mais des réunions régulières à différents niveaux sont organisées :

- une réunion hebdomadaire par service avec la directrice ;
- une réunion au moins bimensuelle entre le service de la gérance et celui des travaux ;

- une réunion générale bimestrielle présidée par la directrice : y sont évoqués les sujets ayant trait à la vie de la société et à l'avancement des projets en termes de construction et de livraison.

Dans sa réponse, l'organisme indique avoir lancé un appel d'offres pour le renouvellement de l'outil informatique (*CAO d'attribution prévue le 30 juin 2015*).

2.2.4 Commande publique

La SACEMA est soumise aux règles de la commande publique définies par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005. La composition de la commission d'appel d'offres (*CAO*) a été validée par délibération du CA en date du 17 avril 2014. Un guide interne de procédures d'achat a été rédigé en décembre 2013 (*cf. annexe 1.7*), mais il ne mentionne pas l'obligation du principe fondamental de liberté d'accès à la commande publique. Il doit être modifié et validé par le CA.

La société ne respecte pas systématiquement les règles de la commande publique (*non conforme à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005*).

Alors que la SACEMA pourrait conclure un marché unique pour des prestations de même nature dont le montant global est supérieur au seuil nécessitant un appel d'offres avec procédure formalisée, elle privilégie le fractionnement et la signature d'autant de marchés que de fournisseurs.

Par ailleurs, la société méconnaît l'obligation d'une remise en concurrence périodique de certains marchés

Dans sa réponse, l'organisme indique sa volonté de respecter la réglementation de la commande publique et, pour cela, deux actions vont être lancées, la première avec l'approbation par le CA du 30 juin 2015 d'un guide interne des procédures d'achat rectifié et la seconde par l'arrêt des marchés avec reconduction tacite sans durée limite.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La SACEMA est en période de réorganisation afin de faire face aux enjeux du développement de son patrimoine. Forte de cette dynamique, elle doit pouvoir s'appuyer pleinement sur son conseil d'administration. Sur le plan organisationnel, elle doit impérativement se doter d'un nouvel outil de gestion informatique et veiller au respect des règles de la commande publique.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

3.1.1 Analyse du peuplement

Le tableau ci-dessous montre une occupation globalement moins sociale du parc de la SACEMA, conventionné en totalité, que les moyennes nationale et régionale. Certains chiffres des emménagés récents 2012 atténuent ce constat dans la mesure où, par exemple, la population des locataires dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds PLUS représente presque le double de l'ensemble des ménages du parc (*42,9 % contre 26,7 %*). En revanche, la tranche des ménages dont les revenus dépassent 100 % augmente de trois points (*15,7 % contre 12,5 %*). En 2014, la tendance s'inverse à nouveau avec un taux de locataires dont les revenus inférieurs à 60 % des plafonds est moindre qu'en 2012 (*24,4 % contre 26,7 %*)

Enquête ressources des locataires* (en %)	Ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS	Ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS	Ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS	Ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS	Bénéficiaires d'une aide au logement
Locataires SACEMA (OPS 2012)	6,6	14,7	26,7	12,5	45,1
- dont emménagés récents (OPS 2012)	11,6	17,7	42,9	15,7	NC
Locataires SACEMA (OPS 2014)	6,4	13,0	24,4	12,8	NC
Statistiques Alpes Maritimes (OPS 2012)	11,3	23,5	44,0	20,3	22,5
Statistiques nationales (OPS 2012)	20,4	43,1	66,4	6,2	46,7

* Le taux de réponse à l'enquête OPS 2012 ayant été de 93,5 % en 2012, les données sont considérées comme significatives.

Fin 2013, l'APL couvre 47,02 % du produit des loyers et des charges.

3.1.2 Rotation et vacance

Compte tenu de la tension du marché locatif social sur la commune d'Antibes, les faibles taux de rotation externe (4,6 %) et de vacance globale (0,89 %) restent stables sur la période.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La CASA enregistre les demandes de logement déposées sur l'ensemble de son territoire et la SACEMA ceux déposés directement à son siège.

Année	2012	2013	2014
Demandes en stock ville Antibes au 31/12	1 794	3 592	4 557
Demandes enregistrées SACEMA au 31/12	91	51	55

L'importante augmentation du nombre de demandes entre 2012 et 2014 est due à un enregistrement progressif sur le système national d'enregistrement (SNE) : les chiffres 2014 sont donc les plus significatifs.

Concernant la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO), le bilan des trois dernières années est le suivant :

DALO	2011	2012	2013
Nombre de logements attribués	2	11	30
Nombre de refus	0	6 ⁸	0
Nombre d'ajournements	1	1	12 ⁹

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Un plan départemental 2014-2018 d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) est en cours dans le département des Alpes-Maritimes. Un avenant à l'accord collectif départemental 2009-2011 a été signé pour l'année 2012, reconduisant les chiffres du plan initial, soit pour la SACEMA un objectif de relogement de douze ménages par an. Au moment du contrôle, la société poursuivait toujours cet objectif bien qu'elle n'y soit plus contrainte.

Au 31 décembre 2013, la répartition des logements au profit des principaux réservataires se décomposait comme suit :

⁸ Dont 3 pour proposition sur contingent fonctionnaires et 3 pour dépassement de plafond

⁹ Dont 8 dossiers incomplets, 2 dossiers dont les revenus des ménages ne sont pas en adéquation avec le prix du loyer, 1 dossier dont la taille du ménage n'est pas en adéquation avec la taille du logement, 1 dossier dont le ménage s'est vu attribuer un autre logement

Année 2013	Contingent Etat	Contingent CASA	Contingent collecteur 1 %	Contingent CG	Réservés (hors contingent organisme)	Contingent organisme	Total parc logements familiaux
Nombre de logements	170	470	177	32	18	90	957
Proportion du parc (en %)	17,76	49,12	18,50	3,34	1,88	9,40	100

La gestion est effectuée en stock. Les différents contingents sont identifiés et font l'objet d'un suivi.

La SACEMA permet un parcours résidentiel à ses locataires, notamment en faveur des personnes âgées, afin de leur permettre d'intégrer des logements davantage en adéquation avec leurs ressources et contraintes. C'est dans cet esprit qu'a été livré en 2012 le programme Vauban-Macé au centre ville d'Antibes (39 logements) : la résidence comporte 51 % de logements T2 et 28 % de logements T3. La construction de nouvelles résidences permet également d'offrir aux locataires déjà en place la possibilité d'évoluer vers des logements plus confortables. Les mutations ont représenté 7,5 % des attributions en 2013 et, parmi celles-ci, 80 % correspondaient à des déménagements vers des résidences neuves. La chargée de la gestion des demandes suit un tableau des demandes de mutation.

3.2.3 Gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (CAL) se réunit à une cadence légèrement supérieure à une réunion par mois (13 réunions pour la période allant de septembre 2013 à août 2014). Elle est présidée par la présidente-directrice-générale de la SACEMA. Ses membres ont été régulièrement renouvelés en 2014 à l'issue des élections municipales, et le quorum est atteint lors des réunions. Le règlement intérieur de la commission a été validé par le CA le 15 mai 2008 : le second alinéa de l'article 3 relatif à la composition de la CAL comporte une erreur d'écriture qui en rend le contenu incompréhensible. La SACEMA devra rectifier cette rédaction (cf. annexe I.10).

Les dossiers présentés émanent principalement des réservataires de la préfecture, de la CASA, du conseil général et du collecteur 1 %, qui constituent 89 % du parc des réservataires. Ces dossiers comportent généralement trois candidatures, sauf pour les dossiers du conseil général et du collecteur 1 %. L'organisme peut alors être amené à proposer des candidats issus de ses fichiers.

A l'examen de procès-verbaux de CAL, il a été observé qu'ils n'étaient pas signés par la présidente de la SACEMA. L'organisme a remédié à cette lacune pendant le contrôle. Sont signés, par la directrice de la SACEMA, les courriers d'information adressés aux maires concernés précisant la date signature du bail et le cas échéant le refus du candidat ou parfois l'état d'avancement de l'attribution (cas d'un logement refusé par un candidat et en attente de réponse du suppléant suivant).

Le tableau ci-après permet d'analyser le délai de traitement des demandes de logements attribués en 2013 :

Délai d'attente*	< 1 mois	> 1 mois et < 3 mois	> 3 mois et < 6 mois	> 6 mois et < 12 mois	> 12 mois et < 24 mois	> 24 mois et < 30 mois	> 30 mois
Nombre d'attribution (en %)	0,8	6,8	15,8	12,0	21,0	7,5	36,1

*Entre la date d'enregistrement du numéro unique et la date de la CAL

Ainsi, presque la moitié des demandes (43,6 %) ont été déposées depuis plus de 24 mois. Ce chiffre représente même le double des demandes actives en délai anormalement long dans le

département en 2013, soit 21 %¹⁰. Ces données corroborent le facteur de tension du marché du logement social dans le périmètre de la ville d'Antibes.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Le tableau ci-dessous présente les augmentations de loyers, au 1^{er} juillet puis au 1^{er} janvier à partir de l'année 2011, pratiquées par la SACEMA sur décision du CA au cours des quatre dernières années. Elles sont conformes à la réglementation.

Augmentation des loyers	2011	2012	2013	2014
Hausse annuelle effectuée	0,67 %	1,90 % ¹¹	2,15 %	0,90 %
Hausse annuelle maximale autorisée	0,67 %	1,90 %	2,15 %	1,20 %

En 2014, le loyer mensuel moyen du parc s'élève à 6,08 €/m² de surface habitable pour un loyer dans le parc privé antibois¹² de 15,09 €/m². Il s'avère donc très attractif pour les locataires.

Au 31 décembre 2012, 104 locataires (soit 11,7 % des locations conventionnées) étaient assujettis au supplément de loyer solidarité (SLS) pour un montant mensuel moyen de 77,42 €.

Aucun dépassement de loyer n'a été relevé.

3.3.2 Charges locatives

Le suivi et la régularisation des charges locatives sont réalisés par la personne en charge de la gestion locative et par le comptable-financier de la SACEMA. La régularisation des charges de l'année civile n-1 est initiée au mois de février de l'année n. Elle fait l'objet d'une concertation avec la Confédération nationale du logement (CNL) et l'association de consommateurs Consommation logement et cadre de vie (CLCV). Sur rendez-vous, les différents justificatifs sont tenus à la disposition des locataires tout au long de l'année. La régularisation est ainsi opérée une fois par an au mois de mars, lorsque la SACEMA est gestionnaire, et au second semestre pour les copropriétés administrées par un syndic extérieur.

Les investigations conduites par l'équipe de contrôle ont porté sur les charges de l'année 2013. Il en ressort un sur-provisionnement global de 6,3 % et un niveau de charges de 12,30 € par mètre carré de surface habitable, raisonnable au regard de la qualité des ensembles immobiliers de la société.

Toutefois, pour sept résidences comportant au moins neuf logements, le niveau des charges est élevé, entre 15 et 23 €/m² (cf. annexe 1.11), et le sur-provisionnement important (supérieur à 180 €/an) concerne six résidences pour 109 logements.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

L'organisation mise en place pour le traitement des impayés ne repose sur aucune procédure écrite. Ce traitement est réalisé par un collaborateur sous le contrôle du directeur adjoint de la société. L'établissement des quittances est effectué à partir du 25 du mois, échéance fin de mois (42 % des locataires ont opté pour un prélèvement automatique). Dès le défaut de paiement et sur appréciation de la société, deux relances écrites (lettres types) sont adressées vers le 15 puis le 20 du mois suivant. La deuxième relance invite le locataire à entrer en contact avec la société. Une troisième relance en RAR est envoyée le 1^{er} du mois suivant, elle constitue une mise en demeure, fait office de convocation dans les locaux de la société et indique que la CCAPEX va être informée. L'identification d'une solution de paiement est recherchée sans délai en mettant

¹⁰ source PDALPD des Alpes-Maritimes 2014-2018

¹¹ A l'exception de la résidence des Mimosas qui a bénéficié d'une réhabilitation en 2011 et dont une hausse des loyers de 11,49 % a été appliquée en novembre 2011

¹² Source CLAMEUR août 2014

en place un plan d'apurement dans près de 80 % des cas. Dans les autres cas, un commandement de payer est adressé au locataire concerné via un huissier, puis une procédure contentieuse est menée jusqu'à son terme si nécessaire. Après deux termes dus ou trois termes consécutifs pour la partie résiduelle, la CDAPL est informée systématiquement et rapidement.

Sur 72 ménages déclarés en impayé de plus de trois mois, 30 plans d'apurement respectés étaient en cours au 31 décembre 2013. Cet indicateur était meilleur sur les exercices 2010 et 2011. Il convient ici de préciser que depuis le mois de mars 2014, le traitement des impayés à la SACEMA est assuré par une nouvelle collaboratrice en contrat à durée déterminée. Son implication et la qualité des contacts, avec les locataires mais aussi avec la CADPL, a contribué à une amélioration nette du niveau de dette des locataires présents. Celui-ci est ainsi passé de 514 k€ au mois de mars 2014 à 356 k€ à fin novembre 2014.

Sur la période 2009-2013, le taux des impayés (*créances locataires + créances douteuses + admissions en non valeur / loyers et charges quittancés*, cf. tableau ci-dessous) est resté à un niveau très élevé au regard de la médiane nationale 2012. Ce constat étant d'autant plus dommageable que les locataires des logements de la SACEMA sont globalement plus favorisés que ceux de l'ensemble du parc social national (cf. 3.1.1). Ce résultat globalement médiocre résulte directement du niveau de compétence et d'énergie que la société a pu allouer à la problématique du traitement des impayés. Une amélioration est amorcée en 2013, elle devrait être confirmée en 2014 compte tenu des actions engagées par la société (voir ci-dessus). Le rapport entre l'évolution annuelle des créances locataires et les loyers avec les charges récupérées (cf. annexe 1.12) varie, d'une part avec les variations de patrimoine (*baisse en 2011, puis forte augmentation en 2012 en particulier*), d'autre part en fonction des actions déployées par la société pour résorber des situations d'impayés. Il fini par être en deçà de la médiane nationale des SA à partir de 2013. Le travail mené depuis le mois de mars 2014 sur les locataires présents devrait permettre d'accentuer cette tendance.

Evolution des impayés	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane nationale 2012 des OPH et SA d'HLM
1) Total des créances locataires (en k€) au 31 décembre (dont créances douteuses)	1 183	1 388	1 261	1 331	1 205	-
2) Total des créances douteuses (en k€) au 31 décembre	682	833	782	849	741	-
3) Créances locataires / loyers quittancés et charges récupérées (en %)	21,90	24,35	22,20	22,85	19,36	13,10
4) Evolution des créances locataires / loyers quittancés et charges récupérées (en %)		3,65	-2,22	1,20	0,92	1,14
5) Admissions en non valeur (en k€)	3	1	0	183	43	NC

Pour toutes les créances douteuses, la dépréciation des comptes locataires présents ou partis est de 100 %. Selon le guide comptable des SEM immobilières de logement (janvier 2006), la constitution d'une provision pour dépréciation doit être appuyée sur des données factuelles. Le défaut de paiement à l'échéance ne suffisant pas à justifier une provision, il faut que la situation du débiteur soit compromise. Le CA est cependant régulièrement informé lors de l'approbation des exercices comptables. Les admissions en non-valeur sont réalisées irrégulièrement et validées par le CA dans les cas de délai de prescription atteint, de certificat d'irrecouvrabilité fourni par un huissier ou de décision judiciaire d'annulation de la dette.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Plan de concertation locative

Un plan de concertation locative a été signé le 16 mai 2008 pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction et révisable à la demande d'une des parties signataires. Les relations avec les représentants des locataires sont de bonne qualité et permettent d'échanger en

fonction des sujets. Quelques réunions avec les locataires ont été organisées en 2011 sur les résidences les plus importantes.

3.5.2 Enquête de satisfaction

La dernière enquête de satisfaction qui indiquait un taux de satisfaction globale des locataires de 77 %, a été réalisée en mai 2006.

3.5.3 Réclamations

Les réclamations techniques ou locatives sont suivies par la responsable du pôle entretien du patrimoine. S'agissant des réclamations locatives, elles sont traitées à partir du courrier du plaignant et donnent lieu à une réponse écrite. Pour les situations difficiles d'incivilité, la SACEMA se rapproche de la cellule « Numéro vert et incivilités » de la mairie d'Antibes. Les réclamations techniques sont enregistrées dans un cahier d'enregistrement (*cf. annexe 1.13*). Il n'existe pas de statistiques informatiques concernant les demandes des locataires. Le nombre annuel de bons comptabilisés s'élevait à 2 833 en 2012, à 3 234 en 2013 et à 2 306 sur les dix premiers mois de 2014. La responsable du pôle entretien du patrimoine effectue des pointages aléatoires sur les bons de travaux et fait le point régulièrement avec les principaux prestataires.

3.5.4 Gardiennage

La SACEMA ne respectait pas pour la résidence des Jonquilles les dispositions de l'article R.127-1 du CCH (*depuis le 4 décembre 2013, cet article renvoie aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure*). En effet, les bailleurs ont l'obligation d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance dans certains groupes d'immeubles collectifs (*plus de 100 logements*¹³). Pour la SACEMA, l'obligation de gardiennage s'applique à la résidence des Jonquilles. La société doit donc renforcer sa présence effective sur ce groupe afin d'éviter les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux et ce, dans les conditions définies par les articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure. Pendant la période du contrôle, le CA a validé l'embauche de deux gardiens (*cf. § 2.2.3*).

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Les chiffres de l'occupation du parc de logements de la SACEMA indiquent que plus des trois quarts des locataires de la société disposent de revenus supérieurs à 60 % des plafonds PLUS. La société joue néanmoins pleinement son rôle de bailleur social compte tenu de la tension du marché du logement social sur la commune d'Antibes. Par ailleurs, elle doit impérativement améliorer et pérenniser l'organisation du recouvrement des loyers afin de réduire durablement le volume des impayés. Elle devra enfin se doter des outils nécessaires (*nouveau logiciel informatique de gestion et enquête de satisfaction*) afin de pouvoir mieux mesurer l'efficacité de sa mission.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

L'âge moyen du parc de la SACEMA est de vingt ans. Le parc très social (*PLA-TS, PLAI*) représente 102 logements, soit 9,47 % du patrimoine (*8 % en 2007*) répartis sur 22 résidences. La production de logements PLS a notablement diminué sur la période 2009-2013 puisque la SACEMA n'a livré que 19 logements PLS alors qu'elle en avait produit 77 sur les années 2005-

¹³ L'article R. 127-2 du CCH précise le nombre de gardiens à affecter par tranche de 100 logements.

2007. La réhabilitation du patrimoine a été entamée en 2009 avec la résidence la plus ancienne des Mimosas.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (*PSP*) de la société a été validé par le CA le 21 avril 2010 et la CUS signée le 19 mai 2011. Au moment du contrôle, le PSP n'avait pas été actualisé afin de prendre en considération la recapitalisation de la société initiée en 2013. Après la période 2012-2014 de livraison de programmes en vente en l'état de futur achèvement (*VEFA*), la société souhaite reprendre la conduite d'opération en maîtrise d'ouvrage directe pour les opérations de taille inférieure à 150 logements. La SACEMA continue à s'appuyer sur la SCET pour les programmes de taille plus importante.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production

Le tableau ci-après présente le nombre annuel de logements locatifs mis en service de 2009 à 2014.

Logements locatifs mis en service	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total sur la période
Production neuve	72	0	0	39	0	62	173
VEFA	0	0	0	18	8	90	116
Total	72	0	0	57	8	152	289

Sur la période écoulée, la SACEMA a principalement produit en construction neuve (*81 % des mises en service*) mais également construit une résidence sociale de 50 studios et réhabilité 76 logements.

Le tableau ci-après présente le prévisionnel de mise en service de logements locatifs sur la base des décisions effectives du CA à la date du contrôle. A l'horizon 2017, la société devrait ainsi posséder près de 1 500 logements si elle ne vend pas de patrimoine (*pas de vente programmée*).

Prévisionnel logements locatifs mis en service	2015	2016	2017	Total sur la période
Production neuve	61	31	20	112
VEFA	0	104	58	162
Total	61	135	78	274

A partir de 2012, la SACEMA a diversifié sa production de logements en s'orientant vers des opérations en VEFA. Cette tendance a été facilitée par une délibération de la CASA fixant un cadre référentiel pour ce type de vente aux organismes HLM (*prix plafond de 2 500 €/m² de surface habitable, stationnement compris*). Les programmes VEFA représentent 53,5 % de la production de logements de la société sur les années 2012-2014. Cette proportion augmente sur la période 2015-2017. En effet, dix nouveaux programmes sont en cours de réalisation (*274 logements*) : cinq en VEFA (*162 logements représentant 59 % de la production*) et cinq en maîtrise d'ouvrage directe (*112 logements représentant 41 % de la production*).

4.3.2 Orientations de développement du patrimoine de l'organisme

La SACEMA est en phase de mutation organisationnelle. Après une année de production creuse en 2013 (*huit logements mis en service compte tenu du glissement d'une opération en 2014*), son rythme de construction est reparti en 2014 avec la mise en service effective de 152 logements et un prévisionnel de 196 logements sur les deux années 2015-2016. Le PLH de la CASA prévoit dans son plan 2011-2017 une participation majoritaire de la ville d'Antibes à la réalisation de logements sociaux, avec une production de 1 719 logements sur les 1 937

prévus sur son territoire. La recapitalisation de la société (*cf. § 2.2.1*) et la fourniture de terrains à prix très avantageux par la CASA ainsi que ses projets immobiliers devraient permettre à la SACEMA de concourir à cet objectif, si elle procède par ailleurs au renforcement de ses effectifs et à la modernisation de son outil informatique. La réalisation de ce plan permettra d'améliorer la position globale de la CASA au regard de ses obligations légales relatives au logement social. En effet, elle est composée de neuf communes de plus de 3 500 habitants soumises au taux de 25 % de logements sociaux. Parmi elles, seule la commune de Valbonne satisfait ce taux, Tourettes-sur-Loup étant à 0,11 % et Antibes, la plus importante, à 8,83 %.

4.3.3 Maintenance du parc

La visite de patrimoine a porté sur 583 logements, soit 55 % du patrimoine. Elle a permis de constater le bon état d'entretien des résidences avec des jardins très arborés et souvent spacieux qui les entourent. Les parties communes intérieures et extérieures sont propres. En revanche, des encombrants ont souvent été remarqués dans les parties communes intérieures avec la présence de poussettes, de scooters et de vélos. Il a également été observé des jardinières accrochées vers l'extérieur des balcons et des pots posés sur des rebords de fenêtres. La nouvelle résidence Emma paraît ne pas disposer d'un bon système de ventilation (*chaleur anormalement élevée sur certains paliers*). Il a également été constaté une absence de panneau d'affichage dans les halls d'immeubles.

La maintenance du parc est assurée sous la responsabilité des deux techniciens de la société, chacun assurant la surveillance sur une partie du patrimoine. Ils visitent les résidences en moyenne deux fois par mois. L'entretien des parties communes est effectué une fois par semaine et l'enlèvement des ordures ménagères est quotidien. Les encombrants sont enlevés par les services de la CASA sur simple demande, ce qui permet de conserver des abords propres. Un plan de maintenance du parc est prévu jusqu'en 2017 (*montant annuel entre 82,5 et 157 k€*).

Conformément aux engagements de la CUS, la réhabilitation du parc entamée en 2009 doit se poursuivre à partir de 2015 avec les résidences des Silènes, des Jonquilles et des Oliviers, soit au total 170 logements. Initialement prévues sur les exercices 2013-2014, ces réhabilitations ont été repoussées en 2015. Les trois résidences ont été mises en service en 1984 pour les deux premières et en 1986 pour les Oliviers. Au moment du contrôle, la consultation pour le marché de maîtrise d'œuvre était en cours. Le coût de ces réhabilitations avait néanmoins été déjà chiffré dans le cadre d'une convention d'objectifs 2013-2017 signée avec la CASA le 13 décembre 2013¹⁴ à hauteur de 2,16 M€ pour les Jonquilles, 660 k€ pour les Silènes et 580 k€ pour les Oliviers. Ces réhabilitations globales incluent un volet énergétique dans le cadre d'une expérimentation lancée par la CASA. A la date du contrôle, aucune convention de financement n'avait été arrêtée.

4.3.4 Diagnostics techniques

L'organisme n'a pas fait procéder à l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires (*non conforme aux dispositions des articles L. 134-3-1 du CCH et R. 1334-14 et suivants du code de santé publique*).

La SACEMA a confié l'élaboration des différents diagnostics techniques amiante et performance énergétique à un prestataire unique. Au 31 décembre 2013, les diagnostics avaient été réalisés (*cf. annexe 1.14*) :

- en totalité pour 15 % des logements ;
- aucunement pour 4 % des logements familiaux (*les foyers qui n'ont également pas fait l'objet des diagnostics techniques, ne sont pas inclus dans ce pourcentage*) ;

¹⁴ La convention d'objectifs prévoit notamment entre les partenaires des obligations d'information en termes d'opportunités foncières, d'opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration, de gros entretien, de réhabilitation, de vente, de partenariat pour les attributions de logements sociaux et d'accessibilité.

- pour le reste des logements, les diagnostics ont été partiellement réalisés, à hauteur de 81 %.

Les diagnostics avant travaux ont été réalisés dans les trois résidences à réhabiliter (cf. § 4.3.3).

Dans sa réponse, l'organisme indique que les diagnostics techniques sont effectués en fonction de la vacance ce qui permet de les remettre aux locataires entrants (*taux de réalisation 65,28 %*).

4.3.5 Ascenseurs

L'organisme n'a pas fait procéder à l'ensemble des mises aux normes (*non conforme aux dispositions de l'article R. 125-1-2 du CCH*).

Certains dispositifs de sécurité à mettre en place avant le 31 décembre 2010 (*résidences Mimosas C et F, Entrevignes A et B, Argonautes, la Provençale R 001*) et, avant le 3 juillet 2014 (*résidences Frères Olivier, Mimosas C et F, Entrevignes A et B, Argonautes, La Provençale R 001 et R 002*), n'étaient pas installés au moment du contrôle. Dans sa réponse, l'organisme indique qu'à juin 2015, seul l'ascenseur des Argonautes n'est pas encore mis aux normes mais qu'une commande a été passée (*les attestations sont jointes à la réponse*).

4.3.6 Chaudières

Au 31 décembre 2013, le chauffage au gaz concernait 83 % des logements familiaux du parc de la SACEMA.

Les visites périodiques d'entretien de certaines chaudières individuelles au gaz ne sont pas réalisées (*non conforme aux dispositions de l'article R. 224-41-4 et suivants du code de l'environnement*).

En 2014, des visites d'entretien des chaudières individuelles au gaz ont été faites par un prestataire de service et des relances à l'attention des locataires absents ont été effectuées. Cependant, le rapport annuel produit par le prestataire fait ressortir un taux de pénétration de 76,1 % au lieu des 100% prévus dans le contrat de maintenance (*cf. annexe 1.15*). La société doit s'assurer que les visites périodiques d'entretien de l'ensemble des appareils de chauffage individuel à gaz sont effectuées une fois par an et engager toutes les actions nécessaires pour atteindre cet objectif.

4.4 VENTE DE PATRIMOINE

Après autorisation des services de l'Etat, un foyer occupé comportant trente et un logements a été vendu en 2011 à la ville d'Antibes. Il s'agit de la résiliation amiable anticipée du bail à construction signée entre la ville et la SACEMA.

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de la SACEMA est en pleine évolution avec l'entrée de la CASA au capital et au conseil d'administration de la société. Elle respecte ses engagements de réalisation de logements sociaux. Elle doit néanmoins se montrer particulièrement vigilante sur les aspects sécuritaires de son patrimoine (*gardiennage, réalisation des diagnostics techniques, contrôles des ascenseurs et des chaudières individuelles à gaz*).

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La gestion financière et la comptabilité de la SACEMA sont placées sous la responsabilité d'un agent expérimenté. Elle est réalisée à l'aide d'un logiciel sous UNIX qui nécessite des re-saisies lourdes pour construire l'ensemble des pièces constituant les bilans de synthèse comptable. Les

possibilités d'erreur de retranscription sont donc importantes. Ce constat, déjà pointé dans le rapport de la MILOS de juin 2008, s'applique en particulier aux fiches financières relatives aux opérations d'investissement locatif. L'activité grandissante de la société nécessite des outils informatiques adaptés aux besoins actuels et futurs, permettant la rationalisation de la gestion du temps des collaborateurs et le renforcement de la fiabilisation des documents comptables. Aucune anomalie notable de nature à remettre en cause la sincérité des comptes, approuvés sans réserve par les commissaires aux comptes PIERRISNARD ASSOCIES, n'a été relevée. En février 2013, le rapport complémentaire du CAC a présenté les conditions définitives de l'augmentation de capital de 4,5 M€ sur dix-huit mois par la CASA. Cette augmentation de capital, comptabilisée à hauteur de 1,5 M€ fin 2013, puis 1,5 M€ sur 2014, devrait se solder avec un dernier versement de 1,5 M€ en début d'exercice 2015. Elle sera complétée sur 2016-2017 à hauteur de 3 M€ pour aboutir à l'augmentation de capital de 7,5 M€ prévues par la SACEMA et la CASA. La société procède au règlement des factures deux fois par mois. Les délais théoriques de paiement respectent la réglementation avec un délai moyen entre la date de la facture et la date de paiement de 19,2 jours (*examen d'un échantillon de quarante factures de l'exercice comptable 2013*).

Les coûts internes de maîtrise d'ouvrage ne sont pas évalués au regard de l'article 947-72 du plan comptable général. Selon celui-ci la production de l'exercice conservée par l'entreprise en vue de son immobilisation constitue un produit d'exploitation enregistré à son coût réel de production. Pour les opérations d'investissement, la SACEMA évalue forfaitairement ses coûts internes de maîtrise d'ouvrage de conduite d'opération et procède ensuite à leur immobilisation. De plus, ceci ne permet pas de s'assurer que la production ainsi immobilisée est inférieure aux coûts réels. Dans sa réponse, pour régulariser la pratique actuelle, l'organisme indique que le calcul se fera à partir d'une grille validée préalablement par le CA. La mission insiste sur le fait que pour une opération d'investissement, les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés doivent être dûment justifiés par le temps passé et le coût salarial des collaborateurs concernés.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	1	1	1	1	1
Loyers	4 624	4 963	4 891	5 029	5 413
Coût de gestion hors entretien	-1 024	-1 191	-1 170	-1 357	-1 176
Entretien courant	-691	-392	-426	-553	-496
GE	0	0	0	0	0
TFPB	-184	-181	-209	-198	-200
Flux financier	33	21	52	49	63
Flux exceptionnel	84	183	94	138	96
Autres produits d'exploitation	9	82	29	42	29
Pertes créances irrécouvrables	-3	-1	0	-183	-43
Intérêts opérations locatives	-1 858	-1 372	-1 547	-1 576	-1 521
Remboursements d'emprunts locatifs	-999	-1 629	-1 727	-1 580	-1 627
Autofinancement net¹⁵	-8	484	-11	-188	539
% du chiffre d'affaires	-0,17 %	9,75 %	-0,23 %	-3,74 %	9,95 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme (cf. annexe 1.16 - autofinancement par les flux)

La vacance structurelle (*à plus de trois mois hors vacance technique*), qui amoindrit l'autofinancement de la société, passe de 0,15 % en 2009 à 0,48 % 2013. Elle demeure très en-dessous de la médiane nationale 2012 des SA d'HLM à 0,75 %. En 2012, la perte financière relative à la vacance globale reste mesurée à 1,4 %¹⁶ des loyers au regard de la moyenne

¹⁵ 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).

¹⁶ Source : Dossier individuel de situation (DIS) / Exercice 2012

nationale de 2,2%. Les impayés dégradent également l'autofinancement lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Traitées irrégulièrement, les admissions en non-valeur (*pertes sur créances irrécouvrables*) représentent 230 k€ sur la période 2009-2013, soit 0,9 % des loyers. L'autofinancement de la société est en revanche favorisé par des loyers (4 771 €/logement en 2012) nettement au-dessus de la médiane nationale 2012 des SA d'HLM (3 837 €/logement).

Les points suivants permettent de mieux apprécier les fortes variations de l'autofinancement de la société sur la période 2009/2013 :

- l'année 2009 est impactée par de fortes dépenses d'entretien (691 k€ pour une moyenne de la période évaluée à 511 k€) ;
- l'année 2010 bénéficie de la mise en service de cinquante logements-foyers et de faibles dépenses d'entretien (392 k€ pour une moyenne de la période évaluée à 511 k€) ; malgré l'indemnité de départ de l'ancien directeur et la surcharge salariale due au doublon d'un mois et demi sur le poste de direction, l'autofinancement net ressort à 9,75 % du chiffre d'affaires des loyers ;
- l'année 2011 est concernée par trois éléments défavorables : une forte annuité locative (+273 k€ par rapport à 2010), une baisse des loyers due à la vente de 31 logements-foyers (-72 k€ par rapport à 2010) et une hausse des prélèvements CGLLS et du prélèvement sur le potentiel financier (+104 k€ par rapport à 2010) ;
- l'année 2012 est défavorisée par les 183 k€ d'admission en non valeur et par les prélèvements CGLLS et sur le potentiel financier pour 333 k€ à comparer aux 109 k€ de l'année 2011 et aux 10 k€ de 2013 ;
- l'année 2013 bénéficie de la location pleine des 57 logements livrés en 2012 et dans une moindre mesure, des huit logements mis en service en cours d'année.

Ainsi, compte tenu de la taille modeste de la SACEMA, son autofinancement varie très fortement sur le présent cycle de contrôle au gré d'événements ponctuels dans le temps comme la mise en service de nouveaux logements ou au contraire la vente de patrimoine, les admissions en non-valeur, les prélèvements de la CGLLS ou encore des efforts plus ou moins importants d'entretien du patrimoine. Il est de 9,95 % du chiffre d'affaires en 2013 (*médiane nationale 2012 des SA d'HLM à 9,2 %*) mais sa moyenne sur la période n'est que de 3,1 %. Elle reste faible mais en amélioration au regard des 1,9 % observés sur la période 2002-2006.

• Analyse des produits

Les produits de l'année 2013 (5 602 k€) participant au calcul de l'autofinancement sont constitués à concurrence de 5 413 k€ (97 %) par les loyers eux-mêmes. Le chiffre d'affaires connaît une progression de 17 % de 2009 à 2013 du fait, d'une part des indexations annuelles et, d'autre part de l'évolution du patrimoine (+ 9,0 %).

Synonymes d'une trésorerie positive, les intérêts financiers issus des placements sont significatifs. Ils représentent 218 k€ sur la période 2009/2013 mais surtout près de 27 % de l'autofinancement net généré sur cette même période.

• Analyse des charges

Les charges participant au calcul de l'autofinancement (*cf. annexe 1.17 – Coût de fonctionnement*) sont quasiment stables si on compare celles de 2009 (1 899 k€) à celle de 2013 (1 857 k€), leur moyenne sur la période de contrôle s'établissant à 1 867 k€. Cette situation résulte :

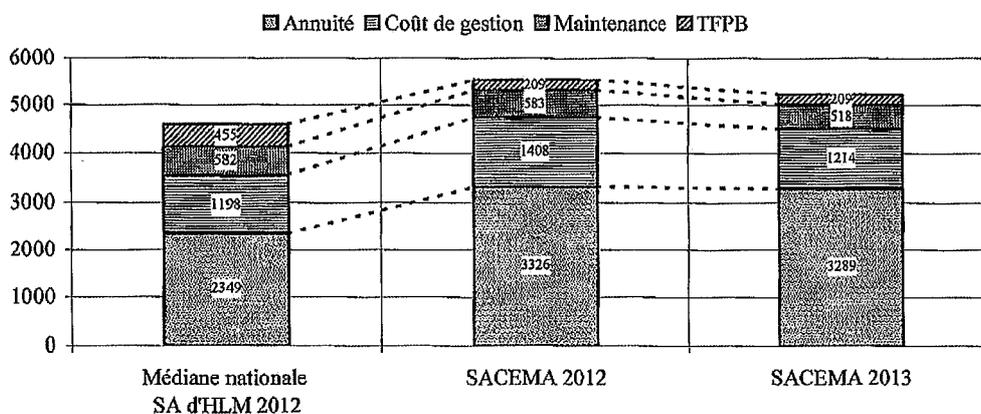
- d'une évolution globale maîtrisée des coûts de gestion hors entretien (*frais généraux + frais de personnel + impôts et taxes - conduite d'opérations - écart sur récupération de charges*) ; cependant, avec une moyenne de 1 311 € par logement sur la période 2011-2013, ils restent supérieurs à la médiane nationale

des SA d'HLM en 2012 de 1 198 € (l'année 2012 ayant été particulièrement impactée par les prélèvements CGLLS) ;

- d'une progression de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de l'ordre de 10 % ; à 209 €/logement en 2012 et 2013, la TFPB est très inférieure à la médiane nationale 2012 de 462 €/logement ; l'explication réside dans l'âge moyen du parc de la société évalué à 20 ans ;
- d'un niveau de dépense d'entretien en baisse sur la période (691 k€ en 2009 et 496 k€ en 2013) résultant d'un effort de maîtrise et de rationalisation des dépenses à partir de 2010 ; avec 583 €/logement en 2012 et 518 €/logement en 2013, les coûts de maintenance du patrimoine (entretien et gros entretien, ce dernier ne faisant l'objet d'aucune provision, ce qui ne permet pas de lisser l'effort de maintenance d'une année sur l'autre) restent globalement en-dessous de la médiane nationale à 582 €/logement en 2012 ; la visite de patrimoine a cependant révélé un niveau d'entretien satisfaisant.

L'annuité locative (capital + intérêts des emprunts locatifs) connaît une progression modérée entre 2009 et 2013 passant de 2 857 k€ à 3 148 k€, soit + 10 % à comparer aux 17 % de progression du chiffre d'affaires des loyers. Par logement et du fait de l'âge du parc, elle s'établit à 3 326 € en 2012 et 3 289 € en 2013, très au-dessus de la médiane nationale 2012 à 2 349 €. A l'avenir, ce poste de dépenses devra faire l'objet d'un suivi particulier.

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2012	SACEMA 2012	SACEMA 2013
Annuité	2 349	3 326	3 289
Coût de gestion	1 198	1 408	1 214
Maintenance	582	583	518
TFPB	455	209	209



- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	23 785	26 585	29 611	31 470	34 299
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0
<i>Dont PGE</i>	0	0	0	0	0
Amortissements. et provisions (<i>actifs immobilisés</i>)	20 213	21 886	22 209	23 996	25 862
Dettes financières	48 702	49 764	48 920	55 418	61 002
Actif immobilisé brut	- 87 542	- 92 839	- 93 124	- 101 052	- 111 145
Fonds de Roulement Net Global	5 158	5 396	7 616	9 832	10 018
FRNG à terminaison des opérations¹⁷					5 609
Stocks (<i>toutes natures</i>)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	2 640	4 190	5 840	5 430	5 876
Provisions d'actif circulant	- 680	- 833	- 784	- 666	- 698
Dettes d'exploitation	- 144	- 206	- 163	- 195	- 157
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	1 815	3 152	4 893	4 568	5 021
Créances diverses (+)	618	0	0	0	3
Dettes diverses (-)	892	3 770	904	1 006	670
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 273	- 3 770	- 904	- 1 006	- 667
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	1 542	- 618	3 989	3 563	4 354
Trésorerie nette	3 616	6 014	3 627	6 269	5 664

Bilan fonctionnel de l'organisme (cf. annexe 1.18)

Les capitaux propres passent de 23,8 M€ fin 2009 à 34,3 M€ au 31 décembre 2013 (+ 44 %) sous les effets conjugués de résultats d'exploitation bénéficiaires (+ 3,5 M€), d'un accroissement des subventions en valeur nette (+ 5,5 M€) et de la première partie à hauteur de 1,5 M€ d'une augmentation de capital prévue pour un total de 7,5 M€ exclusivement versés par la CASA.

Ensuite, dans un contexte de progression de son actif immobilisé brut (+ 23,6 M€ pour atteindre 111,1 M€ en 2013), la dette financière progresse sur la période 2009-2013 de 12,3 M€ pour s'établir à 61 M€. Le niveau d'endettement de la société diminue légèrement sur la période (67 % du passif en 2009 à 64 % en 2013).

Les capitaux permanents (*hors intérêts courus non échus*) atteignent la somme de 95,3 M€ en fin de cycle. Ils sont composés de dettes financières pour 64 %, et de capitaux propres pour 36 %, légèrement au-dessus de la moyenne nationale des SA (67,6 % et 32,4 % en 2012).

Le FRNG (*fonds de roulement net global*) progresse globalement sur la période 2009-2013 pour atteindre 10 M€, soit 7,4 mois de dépenses au rythme d'activité 2013, il est au-dessus de la médiane nationale 2012 donnée à 3,4 mois pour les SA d'HLM et les OPH. Le potentiel financier (*FRNG – Dépôts de garantie des locataires – Provisions – ACNE*) de la société est évalué à 9,7 M€.

A terminaison des opérations, déduction faite de celles dites en projet ou en étude de faisabilité n'ayant pas encore fait l'objet de l'ordre de service de commencement des travaux à fin 2013, le FRNG diminue à 5,6 M€ (4,2 mois de dépenses), du fait, principalement, d'une politique consistant à mobiliser rapidement les emprunts et les notifications de subvention.

De l'analyse des comptes de bas de bilan ressort un besoin en fonds de roulement globalement en progression sur la période pour atteindre 4,4 M€ en 2013, ceci principalement sous l'effet des subventions non encore reçues et de la TVA à récupérer.

¹⁷ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

- Trésorerie (cf. annexe 1.19)

Le niveau de trésorerie sur la période 2009-2013 est le résultat de l'évolution du FRNG et du besoin en fonds de roulement analysés ci-avant. Il est de 5,7 M€ à fin 2013 soit 4,2 mois de dépenses au-dessus de la médiane nationale de référence donnée à 2,6 mois en 2012.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

A partir des objectifs de production et de réhabilitations lourdes validés par le conseil d'administration, la SACEMA n'a pas établi d'étude financière à trois ans actualisée.

A la date du contrôle, la SACEMA ne dispose que d'un plan stratégique de développement du patrimoine sur la période 2010-2019 adopté par le conseil d'administration le 21 avril 2010. Celui-ci conclut positivement sur la capacité financière de la société à porter son parc à 1 400 logements à l'horizon 2019. Ce plan n'est plus d'actualité au regard des objectifs actuels plus ambitieux de la société et de la CASA (436 logements) sur la période 2013-2017 qui s'appuie sur un apport en capital de 7,5 M€. La cible des 1 500 logements devrait être atteinte dès 2017 ou 2018 (cf. 4.3.1). Dans sa réponse, l'organisme s'engage à réaliser un business plan à compter de 2015.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de la SACEMA s'est améliorée depuis 2006. Son autofinancement restant cependant fragile, la SACEMA doit absolument poursuivre ses efforts de maîtrise de ses dépenses de gestion. Elle doit impérativement amoindrir les créances locataires par un traitement efficient des situations d'impayés ; les actions en ce sens déployées depuis mars 2014 doivent se poursuivre. L'entrée au conseil d'administration de la CASA et son apport en capital de 7,5 M€ devraient permettre de répondre aux objectifs ambitieux de production nouvelle et au besoin de réhabilitation lourde du parc locatif de la société à l'horizon 2017 au moins. Dans ce contexte de fort développement, il est essentiel que la société se dote d'une lisibilité financière à moyen terme en rédigeant un business plan qu'elle actualisera chaque année.

6. CONCLUSION

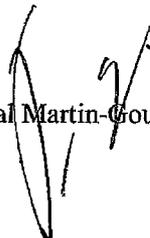
La SACEMA est une société dynamique nouvellement soutenue dans son activité par la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) et la ville d'Antibes. Son conseil d'administration doit néanmoins s'impliquer davantage dans ses activités. Des outils organisationnels doivent être mis en place pour un pilotage efficace de son administration et de son développement. Le respect des règles de la commande publique est insuffisant et, dans le cadre de la maintenance de son parc, elle doit faire réaliser les diagnostics techniques réglementaires, les mises aux normes des ascenseurs et la vérification périodique des chauffages individuels au gaz.

En matière de traitement des situations d'impayés, la poursuite des efforts initiés début 2014 est absolument nécessaire.

Enfin, la société respecte et dépasse les objectifs de développement fixés dans la convention d'utilité sociale. Le soutien de la CASA doit lui permettre de poursuivre la satisfaction de ses objectifs de construction ambitieux. L'impact financier de ces derniers devra être appréhendé à l'aide d'un business plan actualisé chaque année.

Le Directeur général

Pascal Martin-Gousset



RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-116
SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION
D'ECONOMIE MIXTE D'ANTIBES JUAN-LES-PINS
(SACEMA) – 06

7. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.1 Diligences effectuées lors du contrôle
- 1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 1.3 Informations générales
- 1.4 Gestion locative et patrimoine
- 1.5 Délégation de pouvoir
- 1.6 Organigramme général de l'organisme
- 1.7 Guide de la commande publique

- 1.10 Règlement intérieur de la CAL
- 1.11 Charges locatives
- 1.12 Impayés
- 1.13 Réclamations
- 1.14 Diagnostics techniques
- 1.15 Chaudières individuelles à gaz
- 1.16 Autofinancement
- 1.17 Coût de fonctionnement
- 1.18 Bilan fonctionnel
- 1.19 Besoins de financement et fonds propres disponibles
- 1.20 Sources et sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-116
SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION
D'ECONOMIE MIXTE D'ANTIBES JUAN-LES-PINS
(SACEMA) – 06**

1. ANNEXES AU RAPPORT

DILIGENCES EFFECTUEES LORS DU CONTROLE SACEM ANTIBES JUAN-LES-PINS – 06

Ouvert le 14 novembre 2014 en présence de :

Madame Blazy, présidente directrice générale de la SACEM d'Antibes Juan-les-Pins (*SACEMA*), Madame Roulet, directrice de la SACEMA, Monsieur Ciarlone, directeur adjoint de la SACEMA, Madame Mundler et Monsieur Grégeois, inspecteurs-auditeurs Miilos et Monsieur Tourel, délégué interrégional Miilos.

Ayant donné lieu à compte-rendu oral des principales remarques de l'équipe de contrôle et discussion avec les dirigeants le 12 février 2015 en présence de :

Madame Blazy, présidente directrice générale de la SACEM d'Antibes Juan-les-Pins (*SACEMA*), Madame Roulet, directrice de la SACEMA, Monsieur Ciarlone, directeur adjoint de la SACEMA, Madame Mundler et Monsieur Grégeois, inspecteurs-auditeurs Ancols et Monsieur Tourel, délégué territorial Ancols.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE ET DE SON CONTEXTE

- Analyse des éléments du contexte socio-économique
- Situation générale de l'organisme dans son périmètre d'intervention et relations avec la ville d'Antibes et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)
- Analyse de l'organisation des services et des relations avec la SCET

2. FONCTIONNEMENT GENERAL DE L'ORGANISME

- Analyse du rôle et de l'activité du conseil d'administration
- Examen des listes des actionnaires et des administrateurs
- Analyse de l'actionnariat
- Analyse de l'organisation et du mode de fonctionnement des services et de l'évolution de l'organigramme
- Examen des procédures internes mises en place
- Examen des règles de passation et d'attribution des marchés

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

- Analyse de la population logée : exploitation des enquêtes d'occupation sociale 2012 et 2014
- Analyse de la procédure de gestion de la demande locative
- Analyse de la procédure d'attribution des logements sociaux et de la contribution de l'organisme au relogement des ménages défavorisés (DALO)

- Vérification de l'utilisation du numéro unique
- Contrôle de 75 dossiers d'attribution de logements conventionnés
- Contrôle du respect des loyers-plafonds des conventions
- Etude du suivi du contingent préfectoral (*conventions de réservation*)
- Examen sur la période 2009-2013 de l'évolution du niveau des impayés. Analyse de l'organisation du recouvrement et du traitement social des impayés. Contrôle par sondage de dossiers de locataires en impayés
- Charges 2012 : examen des taux de provisionnement, du niveau et de la nature des charges récupérables
- Analyse de la qualité du service rendu aux locataires (gestion de proximité, concertation, réclamations...)
- Analyse de l'organisation et du fonctionnement de la concertation locative
- Visite de patrimoine : espaces extérieurs, bâtiments, entrées, cages d'escaliers, opération neuve

4. GESTION PATRIMONIALE ET MAITRISE D'OUVRAGE

- Analyse de la stratégie patrimoniale (offre nouvelle, acquisition-amélioration, maintenance et vente)
- Analyse du plan stratégique de patrimoine et de la convention d'utilité sociale
- Analyse de l'organisation et du fonctionnement de la maîtrise d'ouvrage
- Evaluation des capacités et performances dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage
- Etude des modalités d'attribution et de suivi des marchés
- Analyse du déroulement d'une opération neuve (Résidence Emma)
- Etude des conditions d'entretien du parc (suivi des contrats d'entretien) et de l'effort de maintenance
- Vérification des mesures prises en matière de sécurité (ascenseurs, amiante, diagnostics de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques)

5. CONTROLES COMPTABLES ET ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

- Contrôle des comptes 2009 à 2013, des annexes réglementaires et de leur cohérence
- Saisies des données financières et comptables dans le logiciel FILOS
- Lecture des rapports du commissaire aux comptes
- Lecture des rapports annuels de gestion
- Examen de l'organisation du service comptable et financier
- Vérification par sondage des factures des comptes fournisseurs
- Analyse des coûts de fonctionnement
- Contrôle de l'actif immobilisé et du calcul des amortissements

- Calcul du fond de roulement à terminaison des opérations
- Analyse des créances locataires
- Evaluation du délai moyen de paiement sur un échantillon de factures relatives au budget de fonctionnement de l'exercice 2013
- Contrôle du mode de comptabilisation des subventions
- Examen de l'évolution de la dette financière
- Analyse sur la période 2009-2013 de la situation financière de l'organisme et de sa rentabilité
- Lecture de la CUS et du PSP

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE
N° 2014-116
SACEM ANTIBES JUAN-LES-PINS – 06

Présentation générale de l'organisme	<i>La SACEMA, société d'économie mixte rattachée à la commune d'Antibes Juan-les-Pins, qui dispose d'un patrimoine de 1 077 logements familiaux, est en cours de recapitalisation importante (7,5 M€) sur une période de cinq ans à compter de 2013. Cet apport provient du second actionnaire de la société, la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis, qui souhaite s'adjoindre les compétences de construction et de réhabilitation de la SACEMA sur le territoire des vingt-quatre communes de la CASA. Cet actionnaire est entré au conseil d'administration de la société en 2014. En conséquence, la société se trouve également en phase réorganisationnelle pour faire face aux projets qui doivent lui être confiés dans un contexte de développement soutenu.</i>
Points forts	<ul style="list-style-type: none">• Niveau de vacance faible• Bonne connaissance des règles d'attribution des logements• Patrimoine récent bien implanté et de bonne qualité
Points faibles	<ul style="list-style-type: none">• Implication insuffisante du conseil d'administration• Gestion informatique obsolète• Gestion fragile des impayés• Lisibilité financière à moyen terme inexistante
Anomalies ou irrégularités particulières	<ul style="list-style-type: none">• Irrégularités dans la mise en œuvre de la commande publique• Diagnostics techniques non effectués• Mises aux normes des ascenseurs 2010 et 2014 non achevées• Vérifications périodiques de chauffage individuel au gaz non effectuées

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIÉTÉ (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE : Société Anonyme de Construction d'Economie Mixte d'Antibes Juan-les-Pins

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : Hôtel de Ville d'Antibes Juan-les-Pins	Téléphone : 04 93 33 24 04
Code postal : 06600	Télécopie :
Ville : ANTIBES	

PRÉSIDENTE DIRECTRICE GÉNÉRALE : Madame Marguerite BLAZY

DIRECTRICE : Madame Marie-Claude ROULET

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE : Commune d'Antibes Juan-les-Pins

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 17/10/2014

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Mme M. BLAZY	Ville d'Antibes	I
	M. J. GENTE	Ville d'Antibes	I
	Mme M. LONGVIS	Ville d'Antibes	I
	Mme S. NASICA	Ville d'Antibes	I
	Mme V. LELLOUCHE	Ville d'Antibes	I
	M. P. DULBECCO	Ville d'Antibes	I
	M. J.-P. MAURIN	CASA	II
	M. D. IVALDI	CIM Méditerranée	IV
	Mme I. LEFEVRE	CECA	IV
Représentants des locataires (SA) :	Mme J. POOT- GAUMET	CNL	III
	Mme J. ROGISTER	CNL	III

ACTIONNARIAT			Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	301 849,82 €		
Nombre d'actions :	14 399			
Nombre d'actionnaires :	17			

COMMISSAIRE AUX COMPTES : Pierrisnard Associés

EFFECTIFS AU : 31/12/2013	Cadres :	2	Total administratif et technique : 10
	Maîtrise :	2	
	Employés :	6	
	Gardiens :	0	
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	0	
		Effectif total : 10	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2012 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	6.6	20.1	12.5	67.5	17.7	26.5	6.5
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	21.9	46.3	6.3	54.4	15.3	22.1	12.1

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
17.76	31.56	18.50

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	4.8	4.9	3.6
taux de vacance global	4.4	3.5	1.1	1.4	0.6
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0.5	0.4	0.1

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	2.15	1.9	0.67
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.06	4.74	4.45	4.44

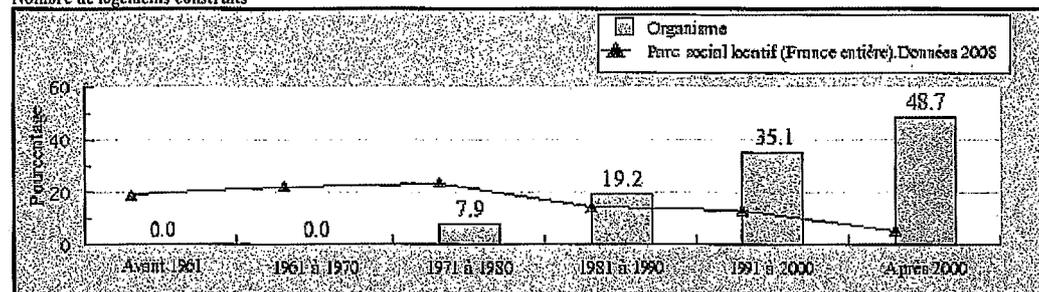
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	nc	19.36	22.85	22.20
Evolution des impayés (%)	nc	0.92	1.20	-2.22

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2014 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
957	105	100.00	100.00	zone III	34.27	0	20 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
21/04/2010	10 ans	43	23	15	0	0	0	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	nc	518	583

DÉLÉGATION DE POUVOIRS

MANDATAIRE (S)

Délégation de pouvoir(s) sous signature unique

Nom et prénom du mandataire	Date et lieu de naissance (jour/mois/année)	Pièces d'identité (nature - n° / date)	Fonction	Pouvoirs	Signature
ROULET Marie-Claude	22/06/68 Marseille (13)	C.E. 080506 200737	Directrice	A B C	
				A B C	
				A B C	
				A B C	
				A B C	
				A B C	

* Retourner le (les) bloc(s) choisi(s).
Rayer les lignes non renseignées.

SIGNATURE DU REPRÉSENTANT LÉgal DU MANDANT

Signature précédée de la mention manuscrite "Bon pour pouvoir(s)"	Nom du représentant ou du mandataire habilité à souscrire	Prénom	Qualité
Bon pour pouvoir FIRA: Antibes L&I 	BLAZY	Marguerite	Présidente

Date d'entrée en vigueur des pouvoirs : à date de réception du présent formulaire par le Crédit Lyonnais

Le mandataire aura le pouvoir de substituer:

Le mandant atteste que le(s) mandataire(s) dispose(nt) des compétences techniques suffisantes dans les domaines ci-dessus visés, et plus particulièrement pour toutes opérations de marchés sur devises, sur taux d'intérêt et sur instruments financiers.

Les pouvoirs ne comportent pas de limitation de montant. Le Crédit Lyonnais ne saurait être tenu responsable de l'exécution d'opérations qui pourraient excéder des limitations à caractère interne à la société.

En cas de nécessité de signatures consécutives, toute réclamation émanant du bénéficiaire d'une opération dont le règlement aurait été refusé pour cause d'absence de l'une des signatures sera à la charge du mandant qui en assurera seul toutes les conséquences.

La présente délégation de pouvoirs est accompagnée de la copie des pièces justificatives de l'identité des mandataires. La présente délégation de pouvoirs est valable, même après transfert du compte, changement de fonction du mandataire et/ou changement du représentant légal, jusqu'à révocation expresse notifiée au Crédit Lyonnais.

Exemplaire destiné à UN BANQUE COURANTE

Crédit Lyonnais - 100 rue de la République - 69001 Lyon - France - Téléphone: 04 78 30 30 30 - Fax: 04 78 30 30 31 - Site Internet: www.credit-lyonnais.fr
 Crédit Lyonnais - 100 rue de la République - 69001 Lyon - France - Téléphone: 04 78 30 30 30 - Fax: 04 78 30 30 31 - Site Internet: www.credit-lyonnais.fr
 Crédit Lyonnais - 100 rue de la République - 69001 Lyon - France - Téléphone: 04 78 30 30 30 - Fax: 04 78 30 30 31 - Site Internet: www.credit-lyonnais.fr

29154

DÉLÉGATION DE POUVOIRS

Création Ajout Annule et remplace la précédente

MANDANT	Dénomination sociale	Siren
	SACEMA	305082836

COMPTES(DU MANDANT)	Référence bancaire nationale (indicateur/compte/lettre clé)	Dévises du compte (si différente de l'euro)	Référence bancaire nationale (indicateur/compte/lettre clé)	Dévises du compte (si différente de l'euro)
	3223161376 V			

Etendue des pouvoirs : Le pouvoir donné par le mandant au(x) mandataire(s) et pour le(s) compte(s) désigné(s) porte sur les opérations suivantes :

Pouvoir A : Fonctionnement de compte

- Déposer ou virer au compte courant au Crédit Lyonnais toutes sommes et valeurs mobilières, remettre à l'encaissement ou à l'escompte tous effets, chèques et supports de recouvrement tels que avis de prélèvement (ADP), lettres de change relevé (LCH) et billets à ordre relevé (BOR); céder en propriété ou affecter en nantissement toutes créances professionnelles, notamment dans le cadre des articles L. 512-23 à L. 512-34 du Code monétaire et financier.
- Disposer des sommes, valeurs et plus généralement des avoirs déposés par tous moyens et en faveur de quiconque, notamment par retrait, virement, autorisation de prélèvement, ordre de paiement permanent ou non, se faire délivrer et user de tous moyens de paiement, notamment chèques et cartes de retrait ou de paiement, faire tous emplois de fonds en particulier en compte à terme, bons, certificats de dépôt, donner tous ordres de bourse, acheter et vendre toutes parts ou actions d'OPCVM.
- Aux effets ci-dessus susdits, endosser, négocier et acquitter tous effets et chèques, signer toutes conventions liées au fonctionnement du compte, toutes pièces, bordereaux et reçus, amener la compte, en recevoir le solde, et donner décharge.
- Conclure avec le Crédit Lyonnais ou par son Intermédiaire toutes opérations de change au comptant.
- Convenir et user de tous les services du Crédit Lyonnais ou de tiers proposés par le Crédit Lyonnais, notamment financiers, informatiques, télématiques ou Internet liés au fonctionnement du compte. Certains de ces services sont régis par des conventions de services dédiées. Il est entendu que le(s) mandataire(s) autorisé(s) à signer ces conventions de services a (ont) la faculté d'habiller un ou plusieurs utilisateurs exclusivement pour l'usage de ces services, sans que cette habilitation vaille substitution dans les pouvoirs conférés par le présent formulaire.
- Obtenir la communication de toutes pièces et informations concernant le compte et les opérations effectuées, sans aucune exception.
- Organiser le transfert du compte dans une autre Direction Entreprise sans que le Crédit Lyonnais soit tenu d'en aviser le mandant.

Pouvoir B : Opérations de marché

- Conclure avec le Crédit Lyonnais ou par son Intermédiaire toutes opérations de change au comptant ou à terme, d'échange de devises ou de taux d'intérêt, d'option de change ou d'option de taux d'intérêt, de garantie de taux et plus généralement toutes opérations de gestion de liquidités ou de risques de change et de taux. Effectuer toutes opérations au comptant ou à terme, en euro ou en devise, notamment achat, vente, prêt, emprunt, sur toutes valeurs mobilières, titres de créances négociables cotés ou non.
- Signer tous contrats ou toutes conventions relatives aux opérations ci-dessus.

Pouvoir C : Opérations de financement et d'émission de tous engagements détaillés ci-dessous

- Demander et utiliser toutes avances et crédits en toutes monnaies, sous toutes formes et même à moyen ou long terme, demander au Crédit Lyonnais l'émission de tous engagements par signature tels que cautionnements, avais, garanties à première demande, constituer au profit du Crédit Lyonnais toutes créances mobilières, immobilières ou gagées espérées en garantie de tous engagements.
- Signer tous contrats ou toutes conventions relatives aux opérations ci-dessus.

Imprimé par MUNDLER Magali - MILOS/DT Marseille

Sujet: Fwd: pouvoirs Mme ROULET**De :** "> Louis Lecurieux-Belfond (par Internet)" <llecurieuxbelfond@sacema.fr>**Date :** Mon, 24 Nov 2014 16:51:11 +0100 (GET)**Pour :** Magali.Mundler@developpement-durable.gouv.fr**Copie à :** mcroulet@sacema.fr

Bonjour,

Je vous adresse la copie des pouvoirs de Mme ROULET consignés par notre banque le LCL reçu en date du 12 10 2010. Le conseil d'administration de la SACEMA a entériné cette décision le 16 03 2011. Au vu de cette autorisation du 12 10 2010 Mme ROULET a donc apposé sa signature quand cela était nécessaire dans cet intervalle.

Cordialement,

LOUIS LECURIEUX-BELFOND

----- Message original -----

De : "BREMONT Ghislaine (LCL)" <ghislaine.bremont@lcl.fr>**À :** "llecurieuxbelfond@sacema.fr" <llecurieuxbelfond@sacema.fr>**Date :** 24 novembre 2014 à 16:31**Sujet :** pouvoirs Mme ROULET

Cher Monsieur,

Suite notre entretien, je vous adresse donc une copie des pouvoirs de Mme ROULET reçus et enregistrés par notre service juridique le 12/10/2010. Bonne fin d'AM à vous

Cordialement,

Ghislaine BREMOND

Banque des Institutionnels

CS 40523

13593 - AIX EN PROVENCE Cédex 3

Tél. 04 42 90 25 03

Fax. 04 42 90 25 64

<http://entreprises.lcl.institutionnels/>

Afin de vous garantir la meilleure qualité de service, nous vous rappelons que les hotlines sont à votre disposition au : Accès @LCL : 0825 330 331 - SVP Banque Electronique : 09 69 36 39 97 - Cartes Visa Affaires : 04 42 90 01 01 - Certificats : 0800 09 07 05

++

++ Avec LCL, demandez plus À votre banque

++

Imprimé par MUNDLER Magali - MILLOS/DT Marseille

Ce message contient des informations confidentielles ou appartenant à LCL et est établi à l'intention exclusive de ses destinataires.

Toute divulgation, utilisation, diffusion ou reproduction (totale ou partielle) de ce message, ou des informations qu'il contient, doit être préalablement autorisée. Tout message électronique est susceptible d'altération et son intégrité ne peut être assurée. LCL décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été modifié ou falsifié. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci de le détruire immédiatement et d'avertir l'expéditeur de l'erreur de distribution et de la destruction du message.

LCL Le Crédit Lyonnais, SA au capital de 1.847.860.375 Euros - RCS Lyon B 954 509 741

Pour tout courrier : 20 avenue de Paris - 94811 Villejuif Cedex,
France

This e-mail contains confidential information or information belonging to LCL and is intended solely for the addressees.

The unauthorized disclosure, use, dissemination or copying (either whole or partial) of this e-mail, or any information it contains, is prohibited. E-mails are susceptible to alteration and their integrity cannot be guaranteed.

LCL shall not be liable for this e-mail if modified or falsified. If you are not the intended recipient of this e-mail, please delete it immediately from your system and notify the sender of the wrong delivery and the mail deletion.

LCL Le Crédit Lyonnais SA. Share capital of euros 1.847.860.375.
Registered Office : Lyon (B 954 509 741)

For any post : 20 avenue de Paris - 94811 Villejuif Cedex. France

content[2].pdf	Content-Type: application/pdf
	Content-Encoding: base64

Procès-verbal Conseil d'Administration du Mercredi 16 Mars 2011

Ces décisions sont prises pour une durée qui ne pourra excéder celle de mes propres pouvoirs.

Je me réserve la faculté de suspendre ou de retirer ces délégations sans qu'il en résulte une modification du contrat de travail de Madame Roulet.

Après avoir entendu l'exposé de sa Présidente et après en avoir délibéré, les membres du Conseil, à l'unanimité :

Autorisent la délégation de signature de Madame la Présidente en faveur de Madame Marie-Claude Roulet Directrice de la Sacema, concernant les promesses et actes d'achat ou de vente de terrains et d'immeubles en cas d'empêchement de sa part et dès lors que ces opérations auront été approuvées par le Conseil d'Administration.

Autorisent la délégation de pouvoir et de signature de la Présidente à Madame Marie-Claude Roulet, Directrice de la Sacema, afin d'effectuer en ses lieux et place toutes les opérations bancaires, sans limitation de montant, telles que ouverture de comptes, contrats de prêts, virements, achat et vente de sicav, utilisation de cartes bancaires, à l'exception de la signature des chèques.

Précisent que ces décisions sont prises pour une durée qui ne pourra excéder celle des pouvoirs de la Présidente.

Prenent acte du fait que la Présidente conserve la faculté de suspendre ou de retirer ces délégations sans qu'il en résulte une modification du contrat de travail de Madame Marie-Claude Roulet.

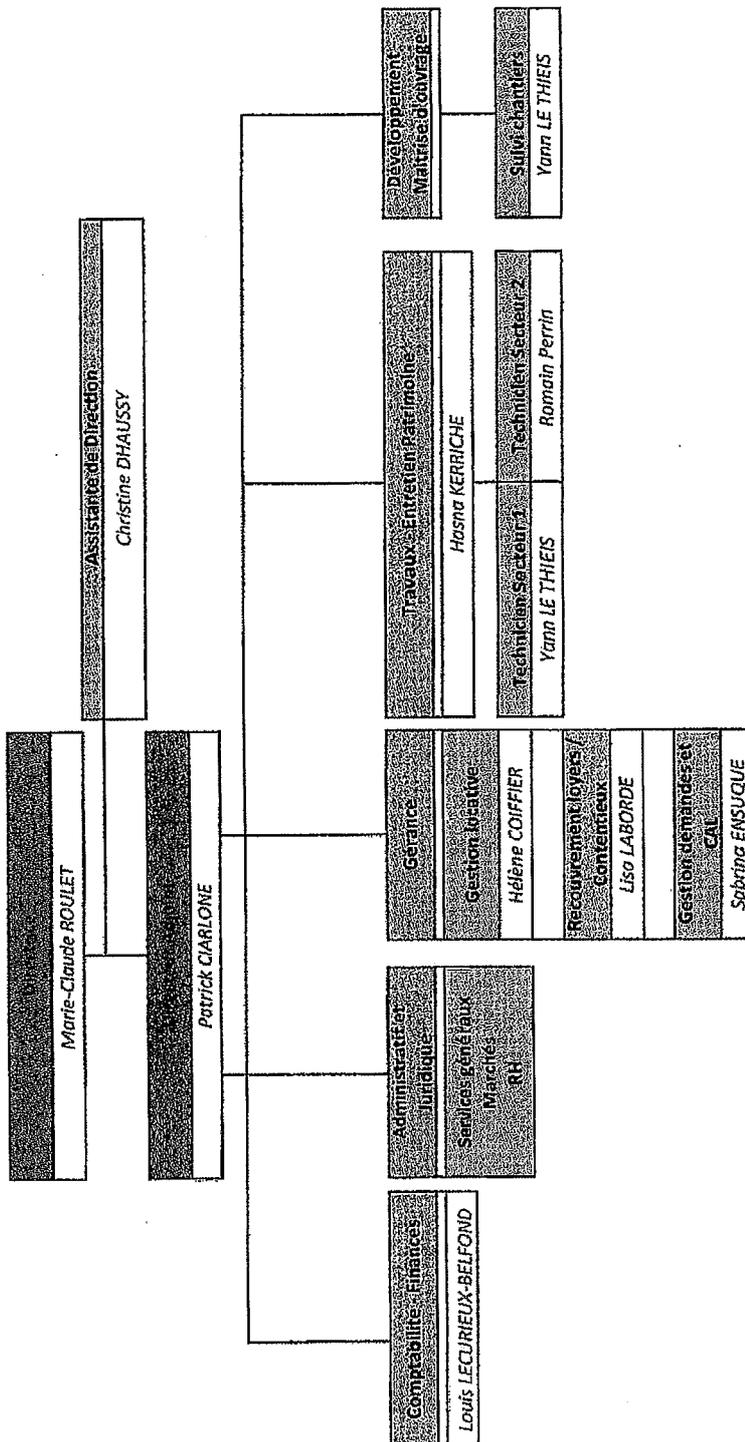
Stipulent :

Que Madame Roulet Marie-Claude est désormais habilitée à conclure et signer en lieu et place de la Présidente Madame Blazy Marguerite, tous actes, convention, courriers, document, relevant de ses pouvoirs à l'exception des contrats et marchés supérieurs à 1 000,00 € et des chèques.

Que Madame Roulet Marie-Claude est désormais habilitée à signer en lieu et place de la Présidente Madame Blazy Marguerite, les promesses et actes d'achat ou de vente de terrains et d'immeubles en cas d'empêchement de sa part et dès lors que ces opérations auront été approuvées par le Conseil d'Administration.

Que Madame Roulet Marie-Claude est désormais habilitée à conclure et signer en lieu et place de la Présidente Madame Blazy Marguerite, toutes les opérations bancaires, sans limitation de montant, telles que ouverture de comptes, contrats de prêts, achat et vente de sicav, virements, utilisation de cartes bancaires, à l'exception de la signature des chèques.

ORGANIGRAMME SACEMA



SACEMA

GUIDE INTERNE DES PROCEDURES D'ACHAT

I. CHAMPS D'INTERVENTION ORGANIQUE ENTRE LE CODE DES MARCHES PUBLICS ET L'ORDONNANCE DU 6 JUIN 2005 ET SON DECRET D'APPLICATION DU 31 DECEMBRE 2005

La SACEMA est amenée à intervenir, notamment, dans le cadre de deux types de contrats dont découlent pour la SACEMA des obligations de publicité et de mise en concurrence différentes :

1.1 Le contrat de mandat :

Dans ce cadre, la SACEMA, mandataire, est tenue de se conformer aux obligations auxquelles doivent souscrire son mandant, c'est-à-dire le Code des marchés publics.

La SACEMA doit alors faire application des règles du Code des marchés publics, étant entendu qu'elle a tout pouvoir pour mener à bien la procédure, y compris la signature des marchés, sauf pour ce qui concerne l'attribution, qui de droit, revient au mandant, quel que soit le type de marché.

1.2 Les marchés de la SACEMA agissant en tant que pouvoir adjudicateur :

Les marchés et accords-cadres de travaux, de fournitures et de services passés par la SACEMA pour son fonctionnement et dans le cadre de ses activités (opérations propres de construction, opérations d'aménagement en convention publique d'aménagement ou en concession, gestion locative) sont soumis aux obligations de publicité et de mise en concurrence fixées par l'Ordonnance du 6 juin 2005 et son décret d'application du 30 décembre 2005, car la SACEMA ne relève pas organiquement du Code des marchés publics mais de l'Ordonnance précitée.

Les contrats conclus à titre onéreux avec des opérateurs économique publics ou privés par la SACEMA pour répondre à ses besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services doivent, quels que soient leur montant, respecter les principes généraux de la commande publique (liberté d'accès, égalité de traitement, transparence des procédures).

Ainsi, et à compter du 1^{er} janvier 2014, les marchés de travaux d'un montant supérieur au seuil de 5.186 000 €uros H.T. et les marchés de fournitures et de services d'un montant supérieur au seuil de 207.000 €uros H.T. sont soumis aux obligations de publicité et de mise en concurrence expressément fixées par le décret du 30 décembre 2005.

En deçà de ces seuils, les marchés de travaux, de fournitures, et de services sont passés selon des « modalités librement définies » par la SACEMA.

NB : Le présent guide a pour objet d'explicitier les différentes obligations auxquelles la SACEMA souscritra, dans le cadre des contrats de mandat, mais également pour ses besoins propres.

Pour la période transitoire allant du 09 décembre 2013 au 31 décembre 2013 il y a lieu d'appliquer les seuils mentionnés à l'article 7 du décret du 30 décembre 2005 modifié par le décret n° 2011-2027 du 29 décembre 2011.

Les seuils au dessus desquels s'appliquent les procédures formalisées jusqu'au 31 décembre 2013 sont les suivants :

- 200.000 € HT pour les marchés de fournitures et de services ;
- 5.000 000 € HT pour les marchés de travaux.

II. LES SEUILS ET PROCEDURES DE PUBLICITE ET DE MISES EN CONCURRENCES

Ces seuils sont définis par l'article 7 du décret du 30 décembre 2005.

Marchés de fournitures et de services dont le montant est inférieur ou égal à 207.000 euros HT : **procédure adaptée**

Marchés de travaux dont le montant est inférieur ou égal à 5.186 000 d'euros HT : **procédure adaptée**

Marchés de fournitures et de services dont le montant est supérieur à 207.000 euros HT : **procédure formalisée**

Marchés de travaux dont le montant est supérieur à 5.186.000 d'euros HT : **procédure formalisée**

La SACEMA a choisi, au sein des procédures adaptées, les seuils et procédures suivants :

MARCHÉS DE FOURNITURES ET DE SERVICES :

- Pour les marchés d'un montant inférieur à 20.000 € HT ils peuvent être passés sans mise en concurrence préalable ;
- Pour les marchés compris entre 20.000 € HT et 90.000 € HT, la mise en concurrence est limitée à la demande de 3 à 5 devis minimum suivant l'importance du marché et le degré de concurrence potentiel ;
- Pour les marchés compris entre 90.000 € HT et 207.000 € HT : publicité dans un Journal d'Annonces Légales ou au BOAMP suivi le cas échéant d'une publicité dans la presse spécialisée

MARCHÉS DE TRAVAUX :

- Pour les marchés d'un montant inférieur à 5.000 € HT ils peuvent être passés sans mise en concurrence préalable ;

- Pour les marchés de travaux de plus de 5.000 € HT et inférieurs à 207.000 € HT la mise en concurrence est limitée à la demande de 3 à 5 devis minimum suivant l'importance du marché et le degré de concurrence potentiel ;
- Pour les marchés compris entre 207.000 € HT et 5 186.000 € HT : publicité dans un Journal d'Annonces Légales ou au BOAMP suivi le cas échéant d'une publicité dans la presse spécialisée

TABLEAU SYNTHETIQUE DES PROCEDURES	
------------------------------------	--

Montant HT	Procédure
FCS < 20.000 €	Libre
FCS ≥ 20.000 € et < 90.000 €	Sur devis
FCS ≥ 90.000 € et < 207.000 €	Publicité dans un JAL ou BOAMP + le cas échéant presse spécialisée
TRAVAUX < 5.000 €	Libre
TRAVAUX ≥ 5.000 € et < 207.000 €	Sur devis
TRAVAUX ≥ 207.000 € et < 5 186.000 €	Publicité dans un JAL ou BOAMP + le cas échéant presse spécialisée

MAPA < 20.000 € HT FOURNITURES ET SERVICES

Etapas à suivre	Observations
Expression du besoin et définition de celui-ci	
Possibilité de faire ni publicité ni mise en concurrence à condition de choisir une offre pertinente bonne utilisation des deniers publics	Ne pas contracter systématiquement avec le même prestataire si compte tenu de l'objet du marché le degré de concurrence est important
Réception de l'offre	
Analyse	Etablissement d'un PV
Détermination du n° de marché	
Engagement comptable	
Signature du marché	Toutes les pièces produites ou échangées sont conservées à l'appui du dossier
Notification	Le document signé des deux parties est transmis au prestataire avec preuve de la transmission. Les prestations peuvent alors débuter.
Archivage	Conserver les documents avec n° de marché

Pour les marchés supérieurs à 3.000 € HT, la société transmet ses déclarations fiscales et sociales obligatoires et ce tous les 6 mois si le marché dure plus de 6 mois.

MAPA \geq 20.000 € HT et < 90.000 € HT FOURNITURES ET SERVICES

Etapas à suivre	Observations
Expression du besoin et définition de celui-ci	
Sur devis	3 à 5 devis minimum suivant l'objet du marché et le degré de concurrence
Reception des offres	
Analyse des offres	Etablissement d'un PV
Détermination du n° de marché	
Engagement comptable	
Information des candidats non retenus souhaitable par mail à minima	
Signature du marché	Toutes les pièces produites ou échangées sont conservées à l'appui du dossier
Notification	Le document signé des deux parties est transmis au prestataire avec preuve de la transmission : les prestations peuvent alors débuter
Archivage	Conserver les documents avec n° de marché

La société transmet ses déclarations fiscales et sociales obligatoires et ce tous les 6 mois si le marché dure plus de 6 mois.

MAPA ≥ 90.000 € HT et < à 207.000 € HT FOURNITURES ET SERVICES

Etapas à suivre	Observations
Expression du besoin et définition de celui-ci	
Rédaction d'un cahier des charges qui peut être succinct. Il est important etant de clairement identifier le besoin et les critères permettant de départager les candidats. Publicité dans la presse	JAI ou BOAMP + presse spécialisée le cas échéant
Réception des offres	
Analyse des candidatures et des offres	Etablissement d'un PV
Détermination du n° de marché	
Engagement comptable	
Information candidat non retenus par mail ou courrier	
Signature du marché	Toutes les pièces produites ou échangées sont conservées à l'appui du dossier
Notification	Le (ou les) document signé des deux parties est transmis au prestataire avec preuve de la transmission ; les prestations peuvent alors débuter
Archivage	

La société transmet ses déclarations fiscales et sociales obligatoires et ce tous les 6 mois si le marché dure plus de 6 mois

MAPA < 5.000 € HT TRAVAUX

Étapes à suivre	Observations
Expression du besoin et définition de celui-ci	
Possibilité de faire m publicite m mise en concurrence a condition de choisir une offre pertinente bonne utilisation des deniers publics	Ne pas contracter systématiquement avec le même prestataire si compétent de l'objet du marché le degré de concurrence est important
Réception de l'offre	
Analyse	
Détermination du n° de marché	
Engagement comptable	
Signature du marché	Toutes les pièces produites ou échangées sont conservées à l'appui du dossier
Notification	Le document signé des deux parties est transmis au prestataire avec preuve de la transmission: les prestations peuvent alors débuter
Archivage	Conserver les documents avec n° de marché

Pour les marchés supérieurs à 3.000 € HT, la société transmet ses déclarations fiscales et sociales obligatoires et ce tous les 6 mois si le marché dure plus de 6 mois.

MAPA ≥ 5.000 € HT et < 207.000 € HT TRAVAUX

Etapas à suivre	Observations
Expression du besoin et définition de celui-ci	
Sur devis	3 à 5 devis minimum suivant l'objet du marché et le degré de concurrence
Réception des offres	
Analyse des offres	Etablissement d'un PV
Détermination du n° de marché	
Engagement comptable	
Information des candidats non retenus souhaitable par mail à minima	
Signature du marché	Toutes les pièces produites ou échangées sont conservées à l'appui du dossier
Notification	Le document signé des deux parties est transmis au prestataire avec preuve de la transmission. Les prestations peuvent alors débuter.
Archivage	Conserver les documents avec n° de marché

La société transmet ses déclarations fiscales et sociales obligatoires et ce tous les 6 mois si le marché dure plus de 6 mois.

MAPA ≥ 207.000 € HT et < à 5.186.000 € HT TRAVAUX

Étapes à suivre	Observations
Expression du besoin et définition de celui-ci	
Redaction d'un cahier des charges qui peut être succinct si le marché est de faible importance, l'important étant de clairement identifier le besoin et les critères permettant de départager les candidats.	
PUBLICITÉ dans la presse	
Réception des offres	
Analyse des candidatures et des offres	Établissement d'un PV
Détermination du n° de marché	
Engagement comptable	
Information candidat non retenus par mail ou courrier	
Signature du marché	Toutes les pièces produites ou échangées sont conservées à l'appui du dossier.
Notification	Le (ou les) document signé des deux parties est transmis au prestataire avec preuve de la transmission; les prestations peuvent alors débiter.
Archivage	

La société transmet ses déclarations fiscales et sociales obligatoires et ce tous les 6 mois si le marché dure plus de 6 mois

III. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

La SACEMA se dote d'une Commission d'appel d'offres pour les marchés de fournitures et de services supérieurs à 90.000 euros HT ainsi que pour les marchés de travaux d'un montant supérieur à 207.000 euros HT pour les marchés passés en application de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics ainsi qu'à son décret d'application du 30 décembre 2005.

Préambule

Le présent règlement intérieur de la commission d'appel d'offres de la SACEMA a été adopté par son Conseil d'administration au cours de la séance du 09 décembre 2013. Il a été établi dans le respect de la réglementation en vigueur et s'appuie sur la mise en œuvre des principes de concurrence, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

TITRE 1 : Objet et attribution

Article 1

La commission d'appel d'offres a pour objet la sélection des candidats ou des offres en vue de la passation des marchés et contrats à conclure par la SACEMA selon les modalités définies ci-après.

La commission est appelée à attribuer tous les contrats et marchés d'un montant supérieur aux seuils réglementaires soit 207.000 € HT pour les marchés de fournitures et de services et de 5.186.000 € HT pour les marchés de travaux.

La commission est également amenée à attribuer tous les contrats et marchés d'un montant compris entre 90.000 et 207.000 € HT pour les marchés de fournitures et de services et d'un montant supérieur à 207.000 € HT pour les marchés de travaux.

Cette commission fonctionnera selon les modalités définies ci-après.

Article 2

La Commission d'appel d'offres a le pouvoir de déclarer infructueuses les consultations organisées par la SACEMA en vue de conclure des contrats et marchés pour satisfaire ses besoins mais également dans la cadre de son activité d'assistant à maîtrise d'ouvrage. A cette fin, la commission peut se faire accompagner d'experts (ATMO) qui seront amenés à lui présenter des rapports d'analyses des offres.

Dans le cas où la commission déclare ou propose de déclarer infructueuse la consultation, elle impose :

- Soit de recourir à la consultation négociée en application de l'article 33 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 du (ou des) marché(s) et contrat(s) afin que lui soit présentée(s) l'(les) offre(s) des candidat(s) susceptible(s) d'être retenu(s) ou libre dans l'hypothèse d'une procédure adaptée.
- Soit de procéder à une nouvelle consultation.

La commission d'appel d'offres peut décider de ne pas donner suite à la consultation.

Dans ce cas, cette décision sera motivée dans le procès-verbal de la CAO.

TITRE II : Composition et rôle des membres de la commission**Article 3**

La Commission d'Appel d'Offres est constituée de trois membres titulaires et d'un membre suppléant.

La durée du mandat des membres de la Commission est de 6 ans.

Le mandat prend fin automatiquement avec la fin du mandat d'administrateur.

La commission d'appel d'offres est ainsi constituée pour une durée de 6 ans.

MEMBRES TITULAIRES :

Madame Marguerite BLAZY : Présidente

Madame Marina LONVIS

Monsieur. Jacques GENTES

MEMBRE SUPPLEANT :

Mme Suzanne TROTOBAS

Les membres à voix délibérative ci-dessus sont désignés par le Conseil d'Administration. Un membre suppléant ne peut siéger avec voix délibérative qu'en l'absence d'un membre à voix délibérative.

La Présidente de la commission d'appel d'offres est choisie parmi les membres titulaires par le Conseil d'Administration de la SACEMA.

La Présidente de la Commission peut nommer à l'occasion de chaque séance des personnalités qu'elle juge compétentes selon l'objet du marché :

- ⊗ La Directrice de la SACEMA
- ⊗ Le Directeur Adjoint de la SACEMA
- ⊗ Le Maire de la commune d'implantation ou son représentant
- ⊗ Le Président de la CASA ou son représentant
- ⊗ Le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ou son représentant
- ⊗ Toute personne qualifiée en raison de ses compétences dans le domaine qui fait l'objet de la consultation
- ⊗

Ces personnalités ont voix consultatives.

- ⊗ Toute personne qualifiée en raison de ses compétences dans le domaine qui fait l'objet de la consultation

Ces participants n'ont pas de voix consultative.

Article 4

Les membres à voix délibérative détiennent le pouvoir d'attribution des marchés de la commission d'appel d'offres. En cas de partage des voix, la Présidente a voix prépondérante.

Les membres à voix consultative émettent des avis et apportent leur contribution tant sur la forme et les modalités de la consultation que sur les discussions permettant de conclure au choix ou aux propositions de choix des attributaires.

Les débats sont organisés par la Présidente de la commission.

La présidente de la commission désigne un secrétaire, chargé, sous sa responsabilité :

- d'organiser la convocation des membres de la commission ;
- d'établir les grilles de dépouillement des candidatures et des offres ;
- d'établir le procès-verbal des séances ;
- d'établir les extraits diffusables de ce procès-verbal ;
- de diffuser les informations telles que prévues au titre 4 du présent règlement.

Les fonctions de membre de la commission d'appel d'offres ne sont pas rémunérées.

Les membres de la commission sont tenus au secret : leur devoir de réserve s'étend à l'ensemble des informations dont ils sont destinataires et aux débats auxquels ils participent.

Les fonctions de membres de la commission sont incompatibles avec celle de prestataire direct ou indirect de l'organisme, hormis pour les experts appelés en raison de leur compétence.

TITRE III : Fonctionnement

Article 5

La commission est convoquée par la Présidente de la Commission d'Appel d'Offres ou par toute personne qu'elle a habilité en fonction des nécessités par courrier simple ou en cas d'urgence, par courrier électronique ou télécopie, cinq jours francs au moins avant la date de la réunion.

- ⊗ La convocation est adressée aux membres de la commission titulaires et à la suppléante.
- ⊗ La convocation est accompagnée de l'ordre du jour de la séance
- ⊗ Les réunions se tiendront au siège social de la SACEMA, soit en tout autre endroit indiqué sur la convocation
- ⊗ La commission délibère valablement dès lors que deux des trois membres ayant voix délibérative sont présents ou représentés

La Commission d'Appel d'Offres décide à la majorité des membres à voix délibérative.
La Présidente a voix prépondérante en cas de partage des voix.

Le secrétariat de la Commission d'Appel d'Offres est assuré par la personne désignée par la Présidente de la société.

Les plis des candidats ou les offres sont enregistrés dans leur ordre d'arrivée sur un registre par une personne habilitée par la direction.

Pour préparer les travaux de la CAO, les services de la société sont habilités à ouvrir les plis et les enveloppes relatives aux candidatures et à demander aux candidats concernés de produire ou de compléter les pièces remises le cas échéant.

Il est dressé un procès-verbal de la réunion consignant la décision de la commission d'appel d'offres. La présence des membres de la commission est constatée par l'émargement sur une liste appelée « liste de présence » figurant au procès-verbal de la commission.

Article 6

Le présent Guide est transmis à chacun des membres de la commission d'appel d'offres.

Article 7

Préalablement à l'ouverture des offres relative à une consultation, la Présidente de la commission :

- donne lecture de l'extrait du règlement de consultation où figurent les critères et la pondération de ceux-ci selon lesquels les candidatures ou les offres devront être examinées ;
- fait part des conditions dans lesquelles la consultation sera jugée infructueuse ;
- transmet à chacun des membres la grille de dépouillement établie par le secrétaire de la commission ou par l'Assistant Technique à Maîtrise d'Ouvrage (ATMO) ;
- indique à la commission les candidatures ou les offres parvenues en dehors des délais et donne lecture de la liste des prestataires ayant fait acte de candidature ou déposé une offre.

Chaque membre de la commission déclare alors solennellement n'avoir aucune parenté ou aucun intérêt direct ou indirect avec les prestataires annoncés.

Article 8

La Présidente procède à l'ouverture des offres et donne lecture des éléments essentiels. Le secrétaire enregistre les modalités d'ouverture et le contenu des plis dans leurs parties essentielles.

Les offres sont examinées en fonction des critères et de leur pondération précisés dans le règlement de consultation. Il est procédé aux choix (ou proposition de choix) suivant procès-verbal motivé. Le secrétaire enregistre les motivations qui ont conduit à cette décision.

Article 9

La consultation est jugée fructueuse dès lors que les offres et les candidatures répondent aux critères énoncés dans le règlement de consultation et que les prix sont inférieurs ou égaux aux limites annoncées par la Présidente avant l'ouverture du premier pli.

Article 10

Dans le cas de consultation jugée infructueuse, la commission lance (ou propose de lancer) la procédure négociée en application des articles 33-I-1° ou 33-II-3° du décret n° 2005-1742 ou une procédure négociée ad hoc dans le cas des marchés à procédure adaptée (MAPA).

Néanmoins, la procédure négociée ne peut être engagée si les résultats de la procédure de consultation sont supérieurs à plus de 15 % au-delà de la limite annoncée préalablement à l'ouverture du premier pli : dans ce cas, il sera procédé à une nouvelle consultation ou à l'abandon du projet, sur décision de la CAO.

Pour la procédure négociée, la commission d'appel d'offres peut décider ou proposer de décider s'il y a lieu :

- de ne consulter que les candidats qui ont soumis des offres respectant les exigences relatives aux délais et aux modalités de présentation des offres, le secrétaire enregistre alors la liste ;
- ou de lancer une procédure avec appel public à la concurrence.

Article 11

Dans le cas où la commission considère qu'une offre transmise est anormalement basse, elle demande par écrit des précisions sur la composition de l'offre au soumissionnaire et ne délibère qu'après avoir analysé les justifications fournies.

La commission s'interdit d'examiner une offre fondée sur une variante dès lors que le dossier de consultation ne l'a pas expressément autorisé.

Article 12

Les candidats ne sont pas admis aux séances de la commission. Celles-ci ne sont pas publiques.

TITRE IV : Informations

Article 13

Chaque phase des consultations relevant des pouvoirs de la commission d'appel d'offres fait l'objet d'un rapport. Ce rapport, établi par le secrétaire de la commission, est signé par chacun des membres ayant voix délibérative (ou leur suppléant) présents lors de la réunion de la Commission. Ce procès-verbal retrace les modalités d'ouverture des plis, indique le contenu des offres dans leurs parties essentielles, transcrit les modalités des délibérations de la commission, rapporte le(s) choix (ou avis) de la commission et les motivations qui ont conduit à ce(s) choix (ou avis). Ce rapport n'est pas public.

Article 14 Cas où la Commission décide de l'attribution des contrats et marchés

Sur la base du rapport de la commission d'appel d'offres, le secrétaire de la commission fait part de la décision de la commission aux candidats dès la sélection des candidatures ou des offres.

Article 15

Dans le délai de 48 jours suivant la notification des contrats et marchés, le secrétaire de la commission s'assure de la publication des résultats dans les journaux dans lesquels la publicité a été effectuée.

Dès lors qu'un candidat évincé en fait la demande par écrit, le secrétaire de la commission doit lui communiquer sous un délai maximum de quinze jours le motif du rejet de sa candidature ou de son offre en fonction des mentions portées au procès-verbal de la commission

Article 16

Le secrétaire de la commission établit un rapport annuel sur l'exécution des marchés et contrats soumis aux délibérations de la commission. Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. Il doit être transmis au Conseil d'Administration.

IV COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU JURY

Préambule

L'article 41 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 impose de constituer un jury en cas de concours.

Lors de la procédure de concours le jury est appelé à émettre un avis sur un plan ou un projet notamment dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'architecture, de l'ingénierie ou des traitements de données.

Le pouvoir adjudicateur, après avis du jury, choisit le ou les lauréats du concours à qui il attribue le marché.

L'organisation d'une procédure de concours dans les termes de l'article 41 est obligatoire si la Sacema décide de choisir le titulaire du marché après les remises de prestations.

Le Président ou son représentant par délégation décide d'organiser la procédure de concours.

La composition, le fonctionnement et les attributions du jury sont fixés ci-après.

Article 1

Le jury est composé exclusivement de personnes indépendantes des participations au concours. Il est constitué comme suit :

Les trois membres titulaires et le suppléant de la commission d'appel d'offres désignés par le Conseil d'Administration. Le Président de la Commission d'appel d'offres préside le jury.

Des personnalités invitées, le cas échéant, par le Président du jury ou son représentant s'il estime que leur participation présente un intérêt au regard de l'objet du concours.

Au moins un tiers des personnalités qualifiées désignées par le Président du jury ou son représentant.

Lorsqu'une compétence particulière est exigée pour participer au concours, au moins un tiers des membres du jury doit posséder cette qualification ou une qualification équivalente.

Autres participants (non membres du jury) :

Peuvent assister à la réunion du jury, sur invitation du Président.

Le Directeur et/ou le Directeur Adjoint de la Sacema ;

La personne chargée d'assurer le secrétariat du jury ;

Toute personne qualifiée en raison de ses compétences dans le domaine qui fait l'objet de la consultation ;

le Maire de la commune d'implantation ou son représentant ;

le Président de la CASA ou son représentant ;

le représentant de l'Etat ou toute personne désignée par lui pour le représenter.

Article 2

Convocation : Le jury est convoqué par le Président du jury ou son représentant par courrier simple ou par courrier électronique ou par télécopie, cinq jours francs au moins avant la date de la réunion.

La convocation est adressée aux membres du jury. Elle est accompagnée de l'ordre du jour de la réunion.

Le jury se réunit au siège administratif de la Sacema ou en tout autre endroit fixé par la convocation.

Quorum : Le jury délibère valablement dès lors que la moitié au moins des membres ayant voix délibérative est présente ou représentée.

Organisation : Le jury décide à la majorité simple de ses membres.

Le Président a voix prépondérante en cas de partage des voix.

Secrétariat du jury : Le secrétariat du jury est assuré par la personne désignée par le directeur de la société.

Les plis des candidats ou les offres sont enregistrées dans leur ordre d'arrivée sur un registre des dépôts par une personne habilitée par la direction.

Pour préparer les travaux du jury, les services de la société sont habilités à ouvrir les plis et les enveloppes relatives aux candidatures et à demander aux candidats concernés de produire ou de compléter les pièces remises le cas échéants.

Procès-verbal : Il est dressé un procès-verbal de la réunion consignant l'avis motivé du jury.

La présence des membres du jury est constatée par l'émargement sur une liste appelée « liste de présence » figurant au procès-verbal du jury.

Articles 3

Le jury du concours :

Examine les candidatures, précédemment ouvertes par la direction de la Sacema ;
Dresse un procès-verbal et formule un avis motivé sur la liste des candidats admis à concourir ;

La liste des candidats admis à concourir est arrêtée par le Président ou par le directeur par délégation.

Vérifie la conformité des prestations au règlement du concours et au cahier des charges et examine les prestations précédemment enregistrées par la direction ou par la personne habilitée par elle.

Classe les prestations en fonction des critères indiqués dans l'avis d'appel à concurrence ou le règlement du concours ;

Dresse un premier procès-verbal de l'examen des prestations consignait le classement des projets, ses observations éventuelles ainsi que, le cas échéant, tout point nécessitant des éclaircissements ;

Invite, le cas échéant, les candidats à répondre aux demandes d'éclaircissement qu'il a consignées dans le premier procès-verbal et dresse un second procès-verbal consignait ce dialogue entre les membres du jury et les candidats;

Formule un avis motivé sur le choix du ou des lauréats.

Le Président ou le Directeur par délégation choisit le ou les lauréats du concours.

Les éventuelles négociations avec le ou les lauréats sont menées par la direction de la société, puis le Président ou le Directeur par délégation attribue le marché.

Le Directeur de la société procède à la mise au point du marché.

Le Président peut à tout moment décider de ne pas donner suite à la procédure de concours.

V. SEUILS ET POUVOIRS DE SIGNATURE

Les pouvoirs de signature des contrats et marchés découlent de la délibération du Conseil d'Administration en date du 09 décembre 2013.

Dans ce cadre, la Présidente ou la Directrice est habilitée à signer les marchés :

De fournitures et de service dans la limite de 207.000 € HT.

De travaux dans la limite de 5.186.000 € HT.

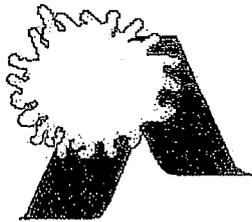
Au-delà du seuil de 207.000 € HT pour les marchés de fournitures et de services, et du seuil de 5.186 000 € HT pour les marchés de travaux, la Présidente est seule habilitée à signer les marchés avec possibilité de désigner de façon formelle un(e) délégataire.

Guide interne des procédures d'achat adopté lors du CA de la SACEMA du 09 décembre 2013.

La Présidente

Marguerite BLAZY

Le 15 mai 2008



SACEMA

**COMMISSION
D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX DE LA SACEMA**

Le présent règlement comporte 6 pages

Le 15 mai 2008

↳ PRINCIPES GENERAUX

↳ Article 1^{er} – Principes

L'instauration d'une Commission d'Attribution des logements locatifs sociaux au sein de la SACEMA résulte de l'application des textes suivants :

- Loi d'orientation pour la ville : 91.682 du 13 juillet 1991 – Art.37 et 08
- Décret n°92 726 du 28 juillet 1992 portant application des articles 37, 38 et 41 de la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991.

La politique de peuplement du patrimoine de la SACEMA est de la compétence exclusive du Conseil d'Administration. Son objectif est le maintien et/ou l'amélioration des équilibres sociaux de la Société.

En vertu de ce qui précède, le Conseil d'Administration de la SACEMA en date du 22 décembre 1993 a décidé la création d'une Commission d'Attribution dont la compétence s'étend à tout le parc locatif de la SACEMA présent et à venir.

↳ Article 2 – Objet

La Commission statue sur l'attribution du logement à une famille déterminée sur la base des critères d'attribution définis par le Conseil d'Administration. La Commission est seule habilitée à prononcer les attributions de logements.

↳ Article 3 – Composition

La Commission est composée de cinq administrateurs membres du Conseil d'Administration désignés par le Conseil d'Administration de la SACEMA et d'un administrateur représentant les locataires soit six membres titulaires au total.

Le Conseil d'Administration de la SACEMA peut désigner pour siéger en tant que suppléant de la Commission d'Attribution de la SACEMA.

Le Maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer, ou son représentant est membre de droit de la Commission d'Attribution et participe avec voix délibérative aux séances qui le concerne.

La Présidente de la Commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des CCAS, un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du Département du lieu d'implantation des logements.

Le 15 mai 2008

Article 4 – Réunions – Convocations

Les membres visés à l'article 3 du présent règlement sont nommés pour quatre ans.

Le Président de la Commission convoque la Commission d'Attribution les logements en fonction des nécessités.

Les réunions se tiendront soit au siège social de la SACEMA, soit en tout endroit indiqué sur la convocation.

Chaque réunion sera précédée de l'envoi d'une convocation mentionnant le jour et la date ainsi que l'ordre du jour de la réunion, cinq jours au moins avant la réunion.

L'ordre du jour devra mentionner toutes les affaires devant être mise en délibération et notamment les références des logements à attribuer.

Article 5 – Secrétariat

Le secrétariat de la Commission est assuré par le Directeur et/ou le Directeur Adjoint de la SACEMA aidé par le service gestion de la SACEMA.

Article 6 – Empêchement

Tout membre empêché d'assister à une séance est tenu d'en informer le secrétariat. La remise d'un pouvoir écrit dispense l'absent de cette formalité.

Article 7 – Présidence

La Commission élit, lors de sa première séance, à la majorité absolue, un Président.

En cas de partage des voix, c'est le candidat à la présidence le plus âgé qui est élu.

Le Président de la Commission dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix.

Article 8 – Quorum

La Commission délibère valablement lorsque trois membres au moins assistent à la séance, non compris le Maire ou son représentant.

Pour la détermination du quorum, les procurations de vote ne sont pas décomptées.

Le 15 mai 2008

Article 9 – Rôle des suppléants

Lorsqu'il y a un risque manifeste que le quorum ne puisse être atteint pour que la Commission siège valablement et afin de ne pas reporter la réunion à une date ultérieure, il pourra être fait appel aux suppléants dans les mêmes conditions de convocation à l'exception du délais de convocation qui sera réduit à deux jours.

Les suppléants qui seront amenés à siéger dans ces conditions auront les mêmes droits que les administrateurs empêchés et auront donc une voix délibérative.

DEROULEMENT DES TRAVAUX DE LA COMMISSION**Article 10 – Ouverture des travaux**

Dès l'ouverture de la séance, le Président donne connaissance des excuses présentées par les membres absents ainsi que les pouvoirs éventuellement donnés.

La présence des membres est constatée par leur émargement sur la liste communément appelée « Liste de présence ».

Article 11 – Pouvoirs

Un membre convoqué mais empêché d'assister à une séance peut donner à une personne de son choix pouvoir écrit de voter en son nom. Un même membre ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Article 12 – Votes

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents représentés ou mandatés par les membres visés à l'article 3 du présent règlement.

Le vote a lieu à main levée. Le vote a lieu au scrutin secret sur la demande d'au moins deux membres présents.

En cas de partage lors d'un vote à main levée, la voix du Président est prépondérante.

Article 13 – Vice Présidence

En cas d'absence ou de tout autre empêchement, le Président est provisoirement remplacé par un Vice Président élu au début de la séance par les membres visés à l'article 3 du présent règlement.

Le 15 mai 2008

Article 14 – Présentation des dossiers

Pour chaque logement à attribuer, le secrétaire présentera aux membres de la Commission les informations sur le logement et le(s) candidat(s) –locataire(s).

Article 15 – Procès verbaux

Les procès verbaux de séance sont établis par le secrétariat et transmis à chacun des membres ayant délibéré.

Article 16 – Critères d'attribution

Les attributions de logements doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- Les articles R 441-1 à R 441-14 du CCH
- Le règlement départemental d'attribution
- Les conventions de réservation
- La politique d'attribution de l'organisme fixée par le Conseil d'Administration

La SACEMA procède à l'examen des demandes en tenant compte notamment de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage. Elles tiennent compte en outre de l'éloignement du lieu de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

En veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers, elles attribuent les logements disponibles par priorité aux personnes privées de logement ou dont la demande présente un caractère d'urgence en raison de la précarité ou de l'insalubrité du logement qu'elles occupent, ainsi qu'aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales mentionnées à l'accord collectif départemental prévu par l'article L.441-1-2 et à celles hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition.

Elle attribue en priorité les logements :

- Aux personnes rencontrant des difficultés de logement pour des raisons financières ou tenant à leur condition d'existence,
- Aux personnes handicapées ou ayant à leur charge une personne handicapée,
- Aux familles nombreuses, aux femmes enceintes, aux chefs de famille monoparentale ou aux jeunes à la recherche d'un premier logement.

Le 15 mai 2008

Article 17 – Procédure d'urgence

Dans des cas d'extrême gravité ou d'extrême urgence, le Président pourra obtenir un accord verbal d'au moins deux autres membres de la Commission pour attribuer directement le logement à un ménage.

Cette attribution devra faire l'objet d'une information auprès de la Commission, lors de sa réunion suivant l'attribution.

Article 18 – Application du présent règlement

Le Président est chargé de l'application du présent règlement. Celui-ci peut soumettre une adaptation de ce règlement aux membres de la Commission sur les articles suivants :

- Article 5 : Convocations et réunions
- Article 6 : Secrétariat des Commissions
- Article 16 : Relevés de décisions

L'éventuelle modification doit être acceptée à la majorité absolue des voix. Le présent règlement est applicable pour une durée de trois ans à partir de la date du Conseil d'Administration qui l'a validé.

Article 19 – Obligation de réserve

La Commission est une émanation du Conseil d'Administration. A ce titre, tout membre de la Commission, titulaire ou suppléant, a une obligation de discrétion à l'égard des tiers.

En cas de non-respect de cette obligation de la part d'un membre désigné par le Conseil d'Administration, cet organe pourra décider, à titre de sanction, de révoquer le mandat du titulaire, il conviendra de nommer un nouveau titulaire. Si la sanction frappe un suppléant, celui-ci sera remplacé.

Les personnes appelées à siéger à titre consultatif sont soumises à la même obligation de discrétion à l'égard des tiers.

Tout manquement à cette obligation fera l'objet d'un rapport signalé à l'autorité hiérarchique concernée.

Le 15 mai 2008

Annexe

Organisme : SACEMA
 Rédacteur : Bruno GREGOIS
 Date : 16/12/2014

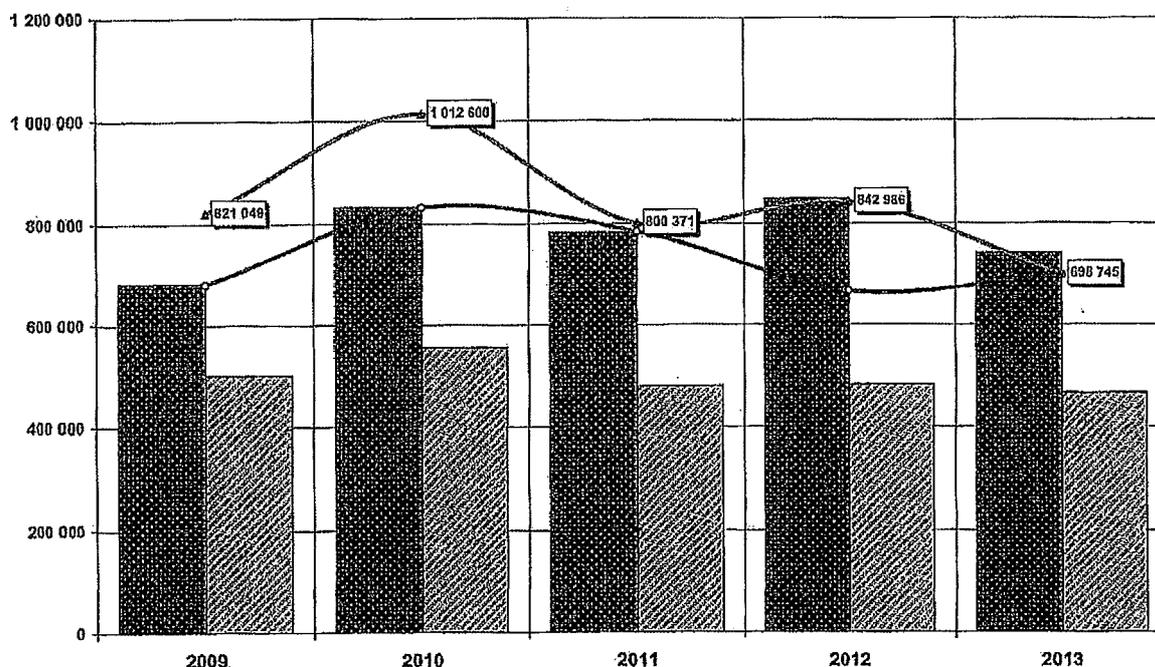
3 - 5 Charges récupérables au titre de l'année 2013

Code interne	Nom du programme	Nombre de logements	Surface habitable en m ²	Charges constatées		Provisions 2013		Charges constatées 2013			Analyse des charges 2013		
				2011	2012	Charges générales réparties	Charges générales réparties	Charges générales réparties	Date de régularisation	Exès de provision /igt	Provision/charges constatée	Montant charges (hors A.e.c., eau et chauffage) au m ²	
41	LES ALIZES	9	475	16 082,89 €	10 352,65 €	12 738,20 €	9 978,96 €	31 08 2014	306,58 €	128%	21,01 €		
49	ALPHEE	10	589	7 250,08 €	7 250,08 €	9 080,00 €	6 456,41 €	30 09 2014	260,36 €	140%	11,35 €		
43	CAP MARINE	13	824	15 462,80 €	11 911,22 €	15 864,00 €	12 962,46 €	31 03 2014	221,66 €	122%	14,24 €		
46	VILLA MIKAEL	8	295	5 535,87 €	5 535,87 €	5 940,00 €	4 233,05 €	30 10 2014	213,37 €	140%	14,35 €		
46	VILLA SERENA	18	1 161	22 093,37 €	20 809,69 €	22 851,13 €	19 144,98 €	31 03 2014	190,90 €	118%	13,73 €		
8	LA TOURNIERE	51	3 979	45 121,88 €	41 531,72 €	48 022,12 €	38 561,97 €	31 03 2014	185,49 €	125%	9,89 €		
16	LES BREGUIERES	61	3 995	65 734,09 €	65 741,18 €	67 505,03 €	57 612,34 €	31 03 2014	162,18 €	117%	14,42 €		
28	LOGIS DE FONTMERLE	36	1 624	24 502,46 €	38 895,29 €	34 808,88 €	29 269,99 €	31 03 2014	163,86 €	119%	17,85 €		
44	LES BASTIDES	3	172	7 386,16 €	6 750,82 €	6 154,00 €	5 728,45 €	30 06 2013	141,52 €	107%	33,31 €		
31	VILLA ELEONORE	72	4 844	78 320,70 €	69 591,05 €	76 907,02 €	69 098,96 €	31 03 2014	108,45 €	111%	14,25 €		
39	LE HAMEAU DE LA PALMERIE	13	591	20 312,59 €	19 866,20 €	21 441,94 €	20 045,23 €	31 12 2013	107,44 €	107%	21,53 €		
45	LE CAPITAN	3	160	3 866,13 €	3 063,72 €	3 900,00 €	3 604,49 €	30 09 2014	98,50 €	108%	22,53 €		
9	LES ROSES/MIMOSAS	30	1 903	27 104,05 €	22 197,69 €	24 461,00 €	21 506,98 €	31 03 2014	98,47 €	114%	11,30 €		
19	RUE G CLEMENCEAU	5	189	1 170,70 €	1 687,12 €	1 943,61 €	1 508,46 €	30 09 2014	87,03 €	129%	7,88 €		
18	LA GUITOUNE	4	160	3 129,54 €	2 962,38 €	3 112,00 €	2 772,22 €	31 03 2014	84,95 €	112%	17,33 €		
4	LES OLIVIERS	29	2 129	28 682,89 €	28 482,53 €	30 147,05 €	27 796,25 €	31 03 2014	80,99 €	108%	13,06 €		
21	LES ARGONAUTES	15	947	13 915,11 €	13 891,26 €	14 160,00 €	13 393,23 €	31 03 2014	51,12 €	106%	12,56 €		
22	LES ACANTHES	13	861	11 485,66 €	11 311,93 €	11 959,87 €	11 380,30 €	31 03 2014	44,58 €	105%	11,06 €		
30	LONGO MAI	34	2 507	26 720,07 €	53 926,56 €	43 600,06 €	42 194,82 €	31 03 2014	40,15 €	103%	15,30 €		
34	LE LERINA	52	3 950	45 431,59 €	43 278,38 €	46 622,71 €	44 583,98 €	31 03 2014	39,21 €	105%	12,11 €		
26	ENTREVIGNES	24	1 464	30 112,07 €	21 198,85 €	22 584,46 €	21 899,96 €	31 03 2014	28,94 €	103%	10,50 €		
36	LE SOLE MOI	21	328	6 255,97 €	6 288,90 €	6 775,33 €	6 301,52 €	31 03 2014	22,56 €	108%	19,21 €		
3	LES SILENES	33	2 389	27 811,92 €	26 444,23 €	27 957,69 €	27 467,67 €	31 03 2014	14,85 €	102%	11,50 €		
27	LA PROVENCE	31	1 458	22 825,88 €	22 359,48 €	23 391,73 €	23 185,14 €	31 03 2014	6,66 €	101%	12,03 €		
33	VAUBAN MACE	39	2 329	33 092,01 €	31 177,70 €	31 993,15 €	31 03 2014	2,31 €	6,66 €	100%	9,72 €		
1	LES MIMOSAS	76	5 653	57 628,59 €	53 050,77 €	56 564,84 €	57 010,32 €	31 03 2014	5,86 €	99%	9,72 €		
2	LES JONQUILLES	108	8 195	75 681,67 €	71 565,39 €	74 179,70 €	75 166,09 €	31 03 2014	9,15 €	99%	9,17 €		
1	213	7	1 213	14 452,00 €	12 807,87 €	13 505,00 €	13 889,91 €	31 03 2014	25,47 €	97%	10,50 €		
7	LES FRERES OLIVIERS	19	1 273	17 141,79 €	16 992,08 €	17 057,36 €	17 495,43 €	31 03 2014	25,77 €	97%	12,82 €		
10	ANTIBEA	17	221	3 092,01 €	3 117,70 €	3 156,00 €	3 330,67 €	31 03 2014	29,11 €	95%	15,07 €		
24	LES LERINS	6	221	17 183,26 €	16 813,79 €	17 741,00 €	18 687,36 €	31 03 2014	56,26 €	95%	15,47 €		
12	LES MADREPORES	17	1 088	8 461,97 €	7 478,85 €	7 827,81 €	8 673,36 €	31 03 2014	70,46 €	90%	13,90 €		
13	ARAZZY	545	545	7 510,64 €	8 417,56 €	7 786,00 €	8 466,04 €	31 03 2014	74,34 €	92%	12,30 €		
35	BLD FOCH	9	624	46 222,27 €	39 140,25 €	41 411,52 €	45 770,74 €	31 03 2014	80,73 €	90%	12,94 €		
25	LOGARINA	54	3 489	46 222,27 €	39 140,25 €	41 411,52 €	45 770,74 €	31 03 2014	80,73 €	90%	12,94 €		
	TOTAL		61 054	790 763,30 €	791 866,83 €	857 999,24 €	806 342,68 €						

Annexe n°

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYÉS LOCATIFS DE 2009 A 2013

SACEMA (305.082 836 00027)	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges-logements quittancés : (A)	5.406.404	5.699.788	5.679.561	6.823.908	6.228.828
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	679.705	832.489	784.055	666.340	697.683
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)	2.932	866	4	182.627	43.042
Déduire recouvrements sur admissions en non valeur (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	642	127	2.408	81	69
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	681.995	833.226	781.651	848.786	740.656
En jours de quittancement	46,0 jours	53,4 jours	50,2 jours	53,2 jours	43,4 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	12,61%	14,62%	13,76%	14,57%	11,89%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	111.934	213.241	117.483	106.548	127.566
REPRISE SUR LA PCD	94.072	60.158	166.216	224.264	96.222
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	679.705	832.768	784.055	666.339	697.683
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	500.642	554.861	479.203	482.005	464.825
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	500.642	554.861	479.203	482.005	464.825
En jours de quittancement	33,8 jours	35,5 jours	30,8 jours	30,2 jours	27,2 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	9,26%	9,73%	8,44%	8,28%	7,46%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	1.182.638	1.388.087	1.260.854	1.330.792	1.205.482
Terme échu total de décembre (créances non exigibles) :	381.688	375.467	469.483	487.006	506.737
(C/4112 Annexe Ventilation des Cl locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)					
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	821.049	1.012.600	800.371	842.986	698.745
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	59,4 jours	69,4 jours	56,0 jours	57,7 jours	44,6 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	16,28%	19,02%	15,34%	15,80%	12,21%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		-193.841	-211.492	40.211	38.206



CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.
 VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé ;
 PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)
 TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu

06	Nive le non cart de memo	⊕ dans cloche	1200 1201
06	Nive Suite SDB	VACUUM Quincaillerie	1202 1203
06	?	STE sur installation fais	1204 1205
06	Nive 06	note sur balai	1206 1207
06	Révis Cue	Change	1208 1209
06	MRS 100	?	1210 1211
06	?	Entrées 4 Locataire	1212 1213
	T= 06	- 09	1214 1215
	1 5 4 6 8 10	ON	1216 1217
	2 3 7 9	OFF	1218 1219
06	Nive		1220 1221
06	?	Suite les 06	1222 1223
	Joint de serr	de 5 sur Carlo pas teinte	1224 1225
06	Nive ampoule	en lavalas ne fonctionne	1226 1227
	T= 06		1228 1229
06	Nive	Tourner 8	1230 1231
	T= 04	Jenquies 3	1232 1233

18/06	Vue	T=06	PLATEAU VERTICAL
19/06	Vue	T=06	30 mètres S Pente orientée sur l'axe ⊕ Com ARRE pas parée
19/06	Vue		local paré de fu
19/06	Vue		30 mètres N don pour rochers
20/06	Vue		→ pente
20/06	Vue		1 gde + pente sur l'axe sur parking n° 126 local paré
20/06	T=06		1 me Observatoire au 143 Bld An Benouille "Toujours Nourri" - Rv lundi fu de matière
20/06	Vue		Plus de lumière au vent
20/06	T=06	T=06	adresse Plan Appari. de Roche
21/06	Vue		garage n° 25 tuyau au v du garage vue "L'OSTIA"
21/06	Vue		10 mètres Orte de tests sur balle devenue à l'usage au vue
21/06	Vue		= pente orienté

Etat des DPE - DTA PP - DTA PC - ERNT - TERMITES PC restant à fournir au 02/12/2014

Avancement 0 %

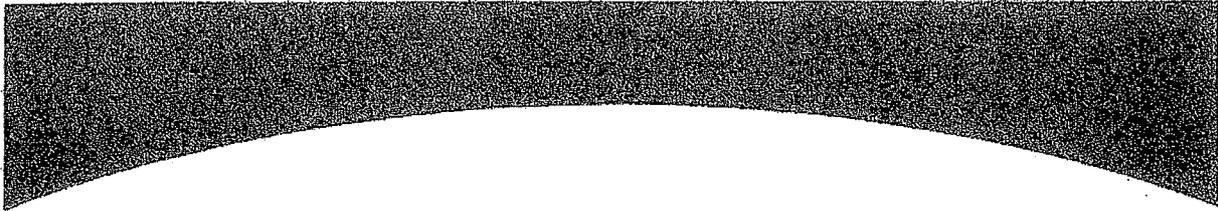
Avancement 100 %

01 MIMOSAS	21,14,20,22,23,28,31,32,38,42,44,47,58,57,58,62,63,65,66,68,69,70,71,72,74,75,76	à fournir 27/77
02 JONQUILLES - DTA PP COMPLET POUR REHAB	1,5,24,29,34,43,44,45,47,51,60,61,63,65,66,67,68,69,76,77,78,79,85,87,89,92,94,96,97,98,99,101,104 et PC	à fournir 34/109
03 SILENES - DTA PP COMPLET POUR REHAB	COMPLET	à fournir 0/34
04 OLIVIERS - DTA PP COMPLET POUR REHAB	12,13,15,25	à fournir 4/30
07 Fr. OLIVIER	1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19 et PC	à fournir 18/20
08 TOURNIERE	20,27,38,44,45,46,49,	à fournir 7/53
09 VAL CLARET	1,2,4,5,7,8,12,13,14,18,20,24,25,28,29	à fournir 15/31
10 ANTIBEA	4,9	à fournir 2/18
11 FOYER-FERSEN	tout les lots sont manquants et PC	à fournir 40/40
13 ARAZY	1,2,3,5,6,7,8 et 12	à fournir 8/13
14 VANDENBERG	1	à fournir 1/1
15 LA TOURAQUE	1,2	à fournir 2/2
16 LE JARDIN DES BREGUIERES	3,5,11,14,15,17,19,22,28,29,30,31,33,38,40,42,43,44,49,50,51,52,56	à fournir 23/62
18 LA GUILLOUINE - DIAG PLUMB EFFECTUE	1,2,3,4, 1 local commercial, 2 local commercial et PC	à fournir 0/6
19 CLEMENCEAU	1,2,3,4,5	à fournir 5/5
20 GUILLAUMONT	COMPLET	à fournir 0/1
21 ARGONAUTES	COMPLET	à fournir 0/16
22 ACANTHES	COMPLET	à fournir 0/14
23 MADREFORES	COMPLET	à fournir 0/18

24 LÉRINS	Local commercial ,1,2,3,4,5,6 et PC	à fournir 8/8
25 OCARINA	1,3,7,9,11,12,20,36,43,47,50,52 et PC	à fournir 13/55
26 NOTRE DAME ENTREVIGNES	1,4,6,9,10,13,14,17,19,	à fournir 9/25
27 PROVENCEALE	3,5,6,7,9,12,15,18,21,25,26,27,28,29,30,31 et PC	à fournir 17/32
28 LOGIS DE FONTMERLE	1,8,10,11,16,17,21,22,24,25,26,27,30,31,local, maison et PC	à fournir 17/38
30 LONGO MAÏ	2,4,5,6,8,10,16 et 28	à fournir 8/35
31 VILLA ELEONORE	1,2,4,5,6,8,10,11,13,14,18,26,27,34,36,42,43,45,46,48,4 9,51,52,53,54,57,59,60,63,64,65,69,71,	à fournir 33/73
32 HOTEL NATIONAL	tout les lots sont manquants et PC	à fournir 17/17
33 VAUBAN IMAGE	COMPLET	à fournir 0/39
34 LERINA	10,11,14,15,21,25,27,30,36,37,43,45,	à fournir 12/55
35-8 FOCH	tout les lots sont manquants et PC	à fournir 11/11
36 SOLE MIO	tout les lots sont manquants et PC	à fournir 22/22
39 HAMEAU DE LA PALMERAIE	20,23,37,38,39,41,42,64	à fournir 8/13
41 ALYZES	tout les lots sont manquants et PC	à fournir 9/9
42 SOLEIADO	tout les lots sont manquants et PC	à fournir 51/51
43 CAP MARINE	10	à fournir 1/14
44 LES BASTIDES	1 et 3	à fournir 2/3
45 CAPITAN	1,2,3	à fournir 3/3
46 VILLA SERENA	1,2,3,4,5,6,9,10,12,13,15,16,17,18 et PC	à fournir 15/19
48 ALPHEE	complet	à fournir 0/8
49 VILLA MICKAEL	complet	à fournir 0/10
TOTAUX		

avancement au 02/12/2014

48,80%

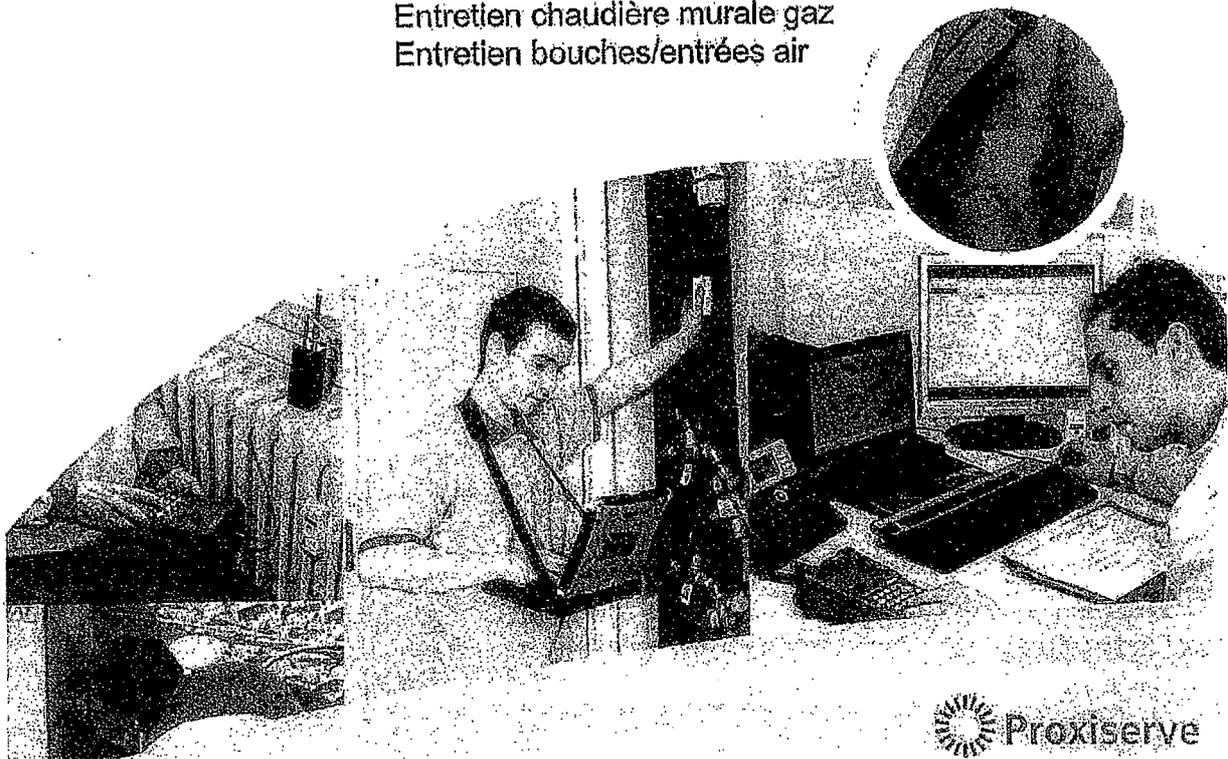


RAPPORT DE SYNTHÈSE

BILAN D'INTERVENTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN 2014

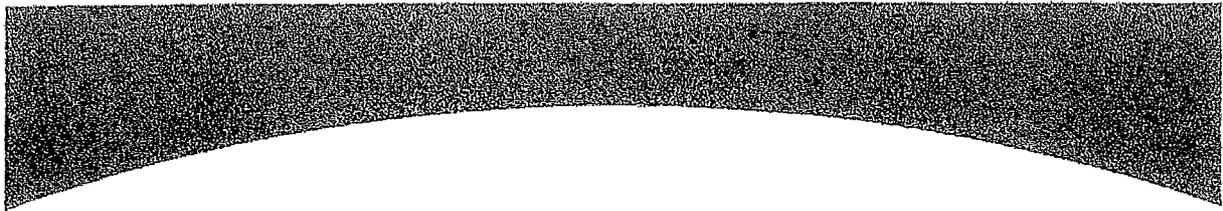
SACEMA

Entretien chaudière murale gaz
Entretien bouches/entrées air



Sommaire

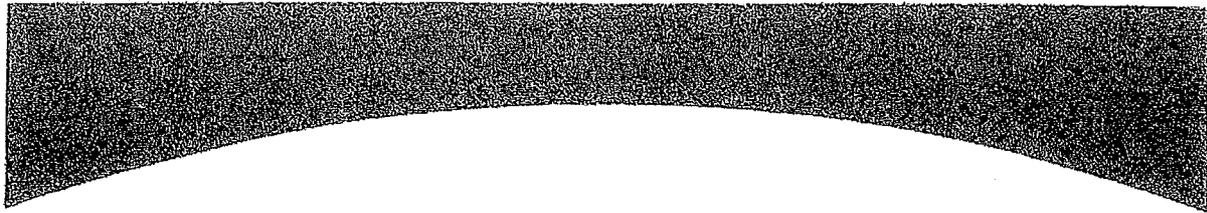
1- Résumé de la prestation sous contrat	3
2- Liste du patrimoine sous contrat	4
3- Synthèse de l'activité	5
3.1 TABLEAU DE SYNTHÈSE GÉNÉRALE	5
3.2 TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ PAR GROUPE	6
3.3 REPARTITION DES INTERVENTIONS SUR LA PÉRIODE CONTRACTUELLE PAR PRESTATION	9
3.4 SUIVI DU REMPLACEMENT DES PIÈCES PAR PRESTATION	11
4- Analyse de l'activité et axes de progrès	13
4.1 ANALYSE DE L'ACTIVITÉ	13
4.2 PROPOSITION D'AXES DE PROGRÈS	13



1- Résumé de la prestation sous contrat

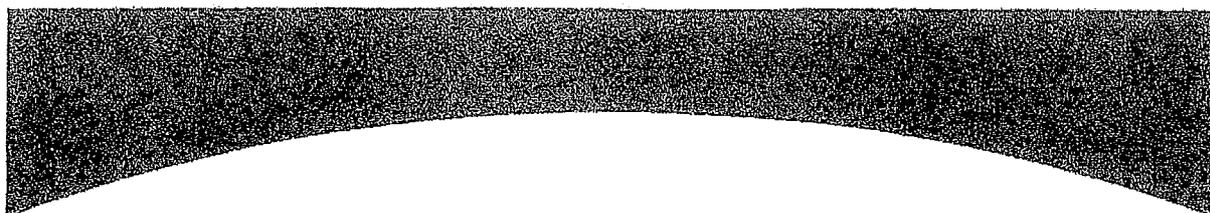
CARACTERISTIQUES CONTRAT

Libellé contrat :	DIVERS GROUPES HLM DE LA SACEMA ALPES MARITIMES
N° contrat :	325616
Période de référence :	2014
Dates de début et fin de contrat :	Du 01/01/2012 Au 31/12/2014
Modalité de visite :	1 par an
Entretien chaudière murale gaz (CHGAZ) :	765 UO
Entretien bouches/entrées air (CHVBO) :	926 UO



2- Liste du patrimoine sous contrat

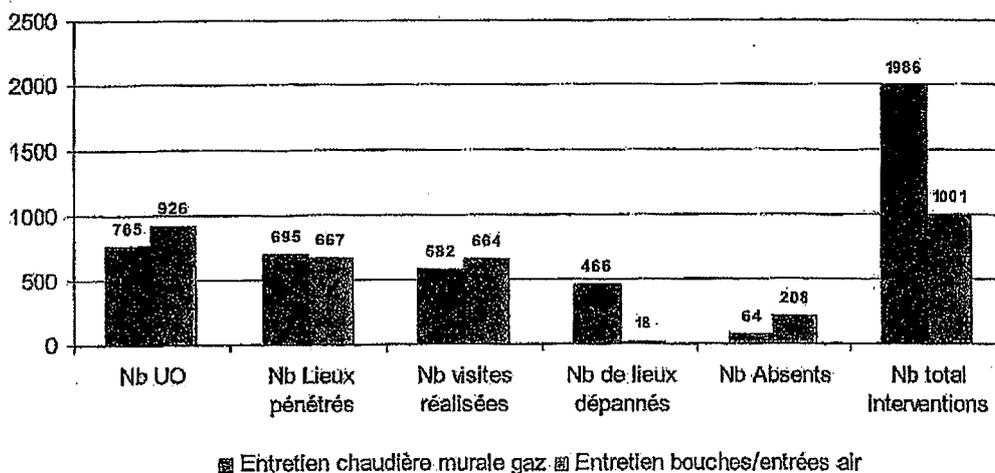
Groupes	Localisation	Nb Lieux	CHGAZ (UO)	CHVBO (UO)
1047578-MIMOSAS-SACEMA	6600-ANTIBES	76	76	76
1047579-JONQUILLES-SACEMA	6600-ANTIBES	109	108	108
1047580-SILENES-SACEMA	6600-ANTIBES	33	33	33
1047581-OLIVIERS-SACEMA	6600-ANTIBES	29	29	29
1047582-FRERES OLIVIERS-SACEMA	6600-ANTIBES	19		19
1047585-TOURNIERE-SACEMA	6600-ANTIBES	51		51
1047586-VAL CLARET-SACEMA	6600-ANTIBES	30	30	30
1047587-ANTIBEA-SACEMA	6600-ANTIBES	17	17	17
1047588-ARAZY-SACEMA	6600-ANTIBES	11	11	11
1047589-JARDIN DES BREGUIERES-SACEMA	6600-ANTIBES	61	61	61
1047590-GUITOUNE-SACEMA	6600-ANTIBES	4	4	4
1047591-ARGONAUTES-SACEMA	6160-JUAN LES PINS	15	15	15
1047594-ACANTHES-SACEMA	6160-JUAN LES PINS	13	13	13
1047595-MADREPORES-SACEMA	6600-ANTIBES	17	17	17
1047596-LERINS-SACEMA	6160-JUAN LES PINS	6		6
1047598-OCARINA-SACEMA	6600-ANTIBES	54	54	54
1047599-ENTREVIGNES-SACEMA	6600-ANTIBES	24	24	24
1047600-PROVENCALE-SACEMA	6600-ANTIBES	31	31	31
1047601-LOGIS FONTMERLE-SACEMA	6600-ANTIBES	37	36	36
1047603-LONGO MAI-SACEMA	6600-ANTIBES	34	34	34
1047605-VILLA ELEONORE-SACEMA	6600-ANTIBES	73	72	72
1047606-VAUBAN MACE-SACEMA	6600-ANTIBES	39	39	39
1047607-LERINA-SACEMA	6600-ANTIBES	52	52	52
1047608-FOCH 8-SACEMA	6600-ANTIBES	9	9	9
1047611-SOLE MIO-SACEMA	6600-ANTIBES	21		21
1047612-CAP MARINE-SACEMA	6600-ANTIBES	14		13
1047613-VILLA SERENA-SACEMA	6600-ANTIBES	18		18
1047618-HAMEAU DE LA PALMERAIE-SACEMA	6600-ANTIBES	13		13
1070738-ALPHEE-SACEMA	6600-ANTIBES	10		10
1070739-VILLA MIKAEL-SACEMA	6160-JUAN LES PINS	10		10
TOTAL			765	926



3- Synthèse de l'activité

3.1 TABLEAU DE SYNTHESE GENERALE

Prestation	Nb UO	LIEUX PENETRES			VISITES			DEPANNAGES				
		Nb Visites à réaliser	Nb Lieux pénétrés	Taux lieux pénétrés	Taux d'absents	Nb visites réalisées	Taux de pénétration visites	Taux d'avancement visites	Taux d'absents	Nb de lieux dépannés	Taux de lieux dépannés	Taux d'absents
Entretien chaudière murale gaz	765	765	695	90,8%	8,4%	582	76,1%	76,1%	21,3%	466	60,9%	0,4%
Entretien bouches/entrées air	926	926	667	72,0%	23,7%	664	71,7%	71,7%	24,0%	18	1,9%	11,1%



3.2 TABLEAU DE SYNTHESE DE L'ACTIVITE PAR GROUPE

Groupe et prestation	Nb.UO	LIEUX PENETRES				VISITES				DEPANNAGES		
		Nb Visites à réaliser	Nb Lieux pénétrés	Taux lieux pénétrés	Taux d'absents	Nb visites réalisées	Taux de pénétration visites	Taux d'avancement visites	Taux d'absents	Nb de lieux dépannés	Taux de lieux dépannés	Taux d'absents
1047578-MIMOSAS												
Entretien chaudière murale gaz	76	76	70	92,1%	7,9%	66	86,8%	86,8%	11,8%	35	45,1%	2,9%
Entretien bouches/e ntrées air	76	76	60	78,9%	14,1%	60	78,9%	78,9%	14,1%	1	1,3%	0,0%
1047579-JONQUILLES												
Entretien chaudière murale gaz	108	108	100	92,6%	8,3%	80	74,1%	74,1%	24,8%	69	63,9%	0,0%
Entretien bouches/e ntrées air	108	108	78	72,2%	26,2%	78	72,2%	72,2%	26,2%	1	0,9%	0,0%
1047580-SILENES												
Entretien chaudière murale gaz	33	33	30	90,9%	9,1%	26	78,8%	78,8%	21,2%	22	66,7%	4,5%
Entretien bouches/e ntrées air	33	33	12	36,4%	45,5%	12	36,4%	36,4%	45,5%	0	0,0%	0,0%
1047581-OLIVIERS												
Entretien chaudière murale gaz	29	29	27	93,1%	6,9%	23	79,3%	79,3%	20,7%	19	65,5%	0,0%
Entretien bouches/e ntrées air	29	29	23	79,3%	20,7%	23	79,3%	79,3%	20,7%	0	0,0%	0,0%
1047582-FRERES OLIVIERS												
Entretien bouches/e ntrées air	19	19	15	78,9%	21,1%	14	73,7%	73,7%	26,3%	2	10,5%	60,0%
1047585-TOURNIERE												
Entretien bouches/e ntrées air	51	51	38	74,5%	24,0%	38	74,5%	74,5%	24,0%	2	3,9%	0,0%
1047586-VAL CLARET												
Entretien chaudière murale gaz	30	30	27	90,0%	10,0%	23	76,7%	76,7%	17,9%	20	66,7%	0,0%
Entretien bouches/e ntrées air	30	30	23	76,7%	17,9%	23	76,7%	76,7%	17,9%	0	0,0%	0,0%
1047587-ANTIBEA												
Entretien chaudière murale gaz	17	17	12	70,6%	23,5%	8	47,1%	47,1%	42,9%	11	64,7%	0,0%
Entretien bouches/e ntrées air	17	17	8	47,1%	38,5%	7	41,2%	41,2%	46,2%	1	5,9%	0,0%
1047588-ARAZY												
Entretien chaudière murale gaz	11	11	11	100,0%	0,0%	11	100,0%	100,0%	0,0%	9	81,8%	0,0%
Entretien bouches/e ntrées air	11	11	11	100,0%	0,0%	11	100,0%	100,0%	0,0%	1	9,1%	0,0%
1047589-JARDIN DES BREQUIERES												
Entretien chaudière murale gaz	61	61	56	91,8%	5,1%	46	75,4%	75,4%	9,8%	38	62,3%	0,0%
Entretien bouches/e ntrées air	61	61	47	77,0%	7,8%	46	75,4%	75,4%	9,8%	3	4,9%	0,0%
1047590-GUITOUNE												

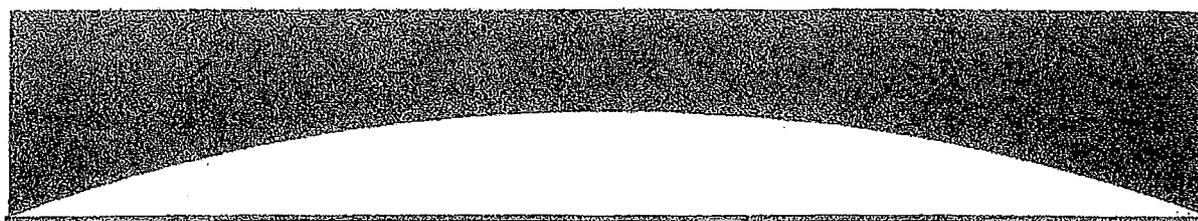
Groupe et prestation	Nb UO	Nb Visites à réaliser	LIEUX PENETRÉS		VISITES			DEPANNAGES				
			Nb Lieux pénétrés	Taux lieux pénétrés	Taux d'absents	Nb visites réalisées	Taux de pénétration visites	Taux d'avancement visites	Taux d'absents	Nb de lieux dépannés	Taux de lieux dépannés	Taux d'absents
Entretien chaudière murale gaz	4	4	3	75,0%	0,0%	3	75,0%	75,0%	0,0%	1	25,0%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	4	4	3	75,0%	0,0%	3	75,0%	75,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%
1047591-ARGONAUTES	15	15	14	93,3%	6,7%	9	60,0%	60,0%	40,0%	11	73,3%	0,0%
Entretien chaudière murale gaz	15	15	9	60,0%	40,0%	9	60,0%	60,0%	40,0%	0	0,0%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	15	15	9	60,0%	40,0%	9	60,0%	60,0%	40,0%	0	0,0%	0,0%
1047594-ACANTHES	13	13	12	92,3%	7,7%	9	69,2%	69,2%	23,1%	7	53,8%	0,0%
Entretien chaudière murale gaz	13	13	9	69,2%	0,0%	9	69,2%	69,2%	0,0%	0	0,0%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	13	13	9	69,2%	0,0%	9	69,2%	69,2%	0,0%	0	0,0%	0,0%
1047595-MADREPORES	17	17	17	100,0%	0,0%	17	100,0%	100,0%	0,0%	13	76,5%	0,0%
Entretien chaudière murale gaz	17	17	17	100,0%	0,0%	17	100,0%	100,0%	0,0%	2	11,8%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	17	17	17	100,0%	0,0%	17	100,0%	100,0%	0,0%	2	11,8%	0,0%
1047598-LERINS	6	6	4	66,7%	0,0%	4	66,7%	66,7%	0,0%	0	0,0%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	6	6	4	66,7%	0,0%	4	66,7%	66,7%	0,0%	0	0,0%	0,0%
1047598-OCARINA	54	54	51	94,4%	5,6%	44	81,5%	81,5%	18,5%	39	72,2%	0,0%
Entretien chaudière murale gaz	54	54	44	81,5%	18,5%	44	81,5%	81,5%	18,5%	0	0,0%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	54	54	44	81,5%	18,5%	44	81,5%	81,5%	18,5%	0	0,0%	0,0%
1047599-ENTREVIGNES	24	24	24	100,0%	0,0%	17	70,8%	70,8%	26,1%	15	62,5%	0,0%
Entretien chaudière murale gaz	24	24	24	100,0%	0,0%	17	70,8%	70,8%	26,1%	15	62,5%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	24	24	17	70,8%	26,1%	17	70,8%	70,8%	26,1%	0	0,0%	0,0%
1047600-PROVENCALE	31	31	25	80,6%	16,1%	23	74,2%	74,2%	22,6%	16	51,6%	0,0%
Entretien chaudière murale gaz	31	31	25	80,6%	16,1%	23	74,2%	74,2%	22,6%	16	51,6%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	31	31	23	74,2%	22,6%	23	74,2%	74,2%	22,6%	1	3,2%	0,0%
1047601-LOGIS FONTMERLE	36	36	27	75,0%	22,9%	21	58,3%	58,3%	40,0%	21	58,3%	0,0%
Entretien chaudière murale gaz	36	36	27	75,0%	22,9%	21	58,3%	58,3%	40,0%	21	58,3%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	36	36	21	58,3%	40,0%	21	58,3%	58,3%	40,0%	1	2,8%	100,0%
1047603-LONGO MAI	34	34	34	100,0%	0,0%	29	85,3%	85,3%	14,7%	17	60,0%	0,0%
Entretien chaudière murale gaz	34	34	34	100,0%	0,0%	29	85,3%	85,3%	14,7%	17	60,0%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	34	34	28	82,4%	15,2%	28	82,4%	82,4%	15,2%	0	0,0%	0,0%
1047605-VILLA ELEONORE	72	72	67	93,1%	8,8%	56	77,8%	77,8%	23,3%	50	69,4%	0,0%
Entretien chaudière murale gaz	72	72	67	93,1%	8,8%	56	77,8%	77,8%	23,3%	50	69,4%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	72	72	58	77,8%	23,3%	56	77,8%	77,8%	23,3%	0	0,0%	0,0%

RAPPORT DE SYNTHESE 2014

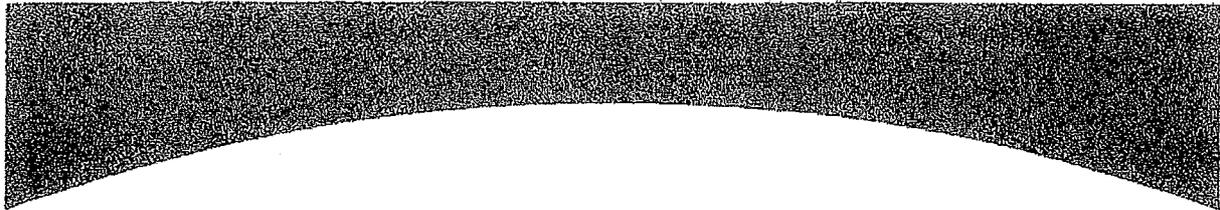
SACEMA

 Proxiserve

Edité le 15 janvier 2015

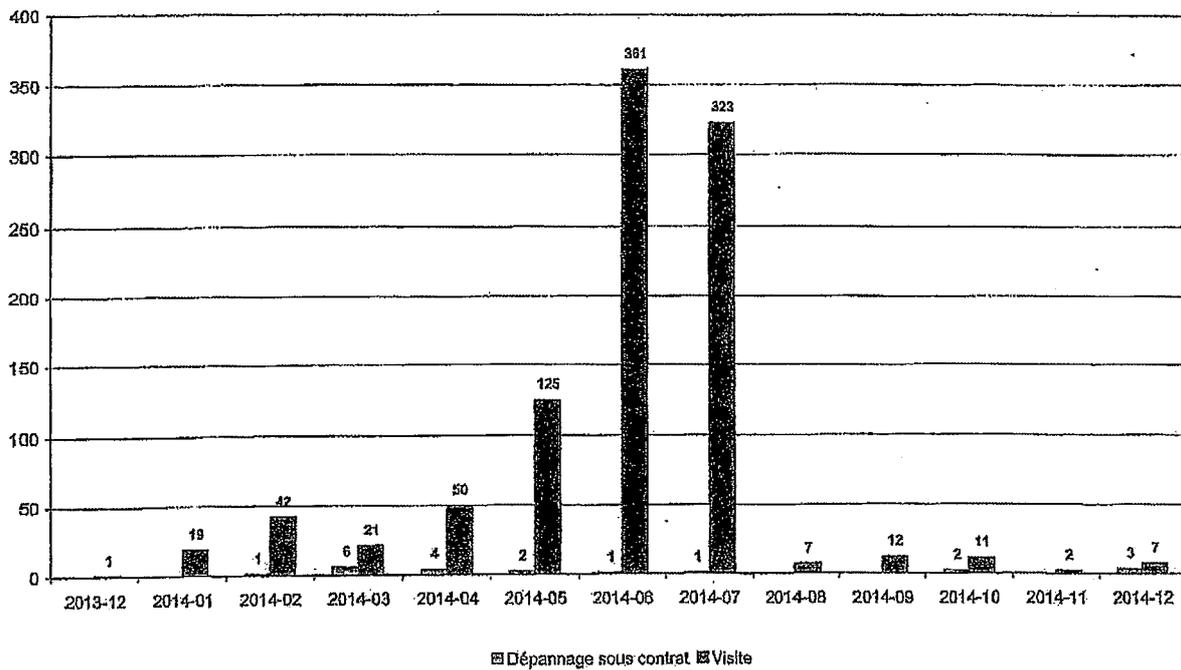


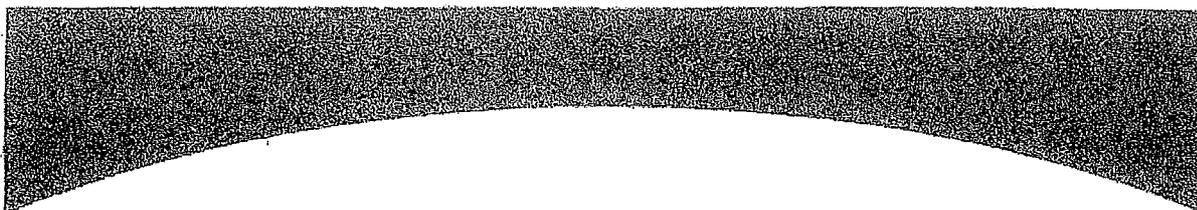
Groupe et prestation	Nb UC	Nb Visites à réaliser	LIEUX PENETRÉS			VISITES				DEPANNAGES		
			Nb Lieux pénétrés	Taux lieux pénétrés	Taux d'absents	Nb visites réalisées	Taux de pénétration visites	Taux d'avancement visites	Taux d'absents	Nb de lieux dépannés	Taux de lieux dépannés	Taux d'absents
1047606-VAUBAN MACE												
Entretien chaudière murale gaz	39	39	34	87,2%	12,8%	30	76,9%	76,9%	23,1%	10	48,7%	0,0%
Entretien bouches/e nitrées air	39	39	30	76,9%	23,1%	30	76,9%	76,9%	23,1%	0	0,0%	0,0%
1047607-LERINA												
Entretien chaudière murale gaz	52	52	46	88,5%	9,8%	36	69,2%	69,2%	26,5%	29	55,8%	0,0%
Entretien bouches/e nitrées air	52	52	36	69,2%	25,0%	36	69,2%	69,2%	25,0%	0	0,0%	0,0%
1047608-FOCH B												
Entretien chaudière murale gaz	9	9	8	88,9%	11,1%	5	55,6%	55,6%	44,4%	5	55,6%	0,0%
Entretien bouches/e nitrées air	9	9	5	55,6%	44,4%	5	55,6%	55,6%	44,4%	0	0,0%	0,0%
1047611-SOLEMIO												
Entretien bouches/e nitrées air	21	21	9	42,9%	55,0%	9	42,9%	42,9%	55,0%	0	0,0%	0,0%
1047612-CAP MARINE												
Entretien bouches/e nitrées air	13	13	10	76,9%	28,6%	10	76,9%	76,9%	28,6%	1	7,7%	0,0%
1047613-VILLA SERENA												
Entretien bouches/e nitrées air	18	18	8	44,4%	55,6%	8	44,4%	44,4%	55,6%	0	0,0%	0,0%
1047618-HAMEAU DE LA PALMERAIE												
Entretien bouches/e nitrées air	13	13	9	69,2%	30,8%	9	69,2%	69,2%	30,8%	1	7,7%	0,0%
1070738-ALPHEE												
Entretien bouches/e nitrées air	10	10	8	80,0%	20,0%	8	80,0%	80,0%	20,0%	1	10,0%	0,0%
1070739-VILLA MIKAEL												
Entretien bouches/e nitrées air	10	10	6	60,0%	33,3%	6	60,0%	60,0%	33,3%	0	0,0%	0,0%



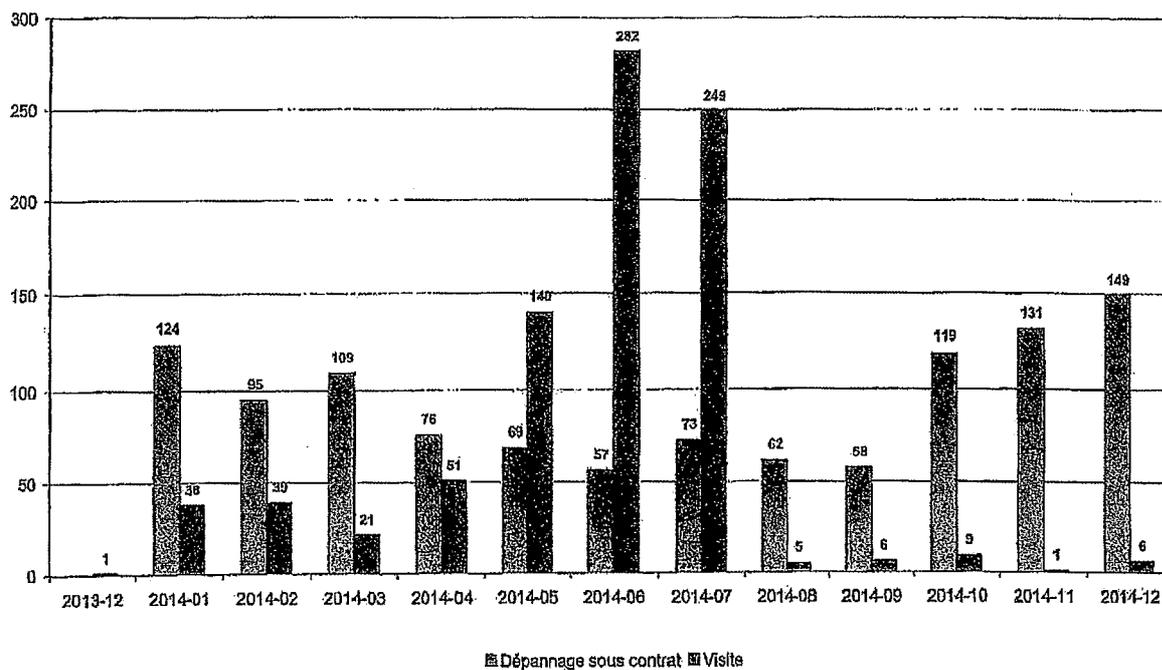
3.3 REPARTITION DES INTERVENTIONS SUR LA PERIODE CONTRACTUELLE PAR PRESTATION

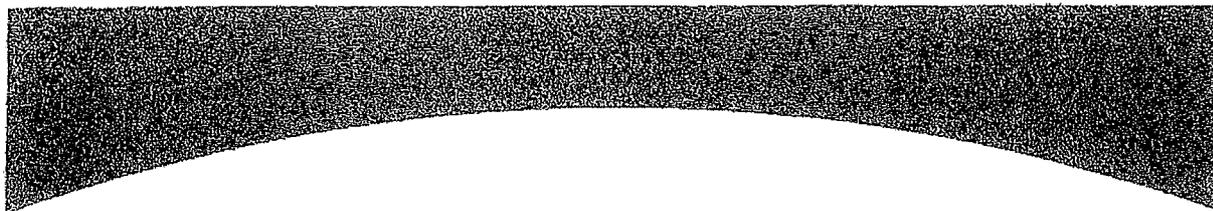
Prestation Entretien bouches/entrées air





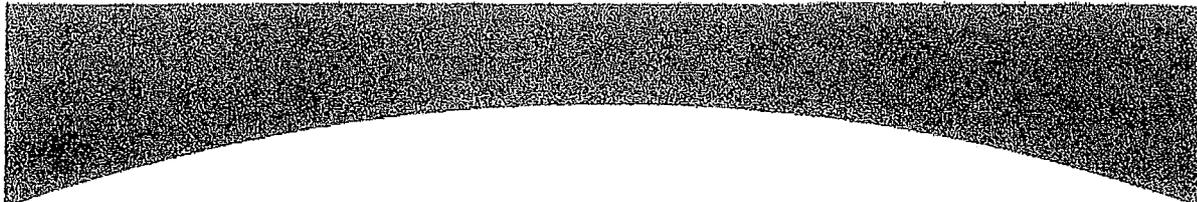
Prestation Entretien chaudière murale gaz



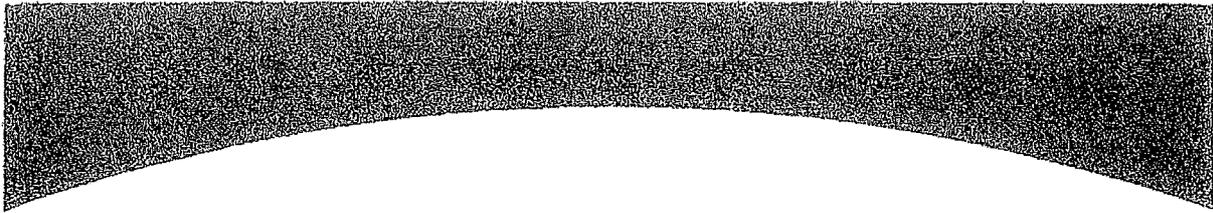


3.4 SUIVI DU REMPLACEMENT DES PIÈCES PAR PRESTATION

Entretien chaudière murale gaz	
Type de pièces	Quantité
BLOC GAZ	1
BLOC HYDRAULIQUE	12
BOUCHON DE DEGORGEMENT	1
BOUTON	1
BRIDE AVANT	1
BY PASS	1
CÂBLAGE (ML)	2
CAPTEUR DE PRESSION	1
CARTE ELECTRONIQUE	1
CIRCUIT ALLUM./REGUL.	1
CIRCUIT IMPRIME	9
CIRCUIT IMPRIME DE COMMANDE	1
CIRCULATEUR	9
CLAPET CHAUFFAGE	2
CLAPET INVERSEUR	4
CORPS DE CHAUFFE	4
DEBISTAT	25
DEGAZEUR AUTOMATIQUE	5
DEGAZEUR MANUEL	1
DISCONNECTEUR	10
DISCONTACTEUR	1
DISJONCTEUR DIFFÉRENTIEL	1
DURITE	3
ECHANGEUR CHAUFFAGE	6
ECHANGEUR DE PLAQUES	8
ECHANGEUR SANITAIRE	1
ELECTRODE ALLUMAGE	1
ELECTRODE IONISATION	2
EXTRACTEUR	1
FAÇADE	1
GROUPE SECURITE SOUPAPE	1
JOINTS DIVERS	1
MANOMETRE	1
MECANISME GAZ	1
MEMBRANE	12
PLAQUE ELECTRIQUE	1
PLATINE	1
POMPE	10
POMPE OU CIRCULATEUR CHAUFFAGE	2
PURGEUR	4
PURGEUR AUTOMATIQUE	1
ROB.SANITAIRE	3
ROBINET DE REMPLISSAGE	1
ROBT D'ARRÊT	2



SÉCURITÉ DE SURCHAUFFE	1
SONDE SANITAIRE	4
SONDES DE REGULATION	2
SOUPAPE DE SÉCURITÉ CHA (3BAR)	32
TÊTE DE ROBT	2
THERMISTANCE	17
THERMISTANCE CHAUFFAGE	2
THERMISTANCE SANITAIRE	4
THERMOCOUPLE	1
THERMOMANO	3
THERMOSTAT	1
THERMOSTAT AMBIANCE HORLOGE	2
THERMOSTAT CHAUFFAGE	2
VALVE À EAU	7
VALVE EAU	1
VANNE 3 VOIES	20
VANNES EF/EC	1
VASE D'EXPANSION	2
TOTAL	262



4- Analyse de l'activité et axes de progrès

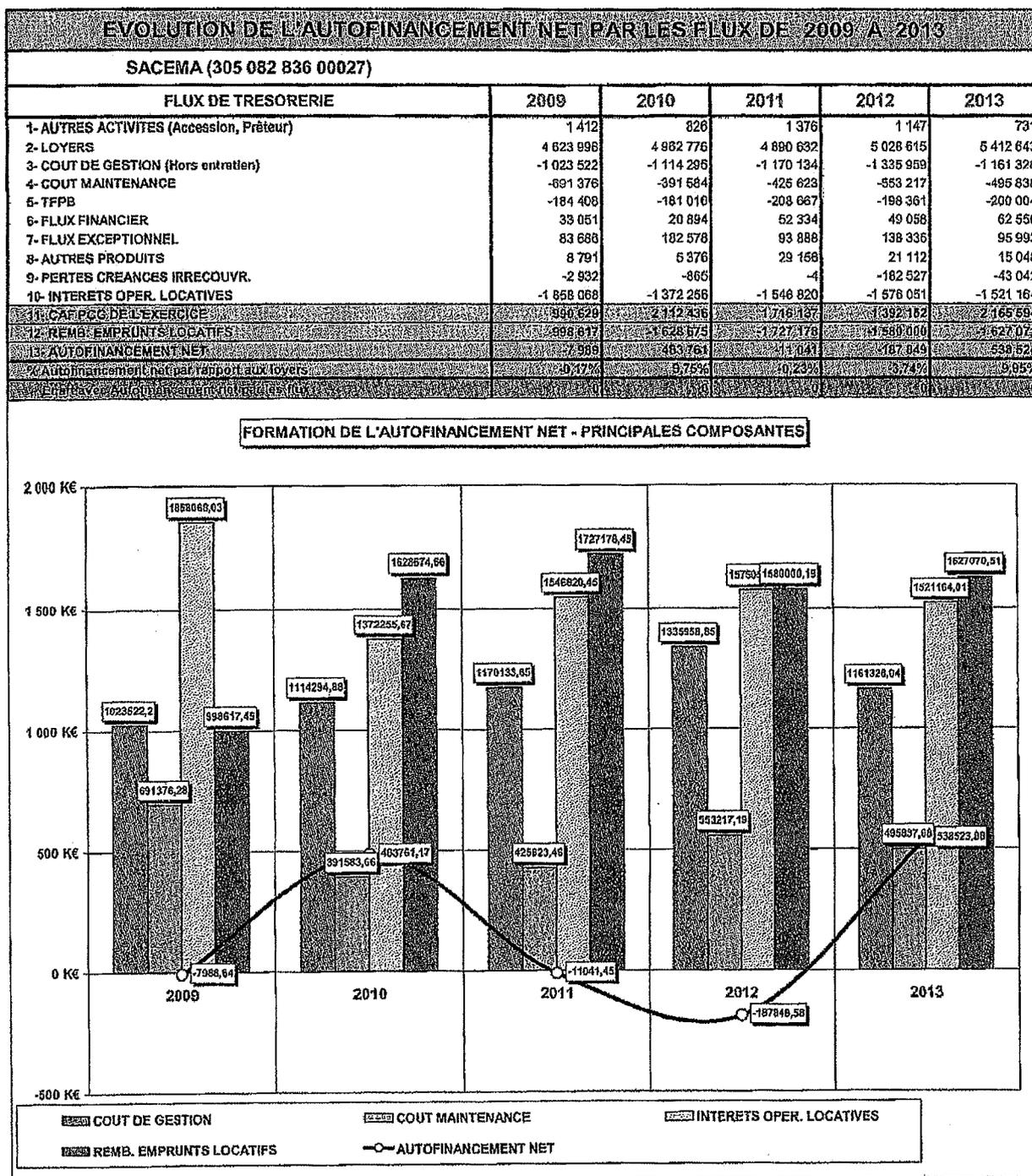
4.1 ANALYSE DE L'ACTIVITE

Exemple : « Ceci est l'analyse de l'activité saisie par le chef d'agence »

4.2 PROPOSITION D'AXES DE PROGRES

Exemple : « Ceci est la proposition d'axes de progrès saisie par le chef d'agence »

Annexe N°



Annexe N°

1 - BILAN FONCTIONNEL					
SACEMA (306 082 896 00027)	2009	2010	2011	2012	2013
Capital et réserves (SA)	302 587	302 587	302 587	303 587	1 242 807
Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
Report à nouveau	2 777 078	3 481 853	4 423 569	6 428 852	6 003 266
Résultat de l'exercice	684 474	961 808	1 002 693	476 188	1 673 848
Situation nette	3 764 139	4 746 248	5 728 856	6 208 627	8 920 921
Subventions d'investissement	20 024 085	21 858 779	23 862 068	23 294 580	25 250 201
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Plus participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	23 788 223	26 584 525	29 640 737	31 489 517	34 298 794
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	20 212 708	21 800 994	22 800 332	23 005 917	23 001 987
Emprunts et dettes financières (hors I.C.M.E, intérêts compensateurs et débits comptes courants accession)	47 255 089	46 835 041	47 041 384	54 032 775	59 303 878
Dépôts et cautionnements reçus	297 626	293 497	204 015	112 518	324 874
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers (hors I.C.M.E)	6 400	6 400	8 400	0	0
Intérêts compensateurs	1 142 743	925 086	671 420	552 749	374 488
Ressources stables	92 693 648	98 234 373	100 740 096	110 689 247	121 662 989
Immobilisations incorporelles (VI)	838 870	838 870	838 870	838 870	838 870
Immobilisations corporelles (VI)	61 545 152	63 101 348	64 649 254	63 128 363	63 078 876
Immobilisations en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VI)	3 827 870	6 284 813	7 231 930	8 486 024	18 215 171
Immobilisations d'exploitation	66 361 695	71 875 128	72 416 000	70 463 257	71 973 116
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (hors I.C.M.E Actif)	37 531	37 531	38 889	38 889	38 889
Immobilisations financières	37 531	37 531	38 889	38 889	38 889
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indemnités)	0	0	0	0	0
Charges différées: Induits compensateurs	1 142 743	926 086	671 420	552 749	374 488
Fonds de roulement global (FRNG)	5 671 879	6 395 849	6 161 774	6 831 546	10 047 602
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	0	0	0	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	0 876
Créances et autres et factures	1 080 846	1 307 350	1 200 250	1 149 345	1 182 600
Autres créances d'exploitation (hors I.C.M.E Actif)	1 450 214	2 043 882	4 678 859	4 281 014	4 610 501
Charges constatées d'avance d'exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à répartir hors exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif divers (hors provisions financières)	-629 765	-432 718	-794 035	-698 340	-697 062
Autres d'exploitation nets	1 950 356	2 357 643	5 056 056	4 733 020	5 179 011
Avances et acomptes reçus sur commandes	5 882	38 659	67 863	79 034	42 059
Dettes sur achats d'exploitation	82 324	76 522	54 642	34 109	75 289
Dettes fiscales et sociales	27 144	42 520	30 345	35 350	38 317
Produits constatés d'avance d'exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à répartir hors exploitation	0	0	0	0	0
Emprunts accession prêts et prêts sociaux, opérations d'investissement	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	144 349	206 800	192 770	198 492	156 562
Besoins du Fonds de Roulement d'Exploitation	1 815 407	3 151 643	4 993 286	4 568 428	5 024 449
Créances diverses	618 778	0	0	0	2 259
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à répartir hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	618 778	0	0	0	2 259
Dettes diverses sur immobilisations	77 365	3 112 406	193 469	201 662	8 210
Autres dettes diverses	0	0	0	1 638	0
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	614 416	657 624	287 859	882 176	622 189
Provision constatée d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Restes à classer ou à répartir hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'exploitation Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	801 803	3 769 942	904 318	1 005 804	670 409
Besoins du Fonds de Roulement Hors Exploitation	273 624	3 769 942	904 318	1 005 804	667 451
Besoins en Fonds de Roulement	1 541 783	6 921 585	5 897 604	5 574 232	5 691 899
Valeurs mobilières de placement (Nettes des prov. financières)	3 119 129	6 096 628	2 489 254	4 858 383	818 422
Disponibilités (Valeur nette)	485 608	-54 389	1 127 550	1 512 248	8 147 776
Tresorerie active	3 604 737	6 042 239	3 616 804	6 370 631	8 966 198
Comptes bancaires et autres créances de banque	0	0	0	0	0
Tresorerie passive	0	0	0	0	0
Tresorerie nette	3 604 737	6 042 239	3 616 804	6 370 631	8 966 198
NOTA: SI LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT EST NEGATIF, IL S'AGIT D'UNE RESSOURCE EN FONDS DE ROULEMENT QUI VIENT S'AJOUTER AU FONDS DE ROULEMENT NET POUR DONNER LA TRESORERIE					
P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES	884 833	629 320	707 718	1 186 648	1 352 534
FRNG EN MOIS DE DEPENSES	6,8 mois	6,8 mois	10,8 mois	4,4 mois	7,4 mois
FRNG PAR LOGEMENT GERE	5 742	8 048	8 535	10 288	18 408
PART DU FRNG DANS LA TRESORERIE (%)	143%	80%	210%	167%	177%
TRESORERIE EN MOIS DE DEPENSES	4,1 mois	0,5 mois	6,1 mois	6,4 mois	4,2 mois

Annexe N°

BESOINS DE FINANCEMENT ET FONDS PROPRES DISPONIBLES FIN 2013 ET A TERMINAISON			
SACEMA (305 082 836 00027)	2013	OBSERVATIONS	Ratios
Situation nette	8 778 486		
Stock d'intérêts compensateurs (c/16883) si c/7963 inutilisé	0		
Excédent (ou insuffisance) AT/AF locatif	-2 338 713		
Éventuellement Reprises cumulées sur subventions non locatives (partie du C/139)	0	Uniquement pour les subventions non locatives	
AT bureaux	0		
Autres emprunts nets	0		
Total moyens financiers fin 2013	6 439 773		
Dépenses comptabilisées fin 2013	-110 521 356	Compris Bureaux	
Subventions notifiées fin 2013	35 192 866		
Emprunts locatifs encaissés fin 2013	80 391 408	Emprunts locatifs (code 2.21)	
Autres	0	Droits des L.A. (C/229)	
Remboursements anticipés emprunts :	-1 758 961		
Excédent (ou déficit) de moyens financiers sur investissements fin 2013	3 303 957	Compris portage des préliminaires pour 0	
Donc portage des opérations préliminaires fin 2013 (fonds encaissés moins dépenses réglées) - à saisir	0	Portage en trésorerie des opérations préliminaires	
Dépenses restant à comptabiliser - à saisir	-13 359 178	Impacte les situations à terminaison	
Emprunts restant à encaisser - à saisir	8 950 393	Impacte les situations à terminaison (Montant prévisions actualisées d'emprunts moins montant emprunts encaissés/comptabilisés des FSFC)	
Subventions restant à notifier - à saisir		Impacte les situations à terminaison (Montant prévisions actualisées de subventions moins montant subventions notifiées/comptabilisées des FSFC)	
Moyens financiers immobilisés à l'équilibre des opérations à terminaison :	-1 014 828	Compris portage des préliminaires pour 0	
Balance nette accession + aménagement (Bilan)	0		
Autres utilisations	-50 801	Autres Immob. Corpo. Diverses	
Total des investissements immobilisés à terminaison :	-1 155 630	Compris portage des préliminaires pour 0	
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2013	9 692 928	Compris portage des préliminaires pour 0	
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON	5 284 143	Compris portage des préliminaires pour 0	
Ressources semi-permanentes :			
Dépôts et cautionnements reçus	324 674		
Provisions pour risques	0		
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	0		
FRN 31/12/2013	10 017 602		2,5 mois
FRNA A TERMINAISON	5 608 817		2,5 mois
Besoin de FR exploitation	-5 021 449		
Besoin FR Hors exploitation	667 451		
TRÉSORERIE 31/12/2013	1 061 504		12 mois
TRÉSORERIE A TERMINAISON	1 258 949		00 mois
P.M. : Montant Moyen des Dépenses Mensuelles	1 352 834		

BESOIN DE FINANCEMENT ET FONDS PROPRES DISPONIBLES	MONTANTS	OBSERVATIONS
Total moyens financiers fin 2013	6 439 773	
Déficit ou excédent de trésorerie des investissements (+/-)	3 303 957	
Couvertures autres immobilisations corporelles (-)	-50 801	
Fonds propres immobilisés fin 2013 (2+3)	3 253 155	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2013 (1-4)	9 692 928	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
Dépenses restant à comptabiliser (Op. à Terminaison) (-)	-13 359 178	
Emprunts restant à encaisser (Op. à Terminaison) (+)	8 950 393	
Subventions restant à notifier (Op. à Terminaison) (+)	0	
Fonds propres immobilisés à terminaison (-) (4+6+7+8)	-1 155 630	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON (1+9)	5 284 143	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
Provisions et Dépôts (+)	324 674	
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	0	
Fonds de Roulement Net fin 2013 (5+11)	10 017 602	
Fonds de Roulement Net à Terminaison (11+10)	5 608 817	

Nota: Le calcul des fonds propres immobilisés et disponibles prend en compte le portage des opérations préliminaires à hauteur de 0 Euros

SOURCES ET SIGLES UTILISES**REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.**

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2012	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2013		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2009 (méd. des Autres)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2009 (méd. des Autres)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2009 (méd. des Autres)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2009, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2010, MEEDDAT/CGDD/SoeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2009, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible

**REPONSES DE LA SOCIETE ANONYME DE
CONSTRUCTION D'ECONOMIE MIXTE D'ANTIBES
JUAN-LES-PINS (SACEMA) - 06**

ANTIBES, le 02 Février 2016

Délégation territoriale de l'ANCOLS
10, Boulevard d'Athènes
13001 Marseille

LETTRE RECOMMANDEE A.R n° 2C 062 104 3307 2

Vos réf. : 2015-LS/7137-06012

Nos réf : MB/ MCR/PC/CD/309-2016

Objet : Rapport définitif de contrôle n°2014-116
M. Martin Gousset Pascal, Directeur Général
Affaire suivie par M. Tourel Jean-François
Observations écrites du Conseil d'Administration de la Sacema

Monsieur le Directeur Général,

La Sacema a accusé réception le 06 octobre 2015 du rapport définitif de contrôle la concernant.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.342-14 du code de la construction et de l'habitation, en ma qualité de Présidente Directrice Générale, j'ai communiqué l'intégralité de ce rapport définitif de contrôle à chacun des membre du conseil d'Administration, et fait inscrire son examen à la plus proche réunion de notre Conseil d'Administration, soit le 27 octobre 2015, pour y donner lieu à débat et être soumis à délibération.

Au deuxième point de l'ordre du jour de ce conseil figurait l'examen du rapport de l'ANCOLS.

Conformément à l'alinéa 4 du même article R.342-14 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration a décidé de se prévaloir de la possibilité, que lui offre la loi, d'adresser des observations écrites sur le rapport définitif de contrôle.

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 26 janvier 2016, les membres du Conseil d'Administration ont adopté un texte mentionnant les observations écrites qu'ils souhaitaient adresser sur le rapport définitif de contrôle aux fins de leurs publications.

Aussi, je vous prie de bien vouloir prendre en considération ces observations écrites que je vous adresse au nom du Conseil d'Administration de la Sacema.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'assurance de ma considération distinguée.

LA PRESIDENTE,



Marguerite BLAZY.

PJ : Délibération du 26 01 2016 du CA de la Sacema
Observations écrites du Conseil d'Administration de la Sacema

Antibes le 26 janvier 2016.

Observations écrites du Conseil d'Administration de la SACEMA sur le rapport définitif de l'ANCOLS.

Notre Conseil d'Administration est composé d'administrateurs aux profils différents et variés et chaque administrateur, en fonctions de ses compétences propres, de ses délégations au sein du Conseil municipal, de son entreprise, ou de la CASA, contribue au bon fonctionnement de la Sacema.

On retrouve l'implication et la motivation de chaque administrateur à différents niveaux.

Ainsi, l'on peut noter la participation hebdomadaire, chaque mardi, de la Présidente à une réunion de travail avec la Directrice et le Directeur Adjoint, au cours de laquelle sont débattues des grandes lignes stratégiques et de performance de la Sacema qui seront abordées lors du comité de direction qui se réunit le jeudi suivant.

M. Gente, administrateur représentant de la ville d'Antibes, s'est impliqué et continue à s'impliquer en particulier sur l'opération Esterel Courbet qui lui tient particulièrement à cœur compte tenu de son enjeu pour la commune.

Mme Lonvis, administratrice représentante de la Ville d'Antibes, de par sa délégation au sein du conseil municipal d'adjoint au handicap, a suivi de près l'élaboration du dossier Ad'Ap de la Sacema. Elle veille tout particulièrement à ce que la Société soit sensibilisée lors de l'élaboration de ses programmes de construction aux problèmes liés au handicap et à l'accessibilité dans ces résidences.

M. Dulbecco, administrateur représentant de la ville d'Antibes, de par sa fonction d'Adjoint à l'urbanisme de la ville d'Antibes, suit de près les dossiers de permis de construire déposés par la Sacema.

M. Maurin, administrateur représentant de la CASA, de par sa fonction de Vice-président en charge des finances auprès de cette instance, a joué un rôle actif dans la recapitalisation de la Sacema. Ayant exercé par ailleurs les fonctions de Maire d'une commune dans un passé récent, il est parfaitement au fait du fonctionnement d'un budget et n'hésite pas à prodiguer ses conseils avisés concernant le budget élaboré par la Direction de la Sacema et son service financier, les procédures de marché, mais aussi en matière de stratégie de développement de la société.

D'une façon plus générale, on relève une bonne implication et une forte motivation des membres du conseil sur la marche de la Sacema et sa stratégie de développement, chacun des membres du Conseil s'informant régulièrement auprès de la Directrice, ou de la Présidente, de l'avancement des dossiers auxquels il collabore de près.

Le mode de fonctionnement de notre société et la répartition des missions qui incombent à chacun concourent à la bonne marche de cette dernière qui a su trouver le délicat équilibre entre les attributions de ses différentes composantes ; sa Présidente, les membres de son conseil d'Administration et la Direction opérationnelle.

La qualité de l'information fournie tout au long de l'année au conseil d'Administration lui permet d'exercer un véritable rôle d'instance de décision et de contrôle.

De nombreuses pistes d'amélioration ont été mises en œuvre favorisant l'implication du Conseil d'Administration pour une relation de travail efficace, en utilisant au mieux les compétences de chacun de ses membres.

Par exemple, les membres du Conseil d'Administration, à travers la Présidente, ont préconisé la mise en œuvre de mesures concrètes destinées à améliorer le fonctionnement du Conseil d'Administration :

- formation des administrateurs ;
- diffusion du calendrier des réunions du Conseil d'Administration pour l'année N+1 ;
- allègement des ordres du jour ;
- favorisation d'un mix de sujets « stratégiques » et sujets moins « stratégiques » ;
- mise en place d'une procédure de préparation des réunions du Conseil d'Administration à travers un pré-Conseil d'Administration ;
- échange avec les administrateurs sous forme de jeu de questions /réponses ;
- envoi dématérialisé des documents du Conseil d'Administration ;
- tenue d'au moins un débat d'orientation sur une question stratégique à chaque Conseil d'Administration ou lors de réunions ad hoc mais régulières ;
- mise en place d'une communication transparente, synthétique et pédagogique des comptes et documents budgétaires ;
- renforcement de la dimension stratégique en particulier en orientant les discussions sur les grandes orientations de la Sacema et les investissements des masses budgétaires ;
- tenue d'un Conseil d'Administration consacré aux orientations budgétaires ;
- faire du rapport annuel un document d'orientations stratégiques ;
- etc...

Concernant la mise en œuvre de la commande publique :

- un nouveau guide de procédure d'achat doit être validé par le Conseil d'Administration. Toutefois, après conseil pris auprès d'un avocat spécialiste en ce domaine, il apparaît comme irréaliste à ce jour de rédiger un nouveau guide de procédure d'achat alors même que l'ordonnance de juillet 2015 n'a, semble-t-il toujours pas été ratifiée, et que ses décrets d'application n'ont toujours pas été publiés et ne le seront probablement pas avant mi-avril 2016. Dans cette période de droit inconstant et en l'absence de stabilisation des textes, le Conseil d'Administration a donc jugé préférable de différer la validation du nouveau guide d'achat de la Sacema.

Concernant la maintenance du parc de la Sacema :



- le Conseil d'Administration a demandé à la Directrice de veiller particulièrement au maintien de ce dernier dans le respect des règles de sécurité et de réaliser dans le courant du 1^{er} semestre 2016 les diagnostics manquants.

- depuis le contrôle il a été réalisé notamment la mise aux normes des ascenseurs et un suivi plus rigoureux de la vérification des chaudières à gaz individuelles.

Sur la lisibilité financière :

- le Conseil d'Administration a demandé à la Directrice de lui présenter pour validation une analyse financière prévisionnelle et un business plan à moyen terme qui feront l'objet d'une actualisation chaque année.

- enfin, le Conseil d'Administration a demandé que lui soit présenté l'outil de calcul des frais de maîtrise d'ouvrage pour les opérations d'investissement.

Pour le Conseil d'Administration.

La Présidente



Marguerite BLAZY.

**Société Anonyme de Construction
d'Economie Mixte d'Antibes - Juan Les Pins**

S.A.C.E.M.A.

Le Kalliste

670 Première Avenue

06600 ANTIBES

URSSAF 061 254 210 17

INSEE 305 082 836 - APE 6820 A

4 EME QUESTION INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

REPONSE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU RAPPORT DEFINITIF DE L'ANCOLS.

Madame la Présidente expose aux membres du Conseil d'administration :

La SACEMA a fait l'objet du 14 novembre 2014 au 12 février 2015 d'un contrôle sur place et sur pièces exercé par l'Agence nationale de contrôle du logement social (MILOS/ANCOLS) en vertu de l'article L.342-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'ANCOLS nous a transmis par LRAR reçue le 06 octobre 2015, le rapport définitif de contrôle de la SACEMA.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.342-14 du code de la construction et de l'habitation, en ma qualité de Présidente Directrice Générale, j'ai communiqué l'intégralité de ce rapport définitif de contrôle à chacun des membres du conseil d'Administration, et fait inscrire son examen à la plus proche réunion de notre conseil d'administration, soit le 27 octobre 2015, pour y donner lieu à débat et être soumis à délibération.

Je vous rappelle que conformément à l'alinéa 4 du même article R.342-14 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration peut, dans un délai de quatre mois à compter du jour de la notification, adresser ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle aux fins de leur publication. A réception de ces observations écrites, ou à défaut à l'expiration du délai réglementaire de quatre mois, le rapport définitif de contrôle sera considéré comme un document administratif communicable à toute personne en faisant la demande, dans les conditions fixées par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée, et sera publié sur le site internet de l'ANCOLS, accompagné de ces éventuelles observations écrites.

En séance du 27 octobre 2015 le Conseil d'Administration a décidé de se prévaloir de la possibilité, que lui offre la loi, d'adresser des observations écrites sur le rapport définitif de contrôle.

Une Commission AD HOC constituée de la Présidente Mme Blazy, de trois administrateurs, Mme Lonvis, Mme Lellouche, M. Gente, ainsi que de la Directrice et du Directeur Adjoint, de la SACEMA, s'est réunie le 26 janvier 2016 à 8h30 afin de préparer un projet de réponse aux observations de l'ANCOLS.

Je vous propose donc de prendre connaissance du projet de réponse aux observations de l'ANCOLS et d'en discuter.



Après une lecture approfondie du projet de réponse, s'ensuivent une discussion et une série d'échanges sur le sujet.

Après donc en avoir débattu, les membres du Conseil d'Administration à l'unanimité :

Arrêtent le texte définitif de la réponse du Conseil d'Administration de la Sacema au rapport définitif de l'ANCOLS comme suit.

Notre Conseil d'Administration est composé d'administrateurs aux profils différents et variés et chaque administrateur, en fonctions de ses compétences propres, de ses délégations au sein du Conseil municipal, de son entreprise, ou de la CASA, contribue au bon fonctionnement de la Sacema.

On retrouve l'implication et la motivation de chaque administrateur à différents niveaux.

Ainsi, l'on peut noter la participation hebdomadaire, chaque mardi, de la Présidente à une réunion de travail avec la Directrice et le Directeur Adjoint, au cours de laquelle sont débattues des grandes lignes stratégiques et de performance de la Sacema qui seront abordées lors du comité de direction qui se réunit le jeudi suivant.

M. Gente, administrateur représentant de la ville d'Antibes, s'est impliqué et continue à s'impliquer en particulier sur l'opération Esterel Courbet qui lui tient particulièrement à cœur compte tenu de son enjeu pour la commune.

Mme Lonvis, administratrice représentante de la Ville d'Antibes, de par sa délégation au sein du conseil municipal d'adjoint au handicap, a suivi de près l'élaboration du dossier Ad'Ap de la Sacema. Elle veille tout particulièrement à ce que la Société soit sensibilisée lors de l'élaboration de ses programmes de construction aux problèmes liés au handicap et à l'accessibilité dans ces résidences.

M. Dulbecco, administrateur représentant de la ville d'Antibes, de par sa fonction d'Adjoint à l'urbanisme de la ville d'Antibes, suit de près les dossiers de permis de construire déposés par la Sacema.

M. Maurin, administrateur représentant de la CASA, de par sa fonction de Vice-président en charge des finances auprès de cette instance, a joué un rôle actif dans la recapitalisation de la Sacema. Ayant exercé par ailleurs les fonctions de Maire d'une commune dans un passé récent, il est parfaitement au fait du fonctionnement d'un budget et n'hésite pas à prodiguer ses conseils avisés concernant le budget élaboré par la Direction de la Sacema et son service financier, les procédures de marché, mais aussi en matière de stratégie de développement de la société.

D'une façon plus générale, on relève une bonne implication et une forte motivation des membres du conseil sur la marche de la Sacema et sa stratégie de développement, chacun des membres du Conseil s'informant régulièrement auprès de la Directrice, ou de la Présidente, de l'avancement des dossiers auxquels il collabore de près.

Le mode de fonctionnement de notre société et la répartition des missions qui incombent à chacun concourent à la bonne marche de cette dernière qui a su trouver le délicat équilibre entre les attributions de ses différentes composantes ; sa Présidente, les membres de son conseil d'Administration et la Direction opérationnelle.

La qualité de l'information fournie tout au long de l'année au conseil d'Administration lui permet d'exercer un véritable rôle d'instance de décision et de contrôle.

De nombreuses pistes d'amélioration ont été mises en œuvre favorisant l'implication du Conseil d'Administration pour une relation de travail efficace, en utilisant au mieux les compétences de chacun de ses membres.

Par exemple, les membres du Conseil d'Administration, à travers la Présidente, ont préconisé la mise en œuvre de mesures concrètes destinées à améliorer le fonctionnement du Conseil d'Administration :

- formation des administrateurs ;
- diffusion du calendrier des réunions du Conseil d'Administration pour l'année N+1 ;
- allègement des ordres du jour ;
- favorisation d'un mix de sujets « stratégiques » et sujets moins « stratégiques » ;
- mise en place d'une procédure de préparation des réunions du Conseil d'Administration à travers un pré-Conseil d'Administration ;
- échange avec les administrateurs sous forme de jeu de questions /réponses ;
- envoi dématérialisé des documents du Conseil d'Administration ;
- tenue d'au moins un débat d'orientation sur une question stratégique à chaque Conseil d'Administration ou lors de réunions ad hoc mais régulières ;
- mise en place d'une communication transparente, synthétique et pédagogique des comptes et documents budgétaires ;
- renforcement de la dimension stratégique en particulier en orientant les discussions sur les grandes orientations de la Sacema et les investissements des masses budgétaires ;
- tenue d'un Conseil d'Administration consacré aux orientations budgétaires ;
- faire du rapport annuel un document d'orientations stratégiques ;
- etc...

Concernant la mise en œuvre de la commande publique :

- un nouveau guide de procédure d'achat doit être validé par le Conseil d'Administration. Toutefois, après conseil pris auprès d'un avocat spécialiste en ce domaine, il apparaît comme irréaliste à ce jour de rédiger un nouveau guide de procédure d'achat alors même que l'ordonnance de juillet 2015 n'a, semble-t-il toujours pas été ratifiée, et que ses décrets d'application n'ont toujours pas été publiés et ne le seront probablement pas avant mi-avril 2016. Dans cette période de droit inconstant et en l'absence de stabilisation des textes, le Conseil d'Administration a donc jugé préférable de différer la validation du nouveau guide d'achat de la Sacema.

Concernant la maintenance du parc de la Sacema :

- le Conseil d'Administration a demandé à la Directrice de veiller particulièrement au maintien de ce dernier dans le respect des règles de sécurité et de réaliser dans le courant du 1^{er} semestre 2016 les diagnostics manquants.

- depuis le contrôle il a été réalisé notamment la mise aux normes des ascenseurs et un suivi plus rigoureux de la vérification des chaudières à gaz individuelles.

Sur la lisibilité financière :

- le Conseil d'Administration a demandé à la Directrice de lui présenter pour validation une analyse financière prévisionnelle et un business plan à moyen terme qui feront l'objet d'une actualisation chaque année.

- enfin, le Conseil d'Administration a demandé que lui soit présenté l'outil de calcul des frais de maîtrise d'ouvrage pour les opérations d'investissement.

Les Membres du Conseil d'Administration :

- autorisent, à l'unanimité, la Présidente, Marguerite BLAZY, à adresser ces observations à l'ANCOLS.

*Extrait du Conseil d'Administration du 26 Janvier 2016
certifié conforme à l'original*



LA PRESIDENTE

MARGUERITE BLAZY

**Société Anonyme de Construction
d'Economie Mixte d'Antibes - Juan Les Pins**

S.A.C.E.M.A.
Le Kalliste
670 Première Avenue
06600 ANTIBES
URSSAF 061 254 210 17
INSEE 305 082 836 - APE 6820 A