

SIEMP, Société immobilière d'économie mixte
de la Ville de Paris

PARIS (75)



RAPPORT DE CONTRÔLE

N° 2016-066

RAPPORT DE CONTRÔLE

N° 2016-066

**SIEMP, Société immobilière d'économie mixte de la Ville
de Paris**

PARIS (75)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-066

SIEMP, Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris – (75)

N° SIREN : 552 038 200 00069

Raison sociale : Élogie-SIEMP

Présidente : Sandrine CHARNOZ

Directrice générale : Valérie DE BREM

Adresse : 29, boulevard Bourdon 75 004 PARIS

Actionnaire principal : Ville de Paris

Au 31 décembre 2015 (avant fusion avec Élogie)

Nombre de logements familiaux gérés : 11 215		Nombre de logements familiaux en propriété : 11 215		Nombre de places en résidences spécialisées en propriété : 491	
Indicateurs		Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE					
Logements vacants (hors vacance technique)		3,8 %	2,1 %	3,1 %	(4) (2)
Logements vacants à plus de 3 mois		1,8 %	0,8 %	1,6 %	(4) (2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)		3,8 %	6,4%	9,2 %	(4) (2)
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)		8 %	ND	ND	
Âge moyen du parc (en années)		27 ans	ND	ND	
POPULATION LOGEES					
Locataires dont les ressources sont :					
< 20 % des plafonds		31 %	15 %	ND	(1)
< 60 % des plafonds		61 %	53 %	ND	(1)
> 100% des plafonds		8 %	14,9 %	ND	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement		36 %	34,5 %	ND	(1)
Familles monoparentales		22 %	20,9 %	ND	(1)
Personnes isolées		27 %	32 %	ND	(1)
GESTION LOCATIVE					
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)		8 €/m² de SH	6,6 €/ m² de SH	5,7 €/ m² de SH	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)		15,48 %	16,01 %	13,72 %	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE					
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)		ND	ND	ND	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)		14,36	3,8	3,8	
Autofinancement net / chiffre d'affaires		8,33 %	11,26 %	11 %	

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Boléro 2014 : ensemble des ESH IdF

POINTS FORTS :

- ▶ Contribution importante au relogement des ménages défavorisés
- ▶ Dispositif d'attribution des logements performant
- ▶ Bon état d'entretien du parc
- ▶ Organisation adaptée en matière de gestion de proximité
- ▶ Suivi performant des charges locatives
- ▶ Comptabilité bien tenue et conforme à la réglementation en vigueur

POINTS FAIBLES :

- ▶ Vacance élevée
- ▶ Coûts de gestion élevés

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non-respect des procédures prévues pour les conventions réglementées
- ▶ Non-respect des dispositions relatives au SLS pour les ménages en loyer dérogatoire
- ▶ 6 attributions irrégulières (dépassements des plafonds de ressources)
- ▶ Retard dans l'élaboration des diagnostics « amiante » portant sur les parties privatives
- ▶ Non-délivrance des décomptes de surface corrigée ou utile

Inspecteurs Auditeurs DCCS & DTCS ÎdF, Direction territoriale île-de-France de l'ANCOLS,

Directeur DCCS, Direction centrale des contrôles et suites,
Précédent rapport de contrôle MIILOS N° 2011-143 d'octobre 2012
Contrôle effectué du 12 septembre 2016 au 17 mars 2017
Diffusion du rapport : décembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-066

SIEMP, Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris – 75

TABLE DES MATIÈRES

RAPPORT DE CONTRÔLE n° 2016-066	2
SIEMP, Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris	2
PARIS (75)	2
	2
FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-066	1
POINTS FORTS :	2
POINTS FAIBLES :	2
IRRÉGULARITÉS :	2
Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DU CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	7
2.2 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DANS LA VIE DE LA SEM DEPUIS 2012	8
2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	9
2.3.1 Conditions d'exercice de leur rôle par les organes dirigeants	9
2.3.2 Évaluation de l'organisation et du management	12
2.3.3 Train de vie de l'organisme	13
2.4 CONCLUSION	13
3. Patrimoine	13
3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE	13
3.1.1 Description et localisation du parc	13
3.1.2 Données sur la rotation et la vacance	14
3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC	15
3.2.1 Politique des loyers	15
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	16
3.2.3 Charges locatives	17
3.3 CONCLUSION	19

4.	Politique sociale et gestion locative	19
4.1	CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES	19
4.2	L'ACCUEIL ET L'HÉBERGEMENT DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ	20
4.3	LES OCCUPATIONS IRRÉGULIÈRES	21
4.4	ACCÈS AU LOGEMENT	22
4.4.1	Connaissance de la demande	22
4.4.2	Politique d'occupation du parc de l'organisme	22
4.4.3	Gestion des attributions	23
4.5	QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	24
4.6	TRAITEMENT DES IMPAYÉS	25
4.7	CONCLUSION	26
5.	Stratégie patrimoniale	27
5.1	ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	27
5.2	DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE CONVENTIONNÉ	27
5.3	EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE	29
5.4	MAINTENANCE DU PARC	29
5.5	VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ	30
5.6	AUTRES ACTIVITÉS	30
5.7	CONCLUSION	30
6.	TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE	30
6.1	ANALYSE FINANCIÈRE	32
6.1.1	Analyse de l'exploitation	32
6.1.2	Les éléments financiers concourant à la formation de l'autofinancement net de l'activité SIEG	35
6.1.3	Résultats comptables	36
6.1.4	Structure financière	37
6.2	CONCLUSION FINANCIÈRE	38
7.	Annexes	39
7.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES (SA avec conseil d'administration)	39
7.2	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES IRRÉGULARITÉS RELEVÉES QUANT AUX RÈGLES D'ATTRIBUTION	40
7.3	SIGLES UTILISÉS	41

SYNTHÈSE

La SIEMP fait partie des quatre bailleurs sur lesquels s'appuie la Ville de Paris, en tant qu'actionnaire majoritaire, avec l'OPH « Paris Habitat » et les SEM « RIVP » et « Élogie ». La SIEMP gérait jusqu'en 2016 plus de 11 500 logements ou équivalents dont 61 % avaient fait l'objet d'un conventionnement à l'APL. Elle s'est fortement investie dans la lutte contre l'insalubrité et a connu un haut niveau de production locative sociale depuis 10 ans : 3 000 logements environ ont été ainsi mis en service entre 2005 et 2015 dont plus de 2 300 réalisés sur des parcelles issues de l'insalubrité. À l'initiative de la Ville de Paris, et compte tenu désormais de la similitude de leurs activités, une opération de fusion-absorption, de la SIEMP par Élogie, a été réalisée avec effet rétroactif au 01 janvier 2016.

Le présent contrôle s'est attaché à faire un examen rétrospectif de l'activité de la SIEMP avant cette fusion.

La société a été administrée et dirigée durant les cinq dernières années dans des conditions globalement satisfaisantes, même si la qualité de l'information fournie au conseil d'administration et la sécurisation de son fonctionnement, au regard des procédures relatives aux conventions réglementées, sont apparues perfectibles.

La SIEMP loge dans son patrimoine une population aux ressources modestes voire très modestes. Elle contribue de manière significative au relogement des ménages défavorisés. Le parc est contingenté dans sa quasi-totalité et la Ville de Paris constitue le réservoir le plus important. Le processus d'attribution mis en œuvre par l'organisme repose fortement sur la présélection des candidats réalisée par la Ville de Paris, qui est adossée à un dispositif de cotation transparent. La SIEMP continue simultanément d'exercer ses prérogatives en s'appuyant sur des CAL qui jouent leur rôle. Nonobstant les inévitables difficultés de mise en œuvre d'un tel dispositif, au regard du nombre considérable de demandes actives, ce processus constitue une avancée notable en vue de garantir une égalité de traitement des demandeurs.

Le loyer moyen pratiqué dans le parc conventionné est assez élevé et supérieur aux moyennes régionales et départementales relevées dans le secteur HLM mais reflète en réalité des écarts importants. La forte proportion de logements locatifs intermédiaires PLS (plus de 20 %) influe significativement sur ce résultat. La politique de maîtrise des loyers du parc non conventionné menée par la SIEMP depuis de nombreuses années est parallèlement à souligner et favorise l'accessibilité du parc aux ménages ayant un niveau de ressources intermédiaire. La réglementation applicable aux loyers du parc conventionné est respectée, s'agissant des taux d'augmentation et le respect des conventions APL.

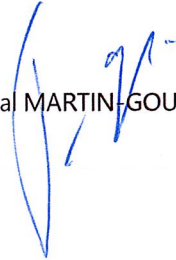
La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (article 82) instaure désormais une dérogation de trois ans au paiement d'un SLS pour les locataires en place à l'occasion de nouvelles opérations de conventionnement d'immeubles. Elle reconnaît de fait l'assujettissement de tous les locataires concernés par ce dispositif (qui a été fortement et logiquement utilisé sur la Ville de Paris) au SLS et au risque de perte du droit au maintien dans les lieux. La nouvelle structure Élogie-SIEMP est donc invitée à généraliser cette procédure pour tous les ménages actuellement dans cette situation.

Le patrimoine connaît une vacance assez élevée au regard de la tension du marché sur Paris et l'Île-de-France, en raison principalement, selon l'organisme, du manque d'attractivité de certains sites et du montant élevé du loyer pratiqué sur certains immeubles, constituant du logement intermédiaire. Les délais de relocation pourraient toutefois être réduits en améliorant les procédures. La qualité du service apportée au locataire apparaît satisfaisante, ce qui est confirmé par les différentes enquêtes de satisfaction.

La situation financière de la SIEMP avant la fusion était globalement convenable et équilibrée. Les résultats comptables importants en 2014 et 2015 ont permis de consolider sa capacité d'investissement, après la sortie du dispositif conventionnel passé avec la Ville de Paris. L'endettement est conforme aux ratios du secteur et résulte d'une sélectivité plus importante dans les financements bancaires notamment au stade du préfinancement. Adossée à une politique de construction neuve très fortement encadrée par la Ville de Paris la SIEMP dégageait une rentabilité relativement modeste, mais stable.

Les charges de structure apparaissent très élevées : les frais de personnel, bien qu'en diminution sur la période, se situent à un niveau important. Enfin, le pourcentage des frais généraux dans le total des charges de structure s'est accru sensiblement entre 2011 et 2015. Des mesures d'économie sont indispensables afin que l'efficacité de la société puisse s'accroître. Élogie-SIEMP prend l'engagement de poursuivre ses efforts dans le cadre de la réorganisation induite par la fusion.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de Société Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Paris (SIEMP) en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation: « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le rapport de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (MILOS) effectué en 2011 soulignait notamment la participation active de la société au développement du parc social parisien et sa contribution importante au logement des populations à faibles ressources. Il mettait cependant également en évidence, dans le même temps, plusieurs faiblesses : le niveau élevé des coûts de gestion et des charges locatives facturées aux locataires de certains groupes, le manque de fiabilité des enquêtes sur l'occupation du parc social et une organisation en matière de proximité et de traitement des réclamations qui demeurerait perfectible. Quelques irrégularités étaient par ailleurs relevées : la méconnaissance des procédures prévues pour les conventions réglementées, le non-respect des règles relatives à l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS), le caractère illégal des conventions financières conclues avec la Ville de Paris et la non-conformité de la comptabilité.

Le présent contrôle a porté sur les années 2011 à 2016 et a été effectué de manière concomitante avec celui de la SEM « Élogie » (rapport 2016-063). Il est précisé que les deux SEM, dont la majorité du capital est contrôlée par la Ville de Paris, se sont rapprochées depuis dans le cadre d'une fusion-absorption de la SIEMP par Élogie ayant un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016. Cette opération a donné naissance à la SEM « Élogie-SIEMP ». Le présent rapport dresse les constats relatifs à l'activité de la SIEMP avant la fusion.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DU CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La SIEMP a été créée à l'origine (1956) pour construire et gérer des logements sociaux sur des terrains situés dans la commune de La Celle Saint-Cloud (dans les Yvelines) qui avaient été légués à la Ville de Paris. Son périmètre d'intervention a été depuis élargi à l'ensemble de la région parisienne.

La société a joué jusqu'en 2010 un rôle important dans la politique de lutte contre l'insalubrité menée par la Ville de Paris dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (CPA). Cette compétence d'aménageur a été par la suite transférée à une société publique locale : la Société de Requalification des Quartiers Anciens (SOREQA¹).

La SIEMP, outre son activité en tant que bailleur social, réalise également pour le compte de la Ville de Paris des équipements de petite enfance (crèches). Fin 2015, elle gère 11 059 logements familiaux dont 6 768 conventionnés à l'APL (soit 61 % du parc total) et possède 14 foyers représentant un total de 491 équivalents-logements (tous conventionnés). Elle est implantée dans six communes au total (Paris, La Celle Saint-Cloud, Vigneux-sur-Seine, Ivry-sur-Seine, Athis-Mons et Créteil) parmi lesquelles deux présentent un taux de logements sociaux inférieur au quota de 25 % fixé par l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 : Paris (19,1 %) et la Celle –Saint-Cloud (11,8 %). Les quatre autres communes affichent chacune des taux supérieurs à 35 %. La SEM a connu, grâce notamment à son implication dans la lutte contre l'insalubrité, un haut niveau de production locative sociale depuis 10 ans : 3 000 logements environ ont été ainsi mis en service entre 2005 et 2015 dont plus de 2 300 réalisés sur des parcelles issues de l'insalubrité.

Plus de la moitié du parc est parisien et la SIEMP privilégie ce territoire pour son développement. Le marché locatif local est marqué par une forte tension se caractérisant² par un déficit de logement social, une demande locative importante et une faible fluidité dans le parc HLM. La Ville de Paris compte 2,2 millions d'habitants et 221 917 logements sociaux au 1^{er} janvier 2015 représentant 19,1 % des résidences principales. Ces logements sociaux se concentrent principalement sur les arrondissements parisiens périphériques (notamment les 20^e, 19^e et 13^e qui affichent des taux de logements sociaux supérieurs à 30 %). 219 532 ménages étaient inscrits fin 2015 comme demandeurs de logements en Île-de-France (dont 128 536 ménages parisiens) et ont indiqué souhaiter un logement à Paris. Les taux de vacance et de rotation observés dans le parc HLM parisien s'élevaient par ailleurs respectivement à 1,7 % et 4,5 %. 12 000 logements sont enfin attribués en moyenne chaque année.

Le programme local de l'habitat adopté par le Conseil de Paris en mars 2011 et modifié en février 2015 se fixe notamment pour objectif d'atteindre le taux de 25 % de logements sociaux en 2025 et de 30 % en 2030. Cet objectif suppose la production de 7 000 à 7 500 logements sociaux en moyenne par an. La Ville de Paris pourra s'appuyer sur les quatre bailleurs sociaux qui lui sont liés : l'OPH « Paris Habitat » et les SEM « RIVP », « Élogie » et « SIEMP » dont elle détient la majorité du capital.

Paris Habitat et la RIVP sont les deux bailleurs sociaux parisiens les plus importants et ont en charge 58 % du parc social localisé sur Paris.

2.2 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DANS LA VIE DE LA SEM DEPUIS 2012

- **La résiliation au 1^{er} janvier 2013 des conventions financières liant la Ville de Paris et la SIEMP**

La SIEMP avait recours, depuis sa création, pour le financement de ses opérations de développement à un dispositif³ (conventions dites à économie de solde) prévoyant que la ville assurait l'équilibre des opérations et soit en percevait le bénéfice soit en compensait le déficit. Ce dispositif jugé irrégulier avait été critiqué par la chambre régionale des comptes d'Île-de-France (en 2007) et la MIILOS dans ses deux derniers rapports

¹ Le capital de la SOREQA est contrôlé à 55 % par le département de Paris. Les trois autres actionnaires principaux sont l'établissement public territorial « Plaine Commune », la Ville de Paris et la communauté d'agglomération « Est Ensemble » qui détiennent respectivement 15 %, 12 % et 10 %.

² Les données chiffrées caractérisant le marché locatif sont tirées principalement du « rapport sur l'accès au logement social à Paris en 2015 » élaborée par l'atelier parisien d'urbanisme (APUR).

³ Le cadre conventionnel mis en place entre la SIEMP et la Ville de Paris était régi par deux conventions générales (l'une signée le 3 octobre 1955 prévoyant que le solde d'exploitation bénéficiaire était reversé à la ville et qu'à contrario cette dernière couvrait les éventuels déficits et l'autre signée le 11 janvier 1979 ayant pour objet l'ouverture d'un compte courant au nom de la ville destiné à recevoir les soldes bénéficiaires par opération) ainsi qu'une dizaine de conventions spécifiques conclues entre 1989 et 2000.

(n° 2006-183 de septembre 2007 et n° 2011-143 d'octobre 2012). Les dirigeants de l'organisme avaient décidé dans ce contexte de ne plus avoir recours à ce dispositif conventionnel et d'étudier les conditions de sa sortie. Cette démarche a abouti à la signature le 22 juillet 2013 d'un protocole d'accord portant résiliation au 1^{er} janvier 2013 des conventions financières liant la Ville de Paris et la SIEMP. Ce protocole prévoyait également le conventionnement à l'APL de 1 408 logements sur la période 2013-2016 ainsi que la recapitalisation de la SEM afin d'assurer sa pérennité et de conforter ses capacités de développement.

- **L'augmentation du capital de la SEM fin 2013**

La SIEMP disposait jusque fin 2012 d'un capital social d'un montant de 1,35 M€ détenu à 54,16 % par la Ville de Paris se divisant en 6 000 actions de 225 €. Les trois autres actionnaires principaux étaient la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), ASTRIA et CILGERE présents au sein du capital respectivement à hauteur de 18,57 %, 11 % et 10,35 %. Le capital a fait l'objet en décembre 2013 d'une augmentation de 2 885 625 € (émission de 12 825 actions nouvelles d'un de 225 €). La Ville de Paris, la CDC et les deux collecteurs d'Action Logement ont participé à cette recapitalisation. Le montant du capital a ainsi été porté à 4 235 625 € et se répartissait comme suit : Ville de Paris (55,11 %), CDC (21,06 %), ASTRIA (11,02 %), CILGÈRE (10,86 %), COGIFRANCE (1,6 %), Crédit Municipal de Paris (0,3 %) et Compagnie Financière (0,05 %). Il n'a plus évolué jusque fin 2015.

- **La fusion en 2016 de la SIEMP et d'Élogie en 2016**

La Ville de Paris a souhaité en 2015 la fusion de ces deux SEM de taille équivalente, intervenant sur un même territoire et ayant des actionnaires communs. Ce rapprochement permettrait la constitution d'un organisme de logement social plus important dont la capacité de production et la qualité de service due aux locataires seraient renforcées. Les conseils d'administration d'Élogie et de la SIEMP ont décidé dans cette perspective de réaliser en 2016 une opération de fusion-absorption de la seconde par la première. Le traité de fusion a été signé le 23 juin 2016 et prévoit une prise d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2016. Il a été approuvé par les actionnaires des deux SEM réunis en assemblée générale extraordinaire mi-décembre 2016. À l'issue de cette opération, Élogie a changé de dénomination sociale pour devenir « Élogie-SIEMP ».

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Conditions d'exercice de leur rôle par les organes dirigeants

La société est présidée par Mme Sandrine CHARNOZ et sa direction générale est assurée par Mme Valérie DE BREM. Les deux dirigeantes ont, conformément à l'article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, adressé après leur nomination au président de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique une déclaration de situation patrimoniale et une déclaration d'intérêts.

- **Le conseil d'administration**

Mme CHARNOZ a été désignée le 5 juin 2014 à la tête du conseil d'administration (CA) succédant à M. Romain LÉVY qui assumait ce mandat depuis 2008. Le conseil comprend 15 administrateurs, deux représentants des locataires et trois représentants du comité d'entreprise. Le directeur du logement et de l'habitat et le directeur des finances de la Ville de Paris assistent également aux séances. L'instance se réunit en moyenne quatre fois par an et des jetons de présence sont versés aux administrateurs. Le montant annuel maximum des jetons susceptibles d'être attribué a été fixé à 1 402,53 € (CA du 18 juillet 2014).

Le conseil est aidé dans ses travaux par différents organes (trois commissions d'attribution de logements, une commission d'appel d'offre et un jury d'architecture) qui lui rendent compte régulièrement de leur activité. Le rapport d'évaluation de la mise en œuvre de la convention d'utilité sociale (CUS) portant sur les années 2013-2014 (document élaboré en liaison avec les services de l'État) a été présenté au conseil.

Ce rapport montre que les engagements souscrits par la SIEMP ont été dans l'ensemble respectés. Un rapport annuel de cartographie des risques est par ailleurs communiqué depuis 2014 aux administrateurs et aux

actionnaires. Ce document intéressant présente les principaux risques (d'ordre juridique, financier et d'image) auxquels est exposée la société et les mesures de prévention à engager.

L'information fournie aux membres du conseil globalement de bonne qualité nécessiterait cependant d'être enrichie dans certains domaines. Quelques lacunes importantes ont en effet relevé :

- la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux (administrateurs et DG) au cours de l'exercice n'est pas annexée aux rapports annuels de gestion. Il s'agit pourtant d'une obligation prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce qui a pour objectif de permettre aux actionnaires de la société de vérifier la situation de ses mandataires au regard des cumuls autorisés par la loi et leur réelle disponibilité pour la société ;
- les rapports annuels produits par la CAO sont incomplets au regard de la réglementation applicable aux SEM exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux. Le rapport sur l'exécution des marchés (supérieurs au seuil de procédure formalisée) ne comporte pas 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 contrairement à ce qu'impose l'article R. 433-6 du CCH. L'organisme s'est toutefois engagé durant le contrôle sur ce point particulier à apporter les améliorations nécessaires dans les prochains rapports ;
- aucune information sur les augmentations des loyers n'a été portée à la connaissance du conseil durant la période contrôlée si on excepte celle intervenue en 2014 CA du 13 novembre 2013. Il serait souhaitable que les membres du conseil et notamment les représentants des locataires puissent être pleinement informés voire associés aux décisions prises sur un sujet aussi important que la politique des loyers même si, à la différence des organismes HLM il n'y a pas d'obligation légale de délibération ;
- les bilans de la concertation locative ne sont pas communiqués au conseil d'administration ;
- les opérations d'investissement ne font pas l'objet de décisions de clôture présentées au conseil et qui préciseraient l'évolution des prix de revient et des plans de financement. Ce constat avait déjà fait par la MILOS dans son dernier rapport. Il est à noter qu'un comité de clôture des opérations a toutefois été mis en place à compter de 2014 (cf. § 6).

La SIEMP prend l'engagement de compléter l'information du conseil d'administration d'Élogie-SIEMP sur ces différents points.

La SIEMP et la SOREQA sont étroitement liées et ont à leur tête la même équipe dirigeante (présidente et directrice générale). La SIEMP effectue depuis 2010, dans le cadre de conventions réglementées, un certain nombre de prestations de services pour le compte de la SOREQA et met à sa disposition des locaux.

Les facturations opérées en 2015 sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Nature des prestations fournies	Montant facturé HT
Gestion et de suivi du personnel	36 000 €
Sous-location de locaux et fourniture de services généraux	441 973 €
Prise en charge du coût de la direction générale	57 630 €
Communication	36 059 €
Assistance juridique	20 070 €
Total	591 732 €

Le conseil d'administration a autorisé le 26 juin 2015 à l'unanimité la poursuite de ces différentes conventions réglementées, or la présidente et les administrateurs qui siégeaient également au sein du CA de la SOREQA n'auraient pas dû prendre part au vote en application de l'article L. 225-40 du code de commerce. Les intéressés ont également participé de manière irrégulière au vote, lors de la séance du 23 juin 2016, concernant l'autorisation préalable de signature d'une convention de gestion de trésorerie avec la SOREQA. Lorsque les conventions réglementées (prestations de services pour SOREQA) ont été soumises à l'approbation des membres du CA d'Élogie-SIEMP du 15 décembre 2016, la société précise que les administrateurs intéressés n'ont cette fois-ci pas pris part au vote.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes établi au titre de l'année 2012 pour la SIEMP mentionne par ailleurs, parmi les conventions réglementées autorisées au cours de l'exercice considéré, la refacturation auprès de la SOREQA des coûts de la direction générale. Sa mise en place a été décidée par le CA de la SOREQA le 1^{er} juillet 2010.

Le conseil de la SOREQA a estimé à cette occasion qu'une partie de la rémunération versée à la DG de la SIEMP qui exerçait également ce mandat à la tête de la SOREQA devait être prise en charge par cette dernière. Cette contribution a été estimée à 15 % de la rémunération totale versée à la DG de la SIEMP. Cette décision a été approuvée à l'unanimité par les membres du CA et les administrateurs qui, siégeant également au sein de la SIEMP, ont pris part au vote alors qu'ils ne le pouvaient pas légalement (article L. 225-40 du code de commerce), à l'instar des autres conventions passées entre les deux structures. Il est à noter qu'au cours de la séance le commissaire aux comptes de la SOREQA a indiqué que « *pour éviter tout risque fiscal, un contrat devra être établi pour définir les modalités de calcul de cette prise en charge de 15 %* ». La société précise que le rapport spécial du commissaire aux comptes soumis chaque année à l'assemblée générale de la SIEMP a bien mentionné la prise en charge du coût de la direction générale par la SOREQA en application des procédures relatives aux conventions règlementées (art. L. 225-42, al. 3 et L. 225-90, al. 3 du code de commerce).

Le CA de la SEM « Élogie-SIEMP » qui s'est réuni pour la première fois le 15 décembre 2016 pour fixer la rémunération de la DG de ce nouvel organisme a confirmé, au cours de cette séance, que 15 % de cette rémunération serait pris en charge par la SOREQA. La société précise que la poursuite de cette convention a été approuvée avec le rapport spécial du commissaire aux comptes soumis à l'Assemblée générale de juin 2017.

Afin de mieux sécuriser ce dispositif, Élogie-SIEMP envisage toutefois une convention écrite entre les deux structures pour formaliser les conditions de refacturation. Cette convention permettra de se conformer strictement aux dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce qui impose de justifier l'intérêt de cette convention de refacturation et les conditions financières qui y sont attachées.

- **La direction générale**

Mme DE BREM a été nommée directrice générale (DG) par décision du CA en date du 18 juillet 2014. Elle succède à Mme Anne DE BAYSER (en fonction depuis décembre 2012) qui avait elle-même remplacé Mme Sylviane LÉGER (qui a exercé ce mandat social de juin 2008 à novembre 2012). Il s'agissait, dans les deux cas, de départs volontaires (démission). La rémunération de la DG a été régulièrement fixée par le CA de la SIEMP et comprend une part fixe et une part variable. Le montant de la part variable est déterminé en tenant compte de critères et d'objectifs spécifiques en matière notamment de maîtrise des coûts de gestion, de qualité de service, de production de logements et de responsabilité sociale de l'entreprise. Les modalités retenues n'appellent pas de remarque particulière.

Mme DE BREM est assistée de Mme Martine CHASTRE qui occupe depuis 2007 la fonction de directrice générale déléguée en charge de l'exploitation. M. Ludwig VOGEL, qui avait été nommé le 16 février 2012 directeur général délégué en charge des finances, de la construction et de la logistique par décision du CA du 16 février 2012 a assumé ce mandat social jusqu'au 2 octobre 2015, date de sa révocation.

- **Les orientations stratégiques**

La stratégie suivie par la SIEMP s'inscrit dans le cadre du plan stratégique de patrimoine (PSP) adopté en 2007 (et actualisé en 2009 et 2013) et de la convention d'utilité sociale (CUS) portant sur la période 2011-2016. La société a par ailleurs conclu avec la Ville de Paris une charte d'objectifs et de moyens. Le document, approuvé par le CA de l'organisme le 4 avril 2016, définit pour les cinq prochaines années une série d'engagements en matière de développement de l'offre de nouveaux logements, de politique patrimoniale (amélioration de qualité de vie et du développement durable), de qualité de service (objectif d'obtention à terme d'une certification de la qualité de service et amélioration du processus d'attribution et de mutation) et de concertation avec les locataires et enfin de maîtrise de la situation financière.

Le projet de fusion entre la SIEMP et Élogie permettant à la nouvelle entité de produire jusqu'à 600 logements par an était également inscrit dans cette charte.

2.3.2 Évaluation de l'organisation et du management

L'organisation interne de la SIEMP s'articulait jusqu'en 2016 autour de trois directions « supports » (juridique et marchés, ressources humaines et communication), deux grands pôles⁴ et de quatre agences délocalisées (deux situées Paris, l'une à Vigneux-sur-Seine et l'autre à La Celle Saint-Cloud). La société s'est dotée d'un certain nombre d'outils de suivi et de pilotage. Un tableau de bord composé d'indicateurs couvrant les différents aspects de la gestion de l'organisme est diffusé régulièrement. Un comité de direction présidé par la DG réunit chaque semaine les directeurs et accueille tous les cadres une fois par an dans le cadre d'un comité de direction élargi. L'organisme s'est également engagé à partir de 2015 dans une démarche de RSE (responsabilité sociétale de l'entreprise). Un rapport⁵ sur la performance sociale et environnementale de l'organisme est rendu chaque année dans ce cadre.

Quelques procédures écrites existent mais ne couvrent pas l'ensemble des domaines d'activité de la société (gestion locative et traitement des charges récupérables).

La société dispose d'une flotte automobile de 13 véhicules de service et de 4 scooters ainsi que d'un cyclomoteur pour effectuer des courtes distances. Ils sont répartis géographiquement sur 3 zones : Agence Sud Vigneux-sur-Seine (cinq voitures), Agence Beauregard La Celle-Saint-Cloud (6 voitures, 4 scooters et un cyclomoteur) et Bourdon (deux véhicules). Il n'existe aucune règle écrite d'utilisation faisant état de la consommation des carburants ainsi que du kilométrage effectué par chaque utilisateur. Élogie-SIEMP finalise le recensement des besoins des nouvelles structures mises en place à l'issue de la fusion. La société précise qu'une nouvelle organisation, incluant charte et procédures d'utilisation et de maintenance des véhicules ainsi que le contrôle des utilisations, sera effective dans les prochaines semaines.

La direction juridique et des marchés a en charge l'organisation des réunions de la CAO et du jury d'architecture. Des procédures de passation ont été mises en place. Aucun manquement aux règles de la commande publique n'a été relevé lors de la vérification des modalités d'attribution d'un échantillon de six marchés⁶.

La SIEMP employait 222 salariés en 2016 dont 85 affectés à des tâches de proximité (35 gardiens, 45 employés d'immeuble et cinq ouvriers de régie). Cet effectif qui a baissé de manière significative de 2011 à 2012 est resté globalement stable depuis.

Effectif total	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (au 31 août)
	245	222	222	218	217	222

Les salariés bénéficient de dispositifs de participation et d'intéressement dans le cadre d'accords conclus avec les organisations syndicales. L'absentéisme est peu élevé (4,3 % en 2015). La SIEMP et la SOREQA ont par

⁴ Il s'agissait des pôles « finances, construction et logistique » d'une part et, « exploitation » d'autre part. Le premier était directement rattaché à la DG et rassemblait deux directions (financière et informatique), une sous-direction (construction) et deux services (services généraux et service « architecture, environnement et développement»). Le second était placé sous l'autorité de la DGD et rassemblait deux sous-directions (patrimoine et technique), trois services (attribution de logements, contentieux locatif et social) et deux missions (commerce et locaux d'activités d'une part et copropriétés et groupements fonciers d'autre part).

⁵ Le rapport est organisé autour des cinq axes du référentiel EURHO-GR® : promouvoir l'équilibre social des territoires, préserver l'environnement, contribuer à une économie durable, valoriser les ressources humaines et animer la gouvernance et les relations aux parties prenantes.

⁶ Les pièces afférentes à deux marchés de travaux attribués en 2013 dans le cadre d'opérations neuves (« rue d'Aubervilliers » et « lot 3F – Croix Zac Blanche) et à deux marchés d'entretien (ascenseurs en 2014 et nettoyage avec une régie de quartier en 2016) ont été vérifiées. Les modalités de signature de deux avenants (l'un apporté en 2013 à un marché de maîtrise d'œuvre et l'autre en 2014 à un marché d'entretien ménager) ont été également examinées.

ailleurs créé une Unité économique et sociale (UES) qui assure aux salariés une représentation commune et le bénéfice des mêmes avantages sociaux.

2.3.3 Train de vie de l'organisme

Les notes de frais (déplacements, repas et autres frais annexes) de chaque salarié sont validées par le responsable de service ou du directeur avec toutes les pièces justificatives jointes à la demande de prise en charge. L'équipe de contrôle n'a constaté aucune anomalie ou vice de procédure dans le visa des dépenses engagées.

2.4 CONCLUSION

La SIEMP gérât jusqu'en 2016 plus de 11 500 logements ou équivalents dont 61 % avaient fait l'objet d'un conventionnement à l'APL. La majorité de son capital social était détenue par la Ville de Paris. La société a été administrée et dirigée durant les cinq dernières années dans des conditions globalement satisfaisantes.

Elle bénéficiait par ailleurs pour assurer son fonctionnement d'une organisation et de moyens adaptés. Sur quelques aspects néanmoins de la gouvernance (qualité de l'information fournie et respect des procédures relatives aux conventions réglementées) des améliorations s'avèrent nécessaires.

La SIEMP et la SEM Élogie ont décidé en 2016, à l'initiative de la Ville de Paris qui contrôlait les deux sociétés, de réaliser une opération de fusion-absorption de la première par la seconde.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

• Situation du patrimoine global en 2015

La SIEMP dispose de 11 059 logements familiaux (dont 415 de type individuel) et de 14 foyers (principalement des résidences pour étudiants et des résidences sociales) représentant 491 équivalents logements. La répartition géographique de ce patrimoine est décrite dans le tableau ci-dessous.

Parc	Paris (75)	La Celle-Saint-Cloud (78)	Vigneux-sur-Seine (91)	Athis-Mons (91)	Ivry-sur-Seine (94)	Créteil (94)
total	52 %	22 %	14 %	4 %	5 %	2 %

La SIEMP est présente dans 18 des 20 arrondissements de la capitale. 62 % des logements parisiens se concentrent toutefois sur quatre arrondissements (13^e, 18^e, 19^e et 20^e) qui accueillent une proportion de logements sociaux supérieure à 20 %. Le patrimoine a 35 ans d'âge moyen et se compose principalement à Paris de petites unités contrairement à celui situé en banlieue. Le PSP relevait en 2009 que, sur les 118 programmes parisiens en gestion, 111 comptaient moins de 100 logements et 40 moins de 10 logements.

Les logements ayant une consommation énergétique supérieure à 230 kwh/m²/an (classement E, F et G) représentent 29 % du parc total de la SEM en 2015. Les données concernant le seul parc conventionné n'ont pu être fournies par l'organisme. La proportion de logements « énergivores » (29 %) est plus élevée que le taux moyen HLM se situant à 24 % (source, SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016).

• Situation du parc conventionné en 2015

Le patrimoine conventionné comprend 6 768 logements familiaux (61 % du parc total) et quatorze foyers totalisant 491 équivalents-logements. 72 % de ces logements et équivalents sont localisés à Paris (majoritairement dans les 18^e, 19^e, et 20^e). Le reste du parc conventionné est implanté dans les communes de Vigneux-sur-Seine (22 %), La Celle-Saint-Cloud (5 %) et Athis-Mons (moins de 1 %).

Les logements conventionnés se répartissent, du point de vue de leur financement d'origine, comme suit : 37 % en PLA/PLUS, 35 % financés par des anciens prêts du Crédit Foncier de France et ayant fait l'objet d'un conventionnement APL, 21 % en PLS et 7 % en PLAI/PLATS. L'âge moyen du parc conventionné est de 27 ans et 40 % des logements ont été mis en service avant 1981. 36 % des logements sont implantés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) notamment à Paris (Grand Belleville, Goutte d'or et Stalingrad-Riquet) et à Vigneux-sur-Seine (la Croix Blanche).

La SIEMP a participé à la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine du quartier de la Croix Blanche (1 555 logements concernés) dans le cadre d'une convention signée en 2008 avec l'ANRU arrivée à échéance en 2015. Les travaux de réhabilitation et de résidentialisation prévus ont été effectués.

3.1.2 Données sur la rotation et la vacance

- **La rotation au sein du parc**

Le parc géré par l'organisme connaît une faible rotation. Le taux global s'élevait ainsi à 3,8 % en 2015 et le taux de rotation interne à 0,9 %. La société a signé en 2009 la charte de mutation établie par la Ville de Paris qui demandait aux bailleurs sociaux parisiens de consacrer 20 % par an des attributions de logements relevant du contingent de la commune à des mutations internes.

La SIEMP a repris dans sa CUS (indicateur E I) pour son patrimoine parisien cet objectif de 20 %. Les résultats dans ce domaine sont en nette progression. Le taux de mutation interne est passé de 15,7 % en 2013 à 25 % en 2015.

La charte de mutation a été révisée en 2015 et prévoit de mobiliser 25 % du contingent de la Ville de Paris et 20 % du contingent préfectoral pour les mutations. La charte a vocation également à harmoniser les critères de priorité des demandes de mutation et de converger vers une grille de cotation commune.

- **L'état de la vacance locative**

Les taux de vacance (en particulier de plus trois mois) sont élevés. Leur évolution depuis trois ans (parc conventionné uniquement) est résumée dans le tableau ci-dessous :

Situation au 31 décembre	2013	2014	2015	Parc HLM (taux moyens)	
				Dépt 75	IdF
Taux de vacance globale	2,7 %	3,7 %	3,8 %	1,7 %	2,1 %
Taux de vacance de plus de trois mois	1,4 %	1,8 %	1,8 %	0,6 %	0,8 %

* Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015.

Ce tableau fait apparaître des taux supérieurs aux niveaux moyens observés dans le parc HLM départemental et régional. Le bilan 2013-2014 de la CUS montre également que les objectifs (indicateur F VI) qui étaient prévus en matière de taux de vacance supérieure à trois mois (hors vacance technique) sur le patrimoine parisien n'ont pas été respectés. Les taux se sont ainsi élevés (hors périmètre ZUS) à 1,9 % en 2013 et à 1,4 % en 2014 alors que l'objectif pour ces deux années était de 0,3 %.

La vacance de plus de trois mois se concentre sur le domaine de Beauregard à la Celle-Saint-Cloud (19 % de la vacance observée en 2016) et sur certains secteurs parisiens (10^e, 19^e et 20^e arrondissement), en particulier dans des quartiers relevant de la politique de la ville (« Stalingrad-Riquet », « Grand Belleville » et « Goutte d'Or »).

Selon la société, l'importance des taux de vacance serait principalement due au manque d'attractivité de certains logements (compte tenu de la localisation et de l'environnement) et au montant des loyers pratiqués. La Ville de Paris constitue par ailleurs le principal réservoir de logements sur le territoire de la commune de la Celle-Saint-Cloud et son fichier des demandeurs comporte peu de ménages intéressés par cette commune des Yvelines. Certaines difficultés dans la mise en œuvre du processus de désignation et d'attribution des logements sont également avancées par la société : les délais de désignation des réservataires et les désistements des candidats.

Le bilan annuel d'attribution de 2015 montre ainsi que, sur les 2 871 candidatures présentées aux commissions d'attribution, 58 % n'ont fait l'objet d'aucun dossier (45 % n'ont pas répondu à la proposition de constituer un dossier de demande de logements et 13 % se sont désistés sans constituer de dossier).

Ce constat tend à démontrer que la phase de rapprochement entre les demandes et les logements disponibles, prévue par le système parisien n'apparaît pas optimale. En effet le volume des dossiers traités fait que le caractère automatique du système ne permet pas de vérifier par un contact individuel en amont, la motivation réelle du candidat. Le caractère déclaratif des renseignements permettant le calcul du score peut également poser un problème de fiabilité dans la présélection, dans la mesure où les éventuelles vérifications ne sont opérées qu'ultérieurement.

Il est à noter que la Ville de Paris s'est dotée en 2015 d'un service en ligne (LOC'annonces) visant à proposer des annonces d'appartements à louer (accompagnées de photos) parmi les logements relevant de son contingents. Les logements issus de la fraction la plus chère du parc étaient exclusivement proposés pendant une première période et le dispositif a été élargi à partir de 2016 aux autres catégories de logements. Ce dispositif, qu'il conviendra d'évaluer, devrait contribuer à améliorer la présélection des candidatures.

Par ailleurs, plusieurs mesures ont été mises en œuvre par l'organisme afin de réduire la vacance et les délais de relocation : baisse des loyers à la relocation dans certains secteurs, délai supplémentaire accordé à la Ville de Paris pour désigner jusqu'à cinq candidats, concertation accrue avec les mairies (commune de La Celle-Saint-Cloud et mairies d'arrondissement parisiens) et amélioration du processus interne de relocation (objectif de maîtrise des délais de mise à disposition des logements et de signature des baux et renforcement de la coordination interservices).

La société a par ailleurs décidé, courant 2016, de faire visiter systématiquement tous les candidats de toute liste adressée par un réservataire quel que soit leur rang de classement. La pratique antérieure ne prévoyait l'organisation de visites préalables aux CAL que pour les candidats classés en rang « 1 ».

Fin 2016, le taux de vacance de plus de trois mois (hors premières mises en locations) s'élevait à 1,3 % soit une baisse significative par rapport à 2015. Le niveau demeure cependant élevé comparativement au ratio départemental (0,6 % en 2015).

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Politique des loyers

- **Situation dans le parc conventionné**

Les augmentations générales de loyers intervenues durant la période 2012-2016 sont résumées dans le tableau ci-dessous.

	2012	2013	2014	2015	2016
Taux d'augmentation	1,9 %	2,15 %	0,7 %	0,57 %	0,08 %
Taux maximal autorisé	1,9 %	2,15 %	1,2 %	0,57 %	0,08 %

Les loyers ont été révisés chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers dans les conditions fixées par l'article L. 353-9-3 du CCH. La hausse décidée en 2014 a été inférieure au taux maximal autorisé, l'organisme ayant pris en compte le souhait de la Ville de Paris que les bailleurs sociaux l'accompagnent dans sa politique d'aide au pouvoir d'achat des habitants de la capitale.

La SEM applique un loyer à la relocation correspondant en règle générale au loyer maximum de la convention APL. Le loyer au mètre carré du logement libéré est cependant maintenu en cas d'échange vers un logement plus petit. Cette mesure incitative vise à lutter contre la sous-occupation des logements. En 2015, la marge théorique d'augmentation par rapport au loyer plafond peut être estimée à 8,4 % soit un montant de 3,58 M€. Certains immeubles ont fait l'objet d'un conventionnement (avec ou sans travaux) prévoyant pour les locataires qui étaient déjà en place la fixation de loyers dérogatoires qui excèdent le loyer maximum.

La vérification des loyers quittancés sur le parc conventionné a fait apparaître quelques anomalies :

- un dépassement du loyer maximum de 15 % pour un logement parisien (n°59 du programme « Courteline »).

La société a décidé de régulariser au 1^{er} janvier 2017 et envisage le remboursement si le locataire concerné, qui n'a pas répondu aux enquêtes « ressources » effectuées avant 2016 (année ayant conduit à son assujettissement au SLS) produit les justificatifs de ressources pour les années antérieures ;

- les décomptes de surfaces corrigés établis pour trois logements situés à Vigneux-sur-Seine (n°s 431, 894 et 1173) comportant des erreurs majorant de manière indue le montant du loyer quittancé : le maintien dans le décompte des trois logements d'un poste de chauffage qui a été supprimé auquel s'ajoute pour deux des logements concernés ayant fait l'objet de transformations la prise en compte dans la surface d'une pièce supplémentaire qui n'existe plus. La société a décidé de procéder pour ces trois cas à une régularisation et au remboursement des trop-perçus ;
- le défaut de mention du montant du loyer maximum dans les quittances de loyer (obligation prévue par l'article R. 445-13 du CCH) établies pour quelques logements de certains groupes situés à Paris (groupes « Sébastopol », « Pixerécourt », « Boulevard Aurial », « Rue Léon » et « Delta »), à la Celle Saint-Cloud (opération « Beauregard ») en raison selon l'organisme d'un dysfonctionnement du logiciel de gestion utilisé.

Ces constats ne sont pas contestés par l'organisme qui s'est engagé au cours du contrôle à apporter les mesures correctives nécessaires.

• Positionnement des loyers pratiqués

Le tableau ci-dessous présente à titre indicatif les niveaux moyens de loyers pratiqués par l'organisme en distinguant en fonction du statut des logements (conventionné ou non à l'APL). Les taux moyens relevés dans le parc HLM sont également mentionnés.

	Loyer mensuel moyen en €/m ² /SH	SIEMP	Parc HLM* (taux moyens)	
			Dépt 75	ÎdF
Parc conventionné	PLUS/PLA (37 % du parc)	7,5 €		
	Conventionnement sans travaux (35 % du parc)	8,2 €		
	PLS (21 % du parc)	10,7 €	7,67 €	6,59 €
	PLAI/PLATS (7 % du parc)	6,8 €		
	Ensemble des logts conventionnés (100 %)	8,07 €		
Parc non conventionné	PLI	11,2 €		
	Logts à Loyers Maîtrisés	8,4 €		

* Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015.

Le parc conventionné compte une proportion importante de logements pour lesquels les loyers sont d'un niveau « intermédiaire » (PLS et conventionnement de logements anciennement « prêts CFF »). Cette situation peut expliquer le prix moyen relativement élevé par rapport au secteur HLM. Il convient par ailleurs de souligner que la SIEMP mène, sur son patrimoine non conventionné, une politique de loyers « maîtrisés » se traduisant par l'application des plafonds de loyers « PLS » pour les logements hors PLI. Des loyers d'objectifs pour les nouvelles locations et le renouvellement de baux sont par ailleurs fixés chaque année. Les loyers pratiqués se situent ainsi à des niveaux nettement inférieurs à ceux du marché. Selon l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), le loyer moyen à Paris s'établit à 22,7 €/m² de surface en 2016 (source : « chiffres clés 2016 »).

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La CUS signée par la SEM prévoit une modulation à la baisse du calcul du SLS en application de l'article R. 441-21-1 du CCH. 19 % des locataires du parc conventionné ont été interrogés en 2015 (1 311 ménages dont 76 % habitant à Paris). Les ménages qui n'ont pas été interrogés sont ceux habitant un territoire exclu du champ de l'enquête (QPPV ou secteur visé par le PLH, ce qui représentait 46 % du parc) et ceux percevant une aide au logement (26 % du parc). 105 locataires ont été assujettis au paiement du SLS en 2015 compte tenu des ressources déclarées et 86 se sont vu appliquer un SLS forfaitaire pour défaut de réponse. Le montant total

du surloyer quittancé s'est élevé à 202 610 €. Une baisse significative du nombre de non-réponses aux enquêtes (relativement élevé en 2015) est constatée en 2016 (seuls quatre locataires ont été pénalisés).

Les locataires des logements à loyer dérogatoires bénéficient dans des conditions irrégulières d'une exonération du paiement d'un surloyer. Aucune pénalité ne leur est en outre appliquée en cas de non-réponse.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (article 82) instaure désormais une dérogation de trois ans au paiement d'un SLS pour les locataires en place à l'occasion d'opérations de conventionnement d'immeubles. Cette dérogation temporaire est codifiée à l'article L. 441-3 du CCH et concerne les conventions APL signées à compter de la publication de la loi précitée. Il est précisé par ailleurs que cette même loi prévoit également que le locataire HLM résidant dans les zones tendues peut perdre son droit au maintien dans les lieux s'il ne répond pas aux enquêtes «SLS» pendant deux années consécutives (cf. article L. 442-3-4 du CCH).

La loi reconnaît donc implicitement que les ménages bénéficiant d'un loyer dérogatoire⁷ sont par principe également assujettis au SLS en tant que locataires du parc conventionné. La jurisprudence de la cour de cassation est constante sur ce point (arrêts de la cour de cassation du 10 juillet 2013 n°12-18918 – ICF La Sablière ; n° 14-1821 du 29 septembre 2015 – RIVP). Deux jugements récents⁸ confirment que le conventionnement avec l'État emporte l'application des règles HLM.

Jusqu'à lors, la pratique était pourtant de considérer que le SLS est déjà inclus dans le loyer pratiqué. 91 ménages (avant la fusion Élogie-SIEMP), dont 35 habitent Paris, étaient concernés en 2015 pour la seule SIEMP, et, parmi eux, 10 n'ont pas répondu à l'enquête. La société prend l'engagement d'appliquer désormais les pénalités légales aux locataires qui ne répondront pas.

La pratique de l'organisme d'exonération du SLS n'est juridiquement pas fondée et apparaît inégalitaire au regard des autres locataires de la SEM qui ont à s'acquitter d'un surloyer. Aucune exemption légale n'est en effet prévue en faveur des ménages à loyer dérogatoire, à l'exception des nouvelles conventions qui seront couvertes par la loi susvisée. Le niveau moyen mensuel du loyer pour ces derniers s'élevait à 9 €/m² de SH et était compris entre 6,2 € à 21,9 €/m² de SH.

Il appartient à la SEM de se conformer au dispositif SLS pour l'ensemble de ces ménages, ainsi que d'appliquer l'article L. 442-3-4 du CCH (perte du droit au maintien dans les lieux).

3.2.3 Charges locatives

D'une manière générale, le processus du suivi et de la gestion des charges locatives n'a pas été formalisé. Aussi, la mise en place d'un contrôle interne dans le cadre de la fusion va permettre d'optimiser et de corriger les dysfonctionnements constatés lors du contrôle. Au moment du contrôle, la gestion des charges récupérables est traitée conjointement par la direction financière et par les 4 agences territoriales. Le suivi proprement dit de la provision est effectué par le responsable d'agence. La validation et le contrôle de ces charges (vérification des factures, actualisation des contrats de maintenance, contrôle de cohérence...), est réalisée par le responsable d'agence à l'aide d'un dossier « charges récupérables » établi par le service comptabilité et quittancement.

Cependant, la société a déjà réagi en constituant des groupes de travail pour mettre en œuvre des plans d'actions pour la régularisation des charges 2014. La société précise en outre qu'à l'occasion de la fusion

⁷ Ces ménages occupaient leur logement avant qu'il ne soit acquis et conventionné par la SEM, avec ou sans travaux. En application de l'article R. 353-16 du CCH, la réglementation prévoit que les ménages qui dépassent les plafonds de ressources ou ne répondent pas à l'enquête ressources se voient appliquer dès lors un loyer dérogatoire fixé par la convention APL. Ce loyer correspond en général au niveau du loyer antérieur, assorti d'une éventuelle majoration.

⁸ Deux décisions de justice récentes rendues en 2016 peuvent être signalées : un jugement du tribunal d'instance de Boulogne-Billancourt prononcé le 1^{er} avril 2016 (MIN 211 RG n° 11-15-000301 Plagnol / BATIGERE), et un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 14 juin 2016.

l'organisation a été revue. Désormais, une cellule unique est en charge de réaliser les budgets prévisionnels des charges et d'en assurer le suivi et le contrôle par ensemble immobilier.

L'analyse des 233 programmes immobiliers (PI) en 2014 a permis de déterminer les axes prioritaires de progrès et d'actions correctives suivants :

- ▶ Avec l'accord de l'amicale des locataires, la société a décidé de revoir les bases de répartition « aux millièmes », à la « surface corrigée » et « surface habitable » sur 20 programmes notamment Mathis, Sorbier, Amandiers et Cascades. Désormais, la base retenue sera à la surface utile ou habitable ce qui évitera les transferts de charges inégaux entre les locataires.
- ▶ L'analyse des 233 programmes immobiliers fait apparaître un sous-provisionnement global de 10 %. Aussi, en 2016, la société va modifier et ajuster la provision de charges communes à la hausse pour 43 PI et 25 PI à la baisse.
- ▶ Des règles de récupérabilité vont être précisées aux comptables ainsi qu'aux services concernés (Agences...). Les charges sociales calculées sur l'avantage nature « logement » ne sont pas récupérables, l'entretien des chauffe-eau doit être réparti à « parts égales » et non à la surface, et les 10 % de dépenses d'encadrement techniques récupérables ne peuvent être récupérées que sur les programmes où tout ou partie de la prestation de propreté est assurée par le personnel interne.
- ▶ Des facturations erronées voire inexistantes sont constatées et seront corrigées très prochainement. Ainsi, des compteurs individuels d'eau froide sont posés mais ne sont pas relevés. Cette pratique est non conforme et répartit des charges individuelles sur l'ensemble des locataires. Par ailleurs, la facturation émise par la Compagnie Industrielle d'Electricité et de Chauffage (CIEC) de Paris relative aux chaufferies collectives a fait l'objet d'un rattrapage sur 3 années consécutives (2011/12/13). Enfin, la facturation relative aux régies de quartier (entretien ménager) était fautive car non conforme au marché public passé initialement.
- ▶ Des TEOM ont été provisionnées à tort aux locataires car l'administration fiscale ne procède pas au « rattrapage fiscal » pour des erreurs d'imputation (erreurs d'adresse, locataire non pris en compte dans les rôles de recouvrement).
- ▶ Pour le programme DOLTO (locaux commerciaux), la convention de répartition des charges avec la SEMAPA n'est pas appliquée depuis l'origine. En effet, les locataires paient depuis 2009 les impôts locaux normalement dus par cette dernière. Cette anomalie sera régularisée en 2016.
- ▶ L'adhésion de la société à l'Observatoire Web charges, outil d'observation et de suivi dynamique des charges locatives développé par Habitat et territoires Conseil, filiale de l'USH, lui permet depuis 2015 de disposer de données comparatives sur 3 ans par groupe d'immeubles. Une démarche a été initiée pour améliorer l'organisation interne, optimiser les contrats de prestataires, cibler les travaux et actions grâce à l'audit thématique des résidences et sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques pour les rendre acteurs du changement (internaliser la gestion de la propreté). Ainsi, la société s'engage à réduire de 10 à 15 % les consommations énergétiques et d'eau.

À titre d'exemple, les groupes d'immeubles dont les coûts au mètre carré en 2014 de surface habitable sont supérieurs à la moyenne régionale publiée en 2013 par l'Observatoire des charges de la SIEMP sont les suivants :

Groupe immeuble GI	COMMUNE	Nbre logts	Ratio en € au m ² de SHAB de la SIEMP	Moyenne 2014 de l'Observatoire des charges (7 postes)
100	PARIS	3	51,18	30,38
222		7	50,71	« «
72		11	49,60	« «
172		3	47,01	« «
261		14	46,37	« «

- ▶ GI 100 : un abandon de créances de 6 400 € sur la facture d'eau pour cause de fuites sur une période de 2 ans a été imputé sur la régularisation 2015 ;
- ▶ GI 222 : à partir de 2015, les locataires ont décidé d'un commun accord d'autogérer la propreté afin d'en réduire le coût ;
- ▶ GI 72 : en 2017, le ratio sera porté à 36,42€/m² après renégociation des contrats de nettoyage, du chauffage collectif et d'achats d'énergie moins onéreuse ;
- ▶ GI 172 : un nouveau système de chauffage par pompe à chaleur ainsi qu'une renégociation des prestations d'entretien permettra d'obtenir un ratio de l'ordre de 41 € ;
- ▶ GI 261 : les actions correctives seront identiques à celles du GI 72.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine connaît une vacance élevée en raison principalement, selon l'organisme, du manque d'attractivité de certains sites et du montant élevé du loyer pratiqué sur certains immeubles. Le processus de désignation et d'attribution des logements mis en œuvre n'apparaît cependant pas totalement efficace et contribue à un rallongement des délais de relocation. Un nombre important de refus ou de désistements émanant des demandeurs est en particulier constaté. Les efforts de l'organisme en vue de réduire le niveau de vacance et de mieux maîtriser les délais de relocation doivent être poursuivis.

La réglementation applicable aux loyers du parc conventionné (taux d'augmentation et respect des conventions APL) est dans l'ensemble respectée si on excepte un seul cas de dépassement du loyer plafond régularisé au cours du contrôle. Le parc conventionné compte une proportion significative de logements « PLS » qui explique que le loyer moyen pratiqué soit supérieur aux moyennes régionales et départementales relevées dans le secteur HLM. La politique de maîtrise des loyers du parc non conventionné menée par la SIEMP depuis de nombreuses années est à souligner et favorise l'accessibilité du parc aux ménages ayant un niveau de ressources intermédiaire.

Des actions correctives ont été engagées pour améliorer la gestion des charges locatives.

Enfin, l'application du SLS doit être étendue, pour les ménages en place, aux locataires soumis au loyer dérogatoire.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

La société a réalisé en 2014 l'enquête sur l'occupation du parc locatif (OPS) prévue par l'article L. 442-5 du CCH avec davantage de rigueur que les précédentes. Le taux de réponse s'est en effet élevé à 82 % soit une nette progression par rapport à celle de 209 (62 %) et de 2012 (68 %). Le faible taux de réponse avait été également mis en exergue par la MIILOS dans son rapport de 2011.

Les principales données issues des deux dernières enquêtes OPS effectuées par l'organisme sont résumées dans le tableau ci-dessous. Les résultats consolidés recueillis en 2014 auprès de l'ensemble des bailleurs sociaux du département de Paris et de l'Île de France sont également mentionnés à titre indicatif.

	SIEMP		Résultats OPS 2014*	
	OPS 2012	OPS 2014	Ensemble bailleurs sociaux	
			Dépt 75	Île-de-France
Taux de réponses	67 %	82 %	-	-
Ress. < à 20 % des plafonds réglementaires	13 %	31 %	15,9 %	15,1 %
Ress. < à 60 % des plafonds réglementaires	36 %	61 %	48,3 %	53,7 %
Ress. > à 100 % des plafonds réglementaires	9 %	8 %	23,6 %	14,8 %
Bénéficiaires d'une aide au logement	25 %	36 %	26,3 %	34,5 %
Familles monoparentales	14 %	22 %	19,3 %	20,9 %
Familles de trois enfants et plus	14 %	20 %	10 %	12 %
Personnes seules	28 %	27 %	37,9 %	32,1 %

*Observatoire du logement social en Île-de-France (OPS 2014-tableaux de synthèse par territoire et Données Repères).

L'évolution trop significative de certains indicateurs (ménages ayant des ressources inférieures à 60 % et 20 % des plafonds) témoigne d'un manque de fiabilité évident car l'augmentation du nombre de réponses (qui passe de 67 % en 2012 à 82 % en 2014) ne peut expliquer à elle-seule de tels écarts. Les résultats de l'enquête de 2012 sont a priori les plus sujets à caution vu le plus faible taux de réponse. L'équipe de contrôle a donc pris le parti de se focaliser sur l'enquête 2014, qui ne lève toutefois pas toutes les réserves, les écarts ne pouvant être expliqués. L'enquête 2016 devra confirmer les résultats de 2014.

Sous ces réserves, il ressort principalement de l'enquête de 2014 que la SIEMP loge une population au profil social très marqué. La représentation importante des ménages à bas revenus et la faible proportion de ménages dépassant les plafonds sont en particulier à relever :

- 61 % des ménages disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds réglementaires dont 31 % pour les lesquels les revenus sont en deçà de 20 % des plafonds ;
- 8 % des ménages disposent de ressources dépassant les plafonds réglementaires.

Les bilans annuels d'attribution montrent par ailleurs que les ménages entrants présentent également des fortes caractéristiques sociales, confirmant cette tendance. La part des nouveaux locataires percevant des ressources inférieures à 60 % des plafonds s'élevait ainsi à 69 % en 2013, 66 % en 2014 et à 68 % en 2015. La part de ceux percevant des ressources inférieures à 20 % des plafonds s'établissait respectivement à 20 %, 22 % et 21 % au titre des années précédentes.

4.2 L'ACCUEIL ET L'HÉBERGEMENT DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

La SIEMP participe de manière significative à l'accueil et l'hébergement des ménages les plus démunis ainsi qu'au relogement des publics « DALO ». Un constat similaire a été également formulé par le préfet de la région Île-de-France (courrier en date du 10 mai 2016) dans le cadre de l'évaluation de la CUS portant sur les années 2013-2014.

Les obligations de relogement fixées par les accords collectifs départementaux ont été globalement respectées durant la période contrôlée. Les engagements sont très largement dépassés à Paris et dans les Yvelines et les résultats dans le département de l'Essonne ne sont pas très éloignés des objectifs assignés. La société a ainsi accueilli sur son parc dans le cadre de ses accords entre 2011 et 2015 :

- 153 ménages à Paris pour un objectif cumulé sur cette période de 88 relogements ;
- 26 ménages dans les Yvelines pour un objectif cumulé sur cette période de 12 relogements ;
- 27 ménages dans l'Essonne pour un objectif cumulé sur cette période de 32 relogements.

Il convient de préciser que le parc est contingenté dans sa quasi-totalité. Par conséquent l'action de l'organisme en faveur des ménages en difficulté est tributaire des propositions émanant de ses réservataires. La SEM a

notamment été sollicitée par les services de la préfecture et de la Ville de Paris, dans le prolongement de la mission de résorption de l'insalubrité qui lui avait été confiée, afin de procéder au relogement d'occupants de logements insalubres. Ce contexte explique le nombre élevé de relogements effectués au titre des accords collectifs. La société s'est par ailleurs engagée, dans le cadre de sa CUS (indicateur F III), à consacrer chaque année en faveur du relogement des ménages reconnus « prioritaires » par la commission de médiation au titre du DALO au minimum 15 % des attributions de ses logements sur Paris, 7 % dans l'Essonne et 3 % dans les Yvelines. Les résultats ressortant des évaluations intermédiaires de la CUS (2011-2012 et 2012 et 2014) montrent que ces objectifs ont été atteints.

Les bilans annuels sur les attributions établis par les CAL pour les années 2011, 2012, 2013 et 2014 confirment également la contribution importante de la société. 357 ménages au total qui étaient labellisés « loi DALO » ont ainsi bénéficié d'un logement durant la période concernée, ce qui représente 19 % des attributions effectuées sur le parc conventionné et 12 % sur l'ensemble des attributions (parc conventionné et non conventionné).

4.3 LES OCCUPATIONS IRRÉGULIÈRES

- **La vérification des cas susceptibles d'entraîner la perte du droit au maintien dans les lieux**

Aucun des ménages soumis au SLS, durant la période contrôlée, ne relevait des dispositions prévues par l'article L. 442-3-3 du CCH (fort dépassement des plafonds de ressources) entraînant la perte du droit au maintien dans les lieux.

Les enquêtes OPS permettent aussi à la SEM d'identifier les situations de sous-occupation. Les locataires potentiellement concernés sont informés et invités à rencontrer un représentant de l'organisme afin d'envisager des solutions de relogement. En 2015, 53 logements se trouvaient dans une situation de sous-occupation. Aucun dispositif de suivi de l'évolution de ces situations n'a cependant été mis en place au sein de l'organisme. Il convient de rappeler, qu'en application de l'article L. 442-3-1 du CCH, le bailleur doit proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins en cas de sous-occupation comportant un loyer principal inférieur à celui du logement d'origine et, qu'en cas de refus de trois offres de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement. Il est constaté par ailleurs que l'organisme ne procède pas au recensement des logements adaptés qui ne seraient plus occupés par une personne présentant un handicap. Or, il est rappelé que ces situations, à l'instar des cas de sous-occupation, sont également susceptibles d'entraîner la déchéance du droit au maintien dans les lieux du titulaire du bail. Il appartient donc à la SEM de mettre en œuvre une procédure de vérification.

- **Les sous-locations illicites**

La SIEMP a signé en mars 2015 la charte contre l'offre sur Internet de sous location dans le parc social parisien élaborée par la Ville de Paris et qui associe les bailleurs sociaux liés à la ville et le site « Le Bon Coin ». Les bailleurs s'engagent dans le cadre de cette charte à diffuser régulièrement l'information auprès de leurs locataires et à renforcer les contrôles permettant de détecter les cas d'abus. Les hébergeurs d'annonces locatives s'engagent quant à eux à communiquer et à alerter leurs internautes sur l'interdiction de la sous-location dans le secteur HLM. L'organisme est attentif aux situations de « substitution d'occupants » ou de sous-location illicite. Le personnel de proximité a été sensibilisé à ce risque et les documents fournis par les ménages (justificatifs de ressources et attestation d'assurance) font l'objet de vérifications périodiques. Sur la période de contrôle, la démarche initiée a permis de mettre un terme à six occupations illicites.

4.4 ACCÈS AU LOGEMENT

4.4.1 Connaissance de la demande

La SIEMP ne délivre pas le numéro unique et reçoit directement très peu de demandes de logement. Le ménage qui sollicite l'organisme est invité à se rapprocher des services communaux aux fins d'enregistrement.

La société ne procède pas non plus, comme elle s'y est pourtant engagée contractuellement, à l'enregistrement des demandes de mutation de logement formulées par ses locataires.

La société a en effet confié à la Ville de Paris, dans le cadre d'une convention de mandat signée le 13 juillet 2011, la mission d'enregistrement des demandes de logement qui lui sont présentées en vue de la délivrance du numéro unique. L'article 1 de la convention précise que, s'agissant des mutations, le mandant procédera lui-même à l'enregistrement des demandes formulées par ces locataires. L'organisme ne conteste pas cette remarque et a engagé, lors du contrôle, des contacts auprès des services de l'État, afin de pouvoir accéder au système national d'enregistrement et accomplir ses obligations. L'organisme respecte l'obligation de radiation des demandes prévue par l'article R. 441-2-8 du CCH.

Il est précisé que le délai anormalement long pour l'attribution d'un logement social est fixé à trois ans dans les départements des Yvelines et de l'Essonne. Il diffère pour Paris en fonction de la taille du logement : 6 ans pour un T1, 9 ans pour un T2 ou T3 et 10 ans pour un T4 et plus. Le nombre de ménages inscrits sur le fichier des demandeurs de logements de l'Île-de-France ayant indiqué Paris en premier choix s'élevait à 162 561 au 31 décembre 2015. Le nombre des demandeurs est supérieur à 44 000 dans les départements des Yvelines et de l'Essonne.

Le bilan des attributions prononcées en 2015 montre que les trois principaux motifs de la demande durant l'année considérée ont été la taille du logement (35 % des dossiers), l'absence de logement (26 %) et le niveau élevé de loyer (10 %).

4.4.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

4.4.2.1 Le poids des réservataires

Le parc conventionné de l'organisme est réservé à 99,9 % en 2015. Seuls 16 logements ne relevaient d'aucun réservataire en 2015. La Ville de Paris détient 58 % des droits de réservation. Les deux autres principaux réservataires sont les préfectures de département (Paris, Essonne et Yvelines) et les collecteurs d'Action Logement qui détiennent respectivement 28 % et 9 % des droits. La SEM a signé courant 2012, conformément à l'article R. 441-5 du CCH, avec chaque préfecture de département concernée une convention afin de définir les modalités de suivi de leur contingent. Les modalités de gestion des différents contingents n'appellent pas de remarque particulière.

4.4.2.2 La politique d'attribution définie par la société

- La phase de présélection des candidats

La SIEMP dispose, du fait de l'absence de contingent « propre », d'une marge de manœuvre réduite pour proposer des demandeurs qu'elle aura elle-même identifiés. Elle n'effectue des désignations directement que dans l'hypothèse où aucune candidature n'aurait été adressée par les réservataires. Les demandes de mutation formulées par les locataires sont alors privilégiées. Le processus de présélection des demandeurs relève de la responsabilité quasi-exclusive des différents réservataires qui transmettent généralement trois candidatures aux CAL classées par ordre de priorité. 69 % des candidatures reçues par l'organisme en 2015 émanaient de la Ville de Paris qui joue ainsi un rôle primordial dans le processus d'attribution des logements. Il est à noter que la Ville de Paris s'appuie depuis le 1^{er} octobre 2014 sur un outil de cotation pour sélectionner et désigner les candidats pour les logements de son contingent de réservation qui se libèrent. Un site dédié à ce dispositif et permettant aux demandeurs de connaître leur cotation a été mis en ligne. Au 31 décembre 2015, 219 532 ménages étaient inscrits comme demandeurs de logement social en Île-de-France et ont indiqué

souhaiter obtenir un logement situé à Paris. Pour 162 561 des ménages demandeurs, la Ville de Paris a été indiquée en premier choix.

La Ville de Paris propose trois candidatures, se conformant ainsi aux termes du CCH, qu'elle classe après un débat organisé au sein d'une commission interne. Il est à relever que cette commission effectue son travail de présélection en respectant l'anonymat des candidats.

- **Les conditions dans lesquelles les CAL assument leur rôle**

Trois commissions d'attribution de logement (CAL) ont été constituées par la SIEMP et se réunissent au moins tous les quinze jours. Les commissions s'affranchissent, si elles le jugent nécessaire, de l'ordre du classement proposé par le réservataire, et attribuent souverainement le logement au candidat de leur choix. Elles assument donc les prérogatives qui lui sont assignés par le CCH. Les bilans annuels d'attribution montrent que l'action de ces commissions est tournée principalement vers le logement des ménages les plus modestes.

Les critères propres utilisés par la SIEMP pour décider des attributions gagneraient cependant à être précisés et connus des demandeurs.

La SIEMP ne dispose pas d'un document (type charte) spécifique décrivant la politique d'attribution de ses logements sociaux et les conditions de sa mise en œuvre. Le règlement intérieur des CAL définit, de façon succincte et dans des termes généraux, les orientations relatives à l'attribution des logements. L'article 3 du règlement disposait ainsi que « *les commissions attribuent les logements relevant de leur compétence territoriale dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que des conventions applicables* » et « *elles tiennent compte des critères définis par les dispositions et conventions sus-évoqués, de la solvabilité des candidats, au regard de l'ensemble des revenus pérennes de toute nature ainsi que des aides susceptibles d'être perçues et de l'adéquation entre la composition de la famille et le type de logement proposé.* »

Les orientations en matière d'attribution des logements conventionnés et le règlement intérieur régissant le fonctionnement des commissions d'attribution mises en place n'ont en effet pas été rendus publics, contrairement à ce que prévoit l'article R. 441-9 du CCH. La société prend l'engagement d'y remédier avant le début de l'année 2018.

Il serait donc nécessaire, dans la perspective de leur publication et afin de se conformer pleinement aux prescriptions de l'article R. 441-9 du CCH, que les orientations définies par l'organisme pour ses attributions de logements soient formalisées dans un document distinct du règlement intérieur des CAL. Ce document qui aura vocation à informer l'ensemble des demandeurs sur la politique générale d'attribution conduite par l'organisme pourrait également utilement être complété en y rappelant en particulier que :

- les commissions d'attribution procèdent à l'attribution des logements, conformément à l'article R. 441-3 du CCH, au bénéfice notamment des demandeurs prioritaires en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers ;
- les ménages reconnus DALO et les catégories de bénéficiaires mentionnées à l'article L. 441-1 du CCH font partie des publics prioritaires pour l'attribution d'un logement.

Quoi qu'il en soit, l'ensemble du dispositif d'attribution, depuis la présélection des candidats jusqu'à la décision finale, apparaît néanmoins globalement sécurisé, conforme aux textes et à leur esprit, et témoigne d'un véritable souci de respecter l'égalité de traitement des demandeurs.

4.4.3 Gestion des attributions

Le préfet de Paris n'était pas destinataire de la convocation aux réunions des CAL, de leur ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors des réunions précédentes, contrairement à ce que prévoit l'article R. 441-9 du CCH.

La société s'est engagée, lors du contrôle, à remédier à cette insuffisance. Sous cette réserve, le fonctionnement des CAL durant les cinq dernières années n'appelle pas de critique particulière. La commission examine l'ensemble des demandes, quel que le soit le mode de financement des logements, et peut choisir

généralement parmi trois candidatures. La relocation des logements non conventionnés (hors PLI) est soumise au respect des plafonds de ressources « PLS ». Un bilan détaillé de l'activité des CAL est par ailleurs produit chaque année. Le document fournit en particulier des éléments sur le profil social et familial des ménages entrants ainsi que sur les relogements en faveur des ménages défavorisés permettant aux instances dirigeantes de pouvoir apprécier les conditions dans lesquelles l'organisme assume son rôle social. La SIEMP a par ailleurs décidé, comme le demandait la charte d'objectifs et de moyens conclue avec la Ville de Paris, que les dossiers examinés en commission d'attribution seraient désormais anonymes.

L'étude exhaustive de la situation en matière des ressources des ménages ayant bénéficié d'un logement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 30 août 2016 (1 932 ménages concernés) fait apparaître que, dans 99,97 % des cas les plafonds de ressources, ont été respectés.

Six dépassements (allant de 1,3 à 9 %) ont été relevés, dont trois concernant des logements PLS. Les difficultés de relocation sont principalement avancées par l'organisme pour justifier le dépassement. Il s'agit de cas marginaux. Élogie-SIEMP s'engage à la plus grande vigilance sur le respect des plafonds de ressources réglementaires dans le cadre des attributions de logement.

Le contrôle de dossiers a montré que les décomptes de surface (corrigée et utile) ne sont pas systématiquement remis aux locataires entrants. Il est rappelé que la délivrance de ce document ayant vocation à informer le locataire sur la manière dont a été calculé son loyer est obligatoire en vertu de l'article R. 353-19 du CCH. Élogie-SIEMP prend l'engagement de systématiser l'envoi de ce document à chaque locataire. Les autres annexes obligatoires (diagnostic de performance énergétique et état des risques naturels) sont en revanche bien remises.

4.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La SIEMP disposait, avant sa fusion, de quatre agences délocalisées qui assuraient la gestion technique (entretien courant, suivi des prestations et traitement des réclamations) et locative (depuis la signature du bail jusqu'à sa sortie) des immeubles et qui étaient responsables de l'encadrement du personnel de proximité. Chaque agence avait en charge de 2 400 à 3 300 logements. Le personnel de proximité était constitué en 2015 de 32 gardiens et 41 employés d'immeuble. La société avait par ailleurs recours pour certains sites de banlieue à du personnel mis à disposition par des entreprises extérieures. Elle fait partie également du Groupement Parisien Inter bailleurs de Surveillance (GPIS) qui assure des missions de surveillance en dehors des heures de travail des personnels de proximité dans les sites situés dans les quartiers prioritaires. Cette organisation permettait à la SIEMP de respecter sans difficulté les obligations de surveillance des immeubles de 100 logements et plus fixées par l'article R. 271-1 du code de la sécurité intérieure.

Un audit externe réalisé fin décembre 2016 dans le cadre du processus de fusion relevait, s'agissant de la SIEMP, une présence de proximité sur la quasi-totalité du patrimoine (seules 22 résidences n'étaient pas couvertes dont 18 copropriétés) ainsi qu'une forte proportion de résidences de petite taille.

La visite d'un échantillon significatif de programmes conventionnés répartis sur l'ensemble des agences n'a pas fait apparaître d'insuffisance ou de dysfonctionnement particulier. Les immeubles visités sont apparus dans l'ensemble correctement entretenus.

La société s'est dotée d'une charte de qualité de service (adoptée par son CA le 18 octobre 2012) qui identifiait des axes de progrès dans certains domaines (notamment l'information des locataires, la propreté des parties communes, les réclamations et les conditions de la concertation dans le cadre des réhabilitations). Cette charte s'est accompagnée du développement d'un certain nombre de mesures (établissement d'une fiche de suivi permettant un contrôle périodique de la qualité du nettoyage, élaboration d'une procédure de traitement des réclamations et d'un guide du gestionnaire de proximité et entretien de courtoisie avec les locataires entrants).

Depuis 2014, un échantillon représentatif des locataires (10 %) est interrogé sur la qualité du service offert. À la demande de la Ville de Paris qui souhaitait que l'enquête soit réalisée selon une méthode partagée, les quatre bailleurs parisiens ont sollicité le même prestataire.

Les résultats sont résumés dans le tableau ci-dessous :

	2014	2015	2016			
	SIEMP	SIEMP	SIEMP	Élogie	RIVP	PARIS HABITAT
Satisfaction globale	82,9 %	83,3 %	80,3 %	79,8 %	82,6 %	79,2 %
Propreté des parties communes	77,3 %	71,2 %	68,7 %	74 %	77,8 %	73,3 %
Traitement des demandes techniques	50 %	46 %	61,6 %	63,1 %	64,7 %	61 %

Le service offert et la propreté des parties communes ont recueilli des niveaux de satisfaction importants. Le traitement des réclamations demeure en revanche une source d'insatisfaction pour une proportion significative des locataires. Les efforts de la société dans ce domaine doivent par conséquent être poursuivis. Il est précisé que l'enquête réalisée en 2015 qui faisait ressortir un taux d'insatisfaction majoritaire, montrait également que 74 % des locataires se déclaraient « satisfait » par le système de traçabilité des réclamations. L'organisme s'est fixé un objectif de traiter les réclamations dans un délai maximum de 21 jours. 71 % des réclamations avaient été traitées dans ce délai en 2015 et 82 % en 2016.

La concertation et les actions de communication auprès des locataires sont développées (affichage renforcé, remise d'un livret d'accueil et diffusion deux fois par an d'une « lettre aux locataires »). Deux niveaux de concertation ont été instaurés (les sujets intéressant l'ensemble des immeubles sont abordés au siège lors de conseils de patrimoine et des conseils locaux interviennent sur chaque ensemble immobilier où existe une association de locataires).

La société fait état de la nouvelle organisation mise en place par Élogie-SIEMP en matière de gestion de proximité et de relations avec les locataires. Elle repose notamment sur la mise en place d'un centre d'appel téléphonique, d'un outil de Gestion de la Relation Client (GRC) permettant le suivi des réclamations et de smartphones au bénéfice du personnel de gardiennage. Ces nouveaux dispositifs devraient, selon la société, contribuer à améliorer la réactivité, la qualité et la traçabilité des réponses apportées par ses services.

4.6 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

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

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Locataires simples (c/4111)	4 003	3 220	4 102	4 860	4 206
Créances douteuses (c/416)	5 514	6 380	6 636	7 764	7 686
Admission en non-valeur (c/654)	406	391	158	577	2 409
Montant des impayés (c/4111+c/416+c/654-c/7714)	9 894	9 975	10 891	13 192	14 287
En % des loyers et charges	12,72%	12,06%	12,36%	14,50%	15,48%

Le taux d'impayés est en hausse constante sur la période contrôlée hormis l'année 2012. L'année 2015 (15,48%) se rapproche de la médiane BOLÉRO SA HLM ÎdF 2014 (16 %). La gestion et le suivi de l'action contentieuse sont globalement satisfaisants et n'appellent pas de remarque particulière.

La phase précontentieuse est gérée et suivie par les chargés de clientèle qui relancent les locataires défaillants. Dans leur attribution, ils peuvent accorder des délais de paiement (durée limitée à 24 mois) et activer la garantie de loyers LOCAPASS. Au-delà de deux mois d'impayés, les dossiers des 4 Agences sont transmis au service contentieux locatif afin d'émettre des commandements de payer et mettre en œuvre les actions de recouvrement adéquates (saisie-rémunération, saisie-vente...). Dans les deux phases de recouvrement des dettes, les trois conseillères sociales interviennent pour accompagner les locataires en difficultés. Elles participent également à des CLIL (commissions locales d'impayés de loyers) afin de rechercher des solutions pour éviter les procédures d'expulsion.

D'une manière générale, la société mobilise des aides diverses pour le bénéfice des locataires. Ainsi, elles facilitent l'entrée dans les lieux (le FSL) et maintiennent les familles dans leur logement (échéanciers, garanties de loyers, procédure de surendettement à la BDF).

Compte tenu de la dégradation constante du taux d'impayés sur la période étudiée, la société a fait évoluer en 2015 ses procédures en établissant un véritable contact avec ses locataires en recueillant un maximum d'informations et en associant le service Social pour une démarche préventive. Par ailleurs, elle a amélioré la coordination entre les agences, service social et service contentieux locatif. Enfin, une meilleure implication des chargés de clientèle dans les agences, notamment en ciblant davantage les relances (24 % des relances concernaient des locataires entrés dans les lieux il y a moins de 2 ans), et en mettant en place un état de suivi régulier des locataires contactés, permettra d'améliorer très significativement le taux d'impayés.

Le bilan des actes de procédure pré/post contentieux pour l'année 2015 était le suivant :

LIBELLÉS	Nombre d'actes
FSL (aide au maintien dans le logement)	110
Recours gracieux	3
Plan d'apurement	392
PRP BDF	39
Expulsions	17
Concours de la FP	43
Réquisitions	59

Au 31 décembre 2015, la SIEMP gère 426 locaux commerciaux et d'activités, 36 parkings et 63 locations diverses (bail associatif, professionnel, emphytéotique et conventions d'occupation temporaire).

Les taux d'impayés sur la période étudiée sont les suivants :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Créances locatives des locataires présents	277	709	793	1031	901
Loyers et charges récupérées	5 081	5 622	6 171	6 611	6 903
Taux d'impayés	5,5 %	12,6 %	12,9 %	15,6 %	13,1 %

Le contentieux des commerces relève de la compétence de la Direction Juridique. Cette dernière met tout en œuvre pour recouvrer les créances notamment les déclarations de créances au Tribunal de Commerce, la procédure d'expulsion, l'établissement d'échéanciers et les voies d'exécutions adéquates pour contraindre les débiteurs à apurer leur dette.

Les admissions en non-valeur sont présentées au fil de l'eau devant le conseil d'administration après avoir été validées par la Directrice Générale Délégué (DGD) Exploitation et la Directrice Administration Financière (DAF).

4.7 CONCLUSION

La SIEMP accueille sur son parc une population aux ressources modestes voire très modestes. Elle contribue de manière significative au relogement des ménages défavorisés. Le parc est contingenté dans sa quasi-totalité et la Ville de Paris constitue le réservataire le plus important.

Le processus d'attribution mis en œuvre par l'organisme repose fortement sur la présélection des candidats réalisée par la Ville de Paris, qui est adossé à un dispositif de cotation transparent. La SIEMP continue simultanément d'exercer ses prérogatives en s'appuyant sur des CAL qui jouent leur rôle. Nonobstant les inévitables difficultés de mise en œuvre d'un tel dispositif, au regard du nombre considérable de demandes actives, ce processus constitue une avancée notable dans la recherche de l'atteinte de l'objectif d'une égalité de traitement des demandeurs.

La société dispose de quatre agences décentralisées et d'un personnel de proximité important. Les locataires ont exprimé dans leur grande majorité leur satisfaction globale à l'égard du service offert lorsqu'ils ont été

interrogés. Aucune insuffisance n'a été relevée dans les conditions d'entretien et de surveillance des immeubles lors des visites effectuées par l'équipe de contrôle.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La SIEMP s'est dotée d'un PSP couvrant une période de 10 ans et consacré principalement à l'entretien et à la réhabilitation du patrimoine existant. Aucune démolition n'était inscrite et le projet de vente de tout ou partie des 240 pavillons situés à Vigneux-sur-Seine (quartier de la Croix blanche) a été abandonné après étude de pré-commercialisation.

Les réhabilitations englobent des travaux d'économie d'énergie et des travaux de rénovation classique (amélioration du confort des logements et du cadre de vie, sécurisation des immeubles...). Les objectifs du plan climat de la Ville de Paris sont pris en compte. Les travaux sont réalisés en milieu occupé et des logements-relais sont mis à disposition temporairement lors des interventions occasionnant le plus de perturbations. Les opérations font l'objet d'une consultation auprès des locataires sur le programme d'intervention envisagée et sur l'application de la troisième ligne de quittance (contribution au partage de l'économie de charges). Les réhabilitations n'entraînent pas d'augmentation de loyers.

Le PSP a fait l'objet en 2013 d'une actualisation afin de redéfinir la programmation des travaux en tenant compte de l'avancement des opérations. La société s'est fixé dans ce cadre un objectif de réhabilitation de 4 034 logements au total sur la période 2013-2022 : 1 849 logements localisés sur des sites parisiens, 1 136 logements au Domaine de Beauregard à La Celle Saint-Cloud et 1 849 situés dans le quartier de « la Croix Blanche » à Vigneux-sur-Seine. Le coût total prévisionnel de ces opérations est estimé à 118 M€. Une enveloppe complémentaire de 33 M€ pour des travaux de gros entretien est également prévue dans le document.

La fusion avec Élogie rend nécessaire l'établissement d'un nouveau PSP. Cette démarche devra être mise en cohérence avec le contenu des chartes d'objectifs et de moyens conclues par les deux SEM avec la Ville de Paris.

Il est précisé que s'agissant de la SIEMP, la charte retenait notamment en matière de travaux les engagements suivants :

- réhabiliter la totalité du parc ancien antérieur à 1980 situé à Paris et 42 % de celui situé en banlieue d'ici 2020 ;
- rendre accessibles 65 % des logements et atteindre 3 % de logements adaptés d'ici 2020 ;
- poursuivre la politique de végétalisation des toitures et des façades du parc. 17 immeubles parisiens feront ainsi l'objet de travaux d'aménagement permettant de porter d'ici 2020 la surface totale végétalisée de la société à 7 000 m² (soit 1 067 m² supplémentaires).

5.2 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE CONVENTIONNÉ

- **L'accroissement du parc conventionné**

Le développement de la SIEMP est tourné quasi-exclusivement vers le territoire parisien. La société bénéficie d'un soutien important de la Ville de Paris en termes financiers et de mises à disposition de foncier issu notamment de l'aménagement de parcelles traitées dans le cadre de la mission d'éradication de l'insalubrité qui avait été confiée à la société. Le niveau de production locative sociale est resté élevé durant les cinq dernières années et une partie significative du patrimoine a fait l'objet d'un conventionnement à l'APL

conformément à ce que prévoyait le protocole d'accord conclu avec la Ville de Paris (cf. parag.2.2).

Le tableau ci-dessous décrit de manière synthétique le nombre annuel de logements conventionnés mis en service depuis 2011 :

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total	Nbre de logts/an
Opérations neuves	324	521	295	385	316	292		
• Construction	155	332	105	234	186	231	2 133	355
• Acquisitions-Améliorations	169	189	190	151	130	61		
Conventionnement d'immeubles			685	253		704		
• Avec travaux	-	175	631	253	-	528	1 817	303
• Sans travaux			54			176		
TOTAL	324	696	980	638	316	996	3 950	658

Le patrimoine conventionné a augmenté de 3950 logements supplémentaires sur la période. La CUS fixait un objectif de mises en service (indicateur 50 I) de 2 995 logements sociaux au total sur la période 2011-2016 (499 logements par an en moyenne) provenant soit de production nouvelle soit de conventionnement d'immeubles. Cet objectif a donc été dépassé.

• Caractéristiques des opérations neuves livrées depuis 2012

1 809 logements neufs ont été mis en service entre 2012 et 2016 (soit en moyenne 362 par an) et ont été financés à 59 % par du PLUS, 26 % du PLS et 15 % du PLAI. Cette production locative a été principalement le résultat de constructions neuves et d'acquisitions-améliorations. Quelques opérations « mixtes » (réhabilitation d'un immeuble avec extension neuve) ont également été menées (15 % de la production totale).

L'étude du montage financier des programmes livrés de 2012 à 2015 (plus de 1 500 logements concernés) montre que :

- les opérations ont été très largement subventionnées (59 % de subventions au total dont 42 % émanant de la Ville de Paris) et peu de fonds propres ont été mobilisés (1 % en moyenne) ;
- le coût moyen des opérations s'établit à 3 551 € HT/m² de surface utile (SU) ou rapporté au logement 193 000 € HT. Le prix de revient apparaît élevé si on le compare aux données fournies par l'Union Sociale de l'habitat (USH) et le ministère du logement (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) qui évaluaient le coût moyen d'un logement social en Île-de-France en 2014 à 2 830 € HT/ m² de SU (source : « Les HLM en chiffres-2016/Document de l'USH). La localisation des programmes et la qualité architecturale et environnementale des travaux sont toutefois à prendre en considération.

La SIEMP s'était engagée, dans le cadre de la charte d'objectifs et de moyens, à baisser à l'horizon 2020 de 10 % les coûts de construction sur les opérations de 30 logements et à stabiliser ceux des opérations plus importantes. Elle s'était également engagée à réduire les délais entre l'agrément et la livraison des opérations (construction neuve et réhabilitation). Il convient de rappeler à cet égard que la société a dû faire face en 2015 à des difficultés portant sur la validité de permis de construire délivrés pour plusieurs opérations qui ont affecté l'avancement de quelques opérations et généré des dépenses supplémentaires. La vérification de l'évolution des prix de revient sur un échantillon de programmes livrés ces cinq dernières années n'a pas fait apparaître de dérives. Un dépassement supérieur à cinq mois de la durée de travaux fixée contractuellement a été en revanche constaté sur une opération livrée en 2013 (« Chevaleret/Frankel ») et deux en 2014 (« 1-2 passage Goix, 36 logts » et « 20 rue de l'Ourcq, 128 logts »). La complexité de certains travaux à engager est principalement avancée par l'organisme pour expliquer ces retards. Les efforts de suivi des opérations nécessitent d'être poursuivis.

⁹ Plusieurs programmes de construction situés à Paris ont été primés : 17/19 rue des Orteaux (8 logts), 37 rue de l'Orillon/rue Louis Bonnet (18 logts) 94, rue Philippe de Girard (20 logts) et 12 rue de l'Ermitage (20 logts).

• Les perspectives de développement

La charte d'objectifs et de moyens conclue avec la Ville de Paris envisage un objectif de 600 logements dont 50 PLI chaque année, de 2017 à 2020, pour la SEM « Élogie-SIEMP ». Elle retenait également pour l'organisme les orientations suivantes :

- le développement des opérations de taille conséquente entre 40 et 60 logements notamment dans les secteurs d'aménagement ou dans le cadre de la transformation de bureaux en logements ;
- l'apport de fonds propres à hauteur de 5 % dans le financement des opérations conformément aux hypothèses de projections financières élaborées lors de l'établissement du protocole de sortie du cadre conventionnel avec la Ville de Paris et la mobilisation de 3 M€ dans les opérations nouvelles ;
- le développement d'une production propre représentant près de 10 % du nombre total des logements qui seront en service sur la période considérée (soit environ 20 logements par an) en se positionnant sur des fonciers privés en dehors de tout titrage de la Ville de Paris.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La SIEMP assumait en interne les fonctions de maîtrise d'ouvrage et bénéficiait pour ce faire d'une organisation et de moyens adaptés. Les tâches se répartissaient au sein de deux services distincts qui regroupaient une quinzaine de personnes : un service « architecture, environnement et développement » (chargé du montage des opérations et du choix du maître d'œuvre) et une « sous-direction de la construction » assurant la mise en œuvre et le suivi technique, juridique et financier des opérations. Un comité de « validation interne » animé par la direction générale et comprenant des représentants des autres services se réunit depuis 2015 aux différentes étapes d'avancement des opérations (engagement, lancement et clôture).

Les opérations neuves devaient obéir à des normes particulières de qualité définies par l'organisme (un cahier de recommandations architecturales, techniques et environnementales et une charte pour une démarche de développement durable dans la production de logement social ont été élaborés) et tenir compte des objectifs résultant du plan Climat de la Ville de Paris. La société fait partie également des bailleurs signataires en 2015 de la charte « Bois construction publique exemplaire » qui vise à inciter les maîtres d'ouvrage à augmenter la part du bois dans la construction et la rénovation des bâtiments.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

La SIEMP a consacré un effort important à la réhabilitation et à la maintenance de son parc. Fin 2015, 53 % des logements parisiens mis en service avant 1980 et 30 % de ceux localisés en banlieue ont été réhabilités et la société envisage de poursuivre ce programme de réhabilitation du parc ancien. Les dépenses de maintenance ont par ailleurs été supérieures aux ratios habituellement observés dans le secteur HLM ainsi qu'aux objectifs de dépenses d'investissement et d'entretien fixées par la CUS (indicateurs CI et CII) si on se réfère à l'évaluation intermédiaire 2013-2014. Les engagements souscrits dans le cadre de la CUS de rénovation énergétique du parc le plus énergivore (CIII) ont été également respectés (2 130 logements conventionnés ont ainsi été traités).

Les agences assurent le suivi du plan de travaux défini par le siège et font appel à des entreprises extérieures.

L'agence de La Celle Saint-Cloud dispose d'une régie d'entretien qu'elle sollicite pour certains travaux d'entretien. Cette régie comprend deux ouvriers en charge des espaces verts et trois autres des travaux de plomberie, de menuiserie et d'électricité.

Les diagnostics « amiante » concernant les parties communes ont été mis à jour en 2013. La société a constitué une provision afin d'anticiper l'impact financier des travaux liés à l'amiante.

Les diagnostics « amiante » portant sur les parties privatives ne sont réalisés que lors des relocations.

Il est rappelé que la constitution de dossier amiante-parties privatives (DAPP) pour les logements construits avant le 1^{er} juillet 1997 est obligatoire depuis le 1^{er} février 2012 en application de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique. Les DAPP comportent notamment un rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages et faux plafonds). 1 265 DAPP ont été réalisés en 2016 (soit 15 % du parc total) et n'ont mis en évidence la présence d'aucun matériau contenant de l'amiante.

La société dispose d'un parc de 325 ascenseurs dont la maintenance est assurée par un seul prestataire. Elle bénéficie de l'assistance d'un bureau d'étude spécialisé pour le suivi des conditions d'entretien et s'est dotée d'un outil lui permettant d'être informée en temps réel des dysfonctionnements éventuels. Les obligations de mise en conformité des appareils ont été respectées.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ

Chaque année et conformément à l'article L. 443-7 du CCH relatif aux cessions, transformations d'usage et démolitions d'éléments de patrimoine immobilier, le conseil d'administration délibère sur les projets de vente de logements conventionnés. Jusqu'à ce jour, la société n'a pas jugé opportun de se défaire d'une partie de son parc compte tenu du fait qu'il se situe quasi-exclusivement en zone tendue.

5.6 AUTRES ACTIVITÉS

La SIEMP a rejoint 2010 le dispositif initié par la Ville de Paris auprès de propriétaires privés, « Louez Solidaire et sans risque » avec l'appui des structures associatives. Il permet d'accompagner vers un relogement définitif des familles hébergées dans des hôtels au titre de l'ASE (Aide Sociale à l'Enfance). Cependant, suite à la fusion avec Élogie, la société a décidé de sortir progressivement de ce dispositif. Ainsi, au 31 décembre 2015, la SIEMP n'était plus locataire que de 29 logements (33 au 31 décembre 2014) dont 8 sans occupant et en cours de travaux, pour reprise par une autre structure. Par ailleurs, 5 sorties de ménages du dispositif ont été réalisées durant l'année suite à des relogements (15 en 2014) et 2 entrées (15 en 2014). Enfin, 32 ménages au total ont fait l'objet d'un accompagnement en 2015.

5.7 CONCLUSION

La société dispose depuis 2007 d'un PSP qui a fait l'objet d'une actualisation en 2010 et en 2013. La stratégie définie dans le document est tournée principalement vers l'entretien et l'amélioration notamment énergétique du patrimoine le plus ancien. L'effort consacré durant la période contrôlée à la réhabilitation et à la maintenance du parc a été important et semble adapté à l'état de son parc.

Le patrimoine conventionné s'est accru de près de 4 000 logements supplémentaires entre 2011 et 2016. Cette évolution résulte pour partie du conventionnement d'un grand nombre d'immeubles (suivi ou non de travaux) et pour partie d'une production locative nouvelle. La contribution de la SIEMP au développement de l'offre nouvelle notamment en région parisienne a été importante et les objectifs fixés par la CUS ont été respectés.

Les diagnostics « amiante » portant sur les parties privatives n'ont été réalisés que pour une partie du parc. Ce faisant l'organisme ne respecte pas la réglementation applicable. Sous cette seule réserve, les modalités d'entretien du patrimoine et de suivi des prestations n'appellent pas de remarque particulière.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

La direction financière (20 personnes) est placée directement sous l'autorité de la directrice générale. Elle est dotée d'un service dédié à la gestion de la trésorerie, d'une contrôleuse de gestion et d'une sous-direction comptable. Cette dernière se compose d'une cellule responsable de la tenue de la comptabilité générale, d'un

service d'administration du patrimoine et de comptabilité fournisseur. La tenue de la comptabilité n'appelle pas de remarque particulière.

La SIEMP tient une comptabilité analytique très perfectionnée. Elle répartit les charges directes par domaines et par groupes tandis que les charges indirectes (frais généraux) sont réparties en fin d'année en fonction de clés de répartition (nombre de logements, surface de bureaux).

Au cours de l'année 2016, la SIEMP a mis en place une cartographie des risques couvrant toutes les fonctions de la société. Concernant la fonction financière, des missions précises ont été assignées, avec notamment le développement d'un contrôle interne en relation avec la direction juridique, la mise en place d'outils pour une gestion optimale des ressources et une maîtrise des coûts, ainsi que la production d'analyses prospectives et d'indicateurs de gestion.

Le commissaire aux comptes a, sur la période étudiée, certifié que les comptes annuels étaient, au regard des règles et principes comptables, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations des exercices écoulés ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société. Concernant les conventions réglementées, il a informé l'assemblée générale qu'il ne lui a été donné avis d'aucune convention sur la période 2011/2015. Il est à noter que la SIEMP a engagé une démarche de réduction des délais de paiement, qui sont passés au cours du dernier trimestre 2015 de 45 jours fin de mois à 30 jours nets.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé l'article L. 481-8 du CCH qui prévoit que les sociétés d'économie mixte agréées sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende. Aussi, la SIEMP a présenté pour la première fois en 2015 un compte de résultat pour l'activité SIEG (voir infra). Par ailleurs, la société a décidé de ne pas verser de dividende à ses actionnaires et de réinvestir ses résultats en les transférant sur un report à nouveau en 2016.

Depuis la nomination de la DAF (directrice d'administration financière) en 2014, un comité de clôture financière a été mis en place. À ce jour, 202 opérations remontant à 1997 ont été clôturées et ont donné lieu à des remboursements anticipés d'emprunts, des refinancements ou à des mobilisations de fonds propres.

Au 1^{er} janvier 2013, un protocole d'accord entre la SIEMP et la Ville de Paris a été signé et a porté sur la résiliation des conventions immobilières dont la société est titulaire. En conséquence, la comptabilité retrace les dernières écritures relatives à l'apurement des comptes conventionnels. Ainsi, la SIEMP ne reversera plus les résultats bénéficiaires à la Ville de Paris et gère en toute autonomie les immeubles qui lui sont attribués sous forme de baux emphytéotiques. Les conséquences financières de cette opération sont les suivantes :

- La Ville a consenti à la SIEMP des avances et des prêts à long différé pour le financement des programmes de logements (au 31/12/12, le capital restant dû était de 18 826 k€). Elle a décidé de ne pas exiger leur remboursement dans le cadre des conditions d'équilibre global de la résiliation des conventions.
- Concernant les écarts AT/AF et au titre de la PGE, ils figurent dans l'actif de la SIEMP pour un montant de 24 127 k€. La SIEMP a passé en pertes cette somme et a encaissé en contrepartie 18 M€ correspondant à l'abandon de créance de la Ville de Paris.
- Les subventions ainsi que les garanties d'emprunt accordées dans le cadre des conventions dont le Compte de Premier Établissement a été approuvé par la Ville de Paris restent définitivement acquises à la société

6.1 ANALYSE FINANCIÈRE

A) Toutes activités confondues

6.1.1 Analyse de l'exploitation

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

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Opérations d'aménagement et vente d'immeubles	-140	3301	-916	574	-2 900
Loyers	61 303	65 127	70 077	72 585	74 454
Coût de gestion hors entretien	-19 377	-22 692	-20 036	-21 116	-21 108
Entretien courant	-6 907	-7 121	-6 921	-7 552	-8 802
GE	-9 886	-9 098	-6 434	-7 214	-8 724
TFPB	-5 191	-5 286	-4 965	-5 375	-5 594
Flux financier	-366	176	1 137	1 380	1 057
Flux exceptionnel	2 826	3 974	-6 176	-3 752	-49
Autres produits d'exploitation	-5 019	-8 710	1 241	983	960
Pertes créances irrécouvrables	-406	-391	-158	-577	-2 409
Intérêts opérations locatives	-7 781	-9 607	-9 408	-8 483	-8 594
Remboursements d'emprunts locatifs	-10 382	-17 616	-11 588	-13 697	-15 847
Autofinancement net¹⁰	-1 326	-7 943	5 853	7 757	2 444
% du chiffre d'affaires	-0,34%	-10,57%	8,15%	9,68%	3,08%

L'activité de la SIEMP étant quasi-exclusivement tournée vers la production et la gestion locative de logements (conventionnés et non conventionnés, avec un encadrement en matière d'attributions et de loyers pour ces derniers), il apparaît pertinent de comparer ses principaux ratios de gestion avec ceux du secteur relevant des organismes HLM.

Sur la période contrôlée (toutes activités confondues), l'autofinancement net est négatif jusqu'en 2012 et ne redevient positif qu'à compter de 2013. Cependant, le niveau d'autofinancement net ne devient significatif qu'à compter de 2013 car la société gère en toute autonomie son parc social et ne reverse plus ses résultats à la Ville de Paris. Par ailleurs, concernant l'année 2015, la baisse de l'autofinancement net courant résulte de la fin de la convention d'aménagement afférente à l'année 2010 à la Ville de Paris. Si on neutralisait les opérations d'aménagement en 2015, l'autofinancement net courant sur 3 ans serait en moyenne de 8,33 % par an soit 3 points inférieur à la médiane BOLÉRO 2014 SA HLM ÎdF [11,30 % (pour mémoire)]. Il reste toutefois impacté par un coût de maintenance élevé et des frais de structure supérieurs à la norme du secteur (+20 %).

• Produits

- Les loyers progressent en moyenne de 5 % par an. L'évolution tient compte des augmentations prévues par la législation en vigueur et décidées en CA ainsi que des effets volume par la mise en location de nouveau logements. Ils sont composés principalement des loyers relatifs au parc conventionné et non conventionné (PLI +3 688 logements ex prêts du CCF), des surloyers, des commerces, des terrains, des parkings ainsi que des indemnités d'occupation. La société a une marge théorique d'augmentation des loyers sur le parc conventionné de 8,4 % tandis que le patrimoine « libre » se réfère en partie aux loyers plafonds PLS. En 2015, le loyer annuel moyen au logement soit 5 627 €/logt est très supérieur à la médiane SA HLM ÎdF 2014 (4 626 €/logt).

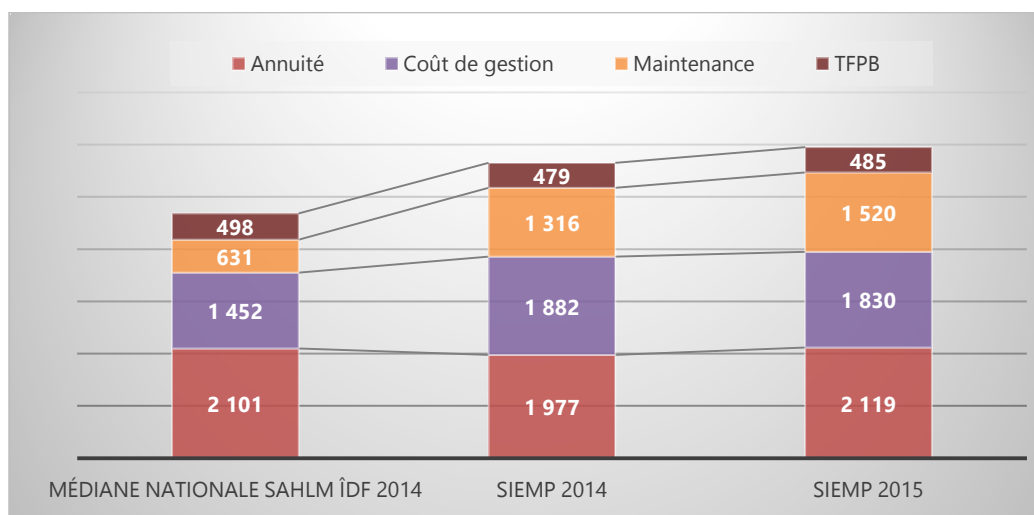
¹⁰ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. À partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

- Les ventes d'immeubles correspondent à des opérations non récurrentes telles la construction de centre d'animation municipal de PMI (protection maternelle et infantile), de terrains fonciers et de cessions de loges ou parties communes de copropriété. Les autres opérations concernent les comptes conventionnels avec la passation des dernières écritures comptables les concernant.
- Les autres produits d'exploitation comprennent principalement les refacturations à SOREQA (prestations financières, juridiques et gestion des ressources humaines...), les réparations locatives et la rémunération perçue par la société au titre de « Louez solidaire ».
- À compter de la résiliation des comptes conventionnels en 2013, les intérêts sur comptes courants ainsi que les intérêts versés sur valeurs mobilières ont fortement augmenté passant de -366 k€ en 2011 à 1 057 k€ en 2015.
- Si l'on neutralise les opérations comptables relatives à la résiliation des conventions immobilières jusqu'en 2013, le résultat exceptionnel déficitaire de 2014 et 2015 provient d'une forte imposition sur les sociétés (IS) de l'ordre 3 600 k€.

• Charges

Les principaux postes de charges 2014 et 2015, ramenés au logement, accompagnés des ratios SA HLM ÎdF publiés au titre de l'exercice 2014, sont détaillés dans le tableau et le graphique ci-après :

En €/logement	Médiane SAHLM ÎdF 2014	SIEMP 2014	SIEMP 2015
Annuité	2 101	1 977	2 119
Coût de gestion	1 452	1 882	1 830
Maintenance	631	1 316	1 520
TFPB	498	479	485



- Le ratio Annuités/Loyers en 2015 (2 119 €/logt) est sensiblement du même niveau que la médiane SA HLM ÎdF (2 101 €/logt). En 2015, les remboursements anticipés de financements excédentaires des opérations de construction présentées en comité de clôture ont représenté 11,54 M€. Les effets conjugués de ces remboursements anticipés et une mobilisation des emprunts plus tardive, effectuée en fonction des dates de décaissements réel des dépenses, ont permis de contenir l'augmentation de la dette bancaire.
- Le coût de gestion hors entretien courant pour les années 2014/2015 dépasse en moyenne de 27 % la médiane 2014 SA HLM ÎdF.

Les frais de structure apparaissent notamment très élevés. Les frais de personnel se situent à un niveau important, quoiqu'en diminution sur la période (1 371 €/logt ou 23 % des loyers en 2011, 1 157 €/logt ou

17,8 % des loyers en 2015). Ils demeurent à un niveau très supérieur à la médiane ESH ÎdF 2014 (728 €/logt ou 13,8 % des loyers). L'utilisation de la méthode d'imputation rationnelle en lieu et place du forfait de 4 % des coûts de MOI (maîtrise d'ouvrage interne) accentue cet écart.

Les principaux postes en évolution sont par ailleurs les suivants (k€) :

Libellé	2011	2012	2013	2014	2015	Évolution %
Frais informatiques	175	167	137	157	334	17,0 %
Charges de copropriété	452	562	594	770	648	9,4 %
Assurances	573	640	642	611	607	14,0 %
Personnel extérieur	1 398	1 402	1 817	1 590	1 920	8,2 %
Diagnostics	80	63	112	375	1 349	202 %
Cotisations	130	189	99	677	489	39 %

Parmi les facteurs d'évolution du ratio « personnel extérieur » figure la mise en place du GPIS (groupement Parisien Inter-Surveillance) qui est chargé de la surveillance des immeubles. La société précise en outre l'impact croissant du recours à des sociétés externes de gardiennage aux fins d'assurer la sécurité sur certains sites. Dans le cadre d'une remise en concurrence des contrats, une économie est attendue pour les prochaines années.

Enfin, le pourcentage des frais généraux (honoraires, primes d'assurances) dans le total des charges de structure est passé de 17,46 % en 2011 à 24,34 % en 2015. La forte augmentation du poste diagnostic est expliquée par la campagne menée en 2014 et surtout 2015 sur la détection de l'amiante dans le cadre du programme de réhabilitation, que la société considère comme non récurrente à ce niveau.

Des mesures d'économie sont indispensables afin que la rentabilité financière de la société puisse s'accroître. Élogie-SIEMP prend l'engagement de poursuivre ses efforts dans le cadre de la réorganisation induite par la fusion.

- La charge de maintenance de la société est 2,24 fois supérieure à la médiane soit un niveau très atypique par rapport aux normes du secteur. Elle s'explique notamment par le nombre très important de bâtiments insalubres inférieurs à 10 logements et se situant en zone diffus à Paris. Par ailleurs, d'importants travaux visant à réduire la consommation d'énergie, l'accessibilité pour les PMR, la multiplicité des diagnostics électriques et d'amiante pour se conformer aux normes européennes ainsi que la remise en état des logements (REL) (supérieurs à 10 k€ sur les logements hors Paris) ont alourdi le poids de la maintenance. La société assume ce choix et considère qu'il répond à une nécessité de rattrapage d'un déficit d'entretien accumulé les années antérieures. Elle a par ailleurs programmé en 2016 une actualisation de sa grille technique de vétusté.
- La PGE est adossée au plan pluriannuel de travaux programmés sur une période de 3 ans. La dotation ainsi que la reprise sur PGE sont conformes à la réglementation en vigueur. Ainsi, suite au règlement diffusé par l'ANC n° 2015-04 relatif à la PGE, la provision a été calculée en tenant compte de l'usage passé des biens sur lequel un programme pluriannuel était établi.
- Le ratio afférent à la TFPB (479 €/logt en 2014 et 485 €/logt en 2015) se rapproche de la médiane (498 €/logt). Elle évolue constamment sur la période étudiée sauf en 2013 où la baisse correspond principalement à des dégrèvements de taxes foncières obtenus après des travaux de mises aux normes, d'économie d'énergie, et d'accessibilité aux personnes handicapées, dans plusieurs groupes tels que Sorbier et Vigneux, respectivement pour 442,7 et 95,2 milliers d'euros.

B) Activité SIEG

6.1.2 Les éléments financiers concourant à la formation de l'autofinancement net de l'activité SIEG

En k€	2015
Marge sur accession	100
Loyers	42 545
Coût de gestion hors entretien	-12518
Entretien courant	-4 702
GE	-4 734
TFPB	-2 796
Flux financier	-79
Flux exceptionnel	2 799
Autres produits d'exploitation	515
Pertes créances irrécouvrables	-1 534
Intérêts opérations locatives	-6 291
Remboursements d'emprunts locatifs	-12 684

Autofinancement net¹¹	521
% du chiffre d'affaires	1,21%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme.

Malgré le manque de recul sur cette activité, il n'en demeure pas moins qu'une analyse succincte des principaux ratios de gestion peut être faite et comparée aux ratios BOLÉRO. L'autofinancement net est très inférieur à la médiane BOLÉRO (11,80 %). Cette faiblesse résulte principalement d'une maintenance courante et d'un gros entretien d'un niveau élevé (1 404 €/logt), d'une forte annuité locative, d'un montant d'admission en non-valeur très important ainsi que d'un coût de gestion (1 862 €/logt) également très élevé (médiane 1 452€/logt).

• Charges

- L'annuité locative de 2 613 €/logt est très supérieure à la médiane 2 101 €/logt. Elle résulte d'un fort développement de patrimoine construit par la société sur une période de 10 ans. En effet, le parc social est passé de 3 319 logements en 2007 à 7 261 logements en 2015 soit une augmentation de 118 %.
- Concernant les trois autres ratios, à savoir le coût de gestion (1 724 €/logt), la maintenance (1 300 €/logt) et les taxes foncières (385 €/logt), l'analyse et les conclusions sont identiques à celles portées sur les activités toutes confondues (voir supra).
- Les pertes de créances irrécouvrables sont très importantes (1 534 k€) et concernent les locataires partis (provisionnés à 100 %) antérieurs à 2013.

Afin de ne pas impacter trop fortement un seul exercice comptable, la société doit s'atteler à gérer les admissions en non-valeur de ses créances une fois par an. En effet, le rattrapage de plusieurs exercices à passer en pertes et profits sur une seule année révèle un manque de suivi dans la gestion des créances irrécouvrables.

Pour répondre à cette lacune, Élogie-SIEMP indique avoir mis en place un comité de crédit interne et transversal impliquant la direction générale qui se réunit deux fois par an. Ce comité a pour objet de passer en revue individuellement tous les dossiers pour décider, ou non, du passage en créance irrécouvrable.

¹¹L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. À partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

6.1.2.1 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2015, la dette financière se répartit en 76,07 % à taux révisable (Livret A, 912 prêts), 5,26 % à taux variable (Euribor, LEP, Inflation, 103 prêts) et 14,30 % d'emprunts à taux fixe (201 prêts). Le taux actuariel est de 2,17 %, la marge moyenne de 0,59 % et la durée résiduelle de 29 ans 4 mois. Il n'existe pas de produits structurés.

Afin de réduire les coûts financiers de la trésorerie, le service financier s'est concerté avec la maîtrise d'ouvrage afin de mobiliser les fonds à l'avancement des travaux à l'aide d'un planning très précis.

Afin d'améliorer le potentiel financier et l'autofinancement net de la société, cette dernière a négocié en 2016 auprès de la CDC un reprofilage de la dette financière portant sur un encours total de 81,7 M€ soit 26 % des emprunts souscrits. La gestion active de la dette consiste à moduler la durée, le taux d'intérêt ou l'index et le niveau d'amortissement.

Les deux mesures de réaménagement ont été les suivantes :

- un reprofilage avec un passage de l'index Livret A sur un indice IPC (inflation) ;
- baisse de la marge des prêts indexés sur le LEP et le Livret A.

Ainsi, les gains financiers sont estimés à 5 ou 7 M€ pour le potentiel financier sur une durée de 10 ans, assortis d'une réduction des charges financières sur la durée totale des crédits de 500 k€.

6.1.2.2 Gestion de la trésorerie

Deux personnes sont affectées au service « trésorerie » afin d'optimiser et de suivre les flux financiers. Leurs principales tâches consistent à gérer la trésorerie quotidiennement afin d'éviter les défauts de paiement, encaisser le produit des emprunts en liaison avec le chargé d'opération, établir une gestion prévisionnelle de trésorerie annuelle, recouvrer les subventions allouées aux programmes immobiliers et obtenir le meilleur rendement pour les liquidités excédentaires. À titre accessoire, ces salariés participent aux commissions d'appels d'offres relatives aux négociations d'emprunts et au comité chargé d'élaborer les clôtures financières.

En 2015, la trésorerie a diminué fortement de l'ordre de 55 % à cause d'une mobilisation moins rapide des emprunts, remboursement des sur-financements, portage de plusieurs opérations de construction neuve et de réhabilitation ainsi que de la réduction des délais de paiement aux fournisseurs à 30 jours.

Les excédents de trésorerie ont été bloqués sur des comptes-courants (avec intérêts précomptés) ou placés sur des SICAV (Poste CLBPAM monétaire et trésorerie).

6.1.3 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	332	367	2 105	13 582	14 359
- Dont part des plus-values de cessions	7	3 332	5	-272	-425

Il est à noter la vente d'un local commercial à Chevaleret en 2012 pour un prix de 3 180 k€ et une valeur nette comptable de 33 k€. Les moins-values concernent essentiellement les abandons de projets (Cité Germain Pilon en 2015 et le 114 Boulevard de la Villette en 2014).

Les résultats comptables sont analysés à l'aide des soldes intermédiaires de gestion figurant dans le tableau suivant :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Valeur ajoutée	34 510	41 244	48 707	47 450	41 587
Excédent brut d'exploitation (EBE)	20 510	27 833	34 931	34 290	28 643
Résultat d'exploitation	3 952	4 974	7 329	16 517	14 082
Résultat net sur opérations faites en commun	-5 928	-9 762	0	0	0
Résultat financier	-366	176	1 137	1 380	1 045
Résultat courant	-2 342	-4 612	8 466	17 897	15 127
Résultat exceptionnel	2 674	4 979	-6 361	-4 315	-768
Résultat net comptable	332	367	2 105	13 582	14 359

La valeur ajoutée (VA) a augmenté jusqu'en 2012 au rythme des mises en exploitation de logements pour se stabiliser en 2013 et 2014. En 2015, elle a été impactée négativement consécutivement à une élévation très importante du gros entretien, une baisse très significative de la production immobilisée (72) et l'apurement des comptes conventionnels de 2010.

Le montant des impôts et des rémunérations salariales sont quasiment stables sur la période étudiée en conséquence l'EBE a une variation identique que la VA.

Le résultat d'exploitation a augmenté très fortement en 2014 et 2015 à cause d'une baisse parallèle de la dotation aux amortissements et de la reprise sur provisions.

Compte tenu que la société ne reverse plus les résultats bénéficiaires à la Ville de Paris (-5 928 k€ en 2011 et -9 762 k€ en 2012), le résultat financier redevient positif en 2013. En contrepartie, les liquidités augmentent à compter de 2013 et génèrent des produits financiers accrus.

Le résultat exceptionnel est modifié principalement en 2013 par les dernières écritures comptables relatives à la résiliation des comptes conventionnels avec notamment la prise en compte des écarts AT/AF et l'abandon des redevances conventionnelles par la Ville de Paris. Sur les deux dernières années 2014 et 2015, l'impôt sur les sociétés (IS) a augmenté très fortement (3 336 k€ en 2014 et 3 927 k€ en 2015).

6.1.4 Structure financière

Les principaux postes du bilan fonctionnel sont les suivants :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	429 679	437 810	487 192	510 077	520 106
Provisions pour risques et charges	19 919	19 117	29 09	25 180	18 174
- Dont PGE	16 869	14 130	11 046	11 238	11 484
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	195 747	212 966	199 222	215 144	236 288
Dettes financières	400 479	449 989	490 690	520 541	518 049
Actif immobilisé brut	878 658	963 938	1 031 376	1 101 077	1 180 817
Fonds de Roulement Net Global	167 165	155 944	174 737	169 866	111 800
Stocks (toutes natures)	6 347	7 242	7 994	6 647	1 754
Autres actifs d'exploitation	219 140	174 893	170 260	142 837	124 902
Provisions d'actif circulant	5 105	6 230	5 982	7 053	6 322
Dettes d'exploitation	29 647	37 112	34 078	29 522	27 312
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	190 736	138 792	138 195	112 909	93 021
Créances diverses (+)	19 620	23 127	29 937	30 590	30 773
Dettes diverses (-)	49 544	48 862	89 968	69 449	64 186
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-29 924	-25 736	-60 031	-38 858	-33 413
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	160 812	113 057	78 163	74 051	59 608
Trésorerie nette	6 354	42 887	96 573	95 815	52 192

6.1.4.1 Indépendance financière

L'indépendance financière peut être mesurée à travers l'indicateur « Capitaux propres corrigés/Ressources permanentes » (intégrant les ressources acquises au titre de l'amortissement du patrimoine, pouvant être considéré comme attractif et en bon état au cas particulier). L'évolution des composantes du ratio est la suivante :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	429 679	437 810	487 192	510 077	520 106
Provisions pour risques et charges	19 919	19 117	29 009	25 180	18 174
Amortissement des immobilisations corporelles	183 951	199 946	184 266	197 728	216 310
Capitaux corrigés	633 549	656 873	700 467	732 985	754 590
Dettes financières	400 479	449 989	490 690	520 541	518 049
Ressources permanentes	1 034 028	1 106 862	1 191 157	1 253 526	1 272 639
Ratio	0,61	0,59	0,59	0,58	0,59

Ce ratio permet de mesurer le degré d'indépendance de la société vis-à-vis de ses prêteurs. Sur la période contrôlée, le niveau moyen est de 0,59. Il traduit une assez forte indépendance vis-à-vis de l'extérieur. Un autre indicateur apprécie l'autonomie financière en rapportant au numérateur les ressources internes (compris subventions et provisions) et au dénominateur le même montant augmenté des emprunts et autres dettes financières ainsi que les dépôts. Ce ratio peut être comparé aux ratios BOLÉRO B13 sur l'année 2014. Sur la période étudiée, il est compris entre 50,4 et 52,9 % soit un niveau très supérieur à la médiane (38,2 %) et traduit aussi une indépendance financière de la société.

6.1.4.2 Fonds de roulement net global (FRNG)

Le FRNG est en moyenne de 155 M€ par année. À compter de 2013, son niveau baisse constamment mais sans remettre en cause le financement des emplois (investissements) et les dépenses mensuelles. Le ratio FRNG/Dépenses mensuelles est en moyenne de 17 mois soit très supérieur à la médiane BOLÉRO SAHLM ÎdF 2014 (3,78 mois). Il est à noter une très forte augmentation de capital en 2013 d'un montant de 2 885 k€ et d'une prime d'émission de 6 113 k€ souscrits par les 4 actionnaires de la SIEMP (Ville de Paris, CDC, ASTRIA et CILGERE). Ainsi, la SIEMP a atteint son objectif de quasi doublement de ses fonds propres et ceci, malgré le report de la vente de Créteil, dont la plus-value de cession, estimée à 9 M€ net, devrait concourir au renforcement du haut de bilan.

6.1.4.3 Besoins ou ressources en fonds de roulement (BFR)

L'analyse du bas de bilan fait apparaître un besoin en fonds de roulement très important en début de période et une baisse continue jusqu'en 2015. Il résulte essentiellement des subventions notifiées et restant à encaisser de la Ville de Paris ainsi que des dernières écritures de stock afférentes aux opérations de CPA terminées en 2010. La sortie du « cadre conventionnel » en 2013 avec la Ville de Paris explique la baisse tendancielle du BFR. À compter de 2016, le BFR se stabilisera au niveau de celui de 2015.

6.1.4.4 Trésorerie

Le ratio Trésorerie nette/Dépenses mensuelles est compris entre 0,64 et 12,51 mois, soit une moyenne de 6,74 mois, plus du double à la médiane BOLÉRO 2014 SA HLM ÎdF (2,9 mois). Elle est due notamment à la fin du portage financier issu des opérations de la CPA.

6.2 CONCLUSION FINANCIÈRE

La sortie du cadre conventionnel et la baisse continue des subventions publiques avaient pour contrepartie nécessaire le renforcement des fonds propres. Cet objectif a été atteint avec des résultats comptables importants en 2014 et 2015 qui ont permis son doublement. L'endettement est conforme aux ratios du secteur et résulte d'une sélectivité plus importante dans les financements bancaires, notamment au stade du préfinancement. La société dispose d'un important patrimoine amorti lui permettant de dégager une rentabilité d'exploitation convenable et d'envisager d'importants investissements, tant au niveau des réhabilitations que de la construction neuve, avec le soutien déterminant de la Ville de Paris. Si la situation financière se rééquilibre, la société doit toutefois porter ses efforts sur la réduction de ses charges de structures. La fusion avec Élogie au 1^{er} janvier 2017 devrait faciliter cette transition avec une professionnalisation accrue du personnel et une rationalisation de ses effectifs.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES (SA avec conseil d'administration)

RAISON SOCIALE :	SEML « SIEMP »
-------------------------	----------------

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	Place de l'Hôtel de Ville	Téléphone : 01 42 77 20 20
Code postal :	75 004	Télécopie : -
Ville :	PARIS	

PRÉSIDENTE :	Sandrine CHARNOZ
---------------------	------------------

DIRECTRICE GÉNÉRALE :	Valérie DE BREM
------------------------------	-----------------

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :	31/12/2015
-----------------------------------	------------

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales
Président :	Sandrine CHARNOZ	
	Claudine BOUYGUES	
	Galla BRIDIER	
	Didier LE RESTE	
	Jérôme DUBUS	
	Jean Jacques GIANNESINI	
	Rémi FÉRAUD	
	François VAUGLIN	
	Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)	Lisa CHARLAJAN
	Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)	Bernard PARDIJON
	Crédit Municipal de Paris	Frédéric MAUGET
	COGIFRANCE	Pierre SASSON
	ASTRIA	Corinne BEDO-TOULGOAT
	CILGÈRE	
Représentants des locataires (SEM) :	Bernard AUGER	
	Atha N'DONGALA	

ACTIONNARIAT	Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social :	4 235 625 €
	Nombre d'actions :	16 825
	Nombre d'actionnaires :	8
	Ville de Paris (55 %) et CDC (21 %)	

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	PRIMEXIS AUDIT
----------------------------------	----------------

EFFECTIFS AU : 31/12/2015	Cadres :	68	Total administratif et technique : 149
	Maîtrise :	44	
	Employés :	27	
	Gardiens :	32	Effectif total : 217
	Employés d'immeuble :	41	
	Ouvriers régie :	5	

7.2 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES IRRÉGULARITÉS RELEVÉES QUANT AUX RÈGLES D'ATTRIBUTION

N° logt	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
N°0001	RUE BEAUREGARD (PARIS)	PLAI	05/03/2013	28/03/2013	17507063004030000	Dépassement des plafonds de ressources réglementaires	9 %	411,6 €
N°0033	27/33 RUE FRANCOISE DOLTO (PARIS)	PLA	28/07/2015	14/08/2015	17511040823852000	Dépassement des plafonds de ressources réglementaires	1,8 %	432,57 €
N°0251	SORBIER (PARIS)	PLS	13/08/2015	05/10/2015	11105135434567500	Dépassement des plafonds de ressources réglementaires	3,1 %	669,07 €
N°0004	12 RUE DE L'ERMITAGE (PARIS)	PLS	22/03/2016	29/05/2015	11102159817369400	Dépassement des plafonds de ressources réglementaires	5 %	724,57 €
N°0014	72 TER RUE PHILIPPE DE GIRARD (PARIS)	PLS	26/07/2016	14/09/2016	11106148253787500	Dépassement des plafonds de ressources réglementaires	4,4 %	1039,94 €

7.3 SIGLES UTILISÉS

AFL	Association foncière logement	MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office public de l'habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de renouvellement urbain
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
APL	Aide personnalisée au logement	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
ASLL	Accompagnement social lié au logement	PLATS	Prêt locatif aidé très social
CAF	Capacité d'autofinancement	PLI	Prêt locatif intermédiaire
CAL	Commission d'attribution des logements	PLS	Prêt locatif social
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives	PLUS	Prêt locatif à usage social
CCH	Code de la construction et de l'habitation	PSLA	Prêt social de location-accession
CDAPL	Commission départementale des aides publiques au logement	PSP	Plan stratégique de patrimoine
CDC	Caisse des dépôts et consignations	QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
CGLLS	Caisse de garantie du logement locatif social	RSA	Revenu de solidarité active
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	SA d'HLM	Société anonyme d'habitation à loyer modéré
CIL	Comité interprofessionnel du logement	SCI	Société civile immobilière
CMP	Code des marchés publics	SCIC	Société coopérative d'intérêt collectif
CUS	Convention d'utilité sociale	SCLA	Société coopérative de location-attribution
DALO	Droit au logement opposable	SCP	Société coopérative de production
DPE	Diagnostic de performance énergétique	SDAPL	Section départementale des aides publiques au logement
DTA	Dossier technique amiante	SIEM	Société immobilière d'économie mixte
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	SIEG	Service d'intérêt économique général
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat	SIG	Soldes intermédiaires de gestion
FRNG	Fonds de roulement net global	SRU	Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de solidarité pour le logement	TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
GIE	Groupement d'intérêt économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
HLM	Habitation à loyer modéré	VEFA	Vente en état futur d'achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone urbaine sensible
LLTS	Logement locatif très social		

