

# **RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE**

N° 2014-101 Mars 2016

## **Société anonyme d'économie mixte de construction, d'aménagement et de rénovation de la région aixoise (SAEMCARRA)**

Aix-les-Bains (73)



## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-101 SAEMCARRA – 73

---

Président : Dominique Dord  
 Directeur général : François Philippe  
 Adresse : Hôtel de Ville – Place Mollard  
 73100 Aix-les-Bains

|                     |                                                            |     |
|---------------------|------------------------------------------------------------|-----|
| Au 31 décembre 2014 | nombre de logements familiaux gérés :                      | 247 |
|                     | nombre de logements familiaux en propriété :               | 0   |
|                     | nombre de places en résidences spécialisées en propriété : | 0   |

**Présentation générale de l'organisme** Petite société d'économie mixte, la Saemcarra possède et gère un parc relativement ancien de 247 logements locatifs dans la ville d'Aix les Bains, qui est son actionnaire principal et où la tension sur le marché immobilier est forte. Le fonctionnement de son conseil d'administration est très insuffisant. Pour compenser son manque de cadres, elle s'appuie sur un comité consultatif sans assise juridique dans le code de commerce.

La Saaemcarra n'a pu faire aboutir aucun de ses projets de développement ces dernières années, ce qui interpelle sur l'utilité de la poursuite de son activité dans les conditions actuelles. La vente à une SA d'HLM de son portefeuille d'études et d'acquisitions foncières et la décision récente de son actionnaire principal de céder ses parts à cette SA d'HLM apparaissent dans ce contexte cohérentes.

**Points forts**

- Vacance commerciale inexistante
- Impayés contenus à un niveau faible
- Qualité de la gestion de proximité, de l'entretien et de la maintenance des logements
- Faible endettement
- Rentabilité élevée

**Points faibles**

- Manque de soutien de l'actionnaire principal de la société
- Fonctionnement très insuffisant du conseil d'administration
- Absence de procédures écrites
- Absence de stratégie de développement
- Lacunes dans la qualité et la lisibilité de l'information comptable
- Coûts de gestion élevés
- Absence d'analyse financière prévisionnelle

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- Cumul irrégulier par le directeur général d'un mandat social et d'un contrat de travail ne correspondant pas à une fonction distincte
- Procédure irrégulière de recrutement d'un membre de la famille du directeur général
- Non-respect des principes fondamentaux de la commande publique
- Passation irrégulière sans la moindre consultation de commandes à un dirigeant de fait
- Absence de fixation par le conseil d'administration d'orientations de la politique d'attribution et de règlement intérieur de la commission d'attribution
- Non-respect des obligations réglementaires du propriétaire pour les diagnostics amiante des parties privatives et la mise aux normes d'ascenseurs

## Conclusion

Petite société d'économie mixte, la Saemcarra possède et gère un parc relativement ancien et bien entretenu de 247 logements locatifs dans la ville d'Aix les Bains, qui est son actionnaire principal et où la tension sur le marché immobilier est forte. Le fonctionnement de son conseil d'administration est très insuffisant. Elle ne dispose ni d'orientations pour l'attribution de ses logements, ni de stratégie de développement patrimonial, ni d'outil d'analyse financière prévisionnelle. La société, fragilisée par l'absence de procédures écrites, a recours pour compenser son manque de cadres à l'assistance extérieure d'un comité consultatif sans assise juridique dans le code de commerce. Elle a procédé dans des conditions irrégulières au recrutement d'un des fils de son directeur général.

Elle doit mettre sans délai un terme aux graves irrégularités et manquements relevés au regard de sa mission d'intérêt général, notamment aux niveaux des conditions d'exercice du mandat social de son directeur général, du respect de la réglementation des conventions réglementées et des principes fondamentaux de la commande publique.

Avec des loyers relativement bas et une gestion de proximité de qualité, la Saemcarra loge une population au profil social moins marqué et à la moyenne d'âge plus élevée que les autres bailleurs sociaux présents dans la commune. Sa vacance commerciale est inexistante et ses impayés sont bien contenus à un niveau faible.

Malgré des coûts de gestion élevés, son faible niveau d'endettement résultant de la faiblesse de ses investissements lui permet de dégager une rentabilité élevée. Cependant, la moindre opération impacte de manière significative sa structure financière.

La Saemcarra n'a pu faire aboutir aucun de ses projets de développement ces dernières années, ce qui interpelle sur l'utilité de la poursuite de son activité dans les conditions actuelles. La vente à une SA d'HLM de son portefeuille d'études et d'acquisitions foncières et la décision récente de son actionnaire principal de céder ses parts à cette SA d'HLM apparaissent dans ce contexte cohérentes.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : 2009-027 du 19 Octobre 2009

Contrôle effectué du 16 Septembre 2014 au 09 Juillet 2015

Diffusion du rapport définitif :

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-101

## SAEMCARRA – 73

### SOMMAIRE

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PRÉAMBULE.....</b>                                               | <b>2</b>  |
| <b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b> | <b>2</b>  |
| 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....                     | 2         |
| 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....                                     | 3         |
| <b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>                  | <b>7</b>  |
| 3.1 OCCUPATION DU PARC .....                                           | 7         |
| 3.2 ACCES AU LOGEMENT .....                                            | 7         |
| 3.3 LOYERS ET CHARGES.....                                             | 8         |
| 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....                                       | 9         |
| 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....                      | 9         |
| 3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....          | 9         |
| <b>4. PATRIMOINE .....</b>                                             | <b>10</b> |
| 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....                               | 10        |
| 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....                                       | 10        |
| 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....                                  | 11        |
| 4.4 MAINTENANCE ET MODERNISATION DU PARC .....                         | 11        |
| 4.5 VENTE DE PATRIMOINE .....                                          | 11        |
| 4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....                       | 11        |
| <b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>          | <b>12</b> |
| 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....                                      | 12        |
| 5.2 ANALYSE FINANCIERE.....                                            | 13        |
| 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE .....                                       | 16        |
| 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....                        | 16        |
| <b>6. CONCLUSION .....</b>                                             | <b>17</b> |
| <b>7. LISTE DES ANNEXES.....</b>                                       | <b>18</b> |

## **1. PRÉAMBULE**

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

Le précédent rapport de contrôle de la société (n°2009-27) d'août 2009 a fait l'objet d'une présentation et d'une délibération du conseil d'administration (CA) de la société du 9 novembre 2009, conformément aux dispositions de l'article L. 451-1 du CCH. Il soulignait une situation géographique du parc attractive et une vacance très faible, mais également des lacunes récurrentes dans l'organisation et le fonctionnement de la société, un manque global de formalisation, une absence d'analyse des besoins des locataires, un suivi insuffisant des charges récupérables, un manque de respect des procédures de traitement des impayés et des obligations du propriétaire en matière de sécurité technique. L'absence de plan stratégique de patrimoine, de programme de maintenance et d'analyses financières prévisionnelles, le non respect du plan comptable des sociétés d'économie mixte (Sem) et une situation financière fragile avaient été constatés. Dans ce contexte, l'engagement de réflexions sur les perspectives d'avenir de la société apparaissait indispensable.

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

### **2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME**

Entouré par les grands pôles d'attractivité de Lyon, Genève et Grenoble, le département de la Savoie connaît une croissance démographique soutenue (+ 0,8 % par an) alimentée par un excédent migratoire. L'aire urbaine constituée par Chambéry et Aix-les-Bains, à l'ouest du département, constitue un de ses territoires les plus dynamiques. La croissance démographique y concerne essentiellement les zones péri-urbaines. La commune d'Aix-les-Bains enregistre également une progression régulière de sa population (24 683 habitants en 1990, 28 585 habitants en 2011). Elle concentre les trois quarts du parc de logements locatifs sociaux de la communauté d'agglomération du Lac du Bourget, dont la totalité du parc de la Saemcarra. Elle est soumise à l'obligation de production de logements locatifs sociaux prévue par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, puis par les articles 10 et 15 de la loi n° 2013-061 du 18 janvier 2013 (dite loi « Duflot »). Le niveau moyen des loyers à la relocation dans le parc privé de la commune d'Aix-les-Bains atteint 10,6 €/m<sup>2</sup> en août 2014, traduisant une certaine tension sur le marché du logement.

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

#### 2.2.1.1 Conseil d'administration

Le capital social de la société est de 457 k€. Il est réparti en 7 500 actions détenues par dix actionnaires dont les principaux sont la commune d'Aix-les-Bains (79,99 %), le Crédit Agricole des Savoie (11,41 %), le collecteur d'Action Logement (2,68 %) et la Banque de Savoie (2,48 %).

Le CA se compose de 10 membres (cf. annexe 1.1). Il se réunit en moyenne trois fois par an. Les administrateurs ne perçoivent ni indemnités, ni jetons de présence, à l'exception du président, qui peut être défrayé d'un maximum mensuel de 100 € d'indemnités sur présentation de justificatifs.

M. Dominique Dord, député-maire d'Aix-les-Bains, a été président de la société du 14 avril 2008 au 3 juin 2014. M. Alain Yvroud lui a succédé jusqu'au 23 avril 2015, date à laquelle M. Dominique Dord est redevenu président.

Le fonctionnement du conseil d'administration est très insuffisant :

- Le CA n'a pas été consulté pour le recrutement du fils du directeur général, puis pour sa nomination comme directeur exécutif, contrairement au cadre des conventions réglementées visant à prévenir les risques de conflits d'intérêts (cf. § 2.2.1.2 ci-après) ;
- Le CA n'a pas fixé de procédures ni arrêté de guide pour la politique d'achat (cf. § 2.2.3) ;
- Le CA n'a pas fixé d'orientations pour la politique d'attribution des logements (cf. 3.2.3 ci-après) ;
- Le CA n'a pas arrêté de stratégie patrimoniale (cf. § 4.2) et ne dispose pas d'analyse financière prévisionnelle pour éclairer ses décisions (cf. § 5.3) ;
- L'information fournie aux administrateurs est très succincte et insuffisante pour leur permettre d'exercer pleinement leur mission. La durée des séances du CA est en général nettement inférieure à une heure ;
- Si les commissions réglementaires (appel d'offres et attribution des logements) sont constituées et fonctionnent, leur activité ne fait l'objet d'aucun rapport annuel au conseil d'administration.

Un rapport de gestion est présenté à l'assemblée générale annuelle de la société et validé lors de celle-ci.

#### 2.2.1.2 Direction générale

Lors de la séance du conseil d'administration du 26 mai 2008, M. François Philippe, qui a été président directeur général de la société d'avril 2001 à juin 2004, en a été nommé directeur général (DG), à titre bénévole « tant que la société n'avait pas retrouvé son équilibre financier ». Tout en restant directeur général, il a ensuite bénéficié d'un contrat de travail à durée indéterminée d'« assistant de direction » en date du 27 février 2009. Le conseil d'administration du 16 mars 2009 a donné pouvoir au président pour la signature d'un contrat de directeur général, avec un salaire versé uniquement en cas de résultat annuel positif de l'exercice précédent. Aucun contrat de directeur général n'a jamais été établi, ni signé. Le DG a perçu ce salaire dès mars 2009, les résultats des années 2008 et ultérieures ayant été excédentaires.

Alors qu'il avait été nommé directeur général le 26 mai 2008, M. François Philippe a signé un contrat de travail d'assistant de direction le 27 février 2009 qui n'a pas fait l'objet de modification après la décision du conseil d'administration du 16 mars 2009 autorisant le président à signer son contrat de directeur général. Le cumul par le directeur général de son mandat social avec un contrat de travail ne correspondant de fait pas à des fonctions différentes est irrégulier.

La jurisprudence constante de la Cour de Cassation soumet en effet la validité du cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social dans une même société aux trois conditions cumulatives suivantes, imposant une subordination du salarié vis-à-vis de la société :

- les attributions relevant du contrat de travail et du mandat social doivent être totalement distinctes, et les fonctions salariées exercées doivent représenter une technicité particulière ;
- les fonctions techniques doivent faire l'objet d'une rémunération distincte de celle versée au titre du mandat, sans que cela implique nécessairement le versement d'une double rémunération ;
- le dirigeant doit, lorsqu'il exerce les fonctions techniques correspondant à son contrat de travail, être placé dans un état de subordination vis-à-vis de la société.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société estime que les attributions du contrat de travail de son directeur général sont bien distinctes de son mandat social. Elle n'apporte aucun élément permettant de démontrer la technicité particulière de ces attributions qui sont à l'évidence absorbées par celles de son mandat social dans le contexte de la très petite taille de la société. L'Agence relève par ailleurs que le directeur général a procédé au recrutement d'un assistant de direction en 2011 (cf. ci-après). La société n'apporte aucun élément de réponse sur les autres points.

Aucune des conditions cumulatives nécessaires n'étant respectée, le contrat de travail qui lie le directeur général à la société aurait dû être suspendu et ne reprendre effet, le cas échéant, qu'à la révocation par le conseil d'administration de son mandat social ou à sa démission de ce mandat.

Lors de sa séance du 23 février 2015 et suite à l'observation orale émise par l'équipe de contrôle, le conseil d'administration a entériné toutes les opérations entrant dans le champ de la délégation générale donnée par lui au directeur général le 26 mai 2008. Celle-ci inclue la nomination et la révocation de tous les agents et employés de la société, la fixation de leurs traitements, salaires et gratifications, et notamment le recrutement d'un des fils du directeur général (cf. § 2.2.1.2 ci-après).

Afin de compenser le manque de cadres dans les domaines technique, administratif et financier, le directeur général se fait assister à titre gratuit par trois personnes (un cadre de la municipalité d'Aix-les-Bains, un retraité du secteur bancaire, un économiste de la construction en activité et membre fondateur de la société) au sein d'un « comité consultatif » qui se réunit environ une fois par mois. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique que ce comité, qui n'a aucune assise juridique dans le code de commerce, n'a aucun pouvoir hiérarchique ou décisionnel et que sa seule mission est de conseiller bénévolement le directeur général.

Le recrutement d'un des fils du directeur général a été opéré sans soumission préalable au conseil d'administration au titre des conventions réglementées, contrairement aux dispositions de l'article L 225-38 du Code de commerce, et sans conduite d'une procédure ouverte à des candidatures extérieures.

Dans le cadre de l'organisation de sa succession, le directeur général a proposé au comité consultatif, réuni le 17 août 2011 la nomination d'un ou d'une adjointe. Après qu'il ait reçu une femme ayant présenté une candidature spontanée à la société, celle-ci, ainsi que celle d'un de ses fils, ont fait l'objet d'un examen (sans audition des candidats) par le « comité consultatif » le 17 août 2011, en l'absence d'un de ses membres. Après que le directeur général se soit retiré de la séance, le « comité consultatif », qui n'en avait d'aucune façon les prérogatives (cf. ci-avant), a décidé de recruter son fils en tant qu'assistant de direction à partir du 3 octobre 2011.

Malgré le lien de parenté de cet agent avec le directeur général, le conseil d'administration n'a pas été consulté préalablement à ce recrutement dans le cadre de la procédure des conventions réglementées et le contrat de travail salarié a été signé par le directeur général.

Le fils du directeur général a ensuite bénéficié, dans le cadre de la formation professionnelle, d'une formation diplômante en management d'octobre 2012 à septembre 2014. Parallèlement et afin de compenser le coût de cette formation pour la société, la rémunération du directeur général a été réduite de 25 %. Cette décision aurait dû faire l'objet d'une délibération du conseil d'administration, seul compétent en matière de fixation de cette rémunération.

Par avenant à son contrat de travail en date du 8 octobre 2012 et à l'issue de sa formation, le fils du directeur général a été nommé directeur exécutif à plein temps de la société le 27 octobre 2014. S'il est appelé à prendre un jour la direction générale de la société, sa nomination et le montant de sa rémunération devront être décidés par le conseil d'administration et son contrat de travail devra être suspendu pendant la totalité de la durée d'exercice de son mandat social de directeur général.

### **2.2.2 Organisation et management**

Outre le directeur général et son assistant, la société emploie deux agents administratifs, techniques et commerciaux et trois agents d'entretien et de maintenance. Le dernier recrutement a eu lieu en 2011 (cf. ci-avant).

L'absence durable de procédures écrites fragilise la société. Il n'existe ni procédure écrite ni tableau de bord général et synthétique susceptible de faciliter le pilotage de l'activité. Le personnel, dont la compétence générale est avérée, pérennise cependant, en l'absence de procédures écrites, certaines pratiques approximatives en matière de comptabilité.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique, sans les joindre, qu'elle dispose de manuels de procédure relatifs à la gestion des demandes de logements et au fonctionnement des opérations comptables. Ceux-ci n'ont pas été remis à l'Ancols pendant le contrôle.

Depuis 2013, la Saemcarra utilise un progiciel de gestion immobilière qui lui fournit également des tableaux de bord et des indicateurs dans ce domaine.

La société dispose d'un plan de formation pour la période 2012-2014.

### **2.2.3 Commande publique**

L'organisation et la passation des marchés ne respectent pas les principes fondamentaux de la commande publique. L'organisme doit sans délai mettre ses pratiques en conformité avec la réglementation applicable [Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005].

- La plupart des prestations de service et travaux commandées par la société ne font pas l'objet de publicité et de mise en concurrence. A titre d'exemple, les prestations d'électricité, de plomberie et de réfection des sols réalisées avant la relocation des appartements font l'objet de simples bons de commande, sans mise en concurrence. Le remplacement de la chaudière d'un ensemble résidentiel a donné lieu à une consultation, mais des travaux similaires réalisés ultérieurement dans deux autres ensembles résidentiels pour un montant total de 45 000 € ont été attribués au même prestataire sans nouvelle consultation.
- La commission d'appel d'offres comprend le président, le DG, deux administrateurs de la société, ainsi que les trois membres du comité consultatif. Elle se réunit sur convocation du DG et selon une règle non formalisée à partir d'un seuil de 80 000 € HT. Il n'existe pas de procédure relative à la passation des marchés ni de guide de la politique d'achat arrêtés par le conseil d'administration.



- Les mandats de commissaire aux comptes et d'expert-comptable n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence. Le précédent rapport de la Miiilos pointait ces manquements. Aucune mesure n'a été mise en œuvre par la société pour y remédier. Comme le relevait le précédent rapport de la MIILOS, la dernière lettre de mission de l'expert comptable qui précisait le cadre de la prestation du cabinet date de mai 2008 et comportait une clause de tacite reconduction, non limitée dans le temps, qui est irrégulière au regard de l'ordonnance du 6 juin 2005 et de son décret d'application du 30 décembre 2005. L'organisme devra par conséquent mettre en usage une procédure de mise en concurrence et limiter la durée de la mission de l'expert comptable à l'occasion du renouvellement dudit contrat.
- Un membre du « comité consultatif » réalise des prestations à titre onéreux pour la société, sans que cela ne donne lieu au préalable ni à une publicité ni à une consultation de cabinets. Ces prestations portent sur l'assistance à maîtrise d'ouvrage, l'organisation des consultations et la vérification de factures pour les prestations techniques. Leur montant total s'est élevé à 120 233 € pour la période 2010-2013. La société doit mettre fin sans délai à cette situation, susceptible de générer des conflits d'intérêts.

L'invocation par la société, dans sa réponse au rapport provisoire, de l'inadaptation des principes de la commande publique à ses besoins ponctuels et à l'urgence de certaines interventions n'est pas admissible, alors que la procédure de marché à bons de commande, très largement utilisée par les autres bailleurs sociaux, est précisément adaptée à ces contraintes.

#### **2.2.4 Consultations complémentaires effectuées dans le cadre de la procédure contradictoire**

Dans le cadre de la procédure contradictoire, les extraits du rapport provisoire les concernant et les pièces jointes afférentes ont été soumis, par un courrier recommandé avec accusé de réception, pour apport éventuel de tout élément utile, au président actuel de la société, à son prédécesseur, au directeur général, à son fils qui est salarié de la société et au consultant membre du comité consultatif. Le seul qui y a répondu dans les délais impartis est l'ancien président qui indique n'avoir jamais reçu l'action de la société qui devait lui être cédée pour permettre son élection, n'avoir jamais été informé de la fonction réelle du fils du président qu'il croyait être stagiaire, ni du projet de vente de la société, ce qui l'a conduit à démissionner rapidement.

#### **2.2.5 Conclusion de la présentation générale**

Petite société d'économie mixte, la Saemcarra possède et gère 247 logements locatifs dans la ville d'Aix-les-Bains, qui est son actionnaire principal et où la tension sur le marché immobilier et la demande de logements sociaux sont relativement fortes. Le fonctionnement de son conseil d'administration est très insuffisant. La société, fragilisée par l'absence de procédures écrites, a recours pour compenser son manque de cadres à l'assistance extérieure d'un comité consultatif, sans assise juridique dans le code de commerce. Elle a procédé dans des conditions irrégulières au recrutement d'un des fils de son directeur général.

La société doit mettre sans délai un terme aux graves irrégularités et manquements relevés au regard de sa mission d'intérêt général, notamment aux niveaux des conditions d'exercice du mandat social de son directeur général, du respect de la réglementation des conventions réglementées et des principes fondamentaux de la commande publique.

### 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

#### 3.1 OCCUPATION DU PARC

L'occupation du parc de la Saemcarra revêt un caractère moins social que celle de l'ensemble du parc de logements locatifs sociaux de l'unité urbaine de Chambéry, dans laquelle se situe la commune d'Aix-les-Bains. Selon l'enquête d'occupation du parc social (OPS) de 2012, la même année 51,9 % des locataires de la Saemcarra disposaient de ressources inférieures à 60 % du plafond Plus et 15,2 % de ressources inférieures à 20 % des mêmes plafonds (respectivement 57,0 % et 18,0% dans l'unité urbaine de Chambéry). Entre 2009 et 2012, la proportion de ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond Plus progresse cependant de 7 points et l'écart avec l'unité urbaine de Chambéry se réduit.

| OPS 2012 - répartition des locataires en fonction des ressources (%) | < 20 % du plafond Plus | > 20 % et < 60 % du plafond Plus | > 60 % et < 100 % du plafond Plus | > 100 % du plafond Plus |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Saemcarra - Tous ménages                                             | 15,2                   | 36,7                             | 38,1                              | 10,0                    |
| Unité urbaine de Chambéry - Tous ménages                             | 18,0                   | 39,0                             | 31,8                              | 11,2                    |
| Saemcarra - Emménagés récents                                        | 15,9                   | 43,2                             | 29,5                              | 11,4                    |
| Unité urbaine de Chambéry - Emménagés récents                        | 20,4                   | 41,8                             | 31,6                              | 6,2                     |

Le taux de rotation est faible (7,9 % en 2014). La vacance est quasiment inexistante (0,8 % au 31 décembre 2014, correspondant à deux logements en cours de travaux avant relocation) et la vacance commerciale est nulle.

L'âge moyen de la population logée par la Saemcarra est élevé. Parmi les titulaires d'un contrat de location, la proportion des plus de 65 ans est plus de deux fois supérieure à celle de l'ensemble des bailleurs sociaux de l'unité urbaine de Chambéry.

| Locataires de plus de 65 ans parmi les titulaires d'un contrat de location en 2012 (%) | Saemcarra | Tous organismes HLM - unité urbaine de Chambéry |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|
| Saemcarra                                                                              | 33,5      | 15,6                                            |

#### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

##### 3.2.1 Connaissance de la demande

La société ne dispose toujours pas d'analyse fine du fichier des demandeurs sur son territoire d'intervention.

##### 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Les logements réservés représentent 47 % du parc conventionné. Les réservations se partagent entre l'État (38 logements) et le collecteur d'Action Logement Entreprises Habitat (60 logements).

##### 3.2.3 Gestion des attributions

Le CA n'a pas défini d'orientations de la politique d'attribution et n'a pas établi de règlement intérieur de la commission d'attribution des logements, contrairement aux dispositions de l'article R 441-9 du CCH. Ce point avait pourtant fait l'objet d'une observation de la Miłos dans son précédent rapport de contrôle. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société le reconnaît, tout en indiquant s'appuyer sur des critères non écrits pour ses attributions (urgence de la situation, composition de la famille, niveau de ressources). L'équipe de contrôle n'en a par ailleurs jamais eu connaissance. Cette pratique est irrégulière.

Depuis 2010, un bilan annuel des attributions est présenté au CA. Il est toutefois beaucoup trop succinct pour permettre d'apprécier la politique de la société en la matière.

La société doit mettre sa politique d'attribution en conformité avec la réglementation.

Une visite systématique du logement est organisée pour les candidats. Les trois dossiers présentés à la Cal, qui se réunit mensuellement, sont sélectionnés par le DG selon des critères non écrits (cf. ci-avant).

107 attributions ont été prononcées entre 2009 et 2014, soit une moyenne de 18 par an. 21 % ont concerné des attributions du collecteur d'Action Logement et 10 % ont été effectuées au titre du contingent préfectoral pour le logement des ménages défavorisés. Les mutations internes au parc de la Saemcarra ont représenté 20 % des attributions au cours de cette période. 146 dossiers de demande de logements ont été déposés à la société en 2014.

L'analyse approfondie des attributions réalisées en 2013 n'appelle pas de remarque. Aucun dépassement des plafonds de ressources n'y a été constaté.

### 3.2.4 Baux locatifs

L'examen d'un échantillon représentatif de dossiers de locataires n'appelle pas de remarque. Ceux-ci comportent le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134.1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que l'état des risques naturels et technologiques obligatoire dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

## 3.3 LOYERS ET CHARGES

### 3.3.1 Loyers

Le niveau moyen des loyers pratiqués par la Saemcarra est inférieur de 12 % au niveau moyen de celui de l'ensemble des logements locatifs sociaux situés dans l'unité urbaine de Chambéry et de 13 % à celui pris en compte par l'aide personnalisée au logement (APL).

| Comparaison des loyers au 31 décembre 2013 (en €/m <sup>2</sup> de surface habitable) | 1 <sup>er</sup> quartile | médiane | 3 <sup>e</sup> quartile | moyenne |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
| Saemcarra                                                                             | 4,7                      | 5,4     | 5,9                     | 5,2     |
| Ensemble des bailleurs sociaux - unité urbaine de Chambéry                            | 4,7                      | 5,4     | 6,4                     | 5,6     |

L'écart entre les masses globales des loyers pratiqués et des loyers autorisés était de 6,5 % en 2014.

En 2014, 18 ménages, soit 7,3 % des locataires, étaient soumis au supplément de loyer solidarité (SLS), pour un montant mensuel total de 406,50 €, soit en moyenne 22,58 € par ménage.

Les hausses de loyers pratiqués depuis 2010 ont respecté les recommandations gouvernementales et les augmentations légales fixées par la loi de finances. La politique de la société est de porter les loyers des logements à leurs plafonds à l'occasion des relocations.

| Hausse des loyers (%)                               | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014  |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Décisions de l'organisme                            | + 0,32 | +1,10  | + 1,90 | + 2,15 | +0,90 |
| Recommandations gouvernementales                    | + 1,00 | -      | -      | -      | -     |
| Augmentation à ne pas dépasser pour chaque logement | -      | + 1,10 | + 1,90 | +2,15  | +0,90 |

Aucun dépassement de loyer-plafond n'a été constaté.

### 3.3.2 Charges

Les charges hors chauffage s'élevaient en moyenne à 15,2 €/m<sup>2</sup> surface habitable/an et à 78,5 €/logement/mois en 2013. Le coût du chauffage collectif s'établissait à 11,9 €/m<sup>2</sup> SH/an et à un montant moyen annuel par logement de 717 €. L'installation entre 2009 et 2011 de nouvelles chaudières dans trois ensembles résidentiels a permis d'y diminuer la consommation énergétique de 25 à 50 %.

L'examen par ensemble résidentiel de l'écart entre les provisions et les charges constatées n'a pas révélé d'anomalie.

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Dans la phase pré-contentieuse, les relances sont opérées par lettre simple le 10 du mois suivant l'impayé et par lettre recommandée avec accusé de réception le 20. Des plans d'apurement non formalisés sont proposés aux locataires. Le dossier n'est transmis à un huissier et la Commission départementale des aides au logement (CDAPL) n'est saisie que lorsque le locataire en situation d'impayés ne se manifeste pas. 32 situations d'impayés étaient enregistrées au 31 décembre 2014, dont 8 faisant l'objet d'un plan d'apurement et 3 d'un recours à huissier. Le prélèvement automatique mensuel a été mis en place en décembre 2013. La moitié des locataires a recours à ce mode de paiement.

| En k€                                                      | 2009  | 2010   | 2011  | 2012   | 2013   |
|------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|--------|--------|
| Loyers et charges quittancés                               | 1 188 | 1 264  | 1 294 | 1 340  | 1 397  |
| Créances locataires (c/ 411)                               | 98    | 126    | 125   | 135    | 144    |
| Créances douteuses (c/ 416) / non utilisé par la Saemcarra | -     | -      | -     | -      | -      |
| Pertes sur créances irrécouvrables (c/ 654)                | 14    | 0      | 0     | 0      | 1      |
| Total des créances locataires                              | 112   | 126    | 125   | 135    | 145    |
| Impayés / quittancement Saemcarra                          | 9,4 % | 10,0 % | 9,6 % | 10,1 % | 10,4 % |

Les créances locatives impayées sont contenues et d'un niveau faible. Leur part dans les loyers et charges quittancés a augmenté de moins d'un point sur la période pour atteindre 10,4 % fin 2014.

### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

#### 3.5.1 Organisation de la gestion de proximité

La visite du patrimoine effectuée sur la totalité des groupes a permis de constater la qualité de l'entretien des parties commune ainsi que des espaces verts extérieurs. La présence de deux agents d'entretien et la localisation des bureaux de la société au pied de l'ensemble résidentiel le plus important permettent une bonne qualité de service. L'ensemble des prestations d'entretien est effectué en régie.

#### 3.5.2 Satisfaction des locataires

La Saemcarra réalise une enquête triennale de satisfaction depuis 2009. Le taux de satisfaction globale des locataires atteignait 93,5 % en 2012, en progression de 4,6 points par rapport à 2009. La progression la plus importante est enregistrée pour l'entretien des parties communes, tandis que le traitement des réclamations enregistre une légère dégradation, à un niveau élevé toutefois.

#### 3.5.3 Concertation locative

Le plan de concertation locative en vigueur pour la période prévoit une subvention de trois euros par an et par logement appartenant et géré par la Saemcarra. Les locataires ne disposent actuellement plus de représentant élu. Les caractéristiques du patrimoine de la société (taille, localisation à proximité du siège de l'organisme) favorisent plutôt un dialogue individuel avec les locataires.

### 3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La Saemcarra loge une population au profil moins social et à la moyenne d'âge plus élevée que les autres bailleurs sociaux présents dans la commune d'Aix-les-Bains. La politique d'attribution, qui est peu transparente, doit être formalisée. Les loyers pratiqués sont significativement inférieurs à ceux des autres bailleurs sociaux. La vacance commerciale est

inexistante et les impayés sont bien contenus à un niveau faible. Les locataires bénéficient d'une gestion de proximité de qualité.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la Saemcarra est composé de quatre ensembles résidentiels totalisant 247 logements et représentant moins de 10 % du parc de logements locatifs sociaux de la commune :

- « Les Tourterelles » : 40 logements non conventionnés (construction en 1962, acquisition en 1987);
- « Sous Gare » : 126 logements (construction en 1967-1968) ;
- « Jacotot » : 67 logements (construction en 1990 et 1994) ;
- « Lafayette » : 14 logements en usufruit social depuis 2009 et pour une durée limitée à 15 ans.

L'âge moyen du parc est assez élevé (35 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2014). Le financement Plus représente plus des trois quarts des logements ; le financement très social (PLAI) est quasi-absent (moins de 1 %).

| Modes de financement | Non conventionnés | PLAI | Plus | PLS | Total   |
|----------------------|-------------------|------|------|-----|---------|
| Nombre de logements  | 40                | 2    | 193  | 12  | 247     |
| % du parc            | 16,2              | 0,9  | 78,1 | 4,8 | 100,0 % |

### 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La société ne dispose d'aucune stratégie de développement malgré l'ampleur des besoins locaux en logements sociaux. Le plan stratégique de patrimoine (PSP) adopté pour la période 2010 - 2019 par le CA lors de sa séance du 4 mai 2010 ne prévoit qu'un budget annuel pour la rénovation des appartements en relocation et un programme de travaux sur dix ans (ravalement de façades, rénovation de couvertures, remplacement de chaudières) pour un budget total de 380 000 euros.

Dans la convention d'utilité sociale (Cus) signée le 17 mai 2011 par le préfet de Savoie, la Saemcarra s'engageait à réaliser une opération neuve de 47 logements prévue en 2011, à procéder à 200 euros d'investissement et à 450 euros de maintenance (entretien courant et gros entretien) par logement et par an.

Plusieurs projets ont fait au cours des dernières années l'objet d'études préalables et même d'acquisitions foncières et du dépôt d'un permis de construire : « Villa Russie » (8 logements), « Xavier de Maistre » (33 logements), « Le Rodin » (47 logements), « Le Matisse » (24 logements). L'opération la plus importante n'a pas reçu l'accord de financement de la Caisse des dépôts et consignations. La société ne bénéficie pas du droit de préemption de la Ville d'Aix-les-Bains, qui est son actionnaire principal et n'est pas parvenue à faire aboutir ces projets initiés. Le CA, lors de sa séance du 30 octobre 2013, a approuvé la vente des terrains, des études et du permis de construire pour « Le Rodin », des études et du permis de construire pour « Le Matisse » à la SA d'HLM Sollar, ceci pour un montant total de 1 579 512 € TTC.

Le non-aboutissement de plusieurs projets récents de construction amène l'Ancols à s'interroger sur l'utilité de la poursuite de l'activité de la société sous sa forme actuelle, alors que la ville d'Aix-les-Bains manque de logements sociaux (cf. § 2.1) et que ses besoins sont évalués dans ce cadre à environ 180 logements par an jusqu'en 2016.

L'Ancols rappelle que l'article L.423-1 du CCH prévoit la possibilité de dissolution de tout organisme d'habitations à loyer modéré gérant moins de 1 500 logements et n'ayant pas construit au moins 500 logements sur une période de dix ans, ce qui est le cas de la Saemcarra.

La décision récente de son actionnaire principal de céder au 1<sup>er</sup> septembre 2015 ses parts à la SA d'HLM Sollard apparaît dans ce contexte cohérente.

#### **4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE**

##### **4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production**

En 2009, l'achat de l'usufruit locatif social durant 15 ans pour 14 logements dans un ancien hôtel a permis le premier développement du patrimoine depuis 1994. La même année, la Saemcarra a procédé à la vente du foyer Jean-Yves Gaillard (20 places) à l'association « La Sasson », qui en assurait la gestion.

##### **4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements**

La Saemcarra ne dispose d'aucune capacité interne de maîtrise d'ouvrage et a recours à des prestataires externes (cf § 2.2.2).

#### **4.4 MAINTENANCE ET MODERNISATION DU PARC**

L'effort moyen d'entretien courant et de gros entretien pour la période 2011-2013 est de 614 €/logement. La société consacre un budget annuel d'environ 50 000 € pour la rénovation des appartements remis à la location, soit un budget moyen par logement d'environ 3 500 €. La réfection des logements est réalisée en régie, sauf pour ce qui concerne les travaux d'électricité, de plomberie et la réfection des sols. L'inventaire des interventions à réaliser avant relocation a été dressé.

Un plan de travaux annuel est établi pour chaque ensemble résidentiel. Pour l'ensemble du parc, un inventaire des visites techniques périodiques, des tâches d'entretien mensuelles et annuelles, ainsi que de maintenance a été établi.

Un programme de rénovation pluriannuel (façades, menuiseries, cages d'escaliers, remplacement de chaudières et d'appareils de chauffage électrique) a été bâti pour la période 2015-2017.

18 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement et aux handicaps. La moyenne d'âge élevée des résidents doit inciter la Saemcarra à procéder à une évaluation des besoins en la matière.

Les diagnostics amiante, qui ont été effectués dans les parties communes, ne l'ont pas été dans les parties privatives des logements où ils sont obligatoires depuis février 2012 [décret 2011-629]. Ils doivent y être réalisés rapidement.

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés pour l'ensemble des logements.

3 des 7 ascenseurs du parc de la société n'étaient pas conformes à la norme 2013 début 2015. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique que leur mise en conformité a été réalisée.

#### **4.5 VENTE DE PATRIMOINE**

Depuis 2010 et conformément aux dispositions de la loi du 21 juillet 1994 le CA délibère annuellement sur la politique de ventes. Il n'a proposé dans ce cadre aucun logement à la vente.

#### **4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

La société ne dispose pas de plan stratégique de patrimoine. Elle a élaboré un programme pluriannuel de rénovation et ses logements bénéficient d'une bonne qualité d'entretien et de

maintenance. La Saemcarra ne dispose par contre pas d'orientations de développement alors qu'elle exerce son activité sur un territoire où la demande de logements locatifs sociaux est forte. Aucun des projets engagés au cours des dernières années n'a pu aboutir, ce qui interpelle sur l'utilité de la poursuite de l'activité de la société dans les conditions actuelles. La vente à une SA d'HLM de son portefeuille d'études et d'acquisitions foncières et la décision récente de son actionnaire principal de céder ses parts à cette SA d'HLM apparaissent dans ce contexte cohérentes.

L'achèvement des diagnostics techniques réglementaires amiante dans les parties privatives et la mise aux normes de certains ascenseurs doivent être réalisés sans délai.

## **5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**

### **5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE**

#### **5.1.1 Organisation du service**

Les fonctions comptables au sein de la Saemcarra sont assurées par une salariée en poste depuis une quinzaine d'années, placée sous l'autorité directe du directeur général.

Les actes de comptabilité courante sont supervisés par un cabinet d'expertise comptable depuis 1998.

Les comptes des exercices 2009 à 2013 ont été certifiés sans réserve par M. XX commissaire au comptes titulaire jusqu'à l'Assemblée générale du 8 avril 2013, puis par M. YY, commissaire au comptes suppléant.

La société a acquis au second semestre 2013 un progiciel de gestion immobilière intégrée outil sur lequel est notamment tenue la comptabilité générale.

#### **5.1.2 Qualité de l'information comptable**

Plusieurs éléments de la gestion comptable relevés au cours du contrôle appellent des remarques récurrentes auxquelles la société doit remédier. Dans sa réponse au rapport provisoire, la Saemcarra indique prendre bonne note des remarques et les transmettre à son expert comptable.

Pour améliorer la qualité du traitement, de la lisibilité et de l'information comptable, il apparaît nécessaire, comme cela avait déjà été relevé lors du précédent contrôle, de :

- faire apparaître au compte de résultat, de manière distincte, l'ensemble des charges récupérables auprès des locataires, conformément au « guide comptable des SEM<sup>1</sup> immobilières de logements » et à l'avis de conformité du Conseil National de la Comptabilité (CNC) du 12 juillet 1984 relatif au plan comptable professionnel des SEM. Ainsi, le compte de résultat doit être présenté en trois colonnes<sup>2</sup>. Le CNC précise que cette information doit figurer dans le compte de résultat lorsque l'activité de location est prépondérante, ce qui est le cas pour la Saemcarra ;
- créer les sous-comptes relatifs à chaque composant des bâtiments conformément au guide comptable des SEM et à l'avis du CNC n° 2004-11 du 23 juin 2004. Le document détaillant les immeubles par composant, remis par l'expert comptable (cf annexe 1.3) ne permet pas d'identifier clairement les différents composants et ne contient que la valeur brute des immobilisations corporelles.

En matière de justification des écritures comptabilisées, le provisionnement du gros entretien est adossé à un plan de travaux incomplet et morcelé, dont la formalisation reste à poursuivre,

---

<sup>1</sup> Société d'économie mixte

<sup>2</sup> Charges récupérables auprès des locataires, charges non récupérables et charges totales

notamment en y inscrivant les montants estimatifs des travaux restant à réaliser<sup>3</sup>. De plus, la société doit être vigilante quant à la qualification précise de la nature de la dépense et à son inscription en charge d'exploitation ou à l'actif du bilan<sup>4</sup>.

L'Agence relève également différentes anomalies comptables :

- les écritures passées en vue de comptabiliser les intérêts compensateurs sont erronées (cf. annexe 1.4) ;
- le compte 416 « locataire douteux ou litigieux » dans lequel doivent être inscrites les créances que la société possède à l'encontre des locataires dont la solvabilité apparaît douteuse ou avec lesquels l'entité est en litige, n'est pas utilisé par la société ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, qui est une charge récupérable, ne doit pas être imputée sur le même compte que la taxe foncière sur les propriétés bâties qui a contrario n'est pas récupérable.

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE<sup>5</sup>

### 5.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

Le quasi intégralité du chiffre d'affaires de la société est constituée par les loyers (99,8 % en 2013).

Bien que ceux-ci aient augmenté de 15 % entre 2009 et 2013, l'autofinancement net de la société, rapporté à son chiffre d'affaires, a connu une diminution de près de 8 % sur la même période. Après avoir atteint son plus bas niveau en 2010, l'autofinancement net de la société s'est stabilisé sur les trois derniers exercices autour d'une valeur pivot de 185 k€.

| En k€                                  | 2009       | 2010      | 2011       | 2012       | 2013       |
|----------------------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| Marge sur accession                    | 0          | 0         | 0          | 0          | 0          |
| Marge sur prêts                        | 0          | 0         | 0          | 0          | 0          |
| Loyers                                 | 901        | 953       | 979        | 1 005      | 1 038      |
| Coût de gestion hors entretien         | - 259      | - 405     | - 321      | - 337      | - 360      |
| Entretien courant                      | 0          | 0         | 0          | 0          | 0          |
| GE                                     | - 105      | - 118     | - 145      | - 97       | - 125      |
| TFPB                                   | - 106      | - 115     | - 100      | - 93       | - 120      |
| Flux financier                         | 6          | 1         | 1          | 0          | 0          |
| Flux exceptionnel                      | 0          | 12        | 0          | - 3        | 0          |
| Autres produits d'exploitation         | 38         | 27        | 5          | 6          | 5          |
| Pertes créances irrécouvrables         | - 14       | 0         | 0          | 0          | - 1        |
| Intérêts opérations locatives          | - 127      | - 152     | - 123      | - 101      | - 75       |
| Remboursements d'emprunts locatifs     | - 149      | - 132     | - 149      | - 163      | - 168      |
| <b>Autofinancement net<sup>6</sup></b> | <b>183</b> | <b>71</b> | <b>146</b> | <b>216</b> | <b>194</b> |
| % du chiffre d'affaires                | 20,3 %     | 7,5 %     | 14,9 %     | 21,5 %     | 18,7 %     |
| Résultat comptable                     | 302        | 95        | 40         | 144        | 309        |

Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de la société apparaissent sur le graphique ci-après (postes de charges en euros par logement) qui situe la

<sup>3</sup> Le plan de travaux transmis par la société n'indique un montant estimatif que pour la réfection des façades (devis fourni par un prestataire externe et mis à jour en 2010) et les travaux de toiture (devis non daté) ; au 31 décembre 2013 la provision pour gros entretien s'élevait à 185 k€, seulement 105 k€ sont justifiés par le plan de travaux.

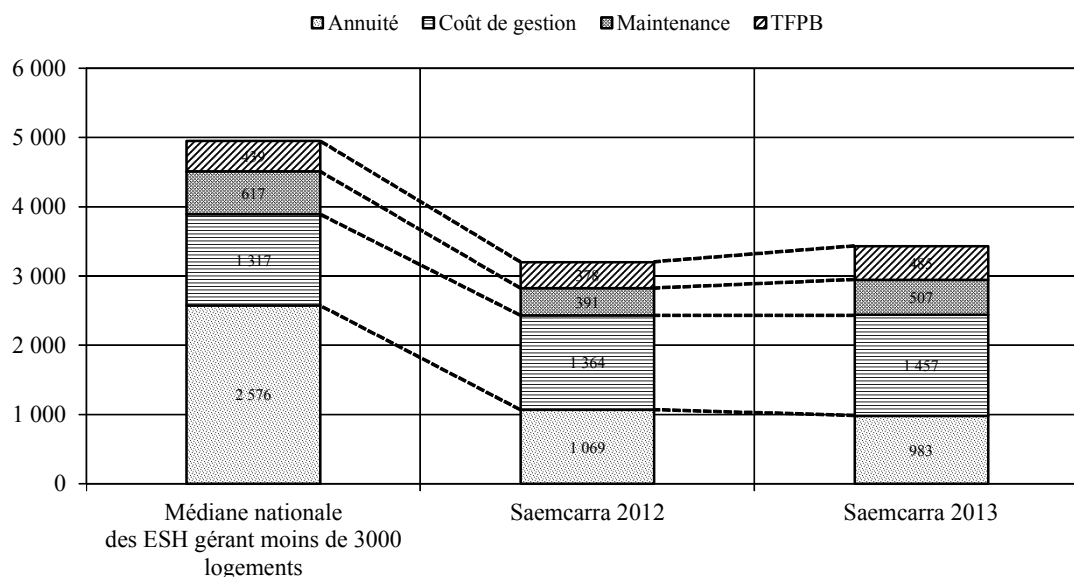
<sup>4</sup> Dans le document remis par la Saemcarra intitulé « Maintenance et entretien 2014 » on parle de « rénovation des menuiseries ».

<sup>5</sup> Pour les besoins de l'analyse financière les comptes ont été retraités (rectification de la comptabilisation des intérêts compensateurs, charges récupérables distinctes des charges non récupérables,)

<sup>6</sup> 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).



société au regard des médianes nationales (ratios Boléro 2012) des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) gérant moins de 3 000 logements, l'activité de la Saemcarra étant comparable à celle des sociétés d'HLM.



Compte tenu des particularités de la Saemcarra (développement patrimonial très faible, nombre de logements gérés modeste, parc ancien), la comparaison avec d'autres organismes de logements sociaux doit toutefois être circonscrite.

#### 5.2.1.1 Endettement

Au 31 décembre 2013 le montant total de la dette s'élève à 2,3 M€, en diminution de 8,5 % par rapport à 2009, et l'annuité locative atteint 243 k€, soit 23 % du chiffre d'affaires de la société. La diminution et le bas niveau d'endettement s'expliquent à la fois par l'ancienneté du parc (cf. 4.1) et son faible développement.

L'encours de la dette a crû en 2010 (+ 387 k€) à l'occasion de l'acquisition par la société fin 2009 d'un usufruit locatif social<sup>7</sup> (ancien hôtel Lafayette) pour une durée de 15 ans et concernant 14 logements<sup>8</sup>.

Le premier prêteur de fonds de la société est la Caisse des dépôts et Consignations (CDC) avec qui la société a contracté 84 % de l'encours total, viennent ensuite le Crédit agricole des Savoie (14 %), puis le centre interprofessionnel du logement de la Savoie (CILS, 2 %). Près de 98 % de la dette est indexée sur le taux du livret A.

Aucun support exposé aux risques financiers n'a été contracté.

#### 5.2.1.2 Coûts de gestion hors entretien

Les coûts de gestion hors entretien ont augmenté de 39 % sur l'ensemble de la période, avec une hausse particulièrement forte entre 2009 et 2010 (57 %). Ils se sont stabilisés sur les trois derniers exercices examinés pour représenter en moyenne 339 k€.

- Les frais généraux ont été exceptionnellement élevés en 2010, cela résulte des honoraires sur projets versés en vue de la réalisation des opérations dites « Le Rodin » (47 logements), « Le Matisse » (24 logements) et « Villa Russie » (8 logements). Aucun de ces projets ne s'est

<sup>7</sup> Démembrement du droit de propriété, pour une durée contractuelle de 15 à 20 ans, entre le droit d'usage (l'usufruit qui permet la location du bien) et le droit portant sur le patrimoine (la nue-propriété).

<sup>8</sup> Prêt locatif social d'un montant de 397 k€, coût total de l'opération : 754 k€.

concrétisé pour la Saemcarra qui n'a pu obtenir les financements espérés auprès de la CDC. En moyenne sur les trois derniers exercices, les frais généraux s'établissent à 141 k€.

- Les charges de personnel<sup>9</sup> non récupérables ont augmenté de près de 50 % sur la période et représentent 60 % du coût de gestion hors entretien. En 2012 les coûts de personnel s'établissaient à 790 € par logement, au-dessus de la médiane des sociétés anonymes gérant moins de 3 000 logements qui était de 729 € par logement. En 2013 ce ratio a atteint 876 € par logement soit 21 % des produits locatifs. Ces montants résultent d'une politique salariale qui se veut attractive.

#### 5.2.1.3 Effort de maintenance du patrimoine

Les dépenses de maintenance non récupérables s'élèvent à 125 k€ fin 2013, soit 507 € par logement. On observe une contraction de l'effort de maintenance en 2012 qui a connu son niveau le plus haut en 2011 (respectivement 391 € et 588 € par logement géré contre une médiane 2012 des SA gérant moins de 3 000 logements de 617 €).

#### 5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

La TFPB a progressé de 12,7 % sur la période. En 2013 elle s'établit à 485 € par logement contre 378 € en 2012 (médiane 2012 des SA de moins de 3 000 logements : 439 €).

#### 5.2.1.5 Produits exceptionnels

En 2009, la société a cédé un hôtel social (foyer Jean-Yves Guillaud) pour 150 k€. En 2013 le terrain et les études du projet « le Rodin » ont été vendus pour 1,3 M€.

### 5.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel (annexe 1.5) fait apparaître le fonds de roulement net global (FRNG) constaté à la fin de chaque exercice. Il permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société.

| En k€                                                      | 2009         | 2010         | 2011         | 2012         | 2013         |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Capitaux propres                                           | 1 657        | 1 703        | 1 673        | 1 790        | 2 072        |
| Provisions pour risques et charges                         | 140          | 100          | 120          | 191          | 185          |
| <i>Dont PGE</i>                                            | <i>100</i>   | <i>60</i>    | <i>120</i>   | <i>191</i>   | <i>185</i>   |
| Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)         | 3 658        | 3 823        | 4 083        | 4 265        | 4 440        |
| Dettes financières                                         | 2 751        | 3 005        | 2 843        | 2 667        | 2 465        |
| Actif immobilisé brut                                      | 7 845        | 7 832        | 9 072        | 9 080        | 7 854        |
| <b>Fonds de Roulement Net Global</b>                       | <b>361</b>   | <b>799</b>   | <b>- 352</b> | <b>- 168</b> | <b>1 308</b> |
| Stocks (toutes natures)                                    | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Autres actifs d'exploitation                               | 383          | 207          | 159          | 158          | 155          |
| Provisions d'actif circulant                               | 15           | 27           | 25           | 33           | 40           |
| Dettes d'exploitation                                      | 188          | 210          | 235          | 226          | 328          |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>    | <b>180</b>   | <b>- 30</b>  | <b>- 101</b> | <b>- 100</b> | <b>- 212</b> |
| Créances diverses (+)                                      | 4            | 0            | 4            | 0            | 0            |
| Dettes diverses (-)                                        | 186          | 71           | 413          | 59           | 29           |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b> | <b>- 182</b> | <b>- 71</b>  | <b>- 409</b> | <b>- 59</b>  | <b>- 29</b>  |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>                   | <b>- 2</b>   | <b>- 101</b> | <b>- 510</b> | <b>- 159</b> | <b>-242</b>  |
| <b>Trésorerie nette</b>                                    | <b>363</b>   | <b>900</b>   | <b>158</b>   | <b>- 9</b>   | <b>1 550</b> |

<sup>9</sup> Impôts et taxes sur rémunérations inclus.

#### *5.2.2.1 Fonds de roulement net global*

Sur l'ensemble de la période, le FRNG est erratique. Sa valeur a doublé entre 2009 et 2010 avant de baisser brutalement en 2011 et de devenir négatif jusqu'en 2012. En 2013 il augmente fortement pour représenter 12,3 mois de dépenses mensuelles moyennes.

Les capitaux propres se sont renforcés sur la période grâce notamment à des résultats toujours bénéficiaires. Des provisions pour risques ont été constituées en 2009 et 2010, ensuite les provisions n'ont concerné que le gros entretien.

La mobilisation d'un emprunt nouveau en 2010 (398 k€) en vue de financer l'opération « Lafayette » a contribué à l'amélioration du FRNG en accroissant les ressources.

En 2011, la chute brutale du FRNG (- 144 %) a résulté du décalage entre la faible hausse des ressources stables (+ 1 %) et l'accroissement nettement plus prononcé des immobilisations d'exploitation (+ 16,5 %) correspondant aux investissements de l'opération « Le Rodin ». En 2012 le FRNG s'est amélioré en restant largement négatif. Sur le dernier exercice, la forte croissance du FRNG a résulté de la vente du terrain et des études relative à l'opération « Le Rodin » pour un montant de 1,3 M€.

#### *5.2.2.2 Besoin en fonds de roulement (BFR)*

Le BFR est négatif sur l'ensemble de la période et constitue donc une ressource. Ses variations sont notamment liées aux dettes sociales et fiscales.

#### *5.2.2.3 Trésorerie*

La trésorerie a connu la même évolution que le FRNG. Elle représentait en moyenne 6,6 mois de dépenses moyennes entre 2009 et 2010, puis elle a chuté en 2011 (0,8 mois de dépenses moyennes) avant de devenir négative en 2012 (- 9 k€) à cause, notamment, des investissements sur projets.

En 2013 la hausse significative de la trésorerie résulte essentiellement de la vente des études et du terrain de l'opération « Le Rodin » que la Saemcarra n'a pu mener à son terme.

### **5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE**

La société ne dispose d'aucune analyse financière prévisionnelle permettant à son conseil d'administration de prendre ses décisions avec tout l'éclairage nécessaire.

Un outil formalisant une analyse prospective de la situation consistant à dégager des évolutions futures possibles, détaillées et justifiées pouvant être actualisé régulièrement informerait utilement l'organisme sur son évolution à moyen terme.

### **5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**

La société doit remédier aux besoins récurrents d'amélioration de la qualité et de la lisibilité de son information comptable. Malgré des coûts de gestion élevés, le faible niveau d'endettement de la société résultant de l'absence de tout développement lui permet de dégager une rentabilité très positive. Cependant, la moindre opération impacte de manière significative sa structure financière. Dans ce contexte, la réalisation d'analyses financières prévisionnelles régulièrement actualisées apparaît nécessaire pour éclairer les décisions du conseil d'administration.

## 6. CONCLUSION

Petite société d'économie mixte, la Saemcarra possède et gère un parc relativement ancien et bien entretenu de 247 logements locatifs dans la ville d'Aix les Bains, qui est son actionnaire principal et où la tension sur le marché immobilier est forte. Le fonctionnement de son conseil d'administration est très insuffisant. Elle ne dispose ni d'orientations pour l'attribution de ses logements, ni de stratégie de développement patrimonial, ni d'outil d'analyse financière prévisionnelle. La société, fragilisée par l'absence de procédures écrites, a recours pour compenser son manque de cadres à l'assistance extérieure d'un comité consultatif sans assise juridique dans le code de commerce. Elle a procédé dans des conditions irrégulières au recrutement d'un des fils de son directeur général.

Elle doit mettre sans délai un terme aux graves irrégularités et manquements relevés au regard de sa mission d'intérêt général, notamment aux niveaux des conditions d'exercice du mandat social de son directeur général, du respect de la réglementation des conventions réglementées et des principes fondamentaux de la commande publique.

Avec des loyers relativement bas et une gestion de proximité de qualité, la Saemcarra loge une population au profil social moins marqué et à la moyenne d'âge plus élevée que les autres bailleurs sociaux présents dans la commune. Sa vacance commerciale est inexistante et ses impayés sont bien contenus à un niveau faible.

Malgré des coûts de gestion élevés, son faible niveau d'endettement résultant de la faiblesse de ses investissements lui permet de dégager une rentabilité élevée. Cependant, la moindre opération impacte de manière significative sa structure financière.

La Saemcarra n'a pu faire aboutir aucun de ses projets de développement ces dernières années, ce qui interpelle sur l'utilité de la poursuite de son activité dans les conditions actuelles. La vente à une SA d'HLM de son portefeuille d'études et d'acquisitions foncières et la décision récente de son actionnaire principal de céder ses parts à cette SA d'HLM apparaissent dans ce contexte cohérentes.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset

# **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-101 SAEMCARRA – 73**

## **7. LISTE DES ANNEXES**

### **1. ANNEXES AU RAPPORT**

- 1.1 Informations générales
- 1.2 Gestion locative et patrimoine
- 1.3 Immeubles par composant
- 1.4 Comptabilisation des intérêts compensateurs
- 1.5 Bilan fonctionnel
- 1.6 Coûts de fonctionnement
- 1.7 Ratios de structure
- 1.8 Cotisations CGLLS
- 1.9 Sources et sigles

# **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-101 SAEMCARRA – 73**

## **1. ANNEXES AU RAPPORT**

## INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE

**RAISON SOCIALE :** SAEMCARRA

**SIÈGE SOCIAL :**

|                      |                               |                            |
|----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Adresse du siège :   | Hôtel de Ville, place Mollard | Téléphone : 04 79 35 07 95 |
| Code postal, Ville : | 73 100 Aix-les-Bains          | Télécopie : ---            |

**PRÉSIDENT :** Dominique DORD

**DIRECTEUR GÉNÉRAL :** François PHILIPPE

**COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :** ---

**CONSEIL D'ADMINISTRATION au 10/07/2015**

|           | Membres             | Désignés par :         | Professions |
|-----------|---------------------|------------------------|-------------|
| Président | Dominique DORD      | Ville d'Aix-les-Bains  |             |
|           | Renaud BERETTI      | Ville d'Aix-les-Bains  |             |
|           | Christiane MOLLAR   | Ville d'Aix-les-Bains  |             |
|           | Jean-Jacques MOLLIE | Ville d'Aix-les-Bains  |             |
|           | Nicolas POILLEUX    | Ville d'Aix-les-Bains  |             |
|           | Jean-Marc VIAL      | Ville d'Aix-les-Bains  |             |
|           | Bernard KOENIGSBERG | Ville d'Aix-les-Bains  |             |
|           | Yves GIRERD-POTIN   | CADS Développement     |             |
|           | Patrick Jean BERTIN | Entreprise Léon Grosse |             |
|           | Jérôme BERTHET      | Entreprises Habitat    |             |

|                                                      |                       |                                      |
|------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| <b>EFFECTIFS DU<br/>PERSONNEL au :</b><br>31/12/2014 | Cadres :              | Total administratif et technique : 3 |
|                                                      | Maîtrise :            |                                      |
|                                                      | Employés :            |                                      |
|                                                      | Gardiens : 2          | Effectif total : 6                   |
|                                                      | Employés d'immeuble : |                                      |
|                                                      | Ouvriers régie : 1    |                                      |

## GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

## Gestion locative et politique sociale

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

|                   | ressources inférieures à 20% des plafonds | ressources comprises entre 20 et 60% | ressources supérieures à 100% | bénéficiaires d'une aide au logement | bénéficiaires des minima sociaux | familles mono-parentales | familles de 3 enfants et + |
|-------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| organisme         | 15.2                                      | 36.7                                 | 10.0                          | nc                                   | nc                               | nc                       | nc                         |
| moyenne nationale | 20.4                                      | 46                                   | 6.2                           | 46.7                                 | 14.3                             | 19.2                     | 10.4                       |
| moyenne régionale | 19.2                                      | 45.3                                 | 7.3                           | 48                                   | 12.4                             | 18.3                     | 11.4                       |

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

| % de logements réservés par le préfet | % de logements réservés par les collectivités | % de logements réservés par le 1% Logement |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 15.38                                 | 0                                             | 24.29                                      |

| Vacance et mobilité (en %)                     | moyenne nationale | moyenne régionale | 2014 | 2013 | 2012 |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------|------|------|
| taux de rotation externe                       | -                 | -                 | nc   | nc   | nc   |
| taux de vacance global                         | 4.4               | 4.4               | 0.8  | 0.8  | 0.8  |
| taux de vacance >3 mois hors vacance technique | nc                | nc                | 0.0  | 0.0  | 0.0  |

| Loyers                                              | moyenne nationale | moyenne régionale | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------|------|------|
| taux d'augmentation (logements sociaux) (%)         | -                 | -                 | 0.90 | 2.15 | 1.90 |
| taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)            | -                 | -                 | nc   | nc   | 1.9  |
| loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC) | 3.2               | 3.13              | nc   | nc   | nc   |

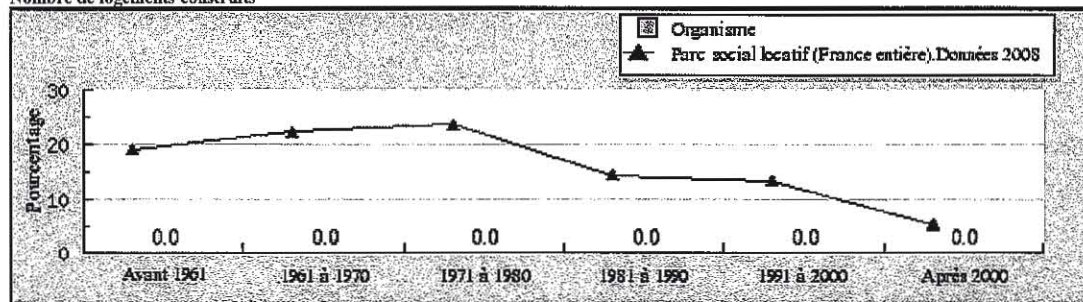
| Impayés                                                    | médiane nationale | 2013 | 2012 | 2011 |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------|------|------|
| Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges | nc                | 10.4 | 10.1 | 9.6  |
| Evolution des impayés (%)                                  | nc                | 3    | 5.2  | - 4  |

## Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2013 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

| nombre de logements familiaux | nombre de places en foyers (en équivalents logements) | % logements collectifs | % logements conventionnés | zone prépondérante | % grands logements (4p. et +) | % logements en ZUS | Age moyen du parc |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| 247                           | 0                                                     | 106.01                 | 88.84                     | zone III           | 0                             | 0                  | 35 ans            |

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

| date approbation PSP par le CA | Durée du PSP | constructions nouvelles | achats | réhabilitations | ventes à l'unité | ventes en bloc | démolitions | changement d'usage |
|--------------------------------|--------------|-------------------------|--------|-----------------|------------------|----------------|-------------|--------------------|
| 04/05/2010                     | 10 ans       | 0                       | 14     | 0               | 0                | 0              | 0           | 0                  |

| Maintenance du parc                          | médiane nationale | 2013 | 2012 |
|----------------------------------------------|-------------------|------|------|
| Coût de maintenance au logement (€/logement) | nc                | 614  | 614  |



## QuadraCOMPTA - 030680 - SEM SAEMCARRA 73100 AIX LES BAINS

| Immo.    | Intitulé                       | T | Taux  | Date Acq | Montant HT |
|----------|--------------------------------|---|-------|----------|------------|
| 00046000 | IMMEUBLE SOUS GARE STRUCTURE   | L | 2     | 01/01/71 | 609144,33  |
| 00047000 | IMEUBLE SOUS GARE SOUS         | L | 11,01 | 01/01/71 | 23401,35   |
| 00048000 | IMMEUBLE SOUS GRE SOUS         | L | 11,01 | 01/01/71 | 22692,22   |
| 00049000 | IMMEUBLE SOUS GARE SOUS        | L | 11,01 | 01/01/71 | 26237,88   |
| 00050000 | SOUS GARE SOUS ENSEMBLE 2      | L | 5,24  | 01/01/71 | 19855,69   |
| 00051000 | IMMEUBLE SOUS GARESOU          | L | 5,24  | 01/01/71 | 7800,45    |
| 00052000 | IMMEUBLE SOUS GARE STRUCTURE 2 | L | 2     | 01/01/71 | 359428,56  |
| 00053000 | IMMEUBLE SOUS GARE SS ENSEMBLE | L | 11,01 | 01/01/71 | 13372,20   |
| 00054000 | IMMEUBLE SS GARE SS ENSEMBLE   | L | 11,01 | 01/01/71 | 12966,98   |
| 00055000 | IMMEUBLE SS GARE SS ENSEMBLE   | L | 11,01 | 01/01/71 | 14993,07   |
| 00056000 | IMMEUBLE SOUS GARE SSENSEMBLE  | L | 5,24  | 01/01/71 | 4457,40    |
| 00057000 | MISE EN CONFORMITE ASCENSCEUR  | L | 5,56  | 31/07/89 | 32319,71   |
| 00062000 | TOURTERELLES SS ENSEMBLE 1.4   | L | 20    | 01/01/85 | 5445,52    |
|          | Base d'amort. : 5 445,42       |   |       |          |            |
| 00083000 | INSTALLATION PORTIER           | L | 6,67  | 01/11/93 | 50155,44   |
|          | Totaux compte : 21310000       |   |       |          | 1202270,80 |
|          | CentreAnalytique : 001         |   |       |          | 1202270,80 |
| 00058000 | TORTERELLES STRUCTURE          | L | 3,33  | 01/01/85 | 439107,31  |
| 00059000 | TOURTERELLES SSENSEMBLE 1.1    | L | 20    | 01/01/85 | 16336,57   |
| 00060000 | TOURTERELLES SSENSEMBLE 1.2    | L | 20    | 01/01/85 | 15841,53   |
| 00061000 | TOURTERELLES SS ENSEMBLE 1.3   | L | 20    | 01/01/85 | 18316,76   |
| 00063000 | nouveauxgarages                | L | 2,57  | 10/10/93 | 69183,73   |
|          | Totaux compte : 21310000       |   |       |          | 558785,90  |
|          | CentreAnalytique : 007         |   |       |          | 558785,90  |
| 00064000 | JACOTOT TRANCHE 1-2 STRUCTURES | L | 2     | 01/06/91 | 942696,07  |
| 00065000 | JACOTOT TR1 ET 2.-1.1          | L | 6,67  | 01/06/91 | 35072,12   |
| 00066000 | JACOTOT TRANCHE1 ET 2-1.2      | L |       | 01/06/91 | 34009,33   |
| 00067000 | JACOTOT 1 ET 2TRANCHE / 1.3    | L |       | 01/06/91 | 39323,29   |
| 00068000 | JACOTOT TRANCHE 1 ET 2/1.4     | L |       | 01/06/91 | 11690,71   |
| 00069000 | JACOTOT TRANCHE 1 ET 2/2       | L | 2     | 01/06/91 | 1907030,46 |
| 00070000 | JACOTOT TRANCHE 1E ET 2/2.1    | L | 6,67  | 01/06/91 | 73261,94   |
| 00071000 | JACOTOT TRNCHE 1.2/2.2         | L | 6,67  | 01/06/91 | 71041,88   |
| 00073000 | JACOTOT TRANCHE 1 ET 2/2.4     | L | 6,67  | 01/06/91 | 82142,17   |
| 00074000 | JACOTOT TRANCHE 1 ET 2/2.5     | L |       | 01/06/91 | 62161,64   |
| 00075000 | JACOTOT TRANCHE 1ET2/2.6       | L |       | 01/06/91 | 24420,65   |
| 00076000 | JACOTOT TRANCHE 3 STRUCTURE    | L | 2,50  | 31/07/94 | 942696,14  |
| 00077000 | JACOTOT TRANCHE 3/3.1          | L | 6,67  | 31/07/94 | 35072,12   |
| 00078000 | JACOTOT TRANCHE3/3.2           | L | 6,67  | 31/07/94 | 34009,33   |
| 00079000 | JACOTOT TRANCHE 3/3.4          | L |       | 31/07/94 | 39323,29   |
| 00080000 | JACOTOT TRANCHE3/3.5           | L |       | 31/07/94 | 11690,71   |
|          | Totaux compte : 21310000       |   |       |          | 4345641,85 |
|          | CentreAnalytique : 008         |   |       |          | 4345641,85 |
|          | TOTAUX                         |   |       |          | 6106698,55 |

## COMPTABILISATION DES INTERÊTS COMPENSATEURS

### 1. CONSTATATION DE LA CHARGE EXISTANTE AU 31 DÉCEMBRE N POUR LE MONTANT DU STOCK EXISTANT

#### 1.1. MONTANT DU STOCK EXISTANT

|       |        |                                  |                              |
|-------|--------|----------------------------------|------------------------------|
| Débit | 661163 | Charges d'intérêts compensateurs | 1 000                        |
|       | Crédit | 168843                           | Intérêts compensateurs 1 000 |

#### 1.2. TRANSFERT DE LA CHARGE

|       |        |                                            |                                                               |
|-------|--------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Débit | 4813   | Charges différées - Intérêts compensateurs | 1 000                                                         |
|       | Crédit | 7963                                       | Transfert de charges financières-Intérêts compensateurs 1 000 |

### 2. PÉRIODE DE DIFFÉRÉ DES INTÉRÊTS

Le montant des intérêts compensateurs augmente et les mêmes opérations sont passées pour le montant de la variation constatée d'une année sur l'autre.

### 3. A PARTIR DE L'ANNÉE OÙ LE MONTANT DES INTÉRÊTS COMPENSATEURS DIMINUE

Le montant des charges constaté et transféré, est supérieur à celui que la société doit supporter.

*En conséquence, il convient d'une part, d'amortir le montant des charges transférées :*

|       |        |                                                         |                                            |    |
|-------|--------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----|
| Débit | 68683  | Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs | 20                                         |    |
|       | Crédit | 4813                                                    | Charges différées - Intérêts compensateurs | 20 |

*d'autre part, de procéder au paiement de l'annuité de l'exercice :*

|       |        |                                              |         |        |
|-------|--------|----------------------------------------------|---------|--------|
| Débit | 164    | Emprunts auprès des établissements de crédit | 10 000  |        |
| Débit | 168843 | Intérêts compensateurs                       | 20      |        |
| Débit | 6611   | Intérêts des emprunts et dettes              | 12 000  |        |
|       | Crédit | 512                                          | Banques | 22 020 |

En fin de contrat les comptes 4813 « Charges différées - Intérêts compensateurs » et 168843 « Intérêts compensateurs » sont soldés.



| 1 - BILAN FONCTIONNEL                                                                                            |                  |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| SAEMCARRA                                                                                                        | 2009             | 2010             | 2011             | 2012             | 2013             |
| Capital et réserves (SA)                                                                                         | 698 994          | 972 017          | 1 067 385        | 1 107 163        | 1 251 081        |
| Dotations et réserves (OP)                                                                                       | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Report à nouveau                                                                                                 | -29 473          | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Résultat de l'exercice                                                                                           | 302 496          | 95 368           | 39 778           | 143 918          | 309 420          |
| <b>Situation nette</b>                                                                                           | <b>972 017</b>   | <b>1 067 385</b> | <b>1 107 163</b> | <b>1 251 081</b> | <b>1 560 501</b> |
| Subventions d'investissement                                                                                     | 684 888          | 635 778          | 566 238          | 538 898          | 511 558          |
| Provisions réglementées                                                                                          | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Titres participatifs (SA)                                                                                        | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Capitaux propres</b>                                                                                          | <b>1 656 905</b> | <b>1 703 163</b> | <b>1 673 402</b> | <b>1 789 980</b> | <b>2 072 059</b> |
| Provisions pour risques et charges                                                                               | 140 000          | 100 000          | 120 000          | 190 800          | 185 000          |
| Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé                                                     | 3 657 681        | 3 822 884        | 4 083 908        | 4 264 563        | 4 439 913        |
| Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession       | 2 419 255        | 2 698 334        | 2 563 490        | 2 414 889        | 2 261 504        |
| Dépôts et cautionnements reçus                                                                                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Droits sur immobilisations                                                                                       | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)                                                              | 102 276          | 88 747           | 74 951           | 60 882           | 46 536           |
| Intérêts compensateurs                                                                                           | 229 949          | 217 638          | 204 694          | 191 141          | 157 129          |
| <b>Ressources stables</b>                                                                                        | <b>8 206 066</b> | <b>8 630 766</b> | <b>8 719 545</b> | <b>8 912 255</b> | <b>9 162 142</b> |
| Immobilisations incorporelles (VB)                                                                               | 762 265          | 762 265          | 762 264          | 762 264          | 762 264          |
| Immobilisations corporelles (VB)                                                                                 | 6 852 822        | 6 851 528        | 7 821 633        | 7 818 762        | 6 856 252        |
| Immeubles en Location-Vente                                                                                      | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Immobilisations corporelles en cours (VB)                                                                        | 0                | 0                | 282 743          | 307 593          | 78 028           |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>                                                                            | <b>7 615 087</b> | <b>7 613 793</b> | <b>8 866 641</b> | <b>8 888 620</b> | <b>7 696 555</b> |
| Immobilisations financières                                                                                      | 20               | 20               | 20               | 20               | 20               |
| Prêts accession                                                                                                  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)                                                        | 375              | 375              | 375              | 375              | 375              |
| <b>Immobilisations financières</b>                                                                               | <b>395</b>       | <b>395</b>       | <b>395</b>       | <b>395</b>       | <b>395</b>       |
| Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations) | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Charges différées: intérêts compensateurs                                                                        | 229 949          | 217 638          | 204 694          | 191 141          | 157 129          |
| <b>Fonds de roulement net global (FRNG)</b>                                                                      | <b>360 635</b>   | <b>798 940</b>   | <b>-352 185</b>  | <b>-167 901</b>  | <b>1 308 063</b> |
| Stocks d'approvisionnement et autres stocks                                                                      | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Fournisseurs débiteurs                                                                                           | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Créances clients et locataires                                                                                   | 97 720           | 126 213          | 124 527          | 135 039          | 143 840          |
| Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)                                                                 | 282 393          | 80 948           | 14 224           | 4 828            | 8 602            |
| Charges constatées d'avance d'exploitation                                                                       | 2 542            | 0                | 20 537           | 18 593           | 2 824            |
| Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation                                                               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)                                                       | -15 315          | -26 873          | -25 199          | -32 675          | -39 845          |
| <b>Actifs d'exploitation nets</b>                                                                                | <b>367 340</b>   | <b>180 288</b>   | <b>134 179</b>   | <b>125 785</b>   | <b>115 420</b>   |
| Avances et acomptes reçus sur commandes                                                                          | 59 545           | 65 966           | 66 502           | 68 713           | 79 552           |
| Dettes sur achats d'exploitation                                                                                 | 71 440           | 60 880           | 76 881           | 69 170           | 49 561           |
| Dettes fiscales et sociales                                                                                      | 54 161           | 59 275           | 57 201           | 57 999           | 198 632          |
| Produits constatés d'avance d'exploitation                                                                       | 2 501            | 24 546           | 34 199           | 29 998           | 0                |
| Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation                                                               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Emprunts accession relais et préfinancement, opérations d'aménagement                                            | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Dettes d'exploitation</b>                                                                                     | <b>187 637</b>   | <b>209 967</b>   | <b>234 783</b>   | <b>225 879</b>   | <b>327 745</b>   |
| <b>Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation</b>                                                               | <b>179 703</b>   | <b>-29 680</b>   | <b>-100 604</b>  | <b>-100 094</b>  | <b>-212 325</b>  |
| Créances diverses                                                                                                | 3 868            | 0                | 3 868            | 0                | 0                |
| Charges constatées d'avance hors exploitation                                                                    | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation                                                            | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Créances diverses Hors Exploitation</b>                                                                       | <b>3 868</b>     | <b>0</b>         | <b>3 868</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Dettes diverses sur immobilisations                                                                              | 0                | 0                | 421              | 0                | 0                |
| Autres dettes diverses                                                                                           | 140 000          | 0                | 344 100          | 0                | 51               |
| Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)                                                                   | 46 071           | 70 995           | 68 678           | 58 748           | 29 151           |
| Produits constatés d'avance hors exploitation                                                                    | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation                                                            | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Différences d'indexation Passif                                                                                  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Dettes diverses Hors Exploitation</b>                                                                         | <b>186 071</b>   | <b>70 995</b>    | <b>413 200</b>   | <b>58 748</b>    | <b>29 202</b>    |
| <b>Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation</b>                                                            | <b>-182 203</b>  | <b>-70 995</b>   | <b>-409 332</b>  | <b>-58 748</b>   | <b>-29 202</b>   |
| <b>Besoin en Fonds de Roulement</b>                                                                              | <b>-2 500</b>    | <b>-100 675</b>  | <b>-509 935</b>  | <b>-158 842</b>  | <b>-241 527</b>  |
| Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)                                                     | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Disponibilités (Valeur nette)                                                                                    | 363 136          | 899 615          | 158 739          | 58 983           | 1 549 591        |
| <b>Trésorerie active</b>                                                                                         | <b>363 136</b>   | <b>899 615</b>   | <b>158 739</b>   | <b>58 983</b>    | <b>1 549 591</b> |
| Concours bancaires et soldes créditeurs de banque                                                                | 0                | 0                | 989              | 68 040           | 0                |
| <b>Trésorerie passive</b>                                                                                        | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>989</b>       | <b>68 040</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Trésorerie nette</b>                                                                                          | <b>363 136</b>   | <b>899 615</b>   | <b>157 751</b>   | <b>0 058</b>     | <b>1 549 591</b> |

## COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013

| SAEMCARRA            |                                                                                                | 2009           | 2010           | 2011           | 2012           | 2013           |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| COMPTES              | POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES                                                             |                |                |                |                |                |
|                      | <b>FRAIS GENERAUX</b>                                                                          |                |                |                |                |                |
| 602                  | Achats stockés approvisionnements                                                              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 6032                 | Variation de stocks approvisionnements                                                         | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 608                  | Achats non stockés de matériels et fournitures                                                 | 6 990          | 17 723         | 31 123         | 32 451         | 37 966         |
| F.Maintenance        | Moins consommations de la Régie                                                                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
|                      | Moins amort. et frais généraux Régie                                                           | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 611-628              | Travaux relatifs à l'exploitation                                                              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 612                  | Crédit bail mobilier et immobilier                                                             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 6125/56/58           | Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)                                    | 3 931          | 4 259          | 4 135          | 5 457          | 20 326         |
| 616                  | Primes d'assurances                                                                            | 12 211         | 7 290          | 15 594         | 14 033         | 16 822         |
| 622                  | Rémunération d'intermédiaires et honoraires                                                    | 50 850         | 170 978        | 60 394         | 45 937         | 45 473         |
| 623                  | Publicité, publications, relations publiques                                                   | 659            | 813            | 368            | 1 090          | 226            |
| 626                  | Déplacements missions et réceptions                                                            | 2 425          | 3 495          | 4 548          | 5 000          | 4 543          |
| 6285                 | Redevances (SA)                                                                                | 0              | 0              | 1              | 0              | 0              |
| Autres 61-62         | Autres services extérieurs                                                                     | 20 359         | 24 089         | 23 089         | 24 753         | 22 529         |
| 651-658              | Redevances et charges de gestion courante                                                      | 7 270          | 8 895          | 13 515         | 22 542         | 9 775          |
| Autres 722           | Moins Autres productions immobilisées                                                          | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Ecart de récup.      | Ecart de Récupération des Charges récupérables (+/-)                                           | 9 915          | -2 313         | -14 447        | -9 541         | -14 144        |
|                      | Corrections éventuelles à saisir avec son signe                                                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
|                      | <b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>                                                                    | <b>114 610</b> | <b>235 229</b> | <b>138 320</b> | <b>141 721</b> | <b>143 516</b> |
|                      | <b>IMPOTS ET TAXES</b>                                                                         |                |                |                |                |                |
| Autres 625/638       | Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)                                                  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
|                      | <b>TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)</b>                                    | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
|                      | <b>CHARGES DE PERSONNEL</b>                                                                    |                |                |                |                |                |
| 621                  | Personnel extérieur à la société                                                               | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 7086                 | Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)                                      | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 641-646-6491         | Rémunérations                                                                                  | 93 447         | 105 637        | 122 098        | 129 938        | 135 440        |
| 645-647-6485         | Charges sociales                                                                               | 40 264         | 43 760         | 49 255         | 51 290         | 56 008         |
| 631-633              | Sur rémunérations                                                                              | 10 820         | 20 642         | 11 827         | 13 865         | 25 018         |
| 69                   | Participation des salariés                                                                     | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| F.Maintenance        | Moins total charges de personnel de la Régie                                                   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
|                      | Corrections éventuelles à saisir avec son signe                                                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
|                      | <b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>                                                          | <b>144 531</b> | <b>170 039</b> | <b>183 179</b> | <b>195 084</b> | <b>216 466</b> |
|                      | Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables                                   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>A</b>             | <b>COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN</b>                                                          | <b>259 141</b> | <b>405 268</b> | <b>321 499</b> | <b>336 805</b> | <b>359 982</b> |
|                      | <b>ENTRETIEN COURANT</b>                                                                       |                |                |                |                |                |
| 6151                 | Entretien et réparations courants sur biens immobiliers                                        | 42 054         | 61 731         | 113 675        | 81 089         | 50 483         |
| F.Maintenance        | Dépenses assimilables à l'entretien courant                                                    | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| F.Maintenance        | Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant                                     | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>B</b>             | <b>TOTAL ENTRETIEN COURANT</b>                                                                 | <b>42 054</b>  | <b>61 731</b>  | <b>113 675</b> | <b>81 089</b>  | <b>50 483</b>  |
| <b>A + B</b>         | <b>COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA)<br/>(FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)</b> | <b>301 195</b> | <b>466 999</b> | <b>435 175</b> | <b>417 894</b> | <b>410 464</b> |
|                      | <b>EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR</b>                                                           |                |                |                |                |                |
| 6152                 | Gros entretien sur biens immobiliers                                                           | 63 264         | 55 933         | 31 617         | 15 545         | 74 700         |
| F.Maintenance        | Plus charges de la régie affectables au GE                                                     | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| F. Maintenance       | Dépenses assimilables au GE                                                                    | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 6153                 | Grosses réparations sur biens immobiliers                                                      | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| F.Maintenance        | Plus charges de la régie affectables aux GR                                                    | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>C</b>             | <b>TOTAL GE + GR</b>                                                                           | <b>63 264</b>  | <b>55 933</b>  | <b>31 617</b>  | <b>15 545</b>  | <b>74 700</b>  |
| <b>A + B + C</b>     | <b>COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB<br/>(FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)</b>   | <b>364 459</b> | <b>522 932</b> | <b>466 792</b> | <b>433 439</b> | <b>485 165</b> |
|                      | <b>TAXES FONCIERES</b>                                                                         |                |                |                |                |                |
| 63512                | Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties                                                      | 106 388        | 115 294        | 100 157        | 93 285         | 119 849        |
| <b>D</b>             | Corrections éventuelles à saisir avec son signe                                                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
|                      | <b>TOTAL TFPB</b>                                                                              | <b>106 388</b> | <b>115 294</b> | <b>100 157</b> | <b>93 285</b>  | <b>119 849</b> |
| <b>A + B + C + D</b> | <b>COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB</b>                                                  | <b>470 847</b> | <b>638 226</b> | <b>566 949</b> | <b>526 724</b> | <b>605 014</b> |



## ANNEXE N°

| SAEMCARRA                                                                           | 1- RATIOS         |                   |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                     | 2009              | 2010              | 2011              | 2012              | 2013              |
| <b>1- AUTOFINANCEMENT NET/ CHIFFRE D'AFFAIRES EN %</b>                              | <b>20,2%</b>      | <b>7,5%</b>       | <b>14,8%</b>      | <b>21,5%</b>      | <b>18,6%</b>      |
| Autofinancement net (hors remboursements anticipés)                                 | 182 534           | 71 149            | 145 259           | 216 178           | 193 669           |
| Chiffre d'affaires                                                                  | 902 888           | 953 685           | 978 630           | 1 005 839         | 1 038 949         |
| <b>2- FRNG/ DEPENSES MENSUELLES EN MOIS DE DEPENSES</b>                             | <b>4,18 mois</b>  | <b>7,93 mois</b>  | <b>-1,75 mois</b> | <b>-1,73 mois</b> | <b>12,63 mois</b> |
| Fonds de Roulement Net Global                                                       | 360 635           | 795 940           | -352 185          | -167 901          | 1 308 063         |
| Dépenses mensuelles moyennes                                                        | 98 201            | 100 728           | 200 813           | 97 037            | 103 567           |
| <b>3- EVOLUTION CREANCES LOC./ LOYERS ET CHARGES EN %</b>                           | <b>0,0%</b>       | <b>2,3%</b>       | <b>-0,1%</b>      | <b>0,8%</b>       | <b>0,7%</b>       |
| Evolution des créances sur locataires                                               | 28 575            | 28 575            | -1 686            | 10 704            | 9 996             |
| Loyers totaux et charges récupérées                                                 | 1 187 511         | 1 264 174         | 1 293 708         | 1 340 185         | 1 396 826         |
| <b>4- TRESOR. NETTE/ DEP. MENS. EN MOIS DE DEPENSES</b>                             | <b>4,21 mois</b>  | <b>8,93 mois</b>  | <b>0,79 mois</b>  | <b>-0,09 mois</b> | <b>14,96 mois</b> |
| Trésorerie nette                                                                    | 363 136           | 899 615           | 157 751           | -9 058            | 1 549 591         |
| Dépenses mensuelles moyennes                                                        | 86 201            | 100 728           | 200 813           | 97 037            | 103 567           |
| <b>5- TFPB NR/ NB LGTS GERES (par logement)</b>                                     | <b>457 €/LGT</b>  | <b>467 €/LGT</b>  | <b>405 €/LGT</b>  | <b>378 €/LGT</b>  | <b>485 €/LGT</b>  |
| Taxe foncière (NR)                                                                  | 106 388           | 115 294           | 100 157           | 93 285            | 119 849           |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>5Bis- TFPB NR/ LOYERS EN %</b>                                                   | <b>11,8%</b>      | <b>12,1%</b>      | <b>10,2%</b>      | <b>9,3%</b>       | <b>11,6%</b>      |
| Taxe foncière (NR)                                                                  | 106 388           | 115 294           | 100 157           | 93 285            | 119 849           |
| Loyers totaux (compris foyers)                                                      | 900 360           | 953 288           | 978 580           | 1 004 558         | 1 037 348         |
| <b>6- COUT DE GESTION SANS EC/ NB. DE LGTS. GERES (par logement)</b>                | <b>1112 €/LGT</b> | <b>1641 €/LGT</b> | <b>1302 €/LGT</b> | <b>1364 €/LGT</b> | <b>1457 €/LGT</b> |
| Coût de gestion sans EC (FG + Impôts + Personnel)                                   | 259 141           | 405 268           | 321 499           | 336 805           | 359 982           |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>6Bis- COUT DE GESTION / LOYERS EN %</b>                                          | <b>28,8%</b>      | <b>42,5%</b>      | <b>32,9%</b>      | <b>33,5%</b>      | <b>34,7%</b>      |
| Coût de gestion sans EC (FG + Impôts + Personnel)                                   | 259 141           | 405 268           | 321 499           | 336 805           | 359 982           |
| Loyers totaux (compris foyers)                                                      | 900 360           | 953 288           | 978 580           | 1 004 558         | 1 037 348         |
| <b>6L- COUT DE GESTION LOLA/ NB. DE LGTS. GERES (par logement)</b>                  | <b>1293 €/LGT</b> | <b>1891 €/LGT</b> | <b>1762 €/LGT</b> | <b>1692 €/LGT</b> | <b>1662 €/LGT</b> |
| Coût de gestion LOLA (FG + Impôts + Personnel + EC)                                 | 301 195           | 456 969           | 435 175           | 417 864           | 410 464           |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>7- ANNUITES LOCATIVES/ NOMBRE DE LGTS. GERES (par logement)</b>                  | <b>1186 €/LGT</b> | <b>1151 €/LGT</b> | <b>1101 €/LGT</b> | <b>1069 €/LGT</b> | <b>963 €/LGT</b>  |
| Annuités                                                                            | 276 332           | 284 267           | 272 026           | 263 964           | 242 729           |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>7Bis- ANNUITES LOCATIVES/ LOYERS EN %</b>                                        | <b>30,7%</b>      | <b>29,8%</b>      | <b>27,8%</b>      | <b>26,3%</b>      | <b>23,4%</b>      |
| Annuités                                                                            | 276 332           | 284 267           | 272 026           | 263 964           | 242 729           |
| Loyers totaux (compris foyers)                                                      | 900 360           | 953 288           | 978 580           | 1 004 558         | 1 037 348         |
| <b>8- COUT DE MAINTEN. IMMOB.NR/ NB LGTS GERES (par logement)</b>                   | <b>452 €/LGT</b>  | <b>476 €/LGT</b>  | <b>588 €/LGT</b>  | <b>391 €/LGT</b>  | <b>507 €/LGT</b>  |
| Charges de maintenance (GR + GE + EC + Régie GR/GE/EC)                              | 105 318           | 117 664           | 145 293           | 96 634            | 126 183           |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>8Bis- COUT DE MAINTENANCE IMMOB.NR/ LOYERS EN %</b>                              | <b>11,7%</b>      | <b>12,3%</b>      | <b>14,8%</b>      | <b>9,6%</b>       | <b>12,1%</b>      |
| Charges de maintenance (GR + GE + EC + Régie GR/GE/EC)                              | 105 318           | 117 664           | 145 293           | 96 634            | 126 183           |
| Loyers totaux (compris foyers)                                                      | 900 360           | 953 288           | 978 580           | 1 004 558         | 1 037 348         |
| <b>9- LOYERS DES LGTS / NB. DE LGTS GERES (par logement)</b>                        | <b>3864 €/LGT</b> | <b>3859 €/LGT</b> | <b>3962 €/LGT</b> | <b>4067 €/LGT</b> | <b>4206 €/LGT</b> |
| Loyers des logements seuls                                                          | 900 360           | 953 288           | 978 580           | 1 004 558         | 1 037 348         |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>10- PROD. FINANC. GLOBAUX/ NB. DE LGTS. GERES (par logement)</b>                 | <b>25 €/LGT</b>   | <b>5 €/LGT</b>    | <b>3 €/LGT</b>    | <b>1 €/LGT</b>    | <b>0 €/LGT</b>    |
| Produits Financiers globaux                                                         | 5 721             | 1 305             | 780               | 243               | 9                 |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>10Bis- PRODUITS FINANCIERS GLOBAUX/ LOYERS EN %</b>                              | <b>0,6%</b>       | <b>0,1%</b>       | <b>0,1%</b>       | <b>0,0%</b>       | <b>0,0%</b>       |
| Produits Financiers globaux                                                         | 5 721             | 1 305             | 780               | 243               | 9                 |
| Loyers totaux (compris foyers)                                                      | 900 360           | 953 288           | 978 580           | 1 004 558         | 1 037 348         |
| <b>11- TAUX DE VACANCE A PLUS DE 3 MOIS EN %</b>                                    | <b>0,0%</b>       | <b>0,0%</b>       | <b>0,0%</b>       | <b>0,0%</b>       | <b>0,0%</b>       |
| NB. Logements vacants > 3 mois                                                      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>12- PGR / NOMBRE DE LGTS. GERES (par logement)</b>                               | <b>429 €/LGT</b>  | <b>243 €/LGT</b>  | <b>486 €/LGT</b>  | <b>772 €/LGT</b>  | <b>749 €/LGT</b>  |
| Provision pour grosses réparations                                                  | 100 000           | 60 000            | 120 000           | 190 800           | 185 000           |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>12 Bis- PGR / LOYERS EN %</b>                                                    | <b>11,1%</b>      | <b>6,3%</b>       | <b>12,3%</b>      | <b>19,0%</b>      | <b>17,8%</b>      |
| Provision pour grosses réparations inscrite au bilan                                | 100 000           | 60 000            | 120 000           | 190 800           | 185 000           |
| Loyers totaux (compris foyers)                                                      | 900 360           | 953 288           | 978 580           | 1 004 558         | 1 037 348         |
| <b>13- RESSOURCES INTERNES/ CAPITAUX PERMANENTS EN %</b>                            | <b>41,6%</b>      | <b>39,3%</b>      | <b>40,5%</b>      | <b>44,4%</b>      | <b>49,4%</b>      |
| Ressources internes (compris subventions et provisions)                             | 1 796 905         | 1 803 163         | 1 793 402         | 1 980 780         | 2 257 059         |
| Capit. permanents (ress. internes + emprunts et autres dettes financières + dépôts) | 4 318 436         | 4 590 264         | 4 431 843         | 4 456 551         | 4 565 100         |
| <b>14- CREANCES LOC./ LOYERS ET CHARGES RECUPEREES EN %</b>                         | <b>9,4%</b>       | <b>10,0%</b>      | <b>9,6%</b>       | <b>10,1%</b>      | <b>10,4%</b>      |
| Total des impayés (loc. simples + Organismes APL + loc. douteux + Incouvr.)         | 111 759           | 126 295           | 124 527           | 135 231           | 145 035           |
| Loyers totaux + charges récupérées                                                  | 1 187 511         | 1 264 174         | 1 293 708         | 1 340 185         | 1 396 826         |
| <b>15- INTERETS LOCATIFS/ NOMBRE DE LGTS. GERES (par logement)</b>                  | <b>547 €/LGT</b>  | <b>616 €/LGT</b>  | <b>600 €/LGT</b>  | <b>410 €/LGT</b>  | <b>304 €/LGT</b>  |
| Intérêts Locatifs et rattachés                                                      | 127 375           | 152 165           | 123 386           | 101 294           | 74 999            |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>15Bis- INTERETS LOCATIFS/ LOYERS EN %</b>                                        | <b>14,1%</b>      | <b>16,0%</b>      | <b>12,6%</b>      | <b>10,1%</b>      | <b>7,2%</b>       |
| Intérêts Locatifs et rattachés                                                      | 127 375           | 152 165           | 123 386           | 101 294           | 74 999            |
| Loyers totaux (compris foyers)                                                      | 900 360           | 953 288           | 978 580           | 1 004 558         | 1 037 348         |
| <b>16- PROD. FINANC. PLACT./ NB. DE LGTS. GERES (par logement)</b>                  | <b>25 €/LGT</b>   | <b>5 €/LGT</b>    | <b>3 €/LGT</b>    | <b>1 €/LGT</b>    | <b>0 €/LGT</b>    |
| Produits Financiers de placement                                                    | 5 720             | 1 305             | 780               | 243               | 9                 |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>16Bis- PRODUITS FINANCIERS DE PLACEMENT/ LOYERS EN %</b>                         | <b>0,6%</b>       | <b>0,1%</b>       | <b>0,1%</b>       | <b>0,0%</b>       | <b>0,0%</b>       |
| Produits Financiers de placement                                                    | 5 720             | 1 305             | 780               | 243               | 9                 |
| Loyers totaux (compris foyers)                                                      | 900 360           | 953 288           | 978 580           | 1 004 558         | 1 037 348         |
| <b>17- FRAIS DE PERSONNEL/ NB LGTS GERES (par logement)</b>                         | <b>620 €/LGT</b>  | <b>688 €/LGT</b>  | <b>742 €/LGT</b>  | <b>790 €/LGT</b>  | <b>876 €/LGT</b>  |
| Frais de personnel NR                                                               | 144 531           | 170 039           | 183 179           | 195 084           | 216 466           |
| Nombre de logements gérés (hors foyers)                                             | 233               | 247               | 247               | 247               | 247               |
| <b>17Bis- FRAIS DE PERSONNEL/ LOYERS EN %</b>                                       | <b>16,1%</b>      | <b>17,8%</b>      | <b>18,7%</b>      | <b>19,4%</b>      | <b>20,9%</b>      |
| Frais de personnel NR                                                               | 144 531           | 170 039           | 183 179           | 195 084           | 216 466           |
| Loyers totaux (compris foyers)                                                      | 900 360           | 953 288           | 978 580           | 1 004 558         | 1 037 348         |
| <b>18- CHARGES RECUPEREES/ CHARGES RECUPERABLES EN %</b>                            | <b>96,7%</b>      | <b>100,7%</b>     | <b>104,8%</b>     | <b>102,9%</b>     | <b>104,1%</b>     |
| Charges récupérées                                                                  | 287 151           | 310 268           | 315 128           | 335 827           | 399 478           |
| Charges récupérables                                                                | 297 066           | 308 573           | 300 681           | 326 086           | 345 334           |

| VERIFICATION DES COTISATIONS CGLLS DECLAREES DE 2012 A 2014                                                        |                                 |                                 |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------|
| SAEMCARRA                                                                                                          |                                 |                                 |             |
| ANNEE DE LA DECLARATION :                                                                                          | 2012                            | 2013                            | 2014        |
| Date de la déclaration :                                                                                           | 20/04/2012                      | 15/04/2013                      | 18/03/2014  |
| Date limite réglementaire de versement :                                                                           | 20/05/2012                      | 13/05/2013                      | 30/04/2014  |
| Exercice comptable de référence :                                                                                  | 2011                            | 2012                            | 2013        |
| P.M. : Nb. Logements familiaux propriété de l'organisme                                                            | 247 Lgt.                        | 247 Lgt.                        | 247 Lgt.    |
| P.M. : Nb. Logements familiaux soumis à cotisation selon l'organisme                                               | 207 Lgt.                        | 207 Lgt.                        | 207 Lgt.    |
| Loyers des logements à usage locatif (Loyers conventionnés, Non convent. et SLS)                                   | 978 580 €                       | 1 004 558 €                     | 1 037 348 € |
| Indemnités d'occupation (C/7048 pour partie, pour la part assimilable à des loyers)                                | 0 €                             | 0 €                             | 0 €         |
| Déductions (valeur absolue):                                                                                       | 209 953 €                       | 210 693 €                       | 208 314 €   |
| Total A                                                                                                            | 768 627 €                       | 793 865 €                       | 829 034 €   |
| Loyers des Logements-Foyers (C/7046)                                                                               | 0 €                             | 0 €                             | 0 €         |
| Déductions (valeur absolue) :                                                                                      | 0 €                             | 0 €                             | 0 €         |
| Total B                                                                                                            | 0 €                             | 0 €                             | 0 €         |
| Assiette de calcul de la cotisation C (=A+B) :                                                                     | 768 627 €                       | 793 865 €                       | 829 034 €   |
| Taux de cotisation                                                                                                 | 1,31%                           | 1,27%                           | 1,27%       |
| Montant de la cotisation avant réductions (D=C x Taux) :                                                           | 10 069 €                        | 10 082 €                        | 10 529 €    |
| REDUCTIONS :                                                                                                       |                                 |                                 |             |
| Nombre de bénéficiaires des aides sociales (APL ou AL) compris Foyers                                              | 97 Loc.                         | 98 Loc.                         | 92 Loc.     |
| Taux unitaire                                                                                                      | 36 €/ Loc.                      | 36 €/ Loc.                      | 36 €/ Loc.  |
| Montant réduction APL/AL :                                                                                         | 3 492 €                         | 3 528 €                         | 3 312 €     |
| Nombre de lgts. Locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) situés en ZUS                                               | 0 Lgt.                          | 0 Lgt.                          | 0 Lgt.      |
| Taux unitaire                                                                                                      | 29 €/ Loc.                      | 29 €/ Loc.                      | 29 €/ Loc.  |
| Montant réduction ZUS :                                                                                            | 0 €                             | 0 €                             | 0 €         |
| Nombre de lgts. locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) mis en service au cours de l'année                          | 0 Lgt.                          | 0 Lgt.                          | 0 Lgt.      |
| Taux unitaire                                                                                                      | 720 €/ Loc.                     | 720 €/ Loc.                     | 720 €/ Loc. |
| Montant réduction mises en service :                                                                               | 0 €                             | 0 €                             | 0 €         |
| Montant total des réductions (E) :                                                                                 | 3 492 €                         | 3 528 €                         | 3 312 €     |
| MONTANT DE LA COTISATION APRES REDUCTIONS (D - E) :                                                                | 6 577 €                         | 6 554 €                         | 7 217 €     |
| Montant réglé à la CGLLS par l'organisme                                                                           | 6 577 €                         | 6 554 €                         | 7 217 €     |
| Différence : versement insuffisant ( - ) ou excédentaire ( + )                                                     | -0 €                            | -0 €                            | 0 €         |
| COTISATION ADDITIONNELLE due par les seuls organismes HLM<br>(assiette : comptes de l'avant dernier exercice clos) | DECLARATION 2012<br>(Ref. 2010) | DECLARATION 2013<br>(Ref. 2011) |             |
| Date de règlement :                                                                                                | 06/02/2013                      | 22/11/2013                      |             |
| Date limite réglementaire de versement ou de validation du paiement (télédéclaration) :                            | 15/02/2013                      | 19/12/2013                      |             |
| Taux Partie fixe :                                                                                                 | 6 €/ Lgt.                       | 3,5 €/ Lgt.                     |             |
| Nb. de logements familiaux propriété de l'organisme (avant dernier exercice clos) :                                | 207 Lgt.                        | 207 Lgt.                        |             |
| Nb. d'unités Foyer (avant dernier exercice clos) :                                                                 | 0 Lgt.                          | 0 Lgt.                          |             |
| Montant partie fixe:                                                                                               | 1 242 €                         | 725 €                           |             |
| (Voir informations Tableau de ventilation des charges et produits par activités)                                   |                                 |                                 |             |
| Résultat de l'activité locative (Tableau de ventilation des charges et des produits retraité) :                    | 68 558 €                        | 12 663 €                        |             |
| + Dotations aux amortissements et provisions au titre gestion locative (C/68) :                                    | 156 579 €                       | 264 433 €                       |             |
| - Reprises sur amortissements et provisions au titre gestion locative (C/78) :                                     | -50 000 €                       | 0 €                             |             |
| + Valeurs comptables des éléments d'actif cédés au titre gestion locative (C/675) :                                | 1 127 €                         | 0 €                             |             |
| - Produits des cession d'éléments d'actif au titre gestion locative (C/775) :                                      | 0 €                             | 0 €                             |             |
| - Quote part des subventions d'investissement virées au résultat au titre gestion locative :                       | -30 171 €                       | -24 240 €                       |             |
| - Remboursements en capital des emprunts locatifs (uniquement code 2.21 depuis 2006) hors R.A.                     | -132 102 €                      | -148 640 €                      |             |
| - Subventions reçues en produits dans l'exercice dans le cadre d'un protocole CGLLS :                              | 0 €                             | 0 €                             |             |
| - Subventions de l'ANRU notifiées pendant l'exercice, au titre de l'équilibre des opérations de démolition         | 0 €                             | 0 €                             |             |
| - Indemnités d'assurances reçues pendant l'exercice au titre des catastrophes naturelles                           | 0 €                             | 0 €                             |             |
| +/- Variation du compte 16883 :                                                                                    | -12 311 €                       | -12 944 €                       |             |
| - Transfert de charges financières C/7963 :                                                                        | 0 €                             | 0 €                             |             |
| Autofinancement retraité, Assiette de calcul de la part variable :                                                 | 1 680 €                         | 91 272 €                        |             |
| Plafond d'autofinancement :                                                                                        | 95 329 €                        | 71 141 €                        |             |
| Montant de l'autofinancement net au delà du plafond :                                                              | 0 €                             | 20 131 €                        |             |
| Montant partie variable :                                                                                          | 0 €                             | 2 315 €                         |             |
| TOTAL COTISATION ADDITIONNELLE A LA CGLLS :                                                                        | 1 242 €                         | 3 040 €                         |             |
| Montant additionnel réglé à la CGLLS par l'organisme :                                                             | 1 242 €                         | 3 040 €                         |             |
| Différence : versement insuffisant ( - ) ou excédentaire ( + )                                                     | 0 €                             | 0 €                             |             |

**SIGLES UTILISES**

| <b>Sigle</b> |                                                 | <b>Sigle</b> |                                         |
|--------------|-------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|
| <b>APL</b>   | Aide Personnalisée au Logement                  | <b>HLM</b>   | Habitation à Loyer Modéré               |
| <b>CDAPL</b> | Commission Départementale Des Aides au Logement | <b>PLAI</b>  | Prêt Locatif Aidé d'Intégration         |
| <b>CA</b>    | Conseil d'administration                        | <b>PLS</b>   | Prêt locatif social                     |
| <b>CAL</b>   | Commission d'Attribution des Logements          | <b>PLUS</b>  | Prêt Locatif à Usage Social             |
| <b>CCH</b>   | Code de la Construction et de l'Habitation      | <b>PSP</b>   | Plan Stratégique de Patrimoine          |
| <b>CUS</b>   | Conventions d'Utilité Sociale                   | <b>TFPB</b>  | Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties |
| <b>DG</b>    | Directeur général                               | <b>OPS</b>   | Occupation du Parc Social               |
| <b>FRNG</b>  | Fonds de Roulement Net Global                   |              |                                         |