

RAPPORT DE CONTRÔLE

- DÉFINITIF -

**SAIEM NOGENT-SUR-
MARNE**

EXERCICES 2016-2020

N° 2021-022

Janvier 2022

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
<http://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

FICHE RÉCAPITULATIVE

Fiche récapitulative				
N° SIREN :	662035211			
Raison sociale (<i>qui se rapporte au N° SIREN</i>) :	Société anonyme d'économie mixte de rénovation et de construction de Nogent (SAIEM de Nogent-sur-Marne)			
Président :	Jean-Paul DAVID			
Directeur général :	Jean-Paul DAVID			
Adresse :	Hôtel de Ville - Pavillon des Elus - 3 place Roland Nungesser - 94130 Nogent-sur-Marne			
Actionnaire principal :	Ville de Nogent-sur-Marne			
AU 31 DÉCEMBRE 2020				
Nombre de logements familiaux gérés	14	Nombre de logements familiaux en propriété:	14	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...): 95
Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	sans objet			
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)				
Taux de rotation annuel (hors mises en service)				
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)				
Âge moyen du parc (en années)				
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :	sans objet			
- < 20 % des plafonds				
- < 60 % des plafonds				
- > 100 % des plafonds				
Bénéficiaires d'aide au logement				
Familles monoparentales				
Personnes isolées				
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	sans objet			
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)		15,8 %	14,2 %	(1)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)		98,8 %	98,8 %	(1)
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	0,0	Sans objet	Sans objet	
PROFITABILITÉ RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE (au 31/12/2019) (1)				
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires	44,1 %	40,2 %	45,1 %	
Capacité d'auto-financement / chiffre d'affaires	34,3 %	36,3 %	37,7 %	
Rentabilité Economique (EBE+Transfert Subv Rt.)/Immobilisations brutes	3,3 %	3,1 %	3,3 %	
Taux de rentabilité (Résultat/Immobilisations brutes - endettement)	1,5 %	1,3 %	1,2 %	
Fonds de roulement net global (euros au logement)	11 157	2 764	2 857	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (euros au logement)	11 157	2 210	2 539	
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante)	13,9	17,9	17,8	
Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)	5,4 %	10,3 %	10,1 %	

(1) Diagfin OLS à partir des données Harmonia : ensemble des OPH et SA d'HLM < 5 000 logements

SYNTHÈSE DES CONSTATS

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

- Observation 1 : La SAIEM est soumise à l'obligation de regroupement inscrite à l'article 81 de la loi ELAN. La démarche de cession de son patrimoine agréé qu'elle a engagée permet de s'y conformer. Cette vente doit être menée à terme dans les meilleurs délais. L'Agence relève également la faible activité de la SAIEM et son insuffisante contribution aux missions et objectifs d'intérêt général inscrits à l'article L. 481-1-1 du CCH. Dans ces conditions, la non-conformité à l'article L. 481-1-1 du CCH et/ou le fait de disposer à terme d'un parc ne comprenant plus de logements sociaux ne justifient plus le maintien de son agrément de construction et de gestion de logements sociaux.

Inspecteurs-auditeurs

Chef de mission

Directeur délégué du contrôle et des suites Nord-Est

Contrôle effectué du 06/09/2021 au 27/09/2021

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHÈSE DU RAPPORT.....	7
1. PRÉAMBULE	9
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME.....	11
2.1 Descriptif du parc.....	11
2.2 Contexte socio-économique	11
2.3 La demande de logement social sur le territoire d'intervention de la SAIEM et peuplement du parc conventionné de la SAIEM.....	12
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	14
3.1 Évaluation de la gouvernance, de l'organisation et du management.....	14
3.2 Procédures de restructuration, réorganisation.....	15
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF.....	17
4.1 Analyse de l'exploitation	17
4.2 Analyse de la situation financière et de l'endettement.....	19
ANNEXES DU RAPPORT.....	21
I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	23

SYNTHÈSE DU RAPPORT

La société anonyme immobilière d'économie mixte de rénovation et de construction de Nogent (SAIEM de Nogent) a pour actionnaire de référence la ville de Nogent-sur-Marne. Celle-ci détient 50,1 % de son capital. La caisse des dépôts et consignations (CDC), deuxième actionnaire le plus important, en détient 49,9 %. La SAIEM bénéficie d'un agrément ministériel lui permettant d'exercer une activité de construction et de gestion de logement sociaux.

Le patrimoine relevant de cet agrément est constitué au 31 décembre 2020 de 3 logements familiaux et de 95 studios regroupés dans une résidence sociale dédiée à l'accueil de jeunes travailleurs, dont la gestion est déléguée à l'association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT). La SAIEM est en outre propriétaire de 11 logements familiaux relevant du secteur libre. Ces logements sont mis en vente au fur et à mesure de leur libération.

La SAIEM ne dispose pas de personnel en propre. Sa gestion était jusqu'en 2021 assurée par la SCET, dans le cadre d'un mandat de management. Ce contrat a été résilié à l'amiable le 28 février 2021 compte tenu de la faible activité de la SAIEM et à la suite d'une restructuration de l'activité de la SCET. Lors du contrôle, la gestion de la société était assurée par le représentant de la ville de Nogent-sur-Marne, assumant les fonctions de président directeur général et étant également 1^{er} adjoint au maire de Nogent-sur-Marne, ainsi que par son assistante, agent municipal.

Son activité agréée étant majoritaire, la SAIEM est soumise à l'obligation de regroupement des bailleurs sociaux inscrite à l'article 81 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Elle a engagé une démarche de cession à Immobilière 3F de l'ensemble de son patrimoine agréé lui permettant de s'y conformer. Le 9 novembre 2021, deux promesses de ventes ont été conclues, une avec 3F Résidences pour le foyer des jeunes travailleurs et une avec le bailleur social I3F pour le programme de logements sociaux. Cette démarche se traduirait par l'abandon de toute activité en matière de logement social, rendant de fait sans objet le maintien de son agrément. Cette démarche s'inscrit dans une réflexion plus globale sur la réorientation de son activité, ses actionnaires souhaitant lui confier un rôle de foncière de commerce.

Il apparaît en effet que, même en l'absence de reprise de son patrimoine locatif social, la SAIEM n'a pas une activité suffisante pour justifier le maintien de son agrément au regard des dispositions de l'article L. 481-1-1 du CCH, d'autant plus qu'elle ne s'est donné aucune perspective de développement en matière de logement social.

En l'état son exploitation apparaît déficitaire sur la période 2016-2020 et la capacité d'autofinancement générée n'est pas suffisante pour rembourser les emprunts locatifs. La société, désireuse de se séparer de son activité locative, procède à des ventes de patrimoine ce qui lui permet d'assurer un résultat comptable positif sur la période étudiée.

Dans ces conditions, l'agence insiste sur la nécessité de mener à bien le projet de cession de patrimoine dans les délais les plus brefs. Le retrait de l'agrément de bailleur social délivré à la SAIEM apparaît nécessaire.

La directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PRÉAMBULE

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

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

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

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

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'Ancols du 23 janvier 2019, l'organisme n'a pas été identifié comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations. Cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque l'organisme se situe cumulativement dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs mentionnés dans ladite délibération. Calculés en valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'Agence, le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour l'organisme à partir de ses données déclarées sur Harmonia sont respectivement de 26,5 % et de 5,0 %. Les diligences menées dans le cadre du contrôle n'ont pas entraîné un redressement de ces résultats qui aurait conduit

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

La SAIEM n'a pas fait l'objet, jusqu'à présent, de contrôle de la part de l'Ancols. Le contrôle couvre la période 2016-2020.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 Descriptif du parc

Tableau 1 : Nombre de logements en propriété/gérés au 1^{er} janvier 2021

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	14			14
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme		95		95
Total	14	95	0	109

Sources : base de données / données transmises par l'organisme

Au 1^{er} janvier 2021, la SAIEM de Nogent-sur-Marne possède 14 logements familiaux dont seulement 3 conventionnés (financement PLAI). Elle est également propriétaire d'une résidence sociale dédiée à l'accueil de jeunes travailleurs (résidence « Hoche »), composée de 95 studios. Mise en service le 1^{er} mars 2013, sa gestion est déléguée à l'association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT).

Le parc de logements de la société est intégralement situé sur le territoire de la ville de Nogent-sur-Marne.

La SAIEM ne rencontre pas de problématique de vacance locative concernant les logements familiaux.

2.2 Contexte socio-économique

La ville de Nogent-sur-Marne, commune faisant partie de la métropole du Grand Paris et territoire d'intervention de la Société anonyme immobilière et d'économie mixte de rénovation et de construction (SAIEM) de Nogent-sur-Marne, est fortement urbanisée. En effet, dans une aire géographique avec une forte densité démographique, en 2018, celle¹ de la ville (11 757,9 habitants au km²) est largement supérieure au ratio métropolitain (8 689,1 habitants au km²), départemental (Val-de-Marne : 5 701 habitants au km²) et régional (Ile de France : 1 016,7 habitants au km²). Le constat est identique concernant le dynamisme démographique. Le taux annuel de variation de la population entre 2013 et 2018 de la ville de Nogent-sur-Marne est de (+) 1 % contre un ratio métropolitain à (+) 0,3 %, un ratio val-de-marnais de (+) 0,6 % et francilien de (+) 0,4 %.

La situation sociale de la population nogentaise ne rencontre pas de problématique de paupérisation. En effet, elle affiche un taux de pauvreté en 2018 de 8 % contre 14,6 % pour l'ensemble du territoire français métropolitain, 15,6 % pour la région francilienne, 16,6 % pour le département du Val-de-Marne et 18 % pour la métropole du Grand Paris.

La situation du marché immobilier nogentais est globalement tendue avec un taux de vacance en 2018 de 8 % et se situant au niveau du taux national (8,2 %). Toutefois, le tension immobilière reste

¹ Source des données : INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques).

moins forte que sur les territoires de la région Ile-de-France (taux de vacance : 6,8 %), de celui du département du Val-de Marne (taux de vacance : 5,7 %) et de la métropole parisienne (7 %).

Concernant la situation spécifique du logement social, au 1^{er} janvier 2020, le secteur de la ville de Nogent-sur-Marne est beaucoup plus tendu. En effet, le tableau 1 ci-dessous montre qu'au 1^{er} janvier 2020, les taux de vacance locative sont inférieurs à ceux de la région, du département et de la métropole. Cette tension s'explique en partie par la pénurie de logements sociaux sur le territoire de la ville de Nogent-sur-Marne. Cette dernière a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence en date du 30 décembre 2020 au titre de la période triennale 2017-2019 au regard du non-respect de l'objectif de 25 % de logements sociaux fixé par l'article 55 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et renouvellement urbain (SRU). En effet, en 2019, le taux de logements sociaux sur le territoire de la commune est de 14,14 %².

Tableau 2 : Comparatif taux de vacance locative du logement social par territoire au 1^{er} janvier 2020

Rubriques	Vacance locative globale (en%)	Vacance locative commerciale (en %)	Vacance locative structurelle* (en %)
Ville de Nogent sur Marne	2,31	1,18	0,31
Métropole du Grand Paris	3,75	1,87	0,69
Département du Val de Marne	3,97	2,25	1,06
Région Ile de France	3,66	2,10	0,74

*vacance locative à plus de 3 mois

Source : RPLS 2020

2.3 La demande de logement social sur le territoire d'intervention de la SAIEM et peuplement du parc conventionné de la SAIEM

L'analyse de la demande ci-dessous a été effectuée au regard des données du fichier SNE au 31 décembre 2020.

La ville de Nogent-sur-Marne, territoire d'intervention de la SAIEM, au regard de la demande de logements sociaux, est un territoire tendu avec un indicateur de pression brut de 10,6 (stock de demandes / nombre de baux signés) et un indicateur de pression hors mutation dans le parc HLM de 10,1.

Près de 16 % des demandeurs du département du Val-de-Marne inscrits dans le SNE ont classé la ville de Nogent-sur-Marne dans leurs vœux. Parmi eux, 12 % l'ont classée en premier choix.

L'Agence relève une demande sur les territoires d'intervention de la SAIEM relativement sociale. En effet, près de 43,6 % des demandeurs présentent un revenu fiscal de référence 2018 inférieur au plafond de ressources PLAI pour une personne isolée (13 268 euros pour l'Ile-de-France).

² Source : ministère de la transition écologique

Sur le stock de demandes de logement social concernant la ville de Nogent-sur-Marne, 5 525 demandes, soit une proportion de 35,9 %, ont été déposées il y a plus de trente-six mois, délai anormalement long fixé par le préfet de département.

S'agissant des trois logements familiaux de la SAIEM, l'équipe de contrôle n'a pu analyser leur occupation qu'au regard de l'enquête OPS 2018 en raison de l'absence de données de l'enquête 2020. Par ailleurs, la taille du parc ne permet pas de comparer les ratios de la SAIEM à un quelconque benchmark.

L'occupation de ce parc est relativement modeste. En effet, en 2018, sur les 3 ménages logés dans les logements PLAI, des ressources d'un niveau inférieur à 20 % des plafonds PLUS sont constatées pour un ménage, d'un niveau inférieur à 60 % des plafonds PLUS pour deux ménages (un avec des ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS et un avec un niveau de ressources se situant entre 20 % et 60 % des plafonds PLUS), et d'un niveau supérieur à 100 % des plafonds PLUS pour un ménage. Enfin, deux des trois ménages logés bénéficiaient en 2018 de l'APL.

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Évaluation de la gouvernance, de l'organisation et du management

Le capital social de la société est de 298 432 euros divisé en 18 652 actions (16 euros l'action) et réparti entre 5 actionnaires. L'actionnaire de référence, la ville de Nogent-sur-Marne, détient 9 347 actions correspondant à 149 552 euros soit 50,11 % du capital social. Le deuxième actionnaire est la caisse des dépôts et consignations (CDC) propriétaire de 9 302 actions correspondant à 148 832 euros soit 49,87 % des parts sociales. L'examen de la répartition des droits de vote aux assemblées générales n'appelle pas d'observation.

La gouvernance de la SAIEM fonctionne sous le régime de SA avec un conseil d'administration (CA) et un président et directeur général (P & DG) non rémunéré. La composition du CA (9 membres) est conforme à la réglementation (articles L. 1522-1 et L. 1524-5 du CGCT³).

Les fonctions de P & DG sont assurées par la ville de Nogent-sur-Marne représentée à cette fonction par Monsieur Jean-Paul DAVID, 1^{er} adjoint au maire de la ville de Nogent-sur-Marne en charge de l'aménagement urbain, de l'habitat, du foncier municipal et du PLU (plan local d'urbanisme), depuis juin 2016.

Le fonctionnement du CA ainsi que l'examen des cumuls de mandats n'appellent pas d'observation. Le CA se réunit en moyenne deux fois par an et l'assiduité de ses membres est satisfaisante.

La SAIEM ne dispose pas d'effectifs en propre. La gestion de son activité était assurée par la société SCET (Services Conseil Expertises et Territoires), filiale de la CDC, par le biais d'un mandat de gestion qui n'appelle pas d'observation. Excepté pour l'enquête OPS 2020, ce mode de fonctionnement a permis à la SAIEM de réaliser l'ensemble des enquêtes obligatoires.

Compte-tenu de la faible activité de la SAIEM et à la suite d'une restructuration de la SCET, le contrat a été résilié à l'amiable le 28 février 2021. Au moment du contrôle, la gestion de la société était assurée par le président et directeur général secondé par une assistante, personnel du cabinet du maire de la ville de Nogent-sur-Marne. Il s'agit d'une mise à disposition gratuite, qui ne fait l'objet d'aucune convention formalisée entre la ville de Nogent et la SAIEM.

La SAIEM dispose d'une commission d'appel d'offres (CAO) et d'une CALEOL (commission d'attribution de logement et d'examen de l'occupation des logements). L'Agence relève une composition de la CALEOL irrégulière en raison de l'absence d'un représentant d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu à l'article L. 365-3 du CCH. Cette composition est donc non conforme à l'article L. 441-2 § II-4-a du CCH.

³ CCGT : Code général des collectivités territoriales.

Compte-tenu du faible volume d'activité de la SAIEM, ces commissions sont quasiment en sommeil, une seule attribution ayant été prononcée entre 2016 et 2020

3.2 Procédures de restructuration, réorganisation

L'article 81 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite (ELAN) a introduit l'obligation pour les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM) agréées gérant moins de 12 000 logements de rejoindre un groupe d'organismes de logement social (OLS) au plus tard le 1^{er} janvier 2021 et ceci afin d'améliorer l'efficacité de leur activité.

Observation 1 : La SAIEM est soumise à l'obligation de regroupement inscrite à l'article 81 de la loi ELAN. La démarche de cession de son patrimoine agréé qu'elle a engagée permet de s'y conformer. Cette vente doit être menée à terme dans les meilleurs délais. L'Agence relève également la faible activité de la SAIEM et son insuffisante contribution aux missions et objectifs d'intérêt général inscrits à l'article L. 481-1-1 du CCH. Dans ces conditions, la non-conformité à l'article L. 481-1-1 du CCH et/ou le fait de disposer à terme d'un parc ne comprenant plus de logements sociaux ne justifient plus le maintien de son agrément de construction et de gestion de logements sociaux.

La SAIEM a lancé un processus de désengagement de son activité de bailleur social. Dans un courrier du 15 juillet 2021, le président et directeur général de la société a informé l'équipe de contrôle que les trois logements conventionnés ainsi que le foyer de jeunes travailleurs étaient en cours de vente au bénéfice du bailleur social Immobilière 3F (I3F). Une fois cette vente réalisée, le patrimoine de la SAIEM ne serait plus constitué que de onze logements libres mis en vente au fur et à mesure de leur libération. Cette cession rendrait de fait sans objet le maintien de l'agrément de bailleur social de la SAIEM, qui pourrait alors lui être retiré. Le 9 novembre 2021, la SAEIM a conclu deux promesses de ventes, une avec 3F résidences concernant le foyer de jeunes travailleurs et une avec le bailleur social I3F concernant le programme immobilier situé rue du jeu de l'arc.

Ce processus de cession s'inscrit dans une démarche plus générale de réorientation de l'activité de la SAIEM engagée par ses deux principaux actionnaires, avec pour perspective la transformation de celle-ci en une foncière de commerce. Une étude est en cours à ce sujet, cofinancée par la Banque des Territoires et la SAIEM. Par ailleurs, à la lecture des documents stratégiques (PSP, CUS, ...), aucune politique de développement n'est prévue, aucun logement social n'a été construit ou mis en service sur les dix dernières années. Le contexte territorial est pourtant marqué par d'importants besoins en logements sociaux, justifiant un arrêté préfectoral de carence à l'encontre de la ville de Nogent-sur-Marne. Dans ces conditions, même en l'absence de cession de son patrimoine locatif social, l'activité de la SAIEM apparaît insuffisante pour justifier le maintien de son agrément au regard des dispositions de l'article L. 481-1-1 du CCH⁴.

⁴ L'article L481-1-1 précise que le retrait d'agrément peut être prononcé par arrêté du ministre en charge du logement si les trois conditions suivantes sont réunies :

- La SEM gère moins de 1 500 logements sociaux ;
- Elle n'a pas construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans ;
- Elle ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L.411 et L.411-2 du CCH.

Les missions d'intérêt général sont principalement le développement et la gestion d'une offre locative destinée à des personnes dont les ressources sont inférieures à des plafonds, la réalisation d'opération d'accèsion sociale à la propriété.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF

Les principaux constats issus du diagnostic financier sont les suivants :

- L'activité agréée contribue de façon minoritaire au chiffre d'affaires de la société jusqu'en 2018 inclus ;
- Son activité locative n'est pas équilibrée financièrement. Sur les 5 derniers exercices, son autofinancement net cumulé est négatif et les résultats n'ont pu être bénéficiaires que grâce aux ventes de patrimoine ;

Sa structure financière demeure néanmoins très solide grâce au niveau de ses ressources propres et malgré des dividendes importants distribués à ses actionnaires.

4.1 Analyse de l'exploitation

Comme le montre le tableau 3, les produits issus de l'activité agréée sont minoritaires dans l'ensemble de produits générés par l'activité de la SAIEM jusqu'à l'exercice 2018 inclus. Le produit des loyers du secteur libre a été supérieur à celui du secteur locatif social jusqu'en 2016, avant de diminuer de moitié en raison de la vente de la surface commerciale située au rez-de-chaussée de la résidence « Hoche » (en mars 2017) et du parking attenant (en décembre 2017). L'activité agréée est toutefois demeurée minoritaire jusqu'en 2018 en raison de la vente de 3 logements situés 6 rue Charles VII. Ces logements inoccupés étaient enregistrés en stock. Les produits issus de leur vente ont donc été comptabilisés comme produits d'exploitation. Dans la mesure où il ne s'agissait pas d'une opération d'accession sociale à la propriété, les produits de cession ont été intégrés au chiffre d'affaires de l'activité non agréée.

Compte tenu de l'évolution de la structure du patrimoine, les produits générés par l'activité agréée sont majoritaires depuis 2019.

L'excédent brut d'exploitation progresse certes fortement entre 2016 et 2020 (de -6 000 euros à 88 000 euros) sous l'effet de la diminution des coûts de gestion, en particulier la réduction des honoraires versés à la SCET. Son niveau reste toutefois insuffisant pour couvrir l'ensemble des charges liées au fonctionnement de la société, qui doit recourir aux ventes de patrimoine pour obtenir un résultat bénéficiaire. Son résultat courant (somme des résultats d'exploitation et financier) est en effet systématiquement déficitaire au cours de la période contrôlée. Seul le résultat exceptionnel généré par les ventes de patrimoine, et dans une moindre mesure par les subventions d'investissement virées au compte de résultat, lui permet d'enregistrer un résultat net comptable bénéficiaire.

Tableau 3 : Formation du résultat net comptable

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016		2017		2018		2019		2020	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers activité non agréée	177		106		88		85		83	
Loyers activité agréée	139		146		136		143		140	
Ecart de récupération des charges	- 20		- 1		- 11		- 1		4	
Chiffre d'affaires locatif	296	100,0%	250	100,0%	212	100,0%	227	100,0%	227	100,0%
Ventes d'immeubles	0		130		206		150		0	
Production stockée	0		0		3		0		0	
Coûts de promotion immobilière	0		- 85		- 150		- 108		0	
Marge sur activité de promotion	0		45		59		42		0	
Produit des activités	296		295		272		268		227	
Coût de personnel	0		0		0		0		0	
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 258		- 224		- 133		- 67		- 88	
Coût de gestion	- 258	87,0%	- 224	89,4%	- 133	62,4%	- 67	29,6%	- 88	38,7%
Charges de maintenance	- 15		- 46		- 57		- 71		- 19	
Cotisations CGLLS	- 3		- 4		- 5		- 5		- 5	
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 26		- 19		- 17		- 26		- 27	
Excédent brut d'exploitation	- 6	-1,9%	2	1,0%	60	28,3%	99	43,8%	88	38,8%
Autres produits et charges d'exploitation	-3		- 2		- 5		- 1		- 2	
Dotations aux amortissements	-126		- 124		- 126		- 113		- 113	
Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation	0		0		- 6		- 4		0	
Résultat d'exploitation	-134	- 45,2%	-123	- 49,3%	-77	- 36,1%	-18	- 7,9%	-27	- 11,8%
Produits financiers	0		0		0		0		0	
Charges financières (dont intérêts locatifs)	-51		- 31		- 22		- 22		- 20	
Résultat financier	-51	- 17,1%	-31	- 12,4%	-22	- 10,4%	-22	- 9,5%	-20	- 8,9%
Résultat courant	-185	- 62,3%	-155	- 61,7%	-99	- 46,5%	-39	- 17,4%	-47	- 20,7%
Subventions d'investissement	120		120		120		120		120	
Produits nets de cession d'actifs immobilisés	244		467		373		0		326	
Autres produits et charges exceptionnels	-1		0		7		0		0	
Dotations et reprises exceptionnelles	-14		- 6		1		- 11		- 8	
Résultat exceptionnel	349	117,9%	580	231,6%	501	235,8%	109	47,9%	438	192,8%
Impôt sur les bénéfices	-60		- 130		- 98		0		- 87	
Résultat net comptable	105	35,4%	295	117,9%	304	143,2%	69	30,6%	304	134,0%

Sources : Diagfin / Harmonia

Le tableau 4 complète cette analyse. Il montre que l'autofinancement net de la SAIEM, qui est le solde restant à la disposition après avoir déduit de ses produits encaissables (à l'exception des produits issus des ventes de patrimoine) l'ensemble de ses charges décaissables (y compris les remboursements d'emprunts) est lui aussi négatif sur la période 2016-2020.

Tableau 4 : Formation de l'autofinancement net

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016		2017		2018		2019		2020	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Excédent brut d'exploitation	- 6	-1,9%	2	1,0%	60	28,3%	99	43,8%	88	38,8%
Autres produits et charges d'exploitation	-3		- 2		- 5		- 1		- 2	
Produits financiers	0		0		0		0		0	
Charges financières (dont intérêts locatifs)	-51		- 31		- 22		- 22		- 20	
Autres produits et charges exceptionnels	-1		0		7		0		0	
Impôt sur les bénéfices	-60		- 130		- 98		0		- 87	
CAF brute	- 119	-40,3%	- 161	-64,2%	- 58	-27,4%	77	34,0%	- 21	-9,0%
Remboursement des emprunts locatifs	-98		- 78		- 57		- 57		- 58	
Autofinancement net HLM	- 217	-73,3%	- 239	-95,3%	- 115	-54,0%	20	8,8%	- 78	-34,5%

Sources : Diagfin / Harmonia

4.2 Analyse de la situation financière et de l'endettement

La situation financière de la SAIEM est très solide en raison du niveau important de ses capitaux propres et compte tenu de l'absence de projet de développement à court terme. La distribution exceptionnelle de dividendes opérée par les actionnaires en 2018 (1,988 million d'euros, dont 1,728 million d'euros prélevés sur le report à nouveau de l'activité non agréée au titre d'une distribution exceptionnelle) prend acte de cette situation. Ses actionnaires ont ainsi pris la décision d'ajuster les ressources de la SEM au regard de ses perspectives d'intervention.

Ses ressources propres représentent encore en 2020 près des trois quarts de ses ressources stables. Ce ratio très élevé montre que les ressources propres couvrent très largement les dettes. La SAIEM est endettée à hauteur de 2 millions d'euros, correspondant aux capitaux restant dus des emprunts contractés à partir de 2012 pour la construction de son foyer de jeunes travailleurs. La durée résiduelle de ces différents emprunts est d'environ 30 ans.

Sa trésorerie nette est également particulièrement confortable. Elle représente en 2020 plus de huit années de charges courantes.

Tableau 5 : Situation financière

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016		2017		2018		2019		2020	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations	3 361		3 376		1 676		1 806		1 675	
Résultat de d'exercice	105		295		304		69		304	
Autres capitaux	124		130		129		140		134	
Subventions nettes d'investissement	3 055		2 935		2 815		2 695		2 575	
Capitaux propres	6 645	64,0%	6 736	68,9%	4 924	61,5%	4 710	60,0%	4 688	60,1%
Provisions pour gros entretien	0		0		6		7		7	
Amortissements et dépréciations	736		791		891		1 004		1 103	
Ressources propres	7 381	71,1%	7 527	77,0%	5 821	72,7%	5 721	72,8%	5 798	74,4%
Dettes financières	2 999	28,9%	2 247	23,0%	2 190	27,3%	2 133	27,2%	1 996	25,6%
Ressources stables	10 380	100,0%	9 774	100,0%	8 011	100,0%	7 854	100,0%	7 794	100,0%
Immobilisations d'exploitation brutes	- 7 654	- 73,7%	- 6 676	- 68,3%	- 6 639	- 82,9%	- 6 639	- 84,5%	- 6 601	- 84,7%
Immobilisations financières	0	- 0,0%	0	- 0,0%	0	- 0,0%	0	- 0,0%	0	- 0,0%
Fonds de roulement net global (FRNG)	2 726	26,3%	3 098	31,7%	1 372	17,1%	1 215	15,5%	1 192	15,3%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (a)	275		190		118		10		10	
Créances locataires et acquéreurs (b)	43		62		44		46		50	
Autres actifs réalisables (c)	340		170		54		127		197	
Dettes d'exploitation et sur immobilisations (d)	- 338		- 306		- 26		- 25		- 236	
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (a)+(b)+(c)+(d)	320	3,1%	116	1,2%	190	2,4%	158	2,0%	21	0,3%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	2 483		2 986		1 187		1 064		1 177	
Dépôts et cautionnements reçus	- 76		- 4		- 4		- 4		- 4	
Trésorerie nette	2 407	23,2%	2 982	30,5%	1 183	14,8%	1 060	13,5%	1 173	15,1%

Sources : Diagfin / Harmonia

ANNEXES DU RAPPORT

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

RAISON SOCIALE : Société anonyme d'économie mixte de rénovation et de construction de Nogent-sur-Marne (SAIEM de Nogent)

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	Pavillon des Elus, 3 place Roland Nungesser	Téléphone :	sans objet
Code postal :	94130		
Ville :	NOGENT-SUR-MARNE		

Directeur général : M. Jean-Paul DAVID

Actionnaire de référence : Ville de Nogent-sur-Marne

Conseil d'administration au 07/09/2021 :

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents ou nommés pour/par les personnes morales	Collège d'actionnaire
Président	Ville de Nogent-sur-Marne	Monsieur Jean-Paul DAVID	1
	Ville de Nogent-sur-Marne	Monsieur Sébastien EYCHENNE	1
	Ville de Nogent-sur-Marne	Madame Pascale MARTINEAU	1
	Ville de Nogent-sur-Marne	Monsieur Jacques MARTIN	1
	Ville de Nogent-sur-Marne	Monsieur Dominique FAURE	1
	Ville de Nogent-sur-Marne	Madame Isabelle GUIMARD	1
	Ville de Nogent-sur-Marne	Madame Vanessa OUTMIZGUINE	1
	Caisse des dépôts et des consignations	Madame Emmanuelle RUSSEL	4
	Madame Isabelle JOUIN		4

Commissaire aux comptes titulaire : Cabinet expertise-comptable FCN

Effectif mandataire au 01/01/2021	Mandataire :	0
	Total :	0
Total effectif salarié au 01/01/2021	Cadre :	0
	Maîtrise :	0
	Employés :	0
	Personnels de proximité :	0
	Régie de travaux :	0
	Total :	0