



**RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES  
ET SA RÉPONSE**

**SOCIÉTÉ ANONYME IMMOBILIÈRE DE  
PERONNE (SAIP)**  
(Département de la Somme)

Exercices 2015 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,  
a été délibéré par la chambre le 17 juin 2021.



## TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE .....	2
RECOMMANDATIONS* .....	3
INTRODUCTION.....	5
1 PRESENTATION .....	6
1.1 L’actionnariat.....	6
1.2 La gouvernance de la société doit être améliorée .....	7
1.2.1 L’assemblée générale.....	7
1.2.2 Le conseil d’administration .....	8
1.2.3 La position mal définie du directeur général .....	10
1.3 L’absence d’orientations stratégiques.....	14
1.3.1 Le plan stratégique de patrimoine.....	14
1.3.2 La convention d’utilité sociale.....	15
1.3.3 L’adhésion à une société de coordination.....	16
2 LES ACTIVITES DE LA SAIP .....	18
2.1 Ressources humaines .....	18
2.2 La gestion locative .....	19
2.3 « La Résidence du château », une opération lourde de conséquences pour la société .....	21
2.3.1 Un projet en constante élaboration .....	21
2.3.2 L’acquisition des parcelles 638 et 705.....	23
2.3.3 Bilan prévisionnel de l’opération.....	24
2.3.4 Des dépenses sous-évaluées .....	24
2.3.5 Des recettes surévaluées .....	26
2.3.6 Des perspectives incertaines .....	27
2.3.7 Exploitation en location des acquisitions issues du programme.....	27
2.4 La gestion de l’auberge de jeunesse des remparts .....	29
3 COMMANDE PUBLIQUE.....	31
3.1 Le marché de maîtrise d’œuvre du projet « Résidence du château ».....	31
3.2 Le marché d’assistance à maîtrise d’ouvrage du projet « Résidence du château » .....	32
4 COMPTABILITE ET SITUATION FINANCIERE.....	34
4.1 La tenue de la comptabilité ne respecte pas la réglementation en vigueur.....	34
4.2 Une situation financière dont les perspectives sont préoccupantes .....	36
4.2.1 L’activité conventionnée porte l’activité non conventionnée.....	36
4.2.2 Bilan et compte de résultat .....	37
4.2.3 L’opération « Résidence du château » entraînera un déséquilibre structurel des finances de la société .....	38
ANNEXES .....	40

## SYNTHÈSE

La société anonyme immobilière de Péronne (SAIP), dans la Somme, est une société d'économie mixte qui a pour principal actionnaire la commune. Elle gère un quart du parc HLM de Péronne (282 logements sociaux), ainsi que 67 logements non conventionnés. Son chiffre d'affaires inférieur à 2 M€ en fait un acteur secondaire du logement social.

Contrainte par la « loi Elan » de 2018 qui a prescrit aux organismes HLM gérant moins de 12 000 logements de se regrouper, la SAIP a fait le choix d'adhérer, en 2019, à une société anonyme de coordination nationale qui rassemble 19 sociétés d'économie mixte immobilières représentant au total 22 060 logements. Ce choix, qui aurait pu trouver une alternative par la recherche d'un regroupement avec des opérateurs du logement social présents dans le département, n'apparaît pas clairement motivé.

Dotée d'un plan stratégique du patrimoine sommaire qui n'est fondé sur aucune analyse financière et ne présente aucune planification des travaux envisagés, la société a été contrainte de demander un délai pour la préparation de son nouveau contrat d'utilité sociale. Cette situation marque une absence de stratégie patrimoniale.

La société maîtrise difficilement ses obligations légales et réglementaires. Elle ne respecte pas les dispositions du code de commerce intéressant la gestion de ses organes dirigeants, ni les principes de la commande publique, notamment l'égalité de traitement des candidats à un marché, ni les prescriptions comptables imposées par le code de la construction et de l'habitation.

Alors que son parc HLM est relativement âgé, la société réalise un excédent confortable sur cette activité conventionnée. Cet excédent est cependant consommé par le déficit de son activité privée non conventionnée, au point que la SAIP a connu son premier résultat net négatif en 2019.

Elle s'est engagée, en 2015, dans un projet de promotion immobilière important dénommé « la Résidence du château » (construction de 45 appartements et de 42 places de stationnement). Le périmètre de ce projet, mené au fil de l'eau, n'est pas encore définitivement arrêté, alors que la commercialisation a débuté fin 2017 et que les démolitions nécessaires ont déjà commencé. L'équilibre financier prévisionnel de l'opération est assis sur des hypothèses de ventes d'appartements qui apparaissent peu réalistes au vu des prix de cession envisagés. L'absence de toute réservation au moment de la publication du présent rapport confirme ce constat. Dès lors, la société pourrait se retrouver dans une situation où elle ne pourrait rembourser les emprunts finançant l'opération ; elle devrait, dans le même temps, supporter l'exploitation déficitaire de la partie des logements qu'elle compte conserver à son patrimoine pour les mettre en location.

La chambre en conclut que l'impact de l'opération sur la situation financière de la société pourrait menacer, à terme, sa pérennité. La commune de Péronne, déjà caution solidaire des emprunts contractés pour réaliser l'opération, et les actionnaires principaux, pourraient alors être appelés à recapitaliser la société ou à supporter les conséquences de sa liquidation.

Douze ans après le rapport de la mission interministérielle d'inspection du logement social de 2008, qui préconisait la dissolution de la société en raison de son incapacité à atteindre une taille critique, la question se pose de manière plus prégnante aujourd'hui, au vu des perspectives financières préoccupantes qui se dessinent.

**RECOMMANDATIONS\****(classées dans l'ordre de citation dans le rapport)***Rappels au droit (régularité)**

	<i><b>Totalement mis en œuvre</b></i>	<i><b>Mise en œuvre en cours</b></i>	<i><b>Mise en œuvre incomplète</b></i>	<i><b>Non mis en œuvre</b></i>	<i><b>Page</b></i>
<b>Rappel au droit n° 1 :</b> présenter à l'assemblée générale de la société le rapport de gestion et le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux dispositions des articles L. 225-37, L. 225-37-4 et L. 225-100 du code de commerce.				X	8
<b>Rappel au droit n° 2:</b> s'assurer, lors de la réunion du conseil d'administration, de la présence effective d'au moins la moitié de ses membres, conformément à l'article L. 225-37 du code de commerce.				X	8
<b>Rappel au droit n° 3 :</b> respecter les conditions d'attribution des logements sociaux conformément au livre IV du code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 441-2-1 et R. 441-3.				X	21
<b>Rappel au droit n° 4 :</b> mettre en œuvre les procédures permettant de respecter les principes fondamentaux de la commande publique (égalité de traitement, liberté d'accès et transparence des procédures).				X	32
<b>Rappel au droit n° 5 :</b> respecter les obligations comptables afférentes à l'activité de gestion de logements sociaux, conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.				X	35

\* Voir notice de lecture en bas de page.

<b>NOTICE DE LECTURE</b>	
<b>SUR L'AVANCEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DES RAPPELS AU DROIT ET DES RECOMMANDATIONS</b>	
<i>Les recommandations de régularité (rappels au droit) et de performance ont été arrêtées après examen des réponses écrites et des pièces justificatives apportées par l'ordonnateur en réponse aux observations provisoires de la chambre.</i>	
<b>Totalement mise en œuvre</b>	L'organisme contrôlé indique avoir mis en œuvre la totalité des actions ou un ensemble complet d'actions permettant de répondre à la recommandation, même si les résultats escomptés n'ont pas encore été constatés.
<b>Mise en œuvre en cours</b>	L'organisme contrôlé affirme avoir mis en œuvre une partie des actions nécessaires au respect de la recommandation et indique un commencement d'exécution. L'organisme affirme, de plus, avoir l'intention de compléter ces actions à l'avenir.
<b>Mise en œuvre incomplète</b>	L'organisme contrôlé indique avoir mis en œuvre une partie des actions nécessaires sans exprimer d'intention de les compléter à l'avenir.
<b>Non mise en œuvre</b>	Trois cas de figure : - l'organisme contrôlé indique ne pas avoir pris les dispositions nécessaires mais affirme avoir l'intention de le faire ; - ou il ne précise pas avoir le souhait de le faire à l'avenir ; - ou il ne fait pas référence, dans sa réponse, à la recommandation formulée par la chambre.

### Recommandations (performance)

	<i>Totalement mise en œuvre</i>	<i>Mise en œuvre en cours</i>	<i>Mise en œuvre incomplète</i>	<i>Non mise en œuvre</i>	<i>Page</i>
<b>Recommandation n° 1 :</b> rémunérer le directeur général conformément aux décisions du conseil d'administration et engager une procédure de remboursement des sommes payées indûment.				X	12
<b>Recommandation n° 2 :</b> établir un plan stratégique du patrimoine qui présente un phasage des acquisitions et des travaux prévus, en s'appuyant sur une rétrospective et une prospective financière qui permettra un suivi annuel.				X	15

## INTRODUCTION

Le contrôle des comptes et de la gestion de la société anonyme immobilière de Péronne (SAIP) pour les années 2015 et suivantes a été ouvert par courriers du président de la chambre en dates des 4 juin et 19 août 2020.

En application de l'article L. 243-1 du code des juridictions financières, l'entretien de fin de contrôle s'est déroulé le 19 novembre 2020 avec M. Jean-Pierre Brancourt, le directeur général actuel, et le 20 novembre 2020 avec l'ancienne présidente, Mme Thérèse Dheygers, exerçant les fonctions de directrice générale jusqu'au 20 avril 2016.

La chambre, dans sa séance du 4 décembre 2020, a arrêté les observations provisoires qui ont été communiquées aux deux représentants légaux successifs précités, aux actionnaires principaux, ainsi que, pour partie, à des tiers concernés.

Après avoir examiné les réponses reçues, la chambre, dans sa séance du 17 juin 2021, a arrêté les observations définitives suivantes.

### AVERTISSEMENT

Le contrôle de la chambre régionale des comptes s'est déroulé durant l'entrée en vigueur des mesures prescrites par les décrets n° 2020-423 du 14 avril 2020 et n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 pour faire face à l'épidémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire. De telles mesures sont susceptibles d'affecter la situation financière de la société pour les exercices 2020 et suivants.

Dans le cadre du présent contrôle, la chambre a cherché à en mesurer l'impact sur ses recettes et ses dépenses, en prenant en compte les éléments provisoires portés à sa connaissance.

## 1 PRESENTATION

La société anonyme immobilière de Péronne (SAIP) est une société d'économie mixte dont l'actionnaire principal est la commune de Péronne (Somme).

La SAIP est agréée en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux conformément à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation. Elle est gestionnaire de 349 logements, dont 282 logements sociaux (soit 25 % du parc HLM de Péronne).

La société n'a jamais été contrôlée par la chambre régionale des comptes. Le dernier contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social<sup>1</sup> remonte à 2008. Le rapport définitif en était alarmant, mettant notamment en exergue « un déficit d'expertise et une organisation fragile », des « méthodes de gestion » défailtantes, des loyers élevés, une absence de planification des travaux, et concluait que « la société n'étant pas en mesure d'atteindre une taille critique, la question de sa dissolution et de la reprise de son patrimoine par un bailleur social implanté localement mérite d'être posée ».

### 1.1 L'actionnariat

La SAIP possède un capital social de 500 000 €, composé de 10 000 actions de 50 €. L'actionnariat n'a pratiquement pas évolué durant la période sous revue. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-1 du code de commerce, la SAIP dispose de 10 associés (deux actionnaires publics et huit actionnaires privés, cf. tableau n° 1).

---

<sup>1</sup> Désormais agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).



Tableau n° 1 : Liste des actionnaires

	Nombre d'actions en 2015	Nombre d'actions en 2020	Capital détenu en 2020
Ville de Péronne	6 801	6 801	68,01 %
Action logement Immobilier (ex Procilia)	1 933	1 933	19,33 %
Caisse d'épargne des Hauts de France	700	700	7,00 %
M. A	10	0	0 %
Dewavrin SA (ex FFM Finance SA)	301	301	3,01 %
Succession B	100	100	1,00 %
M. C	71	71	0,71 %
Communauté de communes de la Haute Somme	50	50	0,50 %
SA Société picarde de distribution	15	15	0,15 %
M. D	5	15	0,15 %
Succession E	14	14	0,14 %
<b>Total</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>100 %</b>

Source : chambre régionale des comptes à partir des données de la SAIP.

La ville de Péronne est l'actionnaire majoritaire avec 68 % des actions. L'autre actionnaire public, la communauté de communes de la Haute Somme (CCHS), possède 0,5 % des actions et l'ensemble des actionnaires privés 31,5 %.

Les 15 actions détenues par la société picarde de distribution sont en déshérence puisque ladite société semble avoir été radiée depuis plusieurs années. Une procédure de mise aux enchères publiques de ces actions a donc été autorisée mais n'a pas encore été lancée.

Le directeur général de la SAIP indique, dans sa réponse aux observations provisoires de la chambre, que cette mise aux enchères publiques pourrait être prochainement réalisée.

## 1.2 La gouvernance de la société doit être améliorée

### 1.2.1 L'assemblée générale

Le conseil d'administration est tenu, depuis 2017, de présenter à l'assemblée générale, en plus des comptes annuels, le rapport de gestion afférent, auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise (cf. article L. 225-37 du code de commerce). L'article L. 225-37-4 vient préciser la liste des informations que ce dernier rapport doit contenir, notamment la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par le mandataire social durant l'exercice.

Or, depuis son rapport au titre de l'exercice 2017, le commissaire aux comptes indique que les informations requises au titre du gouvernement d'entreprise ne sont pas mentionnées dans le rapport annuel.

**Rappel au droit n° 1 : présenter à l'assemblée générale de la société le rapport de gestion et le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux dispositions des articles L. 225-37, L. 225-37-4 et L. 225-100 du code de commerce.**

Conformément à l'article L. 225-18 du code de commerce, l'assemblée générale ordinaire désigne les administrateurs pour une durée de six ans, ceux-ci étant rééligibles.

Pour les actionnaires publics, l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales dispose que : « *toute collectivité territoriale ou groupement de collectivités territoriales actionnaire a droit au moins à un représentant au conseil d'administration* ».

L'article 15 des statuts stipule que « *Les autres administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment ; les représentants des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales à l'assemblée générale ne participent pas à cette désignation* ». Or l'assemblée générale réunie le 19 juin 2019 a procédé à la réélection, aux fonctions d'administrateur, de M. Sol et de la représentante d'« Action Logement Immobilier » avec une participation au vote des représentants des collectivités, en méconnaissance de l'article 15 des statuts de la société. La chambre invite la société à respecter ses statuts.

### **1.2.2 Le conseil d'administration**

La chambre constate que plusieurs des règles applicables à la composition et au fonctionnement du conseil d'administration de la société ne sont pas respectées.

Cette instance compte dix membres. L'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales dispose que la proportion des représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements au conseil d'administration est égale à la proportion du capital détenu par les collectivités territoriales ou leurs groupements, avec possibilité d'arrondir au chiffre supérieur. Ainsi, les actionnaires publics, possédant à eux deux plus de 68 % du capital social de la SAIP, disposent de sept sièges au conseil d'administration : six pour la commune de Péronne et un pour la communauté de communes de la Haute Somme.

Le conseil d'administration s'est réuni trois fois par an tout au long de la période de contrôle, à l'exception de 2019 (cinq réunions). Selon l'article L. 225-37 du code de commerce et les statuts de la société, il ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Or, le procès-verbal de la réunion du 5 juillet 2019 indique que seuls quatre des dix membres étaient présents. De fait, le quorum n'étant pas atteint, la délibération relative à la prise de participation de la SAIP à hauteur de 20 000 € dans une société anonyme de coopération nationale en cours de création n'était pas valable.

**Rappel au droit n° 2 : s'assurer, lors de la réunion du conseil d'administration, de la présence effective d'au moins la moitié de ses membres, conformément à l'article L. 225-37 du code de commerce.**

Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration sont lacunaires : ils ne précisent pas systématiquement les résultats des votes et, dès lors, ne permettent pas de s'assurer que les décisions ont bel et bien été prises, a minima, à la majorité. Il en résulte qu'ils laissent planer un doute quant à la validité de certaines décisions. La chambre invite la SAIP à rédiger des comptes rendus du conseil d'administration plus détaillés, prenant en compte la teneur des débats, et plus formels, en précisant les résultats du vote de chaque résolution.

Si le directeur général indique, en réponse, avoir diffusé une note interne à ce sujet, il ne produit qu'une note générale sur la convocation des instances des sociétés anonymes, dont certains éléments sont au demeurant contradictoires avec les statuts de la SAIP.

L'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales dispose que les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis, au moins une fois par an, par leur représentant au conseil d'administration. Or, la SAIP indique qu'il n'existe ni tableaux de bord, ni compte rendu à l'attention des collectivités actionnaires et s'en remet, pour cela, à la présentation orale du rapport annuel du conseil d'administration à l'assemblée générale. Ainsi, elle ne facilite pas la mise en œuvre de ces dispositions.

L'article L. 225-21 du code de commerce dispose qu'une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats d'administrateur de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. Or, le directeur général de la SAIP ne se met pas en mesure de savoir si les administrateurs exercent d'autres mandats.

Celui-ci indique, en répondant à la chambre, qu'il aurait été désormais remédié à cette lacune, sans toutefois apporter de pièces permettant de le confirmer.

Enfin, aux termes de l'article L. 225-38 du code précité, toute convention intervenant entre la société et son directeur général doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. Selon l'article L. 225-42 du même code, toute convention de ce type ne respectant pas cette formalité peut être annulée si elle a des conséquences dommageables pour la société. Or, chaque année, dans son rapport spécial, le commissaire aux comptes dresse la liste des conventions qui n'ont fait l'objet ni d'une autorisation préalable ni, pour les conventions conclues antérieurement, d'un examen annuel de suivi. Il s'agit, d'une part, d'une police de responsabilité civile souscrite pour M. Brancourt dans le cadre de ses fonctions de directeur général et, d'autre part, d'une avance en compte courant auprès de la SAS « Auberge des remparts », dont la SAIP a possédé des parts entre 2012 et 2018 et pour laquelle M. Brancourt a exercé les fonctions de président entre fin 2015 et début 2016 (cf. *infra*).

La chambre invite donc la SAIP à soumettre au conseil d'administration les conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce.

### 1.2.3 La position mal définie du directeur général

#### **Le directeur général d'une société commerciale**

En application de l'article L. 225-51-1 du code de commerce, la direction générale d'une société commerciale est assumée, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Article L. 225-56 du code de commerce :

*« I. - Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.*

*Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.*

*II. - En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général. »*

Au début de la période sous contrôle, la direction de la société était assurée par Mme Thérèse Dheygers, maire de Péronne, qui cumulait les fonctions de présidente et de directrice générale.

Lors de sa réunion du 20 avril 2016, le conseil d'administration a décidé de nommer M. Jean-Philippe Brancourt directeur de la SAIP pour assurer la fonction de directeur général. Celui-ci cumule ainsi, depuis lors, cette fonction avec celle de directeur salarié.

La chambre rappelle qu'un mandat social peut être cumulé avec un contrat de travail que dans le cas où le mandataire exerce effectivement des fonctions techniques distinctes de celles de son mandat et pour lesquelles il est placé dans un rapport de subordination, seuls éléments caractérisant une relation salariée<sup>2</sup>. Dans le cas d'espèce, M. Brancourt n'exerce pas, en tant que salarié, des fonctions techniques distinctes de celles de son mandat social, et ne connaît en tant que salarié d'autre supérieur hiérarchique que lui-même. Dès lors, le cumul des fonctions de mandataire social (directeur général) et de directeur de la société apparaît irrégulier. La chambre invite la société à mettre un terme à cette situation.

---

<sup>2</sup> Cour de cassation, civile, chambre sociale, n° 79-14.798, 5 février 1981 ; Cour de cassation, civile, chambre sociale, n° 11-28.020, 13 mars 2013 ; Cour de cassation, civile, chambre sociale, n° 12-12.649, 14 mars 2013.

Le conseil d'administration a fortement limité les pouvoirs du directeur général en l'obligeant à obtenir son autorisation :

- au-delà d'une somme de 50 000 € pour une seule et même opération, pour contracter au nom de la société, en vue de tous travaux et entreprises, faire toutes les soumissions, passer, signer, exécuter tous les marchés et contrats, les résilier ou les modifier ;
- au-delà de la somme de 10 000 € pour une seule et même opération, pour acquérir et céder tout titre de participation, recourir à l'emprunt, agir en justice ou transiger.

Le directeur général soutient, en réponse aux observations provisoires de la chambre, qu'il exerce des missions distinctes en tant que directeur salarié, et qu'il aurait, pour ce qui concerne ces seules missions, le président du conseil d'administration pour supérieur hiérarchique. La chambre constate pour sa part, au vu des pièces dont elle dispose, et notamment l'organigramme de la société daté du 2 juillet 2020 où n'apparaît d'ailleurs aucun poste de directeur distinct du directeur général, que l'ensemble du personnel est bien sous l'autorité du directeur général et non du président du conseil d'administration.

#### 1.2.3.1 Rémunération

Le conseil d'administration a fixé la rémunération brute annuelle du directeur général à 15 600 €, versés en 12 mensualités, en sus de sa rémunération de directeur salarié. La délibération ne prévoit ni le versement d'un treizième mois, ni celui de primes ou indemnités diverses<sup>3</sup>. Le directeur général bénéficiera également d'une indemnité de départ (50 000 €) qui lui sera due à l'issue de son mandat.

Les fiches de paye de M. Brancourt, au titre de ses fonctions de directeur général, montrent qu'il perçoit chaque année un 13<sup>e</sup> mois, ainsi que diverses primes en contradiction avec les dispositions de la délibération du conseil d'administration. La chambre constate que, depuis sa désignation, l'intéressé a bénéficié d'un trop-perçu, arrêté au 31 août 2020, de plus de 12 000 € bruts (cf. tableau n° 2).

Mme Deyghers, ancienne présidente du conseil d'administration, indique, en réponse, avoir accordé ces avantages « à titre discrétionnaire » afin d'homogénéiser l'ensemble des primes versées aux salariés. La chambre relève que le directeur général n'est pas un salarié et qu'en outre, aux termes de l'article 21.3 des statuts de la société, l'octroi de tels avantages relevait des pouvoirs du conseil d'administration, et non de son président.

La chambre observe, par là-même, que le conseil d'administration a manqué à son obligation de contrôle de cette rémunération.

---

<sup>3</sup> Le montant ou les modalités de versement de cette rémunération n'ont pas été modifiés durant la période sous contrôle.

**Tableau n° 2 : Trop-perçu par M. Brancourt pour ses fonctions de directeur général (mai 2016 à août 2020)**

(en €)	2016 (mai-décembre)	2017	2018	2019	2020 (janvier-août)
Rémunération brute	9 600,00	14 400,00	14 658,06	14 681,52	9 787,68
13 <sup>e</sup> mois	1 200,00	1 200,00	1 219,55	1 223,46	-
Prime de bilan	1 038,00	1 068,00	1 101,12	1 113,35	1 125,58
Prime vacance	1 212,00	1 212,00	1 248,00	1 260,00	1 272,00
Rémunération brute totale perçue	13 050,00	17 880,00	18 226,73	18 278,33	12 185,26
Rémunération brute totale autorisée	10 400,00	15 600,00	15 600,00	15 600,00	10 400,00
<b>Trop-perçu</b>	<b>2 650,00</b>	<b>2 280,00</b>	<b>2 626,73</b>	<b>2 678,33</b>	<b>1 785,26</b>

Source : chambre régionale des comptes à partir des fiches de paye de M. Brancourt, pour ses fonctions de directeur général.

**Recommandation n° 1 : rémunérer le directeur général conformément aux décisions du conseil d'administration et engager une procédure de remboursement des sommes payées indûment.**

**Tableau n° 3 : Rémunérations perçues par M. Brancourt entre janvier 2015 et août 2020**

(en €)	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (janvier à août)
Salaire brut Directeur	53 952,51	54 242,64	54 266,64	55 204,28	55 637,52	37 091,68
13 <sup>e</sup> mois Directeur	4 402,72	4 435,22	4 435,22	4 506,25	4 520,46	
Prime de bilan Directeur	3 859,00	3 903,00	3 947,00	4 068,42	4 113,62	4 158,82
Prime vacance Directeur	4 391,00	4 435,00	4 480,00	4 611,00	4 656,00	4 702,00
Autres primes Directeur	2 534,00	2 173,00	2 194,00	2 167,00	1 998,00	
Indemnités compensatrices CP Directeur		3 837,26	971,41	922,34		707,59
Astreintes Directeur				5 576,58	7 095,03	5 530,00
<b>Rémunération brute totale Directeur (a)</b>	<b>69 139,23</b>	<b>73 026,12</b>	<b>70 294,27</b>	<b>77 055,87</b>	<b>78 020,63</b>	<b>52 190,09</b>
<b>Rémunération brute totale Directeur général (b)</b>		<b>13 050,00</b>	<b>17 880,00</b>	<b>18 226,73</b>	<b>18 278,33</b>	<b>12 185,26</b>
<b>TOTAL (a+b)</b>	<b>69 139,23</b>	<b>86 076,12</b>	<b>88 174,27</b>	<b>95 282,60</b>	<b>96 298,96</b>	<b>64 375,35</b>

Source : chambre régionale des comptes à partir des fiches de paye de M. Brancourt et du tableau des primes versées.

La chambre observe également qu'entre 2015 et 2019, la rémunération totale hors astreintes de M. Brancourt a augmenté de 30 % (40 % en incluant les primes d'astreinte), sans que cela ne corresponde à de nouvelles fonctions substantielles, le conseil d'administration ayant fortement limité ses prérogatives en tant que directeur général.

## 1.2.3.2 Défraiements

Lors de sa réunion du 6 décembre 2016, le conseil d'administration a décidé d'accorder à M. Brancourt le remboursement de ses frais kilométriques. Les montants remboursés au directeur général à ce titre s'élèvent à plus de 31 000 € entre 2017 et 2019.

**Tableau n° 4 : Montants des frais kilométriques remboursés au directeur général entre 2017 et 2019**

Exercice	Montant (en €)
2017	10 027,14
2018	11 528,75
2019	9 865,80
<b>Total</b>	<b>31 421,69</b>

Source : chambre régionale des comptes à partir des grands livres et des notes de frais.

Si une partie de ces remboursements correspond à l'activité du directeur général, la partie liée aux trajets domicile-travail<sup>4</sup>, non prévue par la délibération précitée du conseil d'administration, constitue, même s'il ne s'agit pas d'un avantage en nature tel que défini par l'Urssaf, un surplus de rémunération que la chambre a chiffré à 4 700 € en 2019.

Enfin, la chambre constate une forte augmentation (+ 182 %) des frais de réception entre 2015 et 2019, et notamment en 2017, premier exercice durant lequel M. Brancourt a exercé la fonction de directeur général. La majeure partie de ces frais correspond à des remboursements de repas et d'invitations à déjeuner exposés par l'intéressé.

**Tableau n° 5 : Montant des frais de réception de la SAIP depuis 2015**

Exercice	Montant (en €)
2015	974,30
2016	860,50
2017	2 948,60
2018	2 462,33
2019	2 748,21
<b>Total</b>	<b>9 993,94</b>

Source : chambre régionale des comptes à partir des grands livres et des notes de frais de la SAIP.

Dans sa réponse, le directeur général justifie cette hausse par le développement de l'activité de la société, citant le projet de la résidence du château, l'entrée de la communauté de communes de la Haute Somme au capital et la participation de la SAIP à la création de la société anonyme de coordination. Il considère, donc, que « l'augmentation des frais de réception est, au contraire, une bonne nouvelle pour la santé financière de la société ». Au vu des conclusions auxquelles elle est arrivée au terme de son contrôle, la chambre observe qu'il n'est pas pertinent de lier l'augmentation des frais de réception à la bonne santé financière de la société.

<sup>4</sup> En l'occurrence, trajets Péronne–Saint-Quentin.

### 1.2.3.3 Mandats et activités extérieures

La SAIP est adhérente de la fédération des élus des entreprises publiques locales, de l'association des directeurs d'entreprises publiques locales et du Medef.

M. Brancourt représente systématiquement les élus dirigeants de la société aux réunions de la fédération.

Le directeur général exerce, en outre, plusieurs mandats pour le compte du Medef :

- conseiller prud'homal depuis 2017 : cette activité a justifié sept déplacements à Amiens en 2019, outre un nombre inconnu d'audiences et de délibérés à Péronne ;
- administrateur de l'association « Foncière Logement<sup>5</sup> » (groupe Action Logement) ;
- administrateur suppléant à la CARSAT Hauts-de-France depuis mars 2018.

La participation à des réunions à Paris de la FEDEPL ou de l'association « Foncière Logement » a occupé le directeur 25 jours en 2018 et 24 jours en 2019.

Si la création de la société anonyme de coordination peut expliquer certains déplacements, la chambre observe néanmoins que le directeur général de la SAIP consacre une partie substantielle de son activité au syndicalisme patronal, soit directement, soit par l'intermédiaire de ses trois mandats, et invite la société à consacrer ses ressources humaines à la réalisation de son objet social.

## 1.3 L'absence d'orientations stratégiques

### 1.3.1 Le plan stratégique de patrimoine

#### Un document de planification obligatoire

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) est le document de référence de la politique patrimoniale d'un bailleur social. Aux termes de l'article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation : « *les organismes HLM élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'amortissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.* »

Sur l'ensemble de la période de contrôle, la SAIP a élaboré deux plans stratégiques. Le premier, adopté par le conseil d'administration le 24 février 2010, couvre la période 2010-2016 ; le second, couvrant la période 2018-2023, a été validé par le conseil d'administration du 28 juin 2017.

---

<sup>5</sup> Cette association construit des HLM en vue de les transmettre aux régimes complémentaires obligatoires. Elle a construit ou acquis un parc de plus de 35 000 logements entre 2002 et 2019.



La partie diagnostic de ces documents dresse l'inventaire du patrimoine détenu par la SAIP, résidence par résidence, en précisant l'année et le matériau de construction, le nombre de logements par type ainsi que le mode de chauffage et de production d'eau chaude.

Le plan stratégique du patrimoine 2018-2023 distingue trois groupes : les résidences très performantes et pérennes (Porte de Bretagne, Danicourt, Opale 1 et 2...); les résidences rentables mais avec des travaux réguliers (Écureuils, Jules Verne, Paul Caron, Beauséjour) ; les fortes disparités (Beaubois, résidence neuve mais avec un fort taux de vacances, les anciennes maisons de la ville de Péronne où de grosses rénovations doivent être entreprises au départ des actuels locataires).

Les travaux prévus par le PSP comprennent les interventions de maintenance et d'amélioration souhaitables sur le patrimoine jusqu'en 2021.

La stratégie globale de la SAIP, telle qu'indiquée dans le PSP, semble donc de maintenir en bon état le parc existant, en cherchant à améliorer son bilan énergétique, en développant une offre nouvelle et en étudiant les possibilités de rachat de logements situés sur la commune auprès des autres bailleurs sociaux.

La chambre observe, toutefois, que le PSP ne s'appuie sur aucun outil statistique interne, en l'absence de toute base de données autre que celle – externalisée – du quittancement. Il n'évalue pas l'impact du projet « Résidence du château », pourtant majeur à l'échelle de la société (voir *infra*). Il n'est étayé par aucune analyse financière rétrospective ou prospective, ni aucun détail technique ou financier. Dans ces conditions, aucun tableau de bord de suivi ne peut être mis en place.

**Recommandation n° 2 : établir un plan stratégique du patrimoine qui présente un phasage des acquisitions et des travaux prévus, en s'appuyant sur une rétrospective et une prospective financière qui permettra un suivi annuel.**

### 1.3.2 La convention d'utilité sociale

L'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, depuis la loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, impose aux bailleurs sociaux la signature avec l'État d'une convention d'utilité sociale (CUS). Cette convention, d'une durée de six ans, est élaborée sur la base du plan stratégique de patrimoine. Elle fixe, notamment, des objectifs concernant le nombre de logements à construire, le nombre de logements à mettre en vente, les loyers ou la qualité des services aux locataires, assortis d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs définis à l'article R. 445-5 du code de la construction et de l'habitation.

La CUS, qui portait sur la période 2011-2016, a été prorogée d'un an par la loi n° 2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017. L'évaluation de la première génération de CUS est un préalable à la négociation de celles à venir.

Le calendrier initial de négociation des conventions d'utilité sociale a été repoussé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019, les organismes devaient transmettre au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale et associer les collectivités locales concernées à son élaboration. Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020, ils devaient conclure avec l'État une convention d'une durée de six ans renouvelable, prenant effet le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Le conseil d'administration de la SAIP, lors de sa réunion du 15 juin 2010, a approuvé le projet de CUS pour la période 2011-2016.

Aucun tableau de bord de suivi des engagements n'a été mis en place.

La SAIP connaissant des difficultés pour l'élaboration de sa nouvelle CUS, le conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 mai 2019, a décidé de demander au préfet de la Somme un délai d'un an<sup>6</sup> pour y parvenir.

La CUS, finalement soumise par la SAIP le 4 décembre 2020, a été signée par le représentant de l'État le 28 janvier 2021.

### 1.3.3 L'adhésion à une société de coordination

#### La société anonyme de coordination

Pour rendre les organismes HLM plus efficaces dans leur gestion afin de construire et de rénover plus de logements sociaux, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi Elan ») a instauré l'obligation de se regrouper avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour les organismes HLM qui gèrent moins de 12 000 logements ou qui génèrent un chiffre d'affaires de moins de 40 M€. Deux modalités de regroupement ont été retenues par la loi : le groupement capitalistique et la société de coordination.

La société anonyme de coordination doit être agréée par l'État en application de l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation. Elle est chargée d'un projet collectif de groupe HLM et exerce, en premier lieu, un rôle de pilotage stratégique de groupe. Elle doit exercer un rôle de coordination et de mutualisation : elle est chargée de construire l'efficacité opérationnelle et économique du groupe et la définition de la politique d'achat de biens et services, ainsi que d'assurer la mise en commun des moyens humains et matériels de ses membres, en les assistant, comme prestataire de services, dans toutes les interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent.

Lors de la réunion du conseil d'administration du 12 juin 2018, le directeur général a informé les administrateurs que la fédération des élus des entreprises publiques locales travaillait sur un projet de création de société anonyme de coordination (SAC), au niveau national, et qui, en regroupant des petites structures régionales, permettrait de former un groupe possédant plus de 12 000 logements. Le conseil d'administration a donné son accord pour étudier l'intégration de la SAIP dans cette future structure et a décidé, en novembre 2018, d'adresser à la fédération précitée une déclaration d'intérêt pour la formule de la SAC.

---

<sup>6</sup> L'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitat offre la possibilité au représentant de l'État d'octroyer un délai d'un an renouvelable une fois, justifié par « un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes ».

Lors de sa réunion du 5 juillet 2019, le conseil d'administration a validé l'adhésion de la SAIP à la SAC « Habitat Aménagement et Coopération des Territoires » (HACT France) ; puis en novembre 2019, il a approuvé le projet de statuts et le projet de pacte d'actionnaires de la SAC, a décidé de prendre une participation au capital de cette société à hauteur de 20 000 € et a désigné son directeur général pour y représenter la SAIP.

La société HACT France a vu le jour le 18 décembre 2019. Elle est constituée de 19 sociétés d'économie mixte immobilières agréées gérant au total 22 060 logements et réparties sur le territoire national. Un arrêté du 29 juillet 2020 du ministre de la Transition écologique a agréé la société de coordination.

La chambre observe que la participation de la SAIP à la société anonyme de coordination HACT, qui entraînera nécessairement un coût de fonctionnement, n'a pas été évaluée du point de vue financier. Elle a été décidée sans que l'alternative d'une fusion avec une autre société régionale ait été sérieusement étudiée.

Mme Deyghers, ancienne présidente du conseil d'administration, a indiqué, en réponse aux observations provisoires de la chambre, que l'ensemble des bailleurs du département avaient été sollicités et qu'ils n'avaient pas « souhaité proposer un partenariat avec la SAIP ». La chambre n'a été rendue destinataire d'aucune pièce en attestant.

---

### **CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*Le conseil d'administration de la SAIP, l'assemblée générale ainsi que les actionnaires ne disposent pas d'une information complète et précise de la part de la société, qui réponde aux prescriptions du code de commerce et du code de la construction et de l'habitation.*

*La société a adopté un plan stratégique de patrimoine sans portée opérationnelle et qui comporte des lacunes importantes (notamment, l'impact du projet « Résidence du château »). L'absence d'un outil statistique et de tableau de bord de suivi, ainsi que le défaut de compétence d'analyse financière en interne, d'inventaire du patrimoine, de fichier des bâtiments et des comptes clients et de prospective technique concernant les bâtiments renforcent ce constat et sont les révélateurs, in fine, que la stratégie patrimoniale de la société est inexistante.*

*Le coût induit de la participation de la SAIP à la société anonyme de coordination « Habitat Aménagement et Coopération des Territoires » n'a pas été évalué et l'alternative d'une fusion avec une autre société de la région n'a pas été suffisamment explorée.*

---

## 2 LES ACTIVITES DE LA SAIP

En application de ses statuts, la SAIP a pour objet :

- la prise à bail, l'acquisition de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tous biens immobiliers ;
- la réalisation d'études, la construction, l'acquisition ou l'aménagement d'immeubles ou partie d'immeubles, à usage de bureaux, de locaux industriels ou commerciaux, d'activités de toute nature ou d'équipements de toute nature ;
- la location ou la vente de ces immeubles ;
- la gestion, l'entretien, la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ou acquis ou confiés par autrui ;
- d'être syndic de copropriété d'immeubles bâtis, construits ou acquis ;
- l'étude, la réalisation et la gestion d'infrastructures d'accueil pour les entreprises, notamment les entreprises à caractère industriel et de services à l'industrie, quelle que soit leur taille ;
- l'étude et la réalisation de toutes opérations d'aménagement de parc d'activités à caractère industriel ou tertiaire ;
- d'une manière plus générale, l'accomplissement de toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, immobilières ou mobilières qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

Son activité principale est, cependant, la gestion locative, notamment de logements sociaux. Elle a également assuré la construction de logements neufs.

### 2.1 Ressources humaines

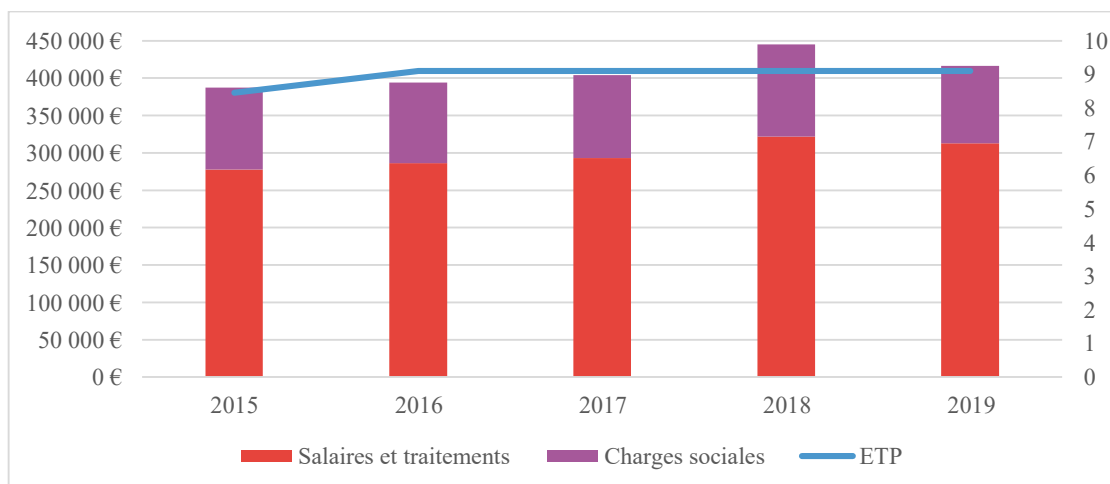
Le statut du personnel de la SAIP est régi par la convention collective nationale de l'immobilier et par le code du travail. Les salariés sont inscrits sur le registre unique du personnel, conformément aux articles L. 1221-13 et D. 1221-23 de ce code.

Depuis juillet 2020, l'effectif est composé de neuf personnes, représentant 8,10 équivalents temps plein<sup>7</sup> (ETP) et dont l'ancienneté moyenne est de 10,7 ans. La masse salariale est d'environ 416 000 € en 2019, soit 21 % du chiffre d'affaires (cf. graphique n° 1).

La SAIP comptait, à l'automne 2020, un directeur général qui est également directeur salarié (cf. *supra*), deux employées de bureaux, deux ouvriers polyvalents d'entretien et quatre salariés chargés du ménage.

---

<sup>7</sup> Les équivalents temps plein (ETP) correspondent aux effectifs présents à une date donnée, corrigés de leur quotité de travail (temps partiel, temps non complet notamment).

**Graphique n° 1 : Évolution des effectifs et de la masse salariale entre 2015 et 2019**

Source : chambre régionale des comptes à partir des fiches de paye et des comptes annuels.

Si le nombre d'ETP au 31 décembre, sur l'ensemble de la période, semble stable, il masque des mouvements d'entrées (trois personnes, pour 2,63 ETP) et de sorties (deux ouvriers polyvalents). Ces sorties, l'une en août 2018, l'autre en juillet 2020, ont été réalisées par le biais de ruptures conventionnelles, ce qui explique le pic de la masse salariale en 2018.

Globalement la masse salariale a augmenté de 8 %<sup>8</sup> entre 2015 et 2019, en raison notamment de la désignation du directeur aux fonctions de directeur général à compter de mai 2016 et de la mise en place d'astreintes réalisées par ce dernier et les agents administratifs à partir de mars 2018.

## 2.2 La gestion locative

La SAIP était propriétaire, fin 2020, de 349 logements dont elle assure la gestion locative.

**Tableau n° 6 : Évolution du nombre de logements détenus par la SAIP**

	2010	2020	Évolution
Nombre de logements	300	349	+ 16 %
dont collectifs	280	288	+ 3 %
dont conventionnés	279	282	+ 1 %

Source : chambre régionale des comptes à partir des données de la SAIP.

<sup>8</sup> La mise en place de la réduction générale des cotisations et contributions sociales au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (décret n° 2018-1356 du 28 décembre 2018) a limité l'impact de cette hausse, par la diminution de 16 % des charges salariales entre 2018 et 2019.

La principale activité de la SAIP est, ainsi, la gestion de 25 % du parc HLM de Péronne. Aucun de ces logements n'est situé en zone urbaine sensible, ni en zone tendue.

Pour la gestion des logements conventionnés, la SAIP doit se conformer aux dispositions des articles L. 441 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L. 441-2 dudit code, elle a créé une commission d'attribution de logements.

Selon les dispositions de l'article R. 441-9 du même code, cette commission doit rendre compte de son activité au conseil d'administration, au moins une fois par an. Les comptes rendus des réunions de ce dernier ne font jamais mention d'un tel rapport d'activité de la commission. En revanche, il en est fait mention dans les rapports annuels du conseil d'administration présentés oralement à l'assemblée générale, qui permettent de dresser quelques statistiques.

**Tableau n° 7 : Réunions de la commission d'attribution de logements entre 2015 et 2019**

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de réunions	10	11	11	10	8
Propositions	55	83	87	93	69
Attributions	33	41	50	41	36
Refus	22	42	37	52	33

*Source : chambre régionale des comptes à partir des rapports annuels du conseil d'administration à l'assemblée générale.*

Les comptes rendus des réunions de la commission d'attribution de logements ne mentionnent pas le nombre, ni l'identité des personnes présentes ou représentées. Ainsi, il n'est pas possible de s'assurer que les personnes qui y siègent en sont bien membres, ni que le quorum est atteint. De la même façon, les résultats des votes n'étant pas précisés, il est impossible de vérifier que les décisions sont prises à la majorité et, par conséquent, qu'elles sont valables.

En réponse, le directeur général indique ne pas partager les constats de la chambre et produit, à l'appui de ses affirmations, trois comptes rendus de la commission. L'examen de ces documents démontre que les carences relevées par la chambre subsistent.

De plus, les comptes rendus montrent que l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation n'est pas respecté. Celui-ci dispose que, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions d'attribution examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. En effet, en l'espèce, il arrive régulièrement, et alors même qu'il y a plus de trois candidats pour un même logement, que la commission ne propose que deux, voire une seule candidature.

Les comptes rendus de l'assemblée générale permettent également de dresser l'évolution du taux de vacances de logements conventionnés. Selon les données statistiques du ministère de la Transition écologique, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, ce taux de vacance moyen en France était de 2,9 %. Celui de la SAIP, au cours de l'année 2019, était légèrement supérieur (3,75 %)<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Les données renseignées sur Harmonia indiquent à fin 2019 : 12 logements vacants dont 6 en vacance technique et 9 logements vacants depuis plus de 3 mois dont 6 en vacance technique.

**Tableau n° 8 : Évolution du taux de vacance – logement conventionné – entre 2015 et 2019**

2015	2016	2017	2018	2019
2 %	4 %	3 %	4 %	3,75 %

Source : chambre régionale des comptes à partir des rapports annuels du conseil d'administration à l'assemblée générale.

Enfin, le montant moyen des travaux d'entretien et de maintenance sur la même période est de près de 139 000 €, soit 6,7 % des dépenses réalisées.

**Tableau n° 9 : Évolution des travaux d'entretien et maintenance entre 2015 et 2019**

(en €)	2015	2016	2017	2018	2019
Travaux d'entretien et maintenance	185 302	82 288	121 567	112 684	192 902,89

Source : chambre régionale des comptes à partir des rapports annuels du conseil d'administration à l'assemblée générale et des comptes annuels.

**Rappel au droit n° 3 : respecter les conditions d'attribution des logements sociaux conformément au livre IV du code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 441-2-1 et R. 441-3.**

## 2.3 « La Résidence du château », une opération lourde de conséquences pour la société

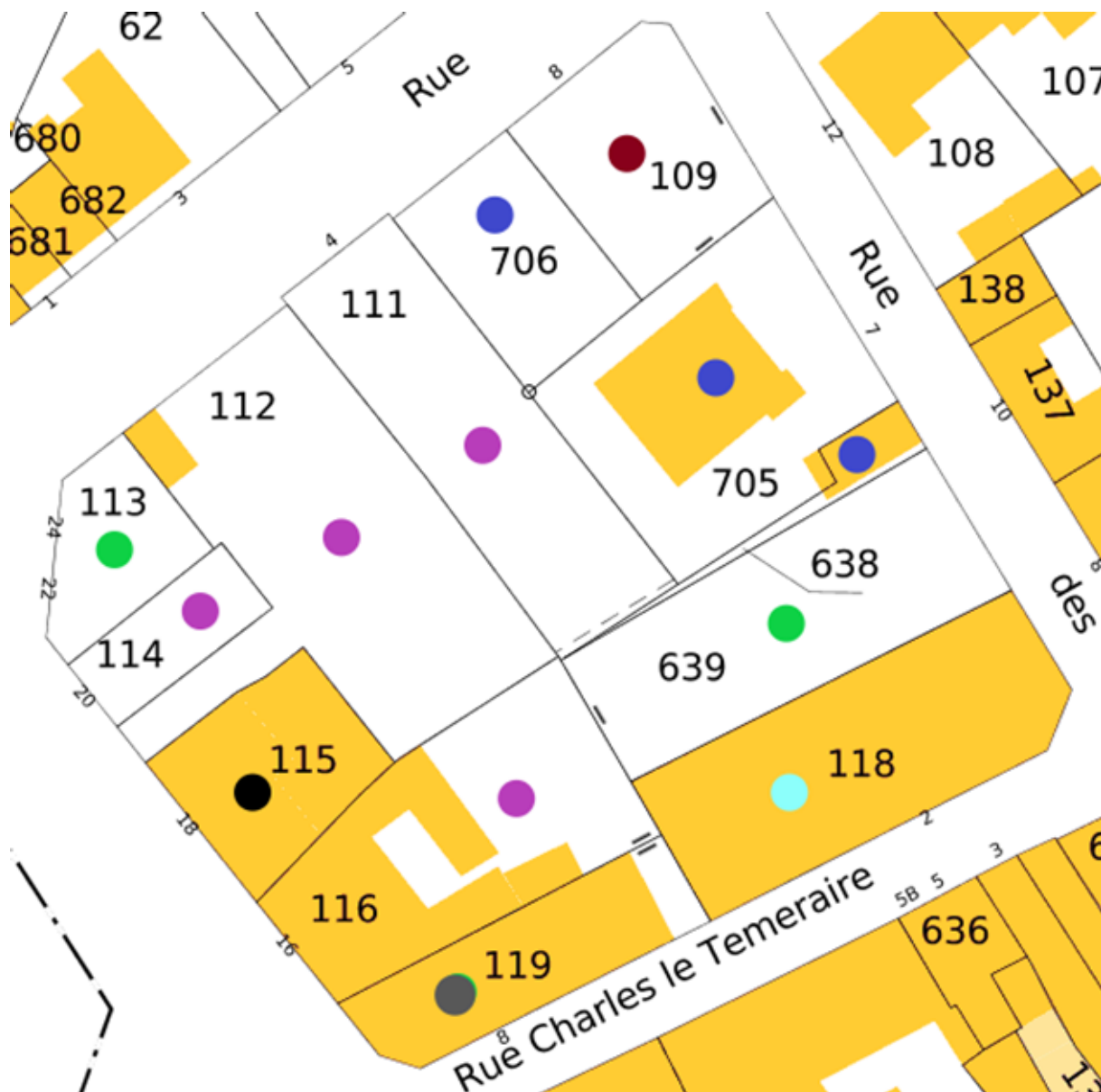
### 2.3.1 Un projet en constante élaboration

La SAIP s'est engagée, en 2015, dans un projet de promotion immobilière important, dénommé « la Résidence du château » (construction de 38 puis 45 logements et de 42 places de stationnement).

Cette opération, qui était à l'origine une action de promotion immobilière classique sur des parcelles appartenant à la commune, est devenue, au fil des retards et des modifications apportées, un projet hybride, où la part des logements qui devrait être mise à bail par la SAIP elle-même est désormais très majoritaire.

Le directeur général justifie, en réponse, ces modifications de la nature du projet par les exigences des partenaires bancaires et indique que celui-ci ne comprendrait désormais plus de vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Carte n° 1 : Parcelles successivement concernées par le projet



Source : chambre régionale des comptes à partir de <https://www.cadastre.gouv.fr>.

- : Parcelles appartenant à la commune.
- : Parcelles supplémentaires incluses dans le marché de maîtrise d'œuvre fin 2015.
- : Extension du projet début 2016.
- : Extension du projet courant 2016.
- : Extension en 2018.
- : Extension en 2019.
- : Parcelle exclue du projet.



L'opération, telle que présentée au conseil d'administration de mai 2017, a été évaluée à 10 M€, pour un excédent prévisionnel de 500 000 €. La commercialisation a été lancée fin 2017 sur cette base.

Le périmètre physique de l'opération (parcelles à y inclure) n'a cessé d'évoluer. Lors du conseil d'administration réuni en novembre 2018, le programme a été revu à la hausse, passant de 38 à 45 logements et de 6 à 7 locaux d'activité :

- les 7 appartements supplémentaires devaient être acquis par la SAIP, dans l'objectif de faire monter le taux de réservation, taux indispensable pour que les organismes de crédit continuent à financer l'opération ;
- le local supplémentaire était, quant à lui, destiné à accueillir une activité libérale exercée jusqu'alors sur la parcelle 705 (cf. *infra*).

La démolition a débuté en janvier 2019. Un premier appel d'offres de travaux, lancé en juillet 2019, a été déclaré infructueux en mars 2020. À cette date, la société devait encore souscrire environ 8 M€ d'emprunts pour financer le projet. Le conseil d'administration a décidé de conserver désormais 28 des 45 logements et tous les locaux d'activité.

Plus de cinq ans après la décision de lancer l'opération, celle-ci reste au stade de projet, aucune construction n'ayant été réalisée. Alors qu'une partie des démolitions a été faite, la durée des fouilles archéologiques (le chantier empiétant sur les anciennes douves du château) et la difficulté à trouver une entreprise de construction n'expliquent qu'en partie les vicissitudes d'un projet mal défini, que les banques sont réticentes désormais à financer.

### 2.3.2 L'acquisition des parcelles 638 et 705

Ces terrains bâtis de 451 m<sup>2</sup> au total ont été acquis le 5 juillet 2019 par la SAIP au prix de 420 000 €. L'ensemble a été financé à l'aide d'un emprunt de 219 000 € (dont la commune de Péronne s'est portée caution) d'une durée de 15 ans, dont le remboursement se fait par échéances mensuelles de 1 326 €.

L'acte de vente stipule que la SAIP se porte acquéreur pour un montant de 219 000 €. À celui-ci, s'ajoute pour un montant de 201 000 €, au bénéfice du vendeur des parcelles, une « indemnité de compensation pour les préjudices subis, la perte foncière ainsi que la perte du bail ». L'indemnité doit être réalisée sous la forme d'un local à bâtir, d'une surface de 132,80 m<sup>2</sup> et d'une place de parking. Sur le plan comptable, cette indemnisation a été inscrite au bilan de la SAIP (compte 467 « Autres dettes » pour 201 000 €.

Une surface de 111,1 m<sup>2</sup> a été réservée dans cet objectif. Les locaux d'activité étant valorisés à 2 450 € TTC/m<sup>2</sup> dans le dernier bilan prévisionnel de la SAIP, la valeur estimative du bien à transférer s'élève donc à 272 000 €, auxquels s'ajoutent 5 000 € pour la place de parking.

Ainsi, le coût global de cette acquisition dépasse l'estimation des domaines (190 000 €) de 230 000 à 306 000 €, selon l'estimation de la valeur du bien à livrer.

En outre, une clause dans l'acte de vente prévoit que le vendeur conserve la jouissance de ce bien durant la construction. À 3 % de rendement pour un bien immobilier, l'avantage ainsi concédé est de l'ordre de 600 € par mois, soit 24 000 € au total si cette situation devait durer jusque fin 2023.

La SAIP n'a pas intégré l'acquisition de ce bien dans le bilan prévisionnel de l'opération en cours, alors qu'elle avait pourtant été présentée au conseil d'administration comme liée au projet, comme en attestent les verbatim de plusieurs réunions du conseil d'administration. C'est dès lors à tort que le bien à transférer a été intégré en recettes dans le bilan prévisionnel de l'opération, pour un montant forfaitaire de 200 000 €.

Le directeur de la SAIP a précisé, en réponse sur ce point, que cette acquisition était destinée à constituer une « réserve foncière », indépendamment du projet. Aucune réalisation n'est pourtant prévue sur ce terrain, qui sera difficile à mettre en valeur puisque qu'il sera, à terme, cerné par des bâtiments R + 3.

### 2.3.3 Bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel de l'opération de juillet 2020 fait apparaître un excédent de 375 000 € pour des dépenses totales de 10,8 M€ TTC, dont 8,1 M€ de travaux de construction, et des recettes attendues de 11,4 M€ TTC. Elles sont basées sur un prix de vente des appartements de 2 400 €/m<sup>2</sup> et une évaluation à 2 180 €/m<sup>2</sup> de ceux ayant vocation à être loués par la SAIP.

### 2.3.4 Des dépenses sous-évaluées

Tableau n° 10 : Acquisitions immobilières dans le cadre de l'opération « Résidence du château »

Adresse	Description	Date	Prix	Taxes et frais	Total
Rue Clémenceau, pl. Audinot	Terrain, hangars, maisons	06/02/18	258 000 €	19 446 €	277 446 €
Rue Clémenceau	Terrain	02/03/19	10 000 €	1 565 €	11 565 €
rue Clémenceau	Maison	30/01/18	180 000 €	14 049 €	194 049 €
Rue des Juifs	Terrain	12/12/18	55 000 €	5 098 €	60 098 €
rue Charles le Téméraire	Maison	05/07/19	220 000 €	13 449 €	233 449 €
place Audinot	Local	12/12/18	185 000 €	14 049 €	199 049 €
place Audinot	Fonds de commerce	12/12/18	130 000 €	7 487 €	137 487 €
rue des Juifs*	Local d'activité, garage, terrain	05/07/19	219 000 €	33 992 €**	252 992 €
<b>Total</b>			<b>1 257 000 €</b>		<b>1 366 137 €</b>

Source : chambre régionale des comptes à partir des comptes de la société (compte 23 « immobilisation en cours place Audinot »). Le dédommagement de l'ancien propriétaire sous la forme de la cession d'un local d'activité libérale doit être compté non pas comme une dépense d'acquisition, mais comme une vente non réalisée.

\* Le prix de cette acquisition s'accompagne de l'engagement de céder un local d'activité dans le bâtiment à construire.

\*\* Somme totale des taxes et frais décaissés pour l'opération, y compris la cession d'un local d'activité libérale dans le bâtiment à construire.

La SAIP comptabilise dans son bilan prévisionnel 1,065 M€ TTC d'acquisitions, y compris les frais d'acquisition. Ce total est inférieur aux immobilisations en cours sur le projet (compte 231) dans les comptes de la société. Cet écart ne s'explique pas uniquement par la prise en charge, hors projet, par la société de l'acquisition des parcelles 638 et 705 (cf. *supra* § 2.3.2.).

En tenant compte du coût global, tel que constaté dans les comptes de la société, de l'ensemble des acquisitions réalisées dans le cadre du projet (y compris celle des parcelles 638 et 705), le bilan prévisionnel se trouve donc amputé de 300 000 €.

Parmi les dépenses d'honoraires, le bilan prévisionnel expose un poste « Architecte », qui est en fait le poste de la maîtrise d'œuvre. Ce marché a été conclu en janvier 2018 pour un montant de 504 000 € TTC. La chambre constate que ce marché, à la suite de modifications du projet, a été amendé par avenant en mars 2019<sup>10</sup>, entraînant un surcoût de 47 600 €. Le total de la rubrique « Architecte » du bilan prévisionnel est donc erroné, puisqu'il mentionne un total de 524 160 € TTC au lieu de 551 600 €, soit une différence au bilan de 27 000 €.

Le total des dépenses du projet est, dès lors, sous-estimé d'au moins 330 000 €.

La chambre observe, de plus, que le marché de construction déclaré infructueux en mars 2020 pourrait entraîner une augmentation substantielle du poste « Construction », sans qu'il soit possible de connaître, à ce jour, ce surcoût.

Si le directeur général, en réponse, indique avoir « corrigé » son bilan prévisionnel à la suite des observations provisoires de la chambre, il ne produit pas cette version corrigée et ne donne aucune indication quant à la manière dont s'équilibre alors l'opération. Il ne précise pas s'il a intégré l'acquisition des parcelles 638 et 705, dont il soutient toujours qu'il s'agit d'une réserve foncière indépendante de l'opération, sans toutefois justifier le principe de la constitution de ladite réserve foncière, son utilité ou son prix.

Il indique à la chambre que la sous-estimation de 330 000 € des dépenses de l'opération aurait été corrigée, sans produire de bilan prévisionnel l'attestant. Il réfute, par ailleurs, le fait que le poste « construction » de l'opération puisse subir un surcoût. Le lancement d'une nouvelle procédure de marché sur la base d'une enveloppe globale identique à celle de la première procédure en serait le meilleur témoignage. En l'état des pièces dont elle dispose, la chambre ne peut que confirmer l'existence des risques de surcoût qu'elle a identifiés, lesquels apparaissent menacer à terme l'équilibre financier de l'opération.

---

<sup>10</sup> Document non précisément daté.

### 2.3.5 Des recettes surévaluées

Pour ce qui concerne les recettes, elles apparaissent surévaluées.

**Tableau n° 11 : Ventes prévisionnelles**

	Prix de vente	Surface (Nombre)	Total TTC calculé	Total inscrit au bilan prévisionnel
Appartements à vendre en accession	2 400 €/m <sup>2</sup>	1 132 m <sup>2</sup> (16)	2 717 000 €	2 914 000 €
Appartements en location*	2 180 €/m <sup>2</sup>	2 107 m <sup>2</sup> (28)	4 594 000 €	5 099 000 €
Parkings aériens*	5 000 €	(8)	40 000 €	40 000 €
Parkings non boxés*	13 000 €	(12)	156 000 €	156 000 €
Parkings boxés*	20 000 €	(41)	820 000 €	820 000 €
Locaux d'activité*	2 450 €/m <sup>2</sup>	902 m <sup>2</sup> (6)	2 210 000 €	2 210 000 €
Local dentiste**	200 000 €	111,1 m <sup>2</sup> (1)	200 000 €	200 000 €
<b>Total</b>			<b>10 737 000 €</b>	<b>11 439 000 €</b>

Source : chambre régionale des comptes à partir du bilan prévisionnel – août 2020.

\* Intégration totale ou partielle au patrimoine de la SAIP.

\*\* Pour cession sans recette à la SCI Machagreg.

La chambre constate, en premier lieu, que le prix de vente prévisionnel des appartements est assis sur la surface utile (surface habitable + ½ des surfaces annexes). Or, les ventes s'effectuent et s'entendent sur la base de la surface définie par la « loi Carrez<sup>11</sup> », qui n'inclut pas les principales surfaces non habitables (caves, balcons, etc.). Dès lors, le prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements en accession devra être affiché à environ 2 570 €/m<sup>2</sup> (hors tout), pour que les recettes perçues atteignent le montant prévu. Ce prix apparaît très supérieur à la côte immobilière observée à Péronne. L'absence de toute réservation en trois ans depuis le lancement du projet confirme le caractère optimiste de ces prévisions (voir *infra*).

Elle constate, en second lieu, que le bilan prévisionnel intègre une recette de 200 000 €, correspondant à la cession du local d'activité libérale restant à bâtir. Or, cette recette ne sera pas réalisée, puisque ce dernier sera cédé immédiatement après la construction, sans aucune recette. Les recettes indiquées au bilan prévisionnel sont donc surévaluées d'au moins 200 000 €.

Le directeur général de la société, dans sa réponse, conteste la position de la chambre, estimant que « l'augmentation perpétuelle » du marché immobilier en France et « le caractère remarquable de la résidence du Château » justifient pleinement le prix de vente proposé par la SAIP, dont il est reconnu qu'il est supérieur à la côte immobilière de Péronne. Ce prix de vente aurait été validé, selon lui, par cinq agences immobilières locales, sans que la chambre puisse le vérifier, le directeur général n'ayant pas produit de pièces à l'appui de cette assertion.

<sup>11</sup> Article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Par ailleurs, le directeur général estime que le produit de 200 000 €, provenant de la cession du local d'activité libérale, sera réalisé et aura donc vocation à figurer en recette dans le bilan financier de l'opération. Il ressort pourtant de l'acte de cession passé avec le vendeur que c'est bien la SAIP qui est, à ce jour, redevable de la somme de 201 000 €, soit sous forme d'un local d'activité à livrer, soit sous forme financière. La chambre considère qu'elle ne pourra donc encaisser de recette à ce titre.

### **2.3.6 Des perspectives incertaines**

Au final, à supposer même que les ventes se réalisent dans les conditions prévues, et sans même tenir compte des frais financiers à la charge de la société en raison du retard pris, le projet apparaît structurellement déficitaire d'au moins 150 000 €. Le directeur général indique, en réponse, que ce n'est « pas l'avis de la SAIP », mais sans produire d'argument ou d'élément chiffré.

Les banques appelées à financer le projet, en l'absence de réservations, réclament toutes une garantie de la commune, voire que celle-ci marque son engagement en y investissant directement.

Alors que le directeur général de la SAIP avait précisé, lors de la réunion du conseil d'administration du 12 novembre 2019, que le taux de réservation dépassait 50 %, il apparaît en fait que seuls trois actes notariés de promesses de bail professionnel ont été passés, lesquels ne sont en rien des contrats de réservation. La SAIP a simplement pris l'engagement de louer des locaux, parties du projet, à trois professionnels de santé (à partir du second semestre 2020 pour l'un, du premier et du second semestre 2021 pour les deux autres), sans aucun engagement de la part de ceux-ci. La chambre observe donc qu'il n'y a aucune réservation à ce jour, alors même que la commercialisation est lancée depuis décembre 2017.

Le directeur général indique, en réponse, ne pas partager l'analyse de la chambre sur le déficit structurel de l'opération, sans toutefois produire de documents ou de données qui pourraient la conduire à réviser cette appréciation.

Il explique le faible taux de réservation par le contexte sanitaire, « sans avoir aucun doute sur le fait que les réservations reprendront à l'issue de cette crise sans précédent ».

Il précise, enfin, que le projet de « La résidence du château » pourrait être cédé à un investisseur privé.

### **2.3.7 Exploitation en location des acquisitions issues du programme**

Dans le document « calcul d'équilibre et d'exploitation » de juillet 2020, le coût d'acquisition des 902,2 m<sup>2</sup> de locaux d'activité (la totalité des locaux d'activité, moins le local à céder), y compris parkings et garages, est chiffré à 1 940 000 € HT.

Le coût d'acquisition des logements est chiffré à 4 731 000 € HT, soit 482 000 € de plus que la vente inscrite au bilan prévisionnel. Cette somme, d'environ 17 000 € par logement, semble correspondre aux parkings à adosser aux appartements.

Dans son calcul d'exploitation des logements et parkings qui seront proposés à la location (août 2020), la SAIP table sur un excédent moyen de 10 000 € par an durant les 10 années à venir. Cet excédent serait le fruit d'un loyer prévisionnel des appartements assis sur le montant de 8 € HT/m<sup>2</sup>/mois, soit 10,65 €/m<sup>2</sup>/mois au titre de la « loi Carrez », sans compter les charges. La chambre observe qu'ainsi, la SAIP proposerait à la location des appartements au prix le plus élevé du marché immobilier local.

Au cas où certains appartements ne trouveraient pas locataire, ou si la SAIP était amenée à baisser les loyers proposés pour optimiser le taux de remplissage, la gestion des immeubles serait déficitaire, ce qui mettrait en péril les équilibres financiers de la société.

De plus, le calcul d'équilibre de l'exploitation produit par la société n'intègre pas l'amortissement des biens immobiliers. En supposant qu'elle ne conserve à son patrimoine que ce qui est actuellement prévu, pour un montant de 6,7 M€, le poste « constructions » (net des amortissements réalisés) passerait de 7,7 M€ à 14,4 M€ à son bilan. Alors que la société inscrit chaque année environ 500 000 € d'amortissement des bâtiments locatifs, ce montant serait augmenté d'environ 200 000 € (hypothèse d'un amortissement global sur 33 ans), déséquilibrant ainsi durablement son résultat d'exploitation.

Enfin, ce calcul d'équilibre est fait sur la base d'un coût d'acquisition hors taxes des biens à mettre en location. Or, le coût d'acquisition intégrera bien la TVA. Les estimations se trouvent ainsi faussées de 20 %.

Le directeur général indique, en réponse aux observations provisoires de la chambre, que « les éventuelles erreurs matérielles » constatées « dans le calcul d'équilibre » auraient été corrigées. Il « peine à comprendre » que la « pire des hypothèses finales » ait été retenue pour en conclure que le projet serait déficitaire. En l'absence d'éléments nouveaux qui la conduiraient à revoir ses analyses, la chambre ne peut que confirmer les projections chiffrées sur lesquelles elle a arrêté ses conclusions.

---

### **CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*L'opération « Résidence du château » est pilotée au fil de l'eau depuis son lancement. Le projet, qui évolue depuis cinq ans au gré des opportunités, des retards (fouilles archéologiques, marché de construction infructueux), des décisions du conseil d'administration, des difficultés de vente et de la prudence des partenaires bancaires, n'est pas encore arrêté.*

*Le bilan prévisionnel de l'opération, approximatif, ne permet pas au conseil d'administration et aux partenaires potentiels du projet d'en avoir une vision claire. Il apparaît, après corrections, structurellement déficitaire d'au moins 150 000 €, hors les probables renchérissements des dépenses de travaux. En l'absence de réservation trois ans après l'ouverture de la commercialisation, les ventes aux conditions et délais prévus sont incertaines.*

*Quant à l'exploitation des logements intégrés au patrimoine de la SAIP, elle serait déficitaire de 200 000 € par an, en raison de l'amortissement des biens, et même au-delà en intégrant la TVA au coût d'acquisition. Ce déficit pourrait être alourdi si la totalité des logements, des locaux d'activité et des parkings en gestion ne trouvaient pas locataires immédiatement après la construction.*

---

## 2.4 La gestion de l'auberge de jeunesse des remparts

L'Hostellerie des remparts, ancien hôtel, a été acquise par la SAIP en 2009 afin d'être transformée, pour partie, en auberge de jeunesse et, pour autre partie, en logements sociaux conventionnés. Sans solution pour trouver un exploitant privé, la SAIP a décidé d'exploiter elle-même l'auberge de jeunesse.

Elle a créé à cette fin, le 27 juillet 2012, une société anonyme simplifiée, la SAS des remparts, dont elle est restée l'unique actionnaire jusque décembre 2013. Elle a vendu l'intégralité de ses parts de la SAS, à l'euro symbolique, à la personne exploitant l'auberge de jeunesse. La SAIP a conservé la propriété du bâtiment, qu'elle a loué à cette exploitante par bail commercial.

La SAIP a fait réaliser, au printemps 2015, des travaux à l'étage de l'auberge pour améliorer la capacité d'accueil.

En 2015, l'exploitante a rencontré de graves difficultés dans la gestion de l'équipement. Aussi, le conseil d'administration a décidé de lui racheter 51 % des actions de la SAS des remparts à l'euro symbolique, de désigner M. Brancourt, alors directeur salarié de la SAIP, président de la SAS des remparts, dont l'exploitante est devenue une salariée.

En 2016, l'exploitante a vendu les actions qui lui restaient à une société, dont le dirigeant est devenu président de la SAS des remparts, après démission de M. Brancourt. Ce dirigeant devait rembourser les avances en compte courant réalisées par la SAIP, payer l'intégralité des loyers dus par la SAS et lever les garanties d'emprunt.

Lors de sa séance du 12 juin 2018, le conseil d'administration a opté pour la vente, à la société concernée, des 51 % d'actions de la SAS des remparts dont la SAIP était encore propriétaire, le remboursement du compte courant de la SAIP de 40 000 € et l'apurement de la dette de loyers, en versant 5 000 € à la date du transfert des parts, puis 1 500 € par mois jusqu'à l'extinction de la dette. Cette cession est devenue effective le 9 octobre 2018.

Au final, la chambre observe que du 20 novembre 2015, date du rachat de 51 % des actions de la SAS des remparts à l'exploitante, au 9 octobre 2018, date de la cession de ces actions à la société, la SAIP a participé à la gestion d'une auberge de jeunesse.

L'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales dispose que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent créer des sociétés d'économie mixte, dans le cadre des compétences qui leur sont reconnues par la loi, pour réaliser des opérations d'aménagement, de construction, pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial, ou pour toute autre activité d'intérêt général. Il précise que lorsque l'objet de société d'économie mixte inclut plusieurs activités, celles-ci doivent être complémentaires.

Or, si les activités de gestion locative, d'entretien et rénovation ou de construction figurant dans les statuts de la SAIP sont complémentaires, l'activité de gestion d'une SAS d'hébergement touristique, alors même d'ailleurs qu'elle n'était pas prévue par les statuts, ne pouvait pas être regardée comme un complément naturel aux autres activités exercées.

La chambre constate qu'ainsi, la SAIP est allée au-delà de son objet social. Cette activité a occasionné un déficit qu'elle a dû prendre en charge et qui n'est toujours pas soldé.

Le directeur général soutient, en réponse aux observations provisoires de la chambre, que la gestion des immeubles fait partie de l'objet social de la société. La chambre rappelle qu'il en va différemment de la gérance d'une société hôtelière, comme au cas d'espèce.



### 3 COMMANDE PUBLIQUE

#### **Les sociétés d'économie mixte sont des pouvoirs adjudicateurs**

Depuis la directive de l'Union européenne n° 2004/18/CE, les sociétés d'économie mixtes, en tant qu'elles sont contrôlées par des pouvoirs adjudicateurs, en sont elles-mêmes.

Elles sont dès lors été soumises à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. Celle-ci a été abrogée par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette ordonnance a été abrogée, et le code de la commande publique s'applique à tous les pouvoirs adjudicateurs depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019.

Les sociétés d'économie mixtes doivent donc respecter, pour tous leurs achats et contrats, les trois principes de la commande publique que sont la liberté d'accès à la commande publique, l'égalité de traitement des candidats et la transparence des procédures.

La société ne dispose pas de compétences internes pour mettre en œuvre les principes et règles de la commande publique et n'a pas déployé de procédures à ce titre. Elle ne conserve pas ses dossiers de marchés, en contradiction avec les prescriptions des articles L. 2184-1 et R. 2184-1 à R. 2184-13 du code de la commande publique.

Mme Deyghers, ancienne présidente du conseil d'administration, indique, dans sa réponse à la chambre, avoir demandé à la société de « mettre en place un règlement de consultation pour répondre aux procédures ». La chambre prend acte de la production par le directeur général d'un guide de passation des marchés publics.

La chambre a examiné les procédures de marchés publics passés pour l'opération « Résidence du château ».

#### **3.1 Le marché de maîtrise d'œuvre du projet « Résidence du château »**

Après publication de l'avis d'appel à la concurrence, la société a reçu 25 réponses. La SAIP n'a pas conservé l'intégralité du dossier relatif à ce marché, et ne dispose plus du cahier des clauses administratives particulières, ni du cahier des clauses techniques. Le seul document d'analyse technique des offres disponible au dossier est un tableau de notation. Cinq sociétés ont été écartées pour absence de proposition ou proposition non conforme. Les vingt autres ont été classées en fonction des notes obtenues.

La société Y., basée à Saint-Quentin, et prestataire habituel de la SAIP, a été classée troisième. La mention manuscrite « retenue » a cependant été portée sur le tableau précité et, de fait, la société Y. a obtenu le marché de maîtrise d'œuvre du projet, pour un montant total estimé à 436 000 € HT en décembre 2015. La SAIP s'est ainsi privée de l'offre la plus avantageuse selon ses propres critères. Aucune explication n'a pu être donnée à la chambre sur le choix ainsi opéré.

Le directeur général indique, en réponse sur ce point, que c'est la commission d'appel d'offres qui aurait effectué le choix du maître d'œuvre, sans toutefois produire de compte-rendu de réunion, ni même, à défaut, d'élément attestant de la tenue de cette réunion. Il précise, en outre, que le choix aurait été opéré en fonction du prix cumulé de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle, alors que d'autres critères étaient prévus au règlement de consultation. La chambre rappelle qu'une modification des critères de sélection est proscrite au stade de l'analyse des offres. Enfin, le directeur général indique que la société retenue était « de loin, la moins onéreuse ». La chambre constate pour sa part, au vu des pièces dont elle dispose, que cinq concurrents proposaient des prix moindres.

### **3.2 Le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage du projet « Résidence du château »**

Le marché a été conclu pour 232 800 € en mai 2017 (convention non précisément datée) avec la société Z., créée en mars 2016.

La SAIP ne dispose pas du dossier du marché. Seules trois réponses d'avril 2017 à des demandes de devis, au contenu sommaire, ont pu être produites à la chambre : une entreprise a répondu sans aucun détail, et chacune des deux autres a développé une liste de missions aux intitulés et contenus différents.

Une « note méthodologique » de la société Z., datée d'août 2016, et le compte-rendu de la réunion du conseil d'administration du 11 mai 2017 (qui indique « Un cabinet indépendant a commencé à travailler comme assistant à maître d'ouvrage », et évoque la « régularisation » de cette situation), sont autant d'éléments susceptibles d'établir que le conseil d'administration aurait été mis devant le fait accompli.

Selon les réponses aux observations provisoires produites par le directeur général de la SAIP et la société Z., la date présente sur la note méthodologique serait une erreur matérielle, et la relation entre les deux sociétés aurait bien commencé par la sollicitation d'un devis, en mars 2017.

La chambre observe, en tout état de cause, eu égard au montant de ce marché qui impliquait la mise en œuvre d'une procédure formalisée, que la simple demande de trois devis ne respectait pas les obligations légales de mise en concurrence prévues par le code de la commande publique.

<p><b>Rappel au droit n° 4 : mettre en œuvre les procédures permettant de respecter les principes fondamentaux de la commande publique (égalité de traitement, liberté d'accès et transparence des procédures).</b></p>
---

---

**CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*La SAIP n'archive pas correctement ses dossiers de marchés publics, au point d'égarer des documents essentiels à leur exécution. Elle ne respecte pas systématiquement les procédures de passation prescrites par le code de la commande publique. Dans certains cas, passant outre la réglementation, elle confie des marchés à des sociétés choisies sans réelle mise en concurrence.*

*Elle méconnaît, ainsi, les trois principes fondamentaux de la commande publique : liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures.*

---

## 4 COMPTABILITE ET SITUATION FINANCIERE

### 4.1 La tenue de la comptabilité ne respecte pas la réglementation en vigueur

La société ne dispose, en interne, d'aucune compétence en la matière, les comptes étant intégralement tenus à distance par un expert-comptable du secteur privé.

La SAIP bénéficie de l'agrément pour exercer son activité de construction et de gestion de logements sociaux au titre du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation. Le dernier alinéa de cet article dispose que ses activités conventionnées doivent faire l'objet d'une comptabilité distincte et qu'elles sont soumises à des obligations comptables particulières. La SAIP est ainsi tenue de respecter une instruction comptable fondée sur le règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015<sup>12</sup> relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

La chambre observe que la société continue d'appliquer le plan comptable général (PCG) alors que le règlement 2015-04 précité est applicable depuis l'exercice 2015. Cette tenue des comptes, selon le PCG, impose de produire chaque année, à partir des rattachements aux bâtiments et d'application de proratas entre activité conventionnée et non conventionnée, les comptes distincts mentionnés à l'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation.

Dans sa réponse, le directeur général soutient que la société tiendrait une comptabilité analytique pour le secteur conventionné et non-conventionné depuis 2020. Cette mise en œuvre permettrait de respecter les normes applicables. Les éléments à disposition de la chambre infirment ces précisions.

La chambre constate, en effet, de nombreux exemples de non-respect de la réglementation comptable n° 2015-04 et d'imputations erronées :

- l'achat chaque année de champagne pour une somme de 2 000 € est comptabilisé comme « cadeau à la clientèle » (compte 6234) ; or, il s'agirait de cadeaux aux salariés, qui devraient être imputés au compte 64 ;
- alors même que l'opération « Résidence du château » est en cours, aucun « terrain à aménager » n'est inscrit au compte 31 (comptabilisation des stocks) ;
- les loyers perçus sont inscrits au compte 701 « Vente de produits finis », alors que la nomenclature du règlement 2015-04 le répertorie comme « Ventes d'immeubles ». Les loyers perçus devraient être inscrits au compte 704 ;
- les comptes mentionnés à l'article 172-1 de la réglementation n° 2015-04 n'ont pas été créés ;
- toutes les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées au compte 503 « Actions », aucune distinction n'étant possible.

---

<sup>12</sup> Cf. l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Il en résulte que cette tenue de comptes, non conforme au règlement n° 2015-04, et même non entièrement conforme au PCG, provoque des erreurs dans la production des états réglementaires<sup>13</sup> prévus à l'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation pour 2019 :

- alors que le règlement comptable n° 2015-04 impose de comptabiliser les achats de terrains dans le cadre d'opérations de promotion comme des achats stockés (comptes de classes 3 et 6), la SAIP les comptabilise en immobilisations (classe 2) ;
- les charges d'intérêts de l'exercice 2019 sont entièrement imputées à l'activité agréée (logement social). Il s'ensuit que le résultat de l'activité conventionnée pour 2019 doit être corrigé d'environ + 97 000 €, et celui de l'activité non conventionnée amputé d'autant (voir ci-dessous) ;
- pour l'exercice 2017, 55 000 € de transferts de charges relatifs aux remboursements de l'assurance suite à sinistre sur un bâtiment HLM sont imputés à tort au secteur non conventionné ;
- pour l'exercice 2017, une erreur conduit à ce que le total du compte 681-74 « Dotations aux provisions pour créances douteuses » soit inférieur à sa sous-partie « dont activité agréée ».

La comptabilité distincte de l'activité agréée produite par la SAIP ne permet pas une comparaison directe avec les statistiques de l'État, et notamment avec la publication du ministère chargé du Logement intitulée « *Les organismes du logement social – Chiffres clés* ».

Le rapport de la Miilos<sup>14</sup> de 2008 faisait déjà remarquer que la comptabilité entièrement externalisée de la SAIP représentait un obstacle à son utilisation comme outil de gestion et d'information. La situation est donc identique douze ans plus tard. S'y ajoute le non-respect du règlement comptable désormais en vigueur.

La chambre observe, en conclusion générale, que les comptes de la société ne donnent pas une image fiable de sa situation budgétaire et comptable.

**Rappel au droit n° 5 : respecter les obligations comptables afférentes à l'activité de gestion de logements sociaux, conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.**

<sup>13</sup> Chaque société HLM transmet annuellement ses données financières aux services de l'État via la plateforme Harmonia, à fin de contrôle et de statistiques notamment.

<sup>14</sup> Miilos : Mission interministérielle d'inspection du logement social, remplacée depuis par l'Ancols (Agence nationale de contrôle du logement social).

## 4.2 Une situation financière dont les perspectives sont préoccupantes

### 4.2.1 L'activité conventionnée porte l'activité non conventionnée

Tableau n° 12 : Répartition des résultats

(en €)	2015	2016	2017	2018	2019
Résultat net HLM (activité conventionnée)	241 728	195 746	110 919	281 952	171 123
Résultat net activités non conventionnées	- 151 448	- 135 504	- 103 365	- 261 339	- 210 520
<b>Résultat net toutes activités</b>	<b>90 280</b>	<b>60 242</b>	<b>7 554</b>	<b>20 613</b>	<b>- 39 397</b>

Source : chambre régionale des comptes à partir d'états Harmonia renseignés par la SAIP.

La chambre constate une tendance à la diminution régulière du résultat durant la période sous contrôle.

L'évolution apparaît cependant différente en distinguant entre activité conventionnée et non conventionnée. Si la première, relevant du logement social, connaît un résultat toujours positif, l'activité privée, non conventionnée, au contraire, est systématiquement déficitaire. Cette situation, pérenne et très marquée au regard de la taille de la société, éloigne la SAIP des missions d'intérêt général qui sont celles du secteur HLM.

La tendance ainsi observée s'amplifiera avec l'impact financier du projet « Résidence du château ». En effet, tous les coûts afférents à cette opération sont actuellement comptabilisés comme des immobilisations, et n'affectent donc pas le résultat<sup>15</sup>.

Dans sa réponse, le directeur général souligne que le contexte sanitaire explique les difficultés rencontrées par la société, en ajoutant que celle-ci « ne peut qu'espérer augmenter en rentabilité au cours des prochaines années, grâce, notamment, au projet de la résidence du Château qui, contrairement aux présages de la chambre, est de bon augure ». En l'état des éléments dont elle dispose, qui ne relèvent pas de présages mais d'informations dûment vérifiées, la chambre confirme ses analyses des équilibres financiers de la société, et notamment ceux qui intéressent les activités conventionnées et non conventionnées.

Le résultat net de l'activité conventionnée est de 200 000 € par an en moyenne sur la période. Le taux de marge nette sur les loyers HLM (environ 1,1 M€ encaissés en moyenne, hors charges récupérées) est ainsi de 18 %.

<sup>15</sup> Fin 2019, seuls 1,1 M€ avaient été empruntés pour ce projet (dont 0,5 M€ en octobre 2019), soit 10 % du total nécessaire, de sorte que la charge financière visible au résultat en reste très modérée pour cet exercice.

Le loyer moyen au m<sup>2</sup> des logements conventionnés de la SAIP s'établit au 1<sup>er</sup> janvier 2019 à 5,83 €<sup>16</sup>. C'est légèrement plus haut que la moyenne des 531 600 logements HLM de la région Hauts-de-France (5,51 €/m<sup>2</sup>)<sup>17</sup>.

Le directeur général répond, sur ce point, que les loyers des logements conventionnés se calculent en surface corrigée ou en surface utile, et qu'avec un loyer moyen de 3,25 € par m<sup>2</sup> – sans préciser le type de surface – la SAIP serait en dessous de la moyenne régionale. La chambre rappelle que la notion de surface corrigée a été remplacée depuis 2011 par celle de surface habitable, dans toutes les statistiques nationales.

Les frais de personnel par logement conventionné s'élèvent à 1 319 €, niveau supérieur à la médiane des organismes gérant moins de 1 500 logements (740 €). La SAIP se situe ainsi entre les 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> déciles de sa catégorie. Les frais de personnel représentent 32 % des loyers perçus<sup>18</sup>, ce qui est également supérieur à la médiane (14 %) des organismes de moins de 1 500 logements, et situe la SAIP au-delà du 9<sup>e</sup> décile. Les frais de personnel n'expliquent donc pas la rentabilité de l'activité agréée de la société.

En revanche, en présence d'un parc relativement vieux, et en l'absence de nouveaux projets HLM importants depuis une quinzaine d'années, le montant des annuités de dette rapporté aux loyers perçus est inférieur à la moyenne, et situe la SAIP entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> décile (15 % contre une médiane à 38 %). Avec des loyers relativement élevés, ce facteur est déterminant pour expliquer la rentabilité du secteur conventionné de la SAIP<sup>19</sup>.

Dans sa réponse, le directeur général explique l'absence de nouveaux projets HLM par le nombre limité d'agréments accordés par les services de l'État à Péronne depuis dix ans.

#### 4.2.2 Bilan et compte de résultat

Les immobilisations en cours sont en hausse, à mesure de l'avancement du projet « Résidence du château ». Elles dépasseront 10 M€ à la fin de la construction. Il est alors prévu qu'une partie soit vendue et que le reste soit transféré à l'actif immobilisé de la société, qui devra alors procéder à des dotations aux amortissements de l'ordre de 200 000 € par an, lesquelles auront un impact significatif sur le résultat de la société.

---

<sup>16</sup> Loyers hors charges des logements conventionnés inscrits en recettes dans la déclaration Harmonia pour l'exercice 2018 faite par la société (1,142 M€ au compte 704 « Loyers ») divisés par la surface habitable totale de 280 logements conventionnés de la SAIP trouvés au RPLS 2019, soit 16 318 m<sup>2</sup>. Ce loyer moyen fluctue chaque année dans des proportions de l'ordre de 10 %, ce qui révèle à nouveau la défaillance de la comptabilité de la société.

<sup>17</sup> Les données de référence de cette partie sont extraites du répertoire des logements locatifs de bailleurs sociaux (RPLS) du commissariat général au développement durable, ainsi que de la publication annuelle « Chiffres clés des organismes de logement social » du ministère de la Cohésion des territoires.

<sup>18</sup> Frais de personnel de l'activité agréée (comptes 64 + 631) renseignés sur Harmonia / loyers conventionnés.

<sup>19</sup> Il n'est pas possible de comparer les autres ratios de gestion en raison de l'imprécision des comptes de la société.

Une partie des acquisitions et dépenses de l'exercice liées au projet « Résidence du château » a été réalisée sur fonds propres. La société a ainsi amputé ses réserves et valeurs mobilières de placement pour un total de 668 000 € dans l'année 2019, ne laissant qu'un peu plus de 800 000 € de liquidités au 31 décembre 2019.

L'encours de dette de la société augmente à mesure de la montée en charge du projet. Les emprunts culmineront à environ 14 M€ en fin de projet. Les charges financières, qui s'élèvent à 137 000 € en 2019, devraient presque doubler en conséquence.

La chambre constate que les comptes ne comportent plus de provisions pour gros entretien depuis 2019<sup>20</sup>. Par ailleurs, la société a procédé en 2019 à la reprise de la totalité de celles qui étaient constituées (le compte est désormais vide), soit 62 600 € (contre 37 400 € en 2018).

Ceci ne suffit pas à rendre le résultat d'exploitation positif pour l'exercice 2019.

#### **4.2.3 L'opération « Résidence du château » entraînera un déséquilibre structurel des finances de la société**

La société, dont le résultat de l'exercice 2019 est négatif, subira à moyen terme l'impact majeur des conséquences financières du projet « Résidence du château », qui, à ce jour, n'affecte que marginalement ses résultats.

De plus, alors qu'elle comble déjà le déficit de son activité privée chaque année par le résultat bénéficiaire de son activité conventionnée, le risque que l'agrément de la SAIP soit remis en cause est sérieux.

Le directeur général répond aux observations provisoires de la chambre que le projet s'avère « prometteur », et compte sur la proximité de la gare TGV, le renforcement de l'attractivité du territoire suite à la crise sanitaire et le *standing* des appartements à construire pour attirer « une clientèle toujours plus nombreuse ». Il évoque une offre de logements insuffisante et « de fortes tensions sur le marché de l'immobilier » de Péronne, et considère que le projet « est promis à un succès certain. Cela ne pourra qu'être favorable à la situation financière de la SAIP. » Les éléments et information à disposition de la chambre ne permettent pas d'agréer cette analyse.

##### **4.2.3.1 Le volet « promotion immobilière »**

Les bâtiments construits, pour leurs parties non vendues, basculeront, selon le mode de comptabilité actuellement suivi, au compte 21 « Immobilisations », pour la totalité de leur valeur de construction, quelle qu'elle soit *in fine*.

Dans l'hypothèse où les ventes ne se réaliseraient pas dans les conditions et délais prévus, la société se trouverait alors à la tête d'un patrimoine immobilier d'une valeur comptable plus élevée que prévu : cela supposerait des dotations aux amortissements elles-mêmes élevées, entraînant des résultats plus négatifs et, plus important, des annuités d'emprunts qui nécessiteraient des décaissements qui, rapidement, consommeraient toute la trésorerie.

---

<sup>20</sup> 81 000 € en 2015, 31 000 € en 2016, 50 000 € en 2017 et 2018.



#### 4.2.3.2 Le volet « exploitation »

Même dans l'hypothèse où les ventes se déroulent comme prévu, l'exploitation en tant que bailleur suppose un risque. Tout retard dans la mise en location aura des conséquences financières importantes pour la société. Elle évalue, dans son calcul d'équilibre, que les dépenses de la première année pleine seraient d'environ 334 000 € (principalement sous forme d'annuités d'emprunt). Ce serait le coût que devrait porter la société si, par exemple, la mise en location des 28 appartements s'effectuait progressivement, de manière linéaire sur deux ans, alors que le calcul est fait sur l'hypothèse d'un remplissage total du bâtiment dès le premier mois.

Toute baisse des prix à la location qui pourrait être décidée au vu du rythme de mise à bail impacterait directement le résultat global de la société dans presque la même proportion, entraînant un déficit récurrent.

Alors même que l'équilibre financier de l'exploitation en tant que bailleur sera délicat à obtenir, d'autant plus que cet équilibre a été calculé sur la base d'acquisitions hors taxes, les dotations aux amortissement, qui s'élèveront, quel que soit le cas de figure, à au moins 200 000 € par an, pèseront nécessairement sur des résultats comptables déjà négatifs.

---

### **CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*Alors que les résultats positifs de l'activité conventionnée de la SAIP ne peuvent être améliorés, et tandis que le résultat de l'activité non conventionnée est systématiquement négatif au point que le résultat global de l'exercice 2019 est lui-même négatif, le projet « Résidence du château » sera nécessairement déficitaire.*

*En outre, l'équilibre financier de l'exploitation projetée en tant que bailleur est hypothétique, et ne tient pas compte de l'amortissement des biens mis à bail, ni de la TVA relative à la construction. Le retour à des résultats équilibrés avant de nombreuses années apparaîtrait impossible.*

*Les annuités des emprunts relatifs à ce projet pourraient rapidement consommer toute la trésorerie de la société si les retards persistaient ou si les ventes et mises en location ne se réalisaient pas dans les conditions prévues.*

*L'impact sur la situation financière du projet « Résidence du château » pourrait menacer, à terme, la pérennité de la société. La commune de Péronne, déjà caution solidaire des emprunts contractés pour réaliser l'opération, ainsi que les actionnaires principaux pourraient alors être appelés à recapitaliser la société ou à devoir supporter les conséquences de sa liquidation.*

---

\*  
\* \*

## ANNEXES

Annexe n° 1. Actif au 31 décembre 2019 .....	41
Annexe n° 2. Passif au 31 décembre 2019.....	42
Annexe n° 3. Situation financière au 31 décembre 2019 .....	43
Annexe n° 4. Résultat – Exercice 2019 .....	44

## Annexe n° 1. Actif au 31 décembre 2019

	Brut	Amortissements et dépréciations	Net au 31/12/2019	Net au 31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Fonds Commercial				
Autres immo.incorp.,avances & acptes	20 312	20 312		
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	425 123		425 123	425 123
Constructions	16 607 915	8 901 307	7 706 607	7 942 048
Installations tech., matériels, outillage	49 218	45 977	3 241	4 308
Autres immobilisations corporelles	126 846	92 713	34 133	45 825
Immo. en cours, avances & acomptes	2 004 147		2 004 147	854 794
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	5 935		5 935	5 904
Autres immobilisations financières	22 239		22 239	22 239
<b>Total</b>	<b>19 261 732</b>	<b>9 060 309</b>	<b>10 201 423</b>	<b>9 300 241</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks</b>				
Matières premières,approvisionnements				
En cours de production				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	228 428	100 304	128 034	148 705
Fournisseurs débiteurs	12 757		12 757	10 091
Personnel	2 100		2 100	
Etat, impôts sur les bénéfices				
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	346		346	474
Autres créances	2 265		2 265	2 265
<b>Divers</b>				
Avances & acptes versés/commandes				
Valeurs mobilières de placement	732 168		732 168	1 001 161
Disponibilités	75 648		75 648	475 415
<b>Total</b>	<b>1 053 712</b>	<b>100 394</b>	<b>953 317</b>	<b>1 638 112</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	12 026		12 026	11 164
Frais d'émission d'emprunts à étaler	3 326		3 326	5 783
Primes de remb. des obligations				
Ecart de conversion et diff. d'évaluation - Act				
<b>Total</b>	<b>15 352</b>		<b>15 352</b>	<b>16 947</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>20 330 795</b>	<b>9 160 703</b>	<b>11 170 092</b>	<b>10 955 300</b>

Source : comptes annuels 2019.

## Annexe n° 2. Passif au 31 décembre 2019

	Net au 31/12/2019	Net au 31/12/2018
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel	500 000	500 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	50 000	50 000
Réserves statutaires ou contractuelles	5 473	5 473
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	1 860 960	1 840 348
Résultat de l'exercice	-39 397	20 614
Subventions d'investissement	1 353 197	1 458 108
Provisions réglementées		
<b>Total</b>	<b>3 730 234</b>	<b>3 874 540</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Total</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques	3 225	2 560
Provisions pour charges		62 561
<b>Total</b>	<b>3 225</b>	<b>65 121</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires		
Autres emprunts	6 378 567	6 012 788
Découverts, concours bancaires		
Associés et dettes financières diverses	448 542	498 015
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	125 108	122 188
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	204 519	302 493
Dettes fiscales et sociales :		
. Personnel	23 635	21 557
. Organismes sociaux	37 702	42 607
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 754	5 754
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres dettes fiscales et sociales	10 634	8 084
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 178	4 178
Autres dettes	201 000	
<b>Total</b>	<b>7 436 634</b>	<b>7 015 639</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
Ecarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>11 170 092</b>	<b>10 955 300</b>

Source : comptes annuels 2019.

## Annexe n° 3. Situation financière au 31 décembre 2019

Tableau 2 LA PHOTOGRAPHIE DE VOTRE ENTREPRISE					
EMPLOIS	31/12/2019	31/12/2018	RESSOURCES	31/12/2019	31/12/2018
<b>ELEMENTS PERMANENTS LIES A LA STRUCTURE DE VOTRE ENTREPRISE</b>					
Immobilisations incorporelles : brevets, fonds de commerce, frais d'établissement	3 326	5 783	Compte de l'exploitant ou capital social	500 000	500 000
Immobilisations corporelles nettes (amortiss. déduits) terrains, construct., matériels, ...	10 173 250	9 272 098	Réserves légales et autres, report à nouveau et prov.	3 272 855	3 419 047
Immobilisations financières : participations, placements à long terme, dépôts et cautionnements.	28 173	28 143	Résultat net de l'entreprise	-39 397	20 614
<b>TOTAL NET DES IMMOBILISATIONS</b>	<b>10 204 749</b>	<b>9 306 024</b>	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 733 459</b>	<b>3 939 661</b>
Fonds de roulement négatif			Emprunts et dettes à long terme (hors découvert)	6 756 611	6 433 073
Variation positive			Comptes-courants associés		
			<b>TOTAL DES CAPITAUX PERMANENTS</b>	<b>10 490 069</b>	<b>10 372 734</b>
			Fonds de roulement positif	285 320	1 066 710
			Variation négative	781 390	
<b>ELEMENTS TEMPORAIRES LIES A L'EXPLOITATION DE VOTRE ENTREPRISE</b>					
Stocks (provisions déduites) : matières 1°, en cours et produits finis			Fournisseurs d'immobilisations moins autres avoirs	4 176	4 176
Clients moins acomptes (provisions déduites)	2 928	26 519	Fournisseurs d'exploitation moins acomptes	191 762	292 401
Autres créances à court terme : débiteurs divers	4 712	2 740	Dettes fiscales, sociales et autres : TVA, créiteurs div.	275 724	78 002
Charges constatées d'avance	12 026	11 164	Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL DES VALEURS D'EXPLOITATION</b>	<b>19 666</b>	<b>40 424</b>	<b>TOTAL DES DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>471 662</b>	<b>374 580</b>
Besoin en financement d'exp.			Excédent en financement d'exp.	451 997	334 156
Variation positive	117 840		Variation négative		
<b>ELEMENTS TEMPORAIRES LIES AU FINANCEMENT A COURT TERME DE VOTRE ENTREPRISE</b>					
Valeurs mobilières de placement	732 168	1 001 161	Dettes financières à court terme	70 499	75 709
Disponibilités en banque et en caisse	75 648	475 415	Découvert bancaire		
<b>TOTAL DES AVOIRS FINANCIERS</b>	<b>807 815</b>	<b>1 476 576</b>	<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>70 499</b>	<b>75 709</b>
Trésorerie positive	737 317	1 400 867	Trésorerie négative		
Variation positive			Variation négative	663 550	
<b>TOTAUX EMPLOIS</b>	<b>11 032 230</b>	<b>10 823 023</b>	<b>TOTAUX RESSOURCES</b>	<b>11 032 230</b>	<b>10 823 023</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT - FINANCEMENT D'EXPL. = TRESORERIE</b>				<b>285 320</b>	<b>451 997</b>
				<b>451 997</b>	<b>737 317</b>

Source : comptes annuels 2019.

**Annexe n° 4. Résultat – Exercice 2019**

	du 01/01/2019	%	du 01/01/2018	%
	au 31/12/2019	CA	au 31/12/2018	CA
<b>PRODUITS</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue	1 956 991	100,00	1 952 004	100,00
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Autres produits	287 474	14,69	509 275	26,09
<b>Total</b>	<b>2 244 465</b>	<b>114,69</b>	<b>2 461 279</b>	<b>126,09</b>
<b>CONSOMMATIONS</b>				
Achats de marchandises				
Variations stock (marchandises)				
Achats de matières premières et d'autres approvisionnements				
Variation de stock (mat. premières)				
Autres achats & charges externes	967 946	49,46	1 022 773	52,40
<b>Total</b>	<b>967 946</b>	<b>49,46</b>	<b>1 022 773</b>	<b>52,40</b>
<b>CHARGES</b>				
Impôts, taxes et versements ass.	334 067	17,07	320 559	16,42
Salaires et traitements	312 772	15,98	321 736	16,48
Charges sociales	103 902	5,31	123 236	6,31
Dotations amortissements, dep. et prov.	548 812	28,04	619 344	31,73
Autres charges	0	0,00	3	0,00
<b>Total</b>	<b>1 299 552</b>	<b>66,41</b>	<b>1 384 878</b>	<b>70,95</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-23 034</b>	<b>-1,18</b>	<b>53 628</b>	<b>2,75</b>
Produits financiers	28 027	1,43	20 815	1,07
Charges financières	136 728	6,99	137 642	7,05
<b>Résultat financier</b>	<b>-108 701</b>	<b>-5,55</b>	<b>-116 826</b>	<b>-5,98</b>
Quote-part des opérat. en commun				
<b>Résultat courant</b>	<b>-131 735</b>	<b>-6,73</b>	<b>-63 198</b>	<b>-3,24</b>
Produits exceptionnels	104 910	5,36	108 466	5,56
Charges exceptionnelles	12 572	0,64	24 654	1,26
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>92 338</b>	<b>4,72</b>	<b>83 812</b>	<b>4,29</b>
Participation des salariés				
Impôt sur les bénéfices				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-39 397</b>	<b>-2,01</b>	<b>20 614</b>	<b>1,06</b>

Source : comptes annuels 2019.



## RÉPONSE AU RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

### SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE PERONNE (SAIP) (Département de la Somme)

Exercices 2015 et suivants

Représentants légaux en fonctions pour la période examinée :

- M. Jean-Philippe Brancourt : réponse de 12 pages.
- Mme Thérèse Dheygers : pas de réponse.

*« Les destinataires du rapport d'observations disposent d'un délai d'un mois pour adresser au greffe de la chambre régionale des comptes une réponse écrite. Dès lors qu'elles ont été adressées dans le délai précité, ces réponses sont jointes au rapport. **Elles engagent la seule responsabilité de leurs auteurs** » (article 42 de la loi n° 2001-1248 du 21 décembre 2001).*







Les publications de la chambre régionale des comptes  
Hauts-de-France  
sont disponibles sur le site :  
[www.ccomptes.fr/fr/crc-hauts-de-france](http://www.ccomptes.fr/fr/crc-hauts-de-france)

**Chambre régionale des comptes Hauts-de-France**  
14 rue du Marché au Filé - 62012 Arras cedex

Adresse méil : [hautsdefrance@ccomptes.fr](mailto:hautsdefrance@ccomptes.fr)