

3. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

La fonction comptable est assurée dans le cadre du mandat d'administration par ICADE G3A (agence de LYON).

Les états financiers (bilan, compte de résultat, annexe, liasse fiscale, rapport de gestion) sont normalement produits ainsi que les documents spécifiques aux SEM immobilières (compte de résultat par opération). Le rapport d'activité présenté lors de l'assemblée générale annuelle est détaillé et donne une information de qualité aux administrateurs.

Obs 1 : La société ne dispose pas d'outils d'analyse financière performants.

Malgré sa situation financière difficile depuis plusieurs années, l'analyse prévisionnelle réalisée en 2001 par Cdcités n'a pas été actualisée, alors même que la convention de mandat précise (article 6) que le mandataire dans le cadre de la gestion financière doit « réaliser l'analyse financière de la SAIEM avec des simulations financières de la société au fil de l'eau sur 10 ans actualisées chaque année au vu des résultats comptables de l'exercice ».

Le commissariat aux comptes est assuré par le cabinet d'expertise comptable. Pour les quatre derniers exercices étudiés, il n'a été formulé aucune réserve.

Toutefois, bien que la société ait produit un rapport sur le fonctionnement du conseil d'administration et sur l'organisation des procédures de contrôle interne mises en place par la société (article L 225-37 du code de commerce), le commissaire aux comptes mentionne son absence pour l'exercice 2003. Il appartenait au commissaire aux comptes, au terme de l'article L 225-235 4^{ème} alinéa, de présenter ses observations sur ce rapport s'il l'estimait incomplet ou insuffisant.

3.1 RESPECT DES RÈGLES COMPTABLES

Dans l'ensemble, la comptabilité de la société apparaît bien tenue (exactes imputations comptables, présence des pièces justificatives...).

Obs 2 : Quelques observations doivent toutefois être formulées :

- une opération en acquisition-amélioration (13, rue Gambetta) est comptabilisée en immobilisation en cours depuis plusieurs exercices pour un montant de 120 k€. Compte tenu des difficultés apparues pour la réhabilitation de ce bâtiment (actuellement muré), le principe de prudence nécessitait de constituer une provision pour dépréciation,
- le stock accession comprend également une opération (résidence du Parc - 2^{ème} tranche) arrêtée depuis 2000. Les coûts de production (60 k€) à l'exception de la charge foncière ont bien été provisionnés mais il est nécessaire de constater la perte dès lors que cette opération est abandonnée (décision prise en CA en 2001),
- les créances locataires douteuses n'apparaissent que pour le montant provisionné (72 k€) et non pas pour l'intégralité des créances (142 k€) faisant l'objet d'une provision partielle ou totale,
- la régularisation des charges locatives intervient avec retard. En effet au moment de notre contrôle (décembre 2004), la régularisation des charges de l'exercice 2003 n'est toujours pas réalisée.

Outre que la convention de gestion locative n'est pas respectée puisqu'elle prévoit un délai maximum de 6 mois après la clôture de l'exercice pour la régularisation des charges récupérables, le résultat n'est pas fiable puisqu'en 2002 les charges récupérées sont supérieures aux charges récupérables malgré l'incidence des pertes liées à la vacance.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 1 - La Société ne dispose pas d'outils d'analyse financière performants

Une analyse financière a été établie en novembre 2003 sur cinq ans (jointe à la présente). Les administrateurs connaissaient la tendance prévisionnelle de la S.A.I.E.M. au fil de l'eau et avaient déjà comme projet de vendre le patrimoine pour restaurer les capitaux propres de la Société.

Depuis 2003, en collaboration avec le Président, un projet de développement de la Société était à l'étude et il est prévu aujourd'hui avec le prix de vente arrêté et un plan d'action clairement défini de pouvoir proposer aux administrateurs une simulation financière actualisée sur dix ans éventuellement.

Cette analyse n'a malheureusement pas été fournie lors du contrôle. Par ailleurs, lors de la réunion de clôture, il n'a pas été mentionné l'existence de cette étude.

Observation 2 - Quelques observations doivent toutefois être formulées

1-13 rue Gambetta.

L'opération en acquisition réhabilitation (13 rue Gambetta) est comptabilisée en immobilisations en cours depuis plusieurs exercices pour un montant de 120 k€. Initialement, cette opération devait faire l'objet d'une réhabilitation lourde, aucune suite n'a été donnée à ce projet, néanmoins, à ce jour, il est prévu que cet immeuble fasse partie d'un important projet immobilier en accession à la propriété qui doit être engagé en 2006. Certaines parcelles attenantes restent à acquérir. Il convient donc de conserver la ligne immobilisation en cours.

2- Stock accession (Résidence du Parc, 2^{ème} tranche)

L'opération initialement prévue a été réalisée par un autre promoteur à qui il a été vendue une partie du foncier. Il est recherché un repreneur pour le solde du foncier. Nous préconisons d'attendre les éléments chiffrés de

En vertu de la règle de prudence, il était nécessaire de provisionner cette opération.

Compte tenu de son ancienneté il est nécessaire de constater la perte sur cette opération.