

Rapport définitif n° 2011-122 Mars 2013
Société anonyme d'HLM «Logiseine»
Mont-Saint-Aignan (76)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2011-122 SA D'HLM LOGISEINE – 76

Président du conseil de surveillance : Francis Da Costa
Président du directoire : Jean-Luc Schroeder
Adresse : 1 Place des Coquets
76135 Mont-Saint-Aignan cédex

Nombre de logements familiaux gérés : 6529

Nombre de logements familiaux en propriété : 6473

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 277

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.9	1.17	0.37
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	46.7	46.7	47.7
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1.23	1.4	1.5
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.13	2.99	2.9
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.99		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	1.7		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.3	3.78	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	12.3	12.18	
	Quartile : 3		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	15.1	12.24	
	Quartile : 3		

Présentation générale de l'organisme

Logiseine est une filiale à quasi 100% du groupe formé par son actionnaire de référence, Logiliance ouest, issu du regroupement de six CIL normands à compter du 1^{er} juillet 2010. En 2011, Logiliance ouest a recapitalisé Logiseine à hauteur de 9 112 940,88 €. Logiseine a absorbé la SA la Normande HLM au 1^{er} janvier 2010 (265 logements). La société se développe à l'échelle du territoire de la CREA. Elle achève la mise en œuvre des deux projets ANRU auxquels elle participe.

Points forts

- Une organisation adaptée à son patrimoine
- Une gestion locative d'un niveau correct
- Une bonne qualité de service rendu qui va de pair avec une augmentation de ses standards
- Un effort d'entretien et d'amélioration de son parc
- Une rentabilité et un potentiel financier satisfaisants
- Une capacité financière apte à couvrir les besoins à moyen terme liés à une production soutenue et à une requalification forte et de qualité de son parc

Points faibles

- Une gestion perfectible de la régularisation annuelle des charges récupérables
- Un stock d'impayés élevé qui s'accroît

- Un manque de transparence dans la gestion active de la dette et une absence de provisions
- Une vacance soutenue

Anomalies ou irrégularités particulières

- Des prestations intergroupe qui ne sont pas réglementées par des conventions préalablement approuvées par le conseil de surveillance, dont celles au profit de Logiliance ouest sont hors objet social.

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Conclusion

Logiseine doit davantage formaliser ses relations avec ses partenaires, au sein du groupe Logiliance ouest, pour asseoir leur sécurité juridique. Par ailleurs, elle dispose d'une organisation qui la met en capacité de proposer un bon niveau de service à ses locataires qui constituent une population aux caractéristiques sociales avérées. Pour autant, la société doit veiller à régulariser les charges récupérables dans des délais raisonnables.

La société dispose d'une rentabilité et d'un potentiel financier satisfaisants et plutôt pérennes qu'elle peut encore améliorer en accentuant son effort de gestion de la vacance et des impayés. A moyen terme, sa capacité financière doit lui permettre de supporter la forte injection de fonds propres liée à une production soutenue de logements et à une requalification forte et de qualité de son parc. La société se doit d'actualiser régulièrement son étude prévisionnelle afin de préserver son potentiel minimum. Toutefois, le conseil de surveillance doit se déterminer sur la stratégie de gestion active de sa dette, sur son suivi et passer les provisions nécessaires.

Inspecteurs-auditeurs Miilos :Alain Favennec et Eric Rousselle
Chargé de mission d'inspection : Philippe Boilot
Précédent rapport Miilos : n°2007-038 de février 2008
Contrôle effectué du 03/11/2011 au 06/04/2012
Diffusion du rapport définitif : Mars 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2011-122

LOGISEINE – 76

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCÈS AU LOGEMENT	6
3.2.1 Connaissance de la demande.....	6
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	7
3.2.3 Gestion des attributions.....	7
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.3.1 Loyers	7
3.3.2 Charges	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS	8
3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSIONS SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE.....	10
4. PATRIMOINE	10
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE	10
4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	10
4.3.1 Rythme de construction depuis les 3 ou 5 dernières années et objectifs de production	10
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	11
4.4 MAINTENANCE DU PARC	12
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	12
4.6 ACCESSION SOCIALE	13
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	13
5. CONTRIBUTION À LA POLITIQUE DE LA VILLE	13
6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE	13
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ.....	13
6.2 GESTION DE LA DETTE ET DES CONCOURS BANCAIRES	14
6.2.1 Concours bancaires	14
6.2.2 Gestion active de la dette	14
6.3 ANALYSE FINANCIÈRE.....	15
6.3.1 Rentabilité Gestion locative et politique sociale	15
6.3.2 Structure financière	18
6.4 ANALYSE PRÉVISIONNELLE	19
6.4.1 Hypothèses.....	19
6.4.2 Evolution des résultats prévisionnels	20
6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE	20
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	21
7.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	21
7.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION	21
7.2.1 Cotisation de base	21
7.2.2 Cotisation additionnelle	21
7.2.3 Cotisations sur le potentiel financier.....	21
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	21
8. CONCLUSION	22

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la SA d'HLM Logiseine en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers.* »

Le précédent contrôle, réalisé en 2007, soulignait la qualité de la gestion de proximité mise en œuvre par l'organisme, le bon état d'entretien de son parc ainsi que le dynamisme de sa maîtrise d'ouvrage. Cependant, il lui restait à améliorer la procédure de révision de ses loyers, à achever son plan stratégique de patrimoine ainsi qu'à régulariser des anomalies comptables.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME

Au 31 décembre 2010, Logiseine était propriétaire de 6 473 logements familiaux, dont 8 logements de gendarmerie, auxquels s'ajoutent 575 places en foyer représentant 278 équivalents logements. Ce patrimoine est essentiellement réparti sur 31 communes de Seine-Maritime et marginalement sur les départements de l'Eure (42 logements) et de la Manche (70 logements).

	Logements familiaux	Foyers		Total
		Nb de places	Equiv. Logts	
Logements conventionnés	6 063	364	195	6 258
Logements non conventionnés	410	211	83	493
Logements gérés hors propriété	56	0	0	56
Total équivalents	6 529	575	278	6 807

Le principal territoire d'intervention et de développement de Logiseine correspond à celui de la communauté d'agglomération de Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA). Ce territoire représente 50% de la demande départementale et 38% de la demande régionale au 1^{er} janvier 2011. Cependant, avec 3 demandes pour 1 attribution, la pression de la demande y est comparable à celle observée en Seine-Maritime (2,88), en Haute-Normandie (2,76) ou sur le territoire de la communauté d'agglomération du Havre (2,96). La situation est en fait nettement plus tendue sur la communauté d'agglomération de Dieppe avec 4,90 demandes pour 1 attribution.

Le programme local de l'habitat de la CREA 2012-2017, qui doit être approuvé en juin prochain, se donne pour objectif de produire 3 000 logements par an en moyenne (dont 900 logements sociaux), soit 1 000 de plus que ceux produits au cours des dix dernières années.

Réponses de l'organisme

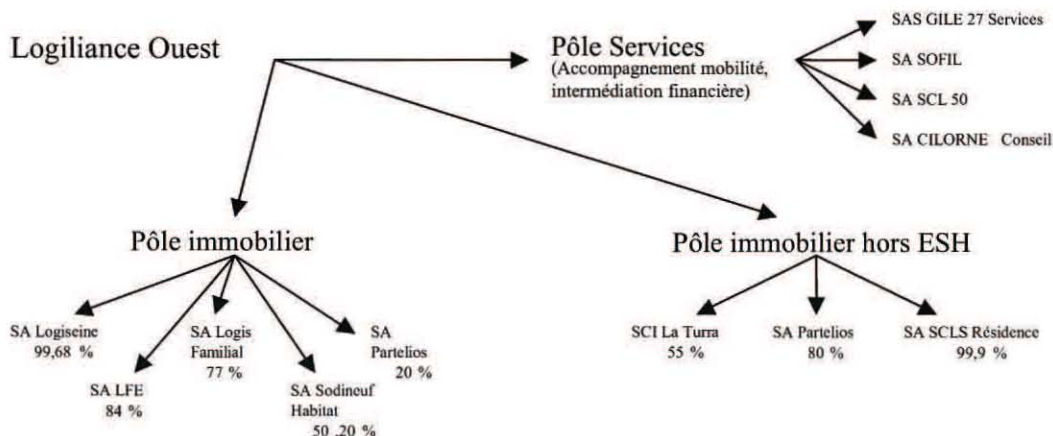
Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

La société d'HLM Logiseine est une filiale du groupe formé par son actionnaire de référence, Logiliance Ouest (association loi 1901), issu du regroupement de six CIIL normands à compter du 1^{er} juillet 2010.

La structure du groupe est la suivante :



L'actionnaire de référence est l'association Logiliance ouest qui détient plus de 99% des actions de Logiseine. Son capital social a été augmenté de 2 000 006,16 €, passant de 7 112 934,72 € à 9 112 940,88 €, par décision des actionnaires réunis en assemblée générale extraordinaire le 29 juin 2011. Cette augmentation a été entièrement réservée à Logiliance ouest, qui a souscrit et libéré l'intégralité des nouvelles actions le 18 novembre 2011.

Logiseine a fusionné avec la SA la Normande HLM au 1^{er} janvier 2010 et repris 265 logements répartis sur quatre départements de la Normandie. L'objectif de Logiseine est de vendre tout le patrimoine qui n'est pas situé sur Rouen.

Depuis juin 2005, le conseil de surveillance est présidé par M. Francis Da Costa, représentant l'actionnaire de référence au titre du MEDEF. Il a réuni son conseil quatre fois par an en moyenne sur la période 2006 - 2011. Les dix-sept membres du conseil de surveillance bénéficient d'un bon niveau d'information qui les met en capacité d'assurer le contrôle de la gestion de la société, conduite par le directoire, à l'exception toutefois de la gestion active de la dette (cf. § 6.2.2). Outre les commissions d'appel d'offres et d'attribution des logements, certains membres, désignés à cet effet, participent à des commissions ad-hoc :

- La commission administrative et financière, composée de cinq membres du conseil de surveillance dont le président et son vice-président. Elle est réunie en cas de besoin pour examiner des points particuliers sur tout sujet avant son passage en conseil de surveillance.
- La commission technique, sous la présidence du président du directoire, réunie quatre membres du conseil de surveillance ainsi que le directeur des investissements. Le rythme des réunions est de trois à quatre par an.

Le conseil a validé les orientations stratégiques de la société à l'horizon 2016, définies dans le cadre du plan stratégique de patrimoine et de la convention d'utilité sociale signée en juillet 2011. La société prévoit de développer son offre sur le territoire de la CREA ainsi qu'autour de la commune de Barentin. L'engagement retenu dans la CUS est de 100 logements en moyenne par an : 70 PLUS, 20 PLAI et 10 PLS. Jusqu'en 2014, le rythme des mises en service connaît un pic avec 205 logements livrés par an. Parallèlement, l'effort d'entretien et de requalification du patrimoine existant sera amplifié, notamment par la réhabilitation énergétique de la moitié de son parc classé E, F et G (1 030 logements sur 2 070).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.1 Gouvernance et Management :

- Paragraphe 4 : rectification à apporter
⇒ la Société Normande HLM a fusionné avec LOGISEINE, et non l'inverse

En effet, c'est bien la société Normande HLM qui a fusionné avec Logiseine.

Obs 1 : Le conseil de surveillance n'a pas fixé le montant de la rémunération des membres du directoire.

En application de l'article L. 225-63 du code de commerce, le conseil de surveillance fixe la rémunération de l'ensemble des membres du directoire, puisqu'il les nomme. Il doit par ailleurs, délibérer sur le fait qu'il accepte l'encadrement de la rémunération du président de son directoire décidé par son actionnaire de référence, en application d'une directive de l'union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) en date du 29 octobre 2010. Pour l'exercice 2010, la rémunération des membres du direction s'élèvent à :

- pour M. Schroeder (60% de sa rémunération totale) ;
- pour M. Delizy.

En effet, M. Schroeder est titulaire de deux mandats sociaux, en tant que président du directoire de la SA d'HLM Logiseine ainsi qu'en tant que directeur général délégué de Logiliance Ouest.

Obs 2 : Les prestations réalisées par Logiseine pour le compte de Logiliance Ouest dans le cadre d'une mise à disposition de personnel sont contraires aux dispositions du CCH fixant l'objet social des SA d'HLM (article L.422-2, R.422-1 et statuts-types annexés à la partie réglementaire du CCH). De plus, cette pratique apparaît porter atteinte à la mission d'intérêt général dévolue à un organisme d'HLM agréé à ce titre par les pouvoirs publics. En outre, cette convention de mise à disposition de personnel conclue le 1^{er} janvier 2012 entre Logiseine et Logiliance Ouest n'a pas été préalablement autorisée par le conseil de surveillance de Logiseine en contradiction avec les dispositions du code de commerce et du CCH relatives au régime des conventions réglementées (articles L.225-86 et suivants du code de commerce ; article L.423-10 du CCH) qui ont pour objet de prévenir les risque de conflits d'intérêts.

L'article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation dispose notamment que toute convention conclue entre une société d'HLM et une personne morale dans laquelle un membre de son conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur est subordonnée à l'autorisation préalable de son conseil de surveillance. Le 1^{er} janvier 2012, Logiseine a conclu avec son actionnaire de référence une convention de mise à disposition de personnel avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2010, date de création de Logiliance Ouest. Ce contrat concerne les prestations de secrétariat de la direction générale comme de gestion des ressources humaines et informatiques que Logiseine fournit à Logiliance ouest. Il devra aussi être conforme aux dispositions de l'article L.8241-2 du code du travail qui prévoit notamment, l'accord du salarié, la rédaction d'un avenant au contrat de travail ainsi qu'une consultation préalable du comité d'entreprise.

Au-delà de ces prestations (secrétariat de direction, gestion des ressources humaines et informatiques) régies par convention, le directoire devrait dresser une liste exhaustive des prestations que Logiseine assure pour le compte d'autres sociétés, comme celles dont elle bénéficie, afin de vérifier qu'elles font toutes l'objet d'une convention de prestation de services dûment approuvée (cf. observation n°6). Par ailleurs, les membres du conseil de surveillance pourraient utilement dresser une cartographie des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts dans le cadre des activités que la société exerce au sein du groupe formé depuis la restructuration de son actionnaire de référence. D'autant que le président du conseil de surveillance et son vice-président ainsi que le représentant de l'actionnaire de référence cumulent respectivement entre 4 et 6 mandats sociaux.

De la même façon, la conclusion sans publicité ni mise en concurrence de la convention de gestion des trente trois logements appartenant à l'association La Foncière par Sofil (société titre V du groupe Logiliance ouest) au profit de Logiseine fait peser un risque juridique sur ce type de contrat. En effet, il ne semble pas pouvoir bénéficier de l'exception « in house » dès lors que Sofil n'est pas en mesure d'exercer sur Logiseine un contrôle comparable à celui qu'elle exercerait sur ses services, de plus, Logiseine ne travaille pas quasi-exclusivement pour Sofil.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1 :

Le Conseil de Surveillance n'a pas fixé le montant de la rémunération des membres du Directoire

Depuis le regroupement des CIL intervenu en 2010, l'UESL a demandé à chaque CIL, de mettre en place un comité de rémunération, s'appliquant aux Dirigeants du CIL LOGILIANCE et de ses filiales ESH.

Ainsi, depuis 2010, la rémunération de Monsieur SCHROEDER en tant que Président du Directoire de LOGISEINE, est fixée par le Comité de rémunération de LOGILIANCE, selon un barème établi par l'UESL et sur proposition du Président du Conseil de Surveillance, pour tenir compte de l'atteinte de ses objectifs.

La rémunération de Monsieur SCHROEDER indiquée doit être retraitée ; en effet, le montant intègre un avantage en nature, au titre de la GSC et de l'abondement du PER, ainsi qu'un rappel de salaire. Par ailleurs, ce salaire n'est pas égal à 60 % de sa rémunération totale, car le salaire de CILiance, hors avantage en nature, était inférieur à celui de LOGISEINE. Le salaire annuel de base de LOGISEINE est de

Nous nous proposons de mettre en place, au sein de l'ESH LOGISEINE, un comité de rémunération qui fixera la rémunération des membres du Directoire.

Par ailleurs, nous ferons délibérer le Conseil de Surveillance sur l'encadrement de la rémunération du Président du Directoire, selon les directives de l'UESL.

Obs 2 :

Il est rappelé que la mise à disposition de personnel de LOGISEINE au CIL, successivement CIL de ROUEN, puis CILiance Rouen-Dieppe, devenu LOGILIANCE Ouest dans le cadre des fusions des CIL, intervenues depuis le 1^{er} juillet 2010, existe depuis plusieurs années.

Il est pris acte de la volonté de la société de faire délibérer son conseil de surveillance sur l'encadrement de la rémunération du président du directoire en application des directives de l'UESL.

Par ailleurs, la constitution d'un comité de rémunération au sein du conseil de surveillance permettra à ses membres de débattre de la rémunération de l'ensemble des membres du directoire.

Observation maintenue. L'article L. 422-2 du CCH qui fixe l'objet social des SA d'HLM ne prévoit pas que ces dernières réalisent des prestations de service au profit d'une association d'Action Logement.

Réponses de l'organisme

Lors des précédents contrôles de la MIILOS et de l'ANPEEC, les clés de répartition avaient été communiquées aux contrôleurs respectifs qui en avaient pris acte.

Afin de se conformer avec les dispositions du code de commerce et du CCH, le Conseil de Surveillance du 15 Juin 2012 a régularisé la convention de mise à disposition de personnel de LOGISEINE à LOGILIANCE, conclue le 1^{er} Janvier 2012, entre LOGILIANCE et LOGISEINE, avec effet rétro-actif au 1^{er} Juillet 2010

Cette convention fera l'objet d'un avenant, en cas de modification des règles de répartition.

Par ailleurs, il est souligné, qu'afin de respecter l'intérêt général dévolu à un organisme HLM, les refacturations sont effectuées à l'Euro près, sans aucune marge réalisée par LOGISEINE.

2.2 Prestations des collaborateurs de LOGISEINE pour le compte de LOGILIANCE

Des avenants aux contrats de travail des collaborateurs de LOGISEINE travaillant également pour le compte de LOGILIANCE, détaillant les activités assurées pour le compte de LOGILIANCE ont été établis

et le CE sera consulté, bien qu'il en avait déjà été informé, lors de la fusion des CIL.

Concernant Monsieur

, un courrier en date du 31 mai 2007 lui avait été remis concernant la mission qui lui avait été confiée au sein de CILiance

2.3 Prestations de LOGISEINE pour le compte de la SOFIL au titre de la Foncière

La Foncière lance des appels d'offres pour la mise en gestion de toutes les nouvelles opérations.

LOGISEINE répond systématiquement aux appels d'offres de la Foncière et a été retenu pour plusieurs programmes, depuis 2005.

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos note que l'organisme ne répond pas à l'observation n°2, laquelle constate que la SA d'HLM réalise des prestations hors objet social au regard des dispositions du CCH. Par ailleurs, il est rappelé que cette observation ne porte pas sur le respect des règles du code du travail relatives au prêt de main d'œuvre.

Au-delà de cette remarque de fond, la société doit veiller au respect de la procédure des conventions réglementées résultant des dispositions du code de commerce (art. L. 225-86 et suivants) et du CCH (art. L. 423-10 et suivants).

Dont acte.

Observation maintenue. C'est l'absence de concurrence préalablement à la passation de la convention de gestion par la Sofil au profit de Logiseine que dénonce le rapport et non pas les conditions de la conclusion du mandat entre la Foncière et la Sofil.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Concernant les 2 programmes Felling et Jean Macé, situés à Saint Etienne du Rouvray, mis en location en décembre 2011, la candidature de LOGISEINE avait été retenue, dans un premier temps, par la Foncière le 15 décembre 2011

Finalement, pour des raisons internes à la Foncière, celle-ci a préféré « afficher » un gestionnaire, de statut non HLM, s'agissant d'opérations locatives réalisées dans un secteur ANRU. C'est la raison pour laquelle, la Foncière a décidé de retenir, dans un second temps, la SOFIL, comme gestionnaire, par courrier, en date du 19 mars 2012

La Foncière ayant une parfaite connaissance des structures juridiques de LOGILIANCE, dont la SOFIL (structure sans personnel) et l'ESH LOGISEINE, il a été décidé, d'un commun accord, de passer un mandat de gestion entre la SOFIL et LOGISEINE, pour assurer la gestion complète des deux ensembles immobiliers.

La rémunération versée par la SOFIL à LOGISEINE est identique à celle perçue par la SOFIL de la Foncière, ce qui signifie que LOGISEINE ne réalise aucune marge supplémentaire sur la SOFIL.

Le mandat de gestion entre la SOFIL et LOGISEINE a été approuvé par le Conseil d'Administration de la SOFIL du 2 décembre 2011 et du Conseil de Surveillance de LOGISEINE du 16 décembre 2011.

Il en est pris acte.

2.4. Liste des mandats

La liste des mandats et des fonctions exercés par chacun des membres du Conseil de Surveillance a été intégrée au rapport d'activité de l'année 2011, présenté lors de l'AGO du 15 Juin 2012.

Cette disposition sera dorénavant appliquée chaque année.

Par ailleurs, la convention de gestion de ces logements n'a pas été préalablement autorisée par le conseil de surveillance de Logiseine conformément au régime des conventions réglementées (articles L. 225-86 et suivants du code de commerce ; article L. 423-10 du CCH).

Enfin, le rapport annuel de gestion du directoire à l'assemblée générale des actionnaires prévu par l'article L. 225-102-1 du code de commerce doit comporter la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des membres du conseil de surveillance de Logiseine, y compris hors secteur du logement social. Cette liste est une composante dudit rapport et ne doit donc pas simplement être mise à la disposition des actionnaires, comme c'est le cas actuellement.

2.2.2 Organisation et management

Les services de la société sont répartis entre :

- Le siège qui regroupe l'ensemble des fonctions support (gestion des moyens humains, techniques et financiers) ;
- Trois antennes situées sur les communes (hors Rouen) où la société possède le plus de parc (Barentin, Darnétal et Saint-Etienne-du-Rouvray) qui assurent la gestion locative, sociale et technique du parc ;
- Des points d'accueil en pied d'immeuble complètent le dispositif de gestion de proximité.

L'organisation du travail est largement fonction des engagements que la société a pris dans le cadre de QUALIBAIL® afin d'améliorer la qualité de service de sa gestion locative. C'est la raison pour laquelle, en avril 2011, la commercialisation des logements a été décentralisée dans les antennes. La société a défini son nouveau profil de poste de « chargé de clientèle » qui devient l'interlocuteur unique du demandeur de logement, puis du locataire jusqu'à son départ du logement. Il s'agit ici de rationaliser la relation client qui passait auparavant par quatre interlocuteurs différents, voire cinq en cas d'impayé de loyer.

A ce titre, Logiseine est engagée depuis 2000 dans une démarche d'amélioration de la qualité de ses prestations. Avec deux autres sociétés HLM de Seine-Maritime, elle est à l'origine de la rédaction du référentiel d'engagements de service QUALIBAIL® en 2001 puis de son actualisation, dans sa version 2, en 2010. Certifiée par l'association française de l'assurance qualité (AFAQ) depuis 2004, elle doit demander sa certification à la nouvelle version QUALIBAIL® d'ici juin 2012.

Les effectifs sont stables sur la période 2006-2011 avec une baisse du nombre de contrats à durée indéterminée (130 contre 133) et une augmentation des équivalents temps plein (+ 0,76%) qui correspond au moindre choix du temps partiel. Les deux tiers de cet effectif sont localisés en antenne et dans les points d'accueil liés aux groupes immobiliers.

2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La gouvernance de la société s'exerce globalement de façon transparente et conforme à la réglementation, mis à part la gestion active de la dette. Pour autant, elle doit demeurer vigilante quant à l'exercice de l'intégralité de ses prérogatives vis-à-vis de son actionnaire de référence, comme à l'intérieur du nouveau groupe formé autour de lui. La formalisation de ses relations intra groupe doit aussi être juridiquement assurée. La société demeure bien organisée.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

A la lecture des résultats de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) 2009 figurant au tableau ci-dessous, Logiseine loge une population aux ressources plus modestes que celle logée

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

au niveau de l'agglomération rouennaise. Mais, sur ce point, l'agglomération de Rouen apparaît en décalage par rapport aux échelons départemental et régional. Par ailleurs, la part des locataires de logiseine bénéficiaires des minima sociaux reste stable entre 2006 (14,4 %) et 2009 (14,3 %), à un niveau nettement plus élevé qu'en Haute-Normandie (9,7 %). Enfin, les locataires de Logiseine sont moins nombreux à déclarer occuper un emploi stable, 59 % contre 67,6 % sur l'agglomération.

	Revenu < 20%	Revenu < 60%	Revenu > 100%	% bénéf. APL	% bénéf. minima sociaux	% familles monoparentales	% familles 3 enf. et +	% familles monoparentales 3 enf. et +
Organisme 2006	18,5%	60,6%	8,7%	42,9%	14,4%	17,0%	8,9%	2,3%
Organisme 2009	18,4%	62,0%	7,7%	46,7%	14,3%	16,9%	9,1%	2,3%
Nouv. Entrants 2006-2009	23,4%	70,6%	5,2%	44,5%	11,6%	20,0%	11,2%	3,2%
Agglo. Rouen 2009	15,5%	57,7%	8,3%	43,5%	nc	17,2%	7,7%	2,1%
Département 2009	17,4%	61,8%	7,0%	47,3%	nc	16,8%	8,9%	2,4%
Région 2009	17,8%	62,8%	6,7%	47,7%	9,7%	17,7%	9,2%	2,5%
National 2009	20,4%	66,4%	6,2%	46,7%	14,3%	19,2%	10,4%	2,9%

Sur la période 2006-2010, le taux de logements vacants reste important à Logiseine, de 6,59% en 2006 à 5,38% en 2010. Cela représente entre une fois et demie et deux fois le taux observé au niveau régional. La vacance technique pèse lourdement dans ce résultat, compte tenu des logements immobilisés en attente de démolition dans le cadre de la rénovation urbaine. Pour autant, l'organisme doit être vigilant face à l'évolution de la vacance commerciale et notamment celle de plus de trois mois (révélatrice de réelles difficultés à relouer) qui est passée de 0,43% en 2006 (27 logements) à 1,23% en 2010 (79 logements). Le secteur des Hauts de Rouen reste difficile à commercialiser, bien que les travaux réalisés dans le cadre de l'ANRU contribuent à changer l'image du quartier. Sur la commune de Barentin (hors CREA), un phénomène de vacance commerciale durable s'installe du fait d'une moindre demande de logement conjuguée au déficit d'image d'une partie du patrimoine à l'exemple du « Normandie ». Par ailleurs, la mobilité des locataires qui mutent à l'intérieur du parc de l'organisme, ou bien qui le quittent, est supérieure à celle relevée au niveau régional (10,8% contre 9,2% en 2010). Les groupes qui concentrent les départs sont, là encore, ceux des Hauts de Rouen et Barentin.

3.2 ACCÈS AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Logiseine participe à l'observatoire régional de la demande géré par l'association régionale des organismes d'HLM, ainsi qu'au fichier départemental de gestion de la demande de logement social (depuis avril 2011). La société dispose par ce biais d'une information à la fois globale, commune à l'ensemble des bailleurs sociaux, et précise, à l'échelle de son secteur d'intervention.

Logiseine enregistre en Seine-Maritime une demande relativement stable, qui se situe autour de 3 600 demandes en moyenne par an sur la période 2006-2010, pour 727 attributions. De fait, la demande reste tendue, au niveau de l'organisme, en passant de 4,60 demandes pour une attribution en 2006 à 5,45 en 2010.

Les conditions de réception et d'enregistrement des nouvelles demandes, centralisées au siège de la société, sont conformes à la réglementation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.1 OCCUPATION DU PARC

La vacance commerciale de plus de 3 mois, retraitée des logements indisponibles, destinés à la vente et à la démolition, a été ramenée, au 31 décembre 2012 à 62 logements, soit 0,85 % du patrimoine.

Le nombre de logements vacants, de plus de 3 mois, sur le quartier de la Grand Mare a été réduit à 7, au 31 décembre 2012.

Concernant le quartier Normandie à Barentin, le Conseil de Surveillance du 19 décembre 2012 a donné son accord sur l'engagement d'une opération de renouvellement urbain partiel, en accord avec la Ville de Barentin.

Le projet de renouvellement urbain sera prochainement présenté à la DDTM.

Bien qu'aucune observation numérotée n'ait été faite à ce sujet, il est pris acte des éclaircissements apportés par l'organisme.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

A défaut d'une politique d'occupation de son parc clairement définie, le règlement intérieur des commissions d'attribution fixe, outre les modalités de fonctionnement des commissions, les principes généraux d'attribution à respecter. Chaque année le conseil de surveillance délibère pour confirmer, voire actualiser, les critères pour attribuer les logements.

Logiseine a travaillé au rééquilibrage des droits de réservation qui grèvent son parc, pour aboutir à la situation suivante :

- 22% au bénéfice de l'Etat,
- 17,5 % au bénéfice des collectivités territoriales,
- 43% au bénéfice des réservataires d'Action Logement.

La société dispose désormais des moyens de mettre en œuvre sa propre politique d'occupation puisque 17,5 % de son parc apparaît libre de droits.

3.2.3 Gestion des attributions

La société a mis en place trois commissions d'attribution, une par antenne, qui sont réunies en moyenne toutes les trois semaines. Leur composition et leur fonctionnement n'appellent pas d'observations particulières. Globalement, deux à trois demandes sont présentées par logement à attribuer.

L'attention de l'organisme est toutefois appelée quant à certains motifs de rejet qui relèvent davantage de l'ajournement que du refus pur et simple. C'est le cas des décisions de rejet fondées sur l'inadéquation entre la taille de la famille et celle du logement, l'existence d'une dette locative, le comportement ou le mode de vie, l'incapacité juridique à passer un contrat ou bien encore l'inadéquation du profil du candidat par rapport à des objectifs de mixité sociale.

Il n'a pas été relevé de dépassement des plafonds de ressources sur l'échantillon étudié et aucun dossier ne passe en commission d'attribution sans avoir été préalablement enregistré.

Logiseine s'inscrit pleinement dans les dispositifs réglementaires en faveur des ménages défavorisés et a dépassé les obligations qui lui sont fixées dans le cadre de l'accord collectif départemental avec 163 relogements effectués entre 2009 et 2011, pour un objectif de 126.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Comme le montre le tableau ci-dessous, les loyers que pratique Logiseine ont une structure proche de celle observée sur l'ensemble du parc des bailleurs sociaux de Seine-Maritime.

Comparaison des loyers au m ² de SH avec les valeurs EPLS au 01/01/2010	1er quartile	médiane	3ème quartile	moyenne
Logiseine	4,18	4,66	5,53	4,99
Seine-Maritime	4,22	4,65	5,21	4,77
Haute-Normandie	4,25	4,69	5,31	4,82
France	4,29	4,96	5,75	5,19

Une part importante de son parc (60%) est accessible puisque financée sur la base d'anciens financements. Par contre, les logements financés en PLA sont moins abordables ; or, ils représentent le quart du parc. D'où un loyer moyen (4,99 €) un peu supérieur à celui constaté à l'échelon départemental (4,77 €).

Les augmentations de loyers en masse mises en œuvre par l'organisme restent contenues, sur la période, légèrement supérieure aux demandes gouvernementales. Le conseil de surveillance a

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

décidé une hausse en masse de 1,64 % pour 2012, inférieure au maximum que constitue la variation entre l'indice de référence des loyers du troisième trimestre 2010 et celui de 2011 (+ 1,9 %).

Evolution annuelle moyenne des loyers

En %	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Cumul
Recommandation gouvernementale	1,80%	1,80%	2,70%	2,38%	1,00%	1,10%	10,78%
Augmentation en masse	2,15%	2,15%	2,15%	2,21%	1,50%	1,10%	11,26%

3.3.2 Charges

Obs 3 : Fin 2011, la régularisation des charges relative à l'exercice 2010 concernant 2 438 logements n'était toujours pas intervenue.

L'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose que lorsque les charges font l'objet de provisions mensuelles la régularisation doit être au moins annuelle. La société constate les charges par année civile et a pour objectif de les régulariser sur le quittancement de juillet N+1. Or, en janvier 2012, il restait à l'organisme à quittancer la régularisation des charges relatives à 2010 de 2 438 logements, c'est 36 % du total des logements concernés. Seulement 11% des logements ont été régularisés au 1^{er} semestre 2011. De même, la régularisation des charges 2008 s'est aussi poursuivie en N+2 pour 11% des logements concernés. L'organisme doit dégager les moyens aptes à lui permettre de respecter son obligation.

Pourtant, l'organisme est attentif à l'évolution des charges récupérables notamment en assurant une gestion rigoureuse de ses contrats d'entretien et de maintenance, ou bien lorsqu'il intègre un volet énergétique à ses programmes de réhabilitation. Globalement, le montant des appels de provision est plutôt bien ajusté à la dépense finale. Cependant, les groupes Brossolette à Malaunay, Verdi et Wagner à Rouen présentent des sous-provisionnements en matière de dépenses de chauffage (collectif) qui ont abouti à des régularisations respectivement de 281 €, 468 € et 624 € en moyenne par logement en 2011. L'organisme travaille toutefois en bonne intelligence avec les associations représentant les locataires et leur présente chaque année le détail de la régularisation des groupes les plus significatifs préalablement à leur quittancement.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Évolution du stock d'impayés sur la période

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Loyers et charges quittancés	29 397	30 699	31 935	33 315	33 975
Stock cumulé des impayés (avec non-valeurs)	3 970	4 287	4 243	4 786	5 131
Soit en % des loyers et charges quittancés	13,5 %	14,0 %	13,3 %	14,4 %	15,1 %
Evolution des créances locataires en %		1,4 %	0,7 %	2,0 %	1,6 %
Admissions en non valeur	126	277	131	194	211
Soit en % des loyers et charges quittancés	0,43 %	0,90 %	0,41 %	0,58 %	0,62 %

Obs 4 : Un stock d'impayés élevé qui s'accroît

Le stock d'impayés est d'un niveau élevé à 14,4 % du quittancement fin 2009, soit 3 points de plus que le référent de province ; il est même porté à 15,1 % fin 2010 avec un taux de recouvrement dégradé en fin de période (2% et 1,6 % contre un référent à 1,3 %). Des tableaux internes de suivi des impayés, il ressort que ceux des seuls locataires (hors foyers) se sont encore accrus de près de 10 % en 2011 ; le stock global est ainsi porté à plus de 16 points malgré les 0,8 % du quittancement déduits au titre des admissions en non valeurs de 2011.

Ce stock est principalement marqué par le niveau élevé des impayés des locataires partis (de 4,4 % du quittancement pour un niveau régional à 3,3 %) et par l'ancienneté et le poids de nombre d'entre eux.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 3 :****« Régularisation des charges locatives »**

Nous prenons acte de votre remarque et tenons à vous confirmer les éléments de réponse suivants qui vous ont été apportés lors de votre contrôle :

- des changements importants sont intervenus en 2011 dans l'organisation du service comptable, notamment par le changement d'activité de [redacted] autrefois dévolu à la régularisation des charges locatives avec [redacted] qui a pris en charge le suivi des investissements après le départ en retraite de l'ancien collaborateur titulaire du poste ;
- dans le même temps, et suite à la restructuration de notre actionnaire majoritaire LOGILIANCE OUEST (regroupement des CIL), le recrutement envisagé pour seconder [redacted] s'est trouvé retardé compte-tenu du transfert attendu chez LOGISEINE d'une ancienne salariée de LOGILIANCE OUEST dont la prise de fonction a été très progressive sur l'année 2011 étant donné le changement de compétence nécessaire (réglementation HLM) et la poursuite partielle de son activité côté 1% (transfert des dossiers en cours).

Pour toutes ces raisons, et malgré les efforts importants réalisés par les collaborateurs, les derniers dossiers de charges 2010 ont finalement été régularisés et quittancés en Avril et Mai 2012.

Concernant enfin la régularisation des charges 2011, l'état d'avancement est à ce jour le suivant :

- sur un total de 226 dossiers, 5 n'ont pas encore été traités (hors copropriétés qui ne sont pas gérées à l'année civile), soit un taux d'atteinte de 98%.

Sauf problèmes particuliers, ces 5 dossiers seront régularisés et quittancés au plus tard d'ici à fin Mars 2013.

L'organisation figée aujourd'hui avec 2 collaborateurs fonctionnant en binôme sur cette activité, doit nous permettre de liquider

Observation maintenue. La société doit se doter des moyens propres à la mettre en capacité de régulariser les charges locatives en n + 1.

Réponses de l'organisme

le traitement de la régularisation des charges N-1 au plus tard en Septembre-Octobre N : c'est l'objectif que nous avons fixé à partir de cette année 2013.

Obs 4 :

Un stock d'impayés élevé qui s'accroît

Le montant indiqué à la 2^{ème} ligne du tableau « stock cumulé des impayés » inclut le quittance du mois de décembre qui ne doit pas être considéré comme impayés, du fait que les règlements interviennent les premiers jours du mois suivant.

La situation des impayés (hors foyers) au 31 décembre 2012 se présente comme suit :

- Locataires présents : 1.003.150 €, au titre de l'année 2012, représentant 2,96 % du quittance total de l'année 2012
- Locataires partis : 1.791.818 €, cumulés depuis 2007 (5 dernières années), représentant 5,28 % du quittance total de l'année 2012
- La dette des locataires partis se décompose comme suit :
 - loyers : 34 %
 - provisions et régularisation de charges : 14 %
 - réparations locatives : 39 %
 - frais de procédure : 13 %

Le taux d'encaissement s'élève à 98,82 %

- S'agissant du renfort de formation des Chargés de clientèle dans les domaines de la recherche et l'accueil des locataires, la gestion sociale de proximité et le suivi des impayés naissant, cette action sera mise en œuvre dès 2013.
- S'agissant des périodes longues en manque d'actions ou transmis tardivement au service contentieux : une fiche de suivi des dossiers avant remontées au siège a été mise en place fin 2012 ; les dossiers sont visés par le Responsable d'antenne afin de garantir que les actions de relance pré-contentieuses (contacts physiques ou

Nouvelles observations de la Miilos

Observation maintenue. Les ratios et référents évoqués du stock d'impayés sont effectivement calculés avec le quittance de décembre, ce qui permet une analyse comparative que les loyers soient à terme à échoir ou échus.

Le DIS comparatif 2009 confirme l'insuffisance du taux de recouvrement qui ressort à 98,3 % contre des référents de 99,2 % -Région- et 98,9 % -France.

Il est pris acte de l'ensemble des suites données et des efforts faits pour une meilleure maîtrise des impayés.

Réponses de l'organisme

téléphoniques) ont été effectivement tentées ; en outre le poste de Responsable proximité qui sera créé dans chaque antenne en 2013 est destiné notamment à dynamiser le contact avec les primo débiteurs.

- La codification des données dans les dossiers numériques sera balayée et les modalités de suivi des plans d'apurement réexaminé (possibilité de mettre en place des alertes).
- Le suivi des dossiers confiés aux huissiers sera renforcé.
- Les règles d'admission en non valeur seront revues, tel que préconisé. L'accélération du passage des dettes en non valeur dès lors qu'un certificat d'irrecouvrabilité est établi, est d'ores et déjà effectif dans les comptes de l'exercice 2012.

Nouvelles observations de la Miilos

La société a réorganisé début 2011 sa gestion de l'impayé qui s'appuie sur des chargés de clientèle (suivi commercial, social et précontentieux) en antenne et sur un service contentieux au siège. Si nombre de dossiers sont correctement suivis, les manques d'efficacité, détaillés en annexe 1, sont trop fréquents et doivent conduire à :

- relancer la formation des agents concernés et la communication sur les procédures adaptées et les résultats attendus au regard de la nouvelle organisation des antennes dans le suivi des impayés naissants et utiliser, pour partie, les compétences internes pour ce faire,
- assurer une meilleure réactivité, surtout pour les locataires en garantie de loyers mais aussi pour d'autres cas, et exiger un enregistrement des informations de suivi précises dans le dossier numérique,
- réaffirmer nettement les exigences de la société sur les dossiers confiés aux huissiers,
- revoir sa politique d'admission en non-valeurs (partis depuis plus de 5 ans) et balayer son stock d'impayés afin d'en sortir ceux déjà irrécouvrables ou sans perspective réelle de recouvrement, pratique qui permettra en plus de réduire le nombre de dossiers à suivre,
- centrer ainsi son action sur les dossiers à enjeu et prévoir des alertes automatiques de l'agent de recouvrement pour les dossiers spécifiques (plans d'apurement, suivis de délais...),
- réduire la présence régulière de dettes non titrées (hors recours contentieux) et éviter les retards de facturations diverses (suite à état des lieux, régularisations de charges...),
- éviter les passages tardifs en non-valeurs alors qu'un certificat d'irrecouvrabilité est ou peut être établi.

3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'organisation mise en place est adaptée à la dispersion du parc. Les responsables d'antenne ont désormais, sur leur territoire d'intervention, la responsabilité de toute la relation client : commercialisation (gestion de la demande de logement, attribution, états des lieux d'entrée), gestion locative (gestion des réclamations, recouvrement des loyers), gestion patrimoniale (gestion du budget entretien courant, réparations suite états des lieux de sortie) et enfin gestion de proximité avec les partenaires (gestion urbaine de proximité, vie des quartiers, relationnel de 1^{er} niveau).

Par ailleurs, le personnel de proximité et d'entretien dispose de points d'accueil qui achèvent le maillage du parc et auxquels ont accès les locataires à heures fixes. La visite de patrimoine a été l'occasion de constater que la propreté des parties communes reste un axe sur lequel l'organisme peut poursuivre son effort.

L'organisme est investi dans l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires. Il a été partie prenante de l'élaboration du référentiel Qualibail® versions 1 et 2. La nouvelle version doit lui permettre de renforcer la traçabilité du service qu'elle rend sur les points suivants :

- le contrôle de la propreté du logement à la relocation, des parties communes et des abords,
- la maîtrise des charges,
- l'information de l'état d'avancement de la demande d'intervention technique ainsi que la maîtrise des délais,
- l'information concernant les travaux planifiés,
- la prise en compte des troubles du voisinage,
- l'engagement à rencontrer sous 20 jours le locataire qui souhaite changer de logement ou demander son adaptation (vieillesse ou handicap).

Ces nouveaux engagements traduisent le souci qu'a la société de s'adapter à l'évolution des besoins de ses clients-locataires. Dans cette logique, Logiseine a travaillé en partenariat avec

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

d'autres bailleurs sociaux pour élaborer la charte Qualiprest qui demande à ses entreprises prestataires de répondre aux exigences du référentiel Qualibail®. Le même partenariat a permis la publication d'un « éco guide » qui présente aux locataires les petits gestes qui peuvent leur permettre de préserver l'environnement et de diminuer leurs factures.

3.6 CONCLUSIONS SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La société répond de manière satisfaisante à ses obligations de bailleurs social tant pour ce qui est de la population logée, que du niveau des loyers pratiqués ainsi que de la qualité du service proposé en retour. Elle devra cependant veiller à régulariser les charges récupérables au moins une fois par an, dans un délai qui soit raisonnable. Elle devra enfin veiller à l'évolution de son stock d'impayés.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine est, à 90 %, constitué de logements collectifs ce qui est logique compte-tenu de son implantation en zone urbaine. Les logements de type 3 et 4 représentent près des trois quarts (72 %) du parc et les grands logements, de type 5 et plus, 11%. L'âge moyen de ce patrimoine est de 33 ans. La présence en ZUS reste modérée (14 %) au regard des territoires classés sensibles sur l'agglomération rouennaise. Elle se partage entre les Hauts de Rouen et la cité du Château Blanc de Saint-Étienne-du-Rouvray.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Courant 2010, le conseil de surveillance a validé la stratégie de l'organisme contractualisée avec l'Etat dans le cadre de la convention d'utilité sociale (CUS) pour la période 2011-2016. Logiseine s'engage notamment sur la mise en service de 183 logements neufs en moyenne par an (hors ANRU), dont 80 % en financement PLUS. Par ailleurs, la société prévoit de consacrer en moyenne plus de 9,3 M€ par an à la réhabilitation de son parc ainsi que 4,2 M€ pour sa maintenance. Dans le même temps, le programme de rénovation thermique doit permettre d'améliorer les performances énergétiques de la moitié des 2 070 logements les plus énergivores (classés E à G) qui représentent près du tiers du parc total de Logiseine.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 3 ou 5 dernières années et objectifs de production

Sur la période 2006-2010, le parc de la société a augmenté de 5,5 % ce qui est un bon résultat compte-tenu de la démolition de 289 logements et de la vente de 86. De fait, 391 logements neufs ont été mis en service et 325 autres ont été acquis, notamment en 2010 avec la fusion - absorption de la Normande HLM (265 logements).

	Parc au 1er janvier	Construction	Acquisition Amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 janvier	Evolution annuelle
2006	6 133	121	0	13	0	0	6 241	1,8%
2007	6 241	45	25	7	0	113	6 191	-0,8%
2008	6 191	118	23	6	0	117	6 209	0,3%
2009	6 209	39	11	15	1	0	6 243	0,5%
2010	6 243	68	266	45	0	59	6 473	3,7%
Evolution période	6 133	391	325	86	1	289	6 473	5,5%

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les opérations neuves livrées en 2011 ont permis la mise en service de 127 logements supplémentaires et celles en projet représentent un volume de 620 logements commercialisables d'ici à 2014, soit en moyenne 207 logements par an. C'est cohérent avec le rythme affiché dans la CUS.

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

4.3.2.1 Capacité technique

Le tableau ci-dessous détaille le coût de revient de 28 opérations mises en service entre 2006 et 2010.

	Nb Lgts	SH moy.	Coût de revient en € / m ² SH				Structure du financement en %			
			Coût au lgt	Foncier	Bât.	Hono.	Total	Prêt principal	Subv	FP
PLUS	222	80 111 847	131	1 144	116	1 391	71%	8%	21%	
PLUS Vefa	126	71 146 976	nc	nc	nc	2 071	72%	10%	17%	
PLAI	14	83 124 250	941	478	70	1 489	65%	23%	12%	
PSLA	8	85 114 969	202	1 011	134	1 347	81%	19%	0%	
Toutes opérations	370	77 124 347	nc	nc	nc	1 606	72%	10%	18%	

Le prix de revient des logements financés en PLUS est proche de celui observé dans la région (111 847 € contre 110 333 €) et leur superficie moyenne est équivalente (77 m² contre 74 m²). Le logement acquis en vefa coûte plus cher à la société que celui qu'elle construit pour elle même (146 976 € contre 111 847 €). La vefa reste cependant patrimoniallement intéressante parce qu'elle permet au bailleur social d'acquérir des logements sur du foncier bien localisé.

Logiseine dispose d'un service de maîtrise d'ouvrage de bonne qualité dont l'organisation repose sur un chef de service, trois chargés d'opérations et trois assistantes. Le chantier moyen des opérations que Logiseine a livré ces cinq dernières années, est un chantier de douze logements qui a duré treize mois, dont trois mois et demi de dépassement du délai contractuel. Cela témoigne de chantiers relativement bien suivis.

4.3.2.2 Capacité financière

Les décisions d'investissement s'appuient sur un prévisionnel d'exploitation qui est d'abord analysé en comités d'investissement ; il est ensuite validé avec les plans de financement en Conseil de surveillance. Les hypothèses retenues sont cohérentes avec les paramètres de référence. Les plans de financement intègrent un effort accru en fonds propres (apport plafonné à 25 k€ au logement) et le décalage effectif des annuités lié à la mobilisation retardée des emprunts. Les opérations mixtes (logements et lots aménagés) bénéficient d'un apport soutenu en fonds propres en absorbant la totalité de la marge dégagée par la vente des parcelles aménagées.

Pour un loyer généralement fixé au plafond autorisé, les opérations récentes et à venir ressortent avec un équilibre prévisionnel qui assure un solde cumulé de trésorerie toujours positif sur la période de remboursement des emprunts ; s'il n'est pas prévu de reconstitution des fonds propres engagés, les marges dégagées permettent en fait une reconstitution effective de 20 à 100 % des fonds propres affectés, et même à plus de 60 % dans la majorité des cas.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Paragraphe 4.3.2.1 :

L'écart des prix de revient constaté entre les opérations réalisées en VEFA et les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe provient notamment de la base économique retenue.

Les opérations en VEFA ont été engagées en 2010, alors que les opérations en maîtrise d'ouvrage directe remontent à 2006. Pendant cette période, les prix de revient des opérations (foncier et construction) ont fortement augmenté.

Aucune observation numérotée n'a été formulée à ce sujet.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Sur les six dernières années, Logiseine a mis en œuvre un important programme de travaux sur son parc en consacrant chaque année un peu plus de 3,3 M€ aux dépenses de maintenance (entretien courant et gros entretien) ainsi que près de 3,5 M€ pour des opérations de réhabilitation. Le plan pluriannuel de travaux 2011-2016 prévoit d'intensifier l'effort de maintenance (+ 26 % par an) et surtout va plus que doubler le budget des réhabilitations (+ 167 %). Par ailleurs, la société prévoit d'améliorer les performances énergétiques de près de la moitié de son parc le plus énergivore, soit 1 030 logements. Elle applique aussi une politique d'adaptation des logements à la demande des locataires, sur production d'un diagnostic d'ergothérapeute (sauf si les travaux sont simples et non financés par un dégrèvement de TFPB). Pour boucler le dispositif, Logiseine a ouvert en 2011 un budget doté de 20 000 euros afin de parachever le financement des travaux qui ne bénéficient ni de subvention, ni de dégrèvement de TFPB.

La visite de patrimoine a permis de relever le bon état d'entretien du parc. Elle a été aussi l'occasion de partager avec la société le constat du risque de décrochage du groupe Normandie à Barentin pour lequel une campagne de travaux doit s'échelonner de 2012 à 2014. L'organisme envisage aussi, dans le cadre d'une réflexion commune avec la mairie, la démolition d'un immeuble et la construction, en remplacement, de logements individuels financés par des prêts PLAI.

Les contrats de maintenance font l'objet d'un suivi rigoureux. Le contrôle de l'exécution des prestations est assuré par le personnel de proximité basé en antenne.

La société répond à ses obligations réglementaires en matière de diagnostic amiante, de risque d'exposition au plomb comme de performance énergétique au logement. Elle respecte les échéances prévues dans le cadre de la mise en œuvre de la loi sécurité ascenseurs existants. Cela résulte de la certification Qualibail® et répond au souci de protéger la responsabilité pénale des dirigeants. Par ailleurs, la société fait appel à un bureau d'études qui contrôle la qualité des prestations des ascensoristes et assiste la maître d'ouvrage lors du renouvellement des contrats d'entretien des ascenseurs.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La politique de vente hlm est ancienne (7 ventes l'an de 1997 à 2008) et tend à se développer pour favoriser le parcours résidentiel des locataires et dégager les capacités permettant de renforcer la production en offre locative nouvelle. Ainsi, la société a augmenté et mieux redéfini son stock à vendre et a relancé son action commerciale en cohérence avec ses objectifs de ventes ; ces derniers viennent de passer de 15 logements l'an, tel que prévu dans la CUS, à 20 logements l'an pour une marge nette escomptée d'au moins 1 M€, comme prévu au budget 2012.

Détail des ventes hlm réalisées sur la période 2006-2010

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Objectif de ventes (NF non fixé)	NF	NF	NF	NF	12	15
Ventes réalisées	13	4	4	12	17	23
Chiffre d'affaires en k€	1 192	582	353	1 971	2 410	2 900
Marge nette dégagée en k€	595	343	319	1 180	1 395	1 800

Pour un parc en bon état technique, les ventes réalisées, qui s'appuient sur une charte dédiée, respectent la réglementation y compris les règles de sécurisation des acheteurs et celles anti-spéculatives. Les clients bénéficient d'un conseil adapté en financement et d'un prix de vente correctement minoré pour les locataires de la société (avec une minoration supplémentaire en lien avec l'ancienneté pour les locataires occupants). Les ventes ont concerné des locataires de la société à 60 % dont les 2/3 pour leur propre logement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Ces ventes font l'objet d'un point détaillé lors d'une délibération annuelle qui fixe l'évolution du stock à vendre.

4.6 ACCESSION SOCIALE

La société renforce actuellement son action en accession sociale particulièrement en location-accession passant de 10 logements l'an jusqu'en 2010 à 16 logements l'an sur la période 2011-2013. Cette activité, correctement assurée pour des prix de vente variant de 1 500 à 2 100 € du m² habitable, reste bien maîtrisée pour une clientèle qui bénéficie d'un rapport qualité prix favorable et d'un conseil adapté en financement. L'activité mesurée de ventes de lots à bâtir est également bien assurée. Dans le cas d'opérations mixtes, la plus value dégagée est bien injectée en apport de fonds propres pour la partie locative.

L'action commerciale est actuellement renforcée afin de relancer les ventes sur deux opérations disposant d'un petit stock à vendre, une à Saint-Etienne-du-Rouvray et l'autre à Belbeuf.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'organisme dispose d'un patrimoine qui est bien entretenu et a pour objectif d'amplifier son effort, tant en maintenance qu'en réhabilitation. Cela doit lui permettre de lutter contre la vacance en agissant sur l'amélioration du bâti pour améliorer l'attractivité commerciale de ses logements. La société dispose des moyens techniques et financiers d'assurer ses ambitieux objectifs de développement comme d'entretien de son patrimoine. La maîtrise d'ouvrage est de bonne qualité. Les prix de revient des opérations sont maîtrisés.

5. CONTRIBUTION À LA POLITIQUE DE LA VILLE

L'organisme est engagé dans deux programmes de rénovation urbaine, à Rouen et à Saint-Étienne-du-Rouvray.

La convention des Hauts de Rouen a été signée en 2004 et le programme prévu pour la société est en passe de s'achever. La réhabilitation et la résidentialisation de 283 logements devraient être terminées d'ici à fin avril 2012. Il reste à construire, sur site, 29 logements neufs qui devraient être livrés au cours du second semestre 2013. Dans le même temps, 55 logements neufs restent à construire hors site.

La convention de Saint-Étienne-du-Rouvray, signée en 2005, concerne deux quartiers. Sur le premier quartier, dit « Champs de course – Verlaine », le projet a consisté à démolir 180 logements collectifs et reconstituer l'offre avec de l'individuel et du semi-collectif ainsi que de réhabiliter et résidentialiser 189 logements. Sur le second quartier, appelé « Jean Macé », il reste encore à démolir une dernière barre de 109 logements, qui portera le total des démolitions sur ce quartier à 608 logements. L'ensemble du programme devrait être achevé en 2015.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

A l'exception de l'enregistrement des concours bancaires et de l'information sur la gestion active de la dette (cf. infra), la tenue de la comptabilité est correctement assurée. La société se doit de corriger ces éléments.

L'actualisation de sa comptabilité de programmes devrait être améliorée. Sur la base de procédures adaptées, les clôtures financières des opérations d'investissement réalisées doivent être prononcées plus rapidement, pour réduire d'autant l'importance des opérations terminées non soldées. Cette action permettra de recentrer la mise à jour régulière entre les directions de la

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

comptabilité et des investissements sur un nombre plus limité d'opérations et d'assurer un suivi plus régulier des fonds propres engagés.

6.2 GESTION DE LA DETTE ET DES CONCOURS BANCAIRES

Evolution du recours aux concours bancaires et de la dette swappée.

Montants en k€	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Concours bancaires	4	4	3	3 740	4 614	1 500
Notionnel ¹ de dette swappée	33 879	10 755	20 755	20 755	30 000	30 000
Soit en % de la dette	26 %	8 %	16 %	16 %	21 %	22 %(*)
Flux annuels (+ gains intérêts)	29	159	584	147	2	- 568
Flux cumulés (Gains si positif)	2 930	3 089	3 673	3 820	3 822	3 254

(*) soit 26 % de la dette révisable sur le Livret A

6.2.1 Concours bancaires

Pour assurer le portage des investissements accrus en fin de période tout en évitant d'utiliser le préfinancement de ses emprunts, la société a consulté et négocié des conventions de découvert à des taux favorables pour une enveloppe de 5 M€ portée à 15 M€ depuis octobre 2011.

Les concours bancaires sollicités doivent être enregistrés au compte 519 du passif "Concours bancaires courants" et non, comme actuellement, en diminution des comptes de banque à l'actif.

6.2.2 Gestion active de la dette

La pratique de la gestion active de la dette est ancienne ; initiée en 1998, elle visait au départ à réduire l'impact défavorable d'un parc Pli absorbé et financé avec des taux à plus de 7 %. Pour diminuer son exposition à la variabilité du Livret A, la société s'est engagée dans des opérations d'échanges de conditions d'intérêts (swap de taux) pour un gain cumulé de 3,3 M€ fin 2011. Ce gain est constitué du différentiel d'intérêts en faveur de la société.

Au regard d'anticipations défavorables, la société a d'abord négocié deux contrats pour un notionnel porté à 20,8 M€ en 2008 sur 10 ans. En 2010, pour sortir des mauvaises prévisions sur ces deux contrats, la société a renégocié avec la même banque un nouveau contrat dont le notionnel¹ a été fortement accru, à 30 M€, et la durée portée à 30 ans. Au regard des deux propositions faites pour ce contrat de 30 M€, la société a opté pour un taux fixe optionnel ; la société reçoit le taux de la formule du Livret A (¼ Euribor 3 mois, ¼ Eonia et ½ inflation) et paie 2,965 % de taux fixe si le taux du CMS 1an est inférieur à 7,25 %, sinon elle paie ce dernier. La renégociation du taux fixe a en fait intégré le notionnel accru, la durée allongée et une soulte défavorable à la société de 3,6 M€, annulant en fait le gain cumulé.

Obs 5 : Un conseil de surveillance sous informé et une absence de provisions.

Les décisions sont prises par le Président du directoire après analyse avec le Directeur comptable et financier en s'appuyant sur leurs connaissances dans ce domaine.

L'information sur la gestion active de la dette reste toutefois très discrète. Elle n'est pas consignée aux procès-verbaux des directoires, pas plus qu'à ceux des conseils de surveillance. Ce n'est qu'en 2010 qu'elle figure pour la première fois dans l'annexe littéraire pour l'enregistrement comptable des écarts sur la soulte. Le conseil de surveillance n'a pu en fait exercer la fonction de contrôle qui lui est pourtant dévolue au regard de l'article L. 225-68 du code de commerce.

Aucune étude d'un cabinet externe n'a été réalisée. Aucune proposition d'une autre banque n'a été sollicitée.

¹ Le notionnel est le montant sur lequel les intérêts payés et ceux reçus sont calculés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.2 « gestion active de la dette »

Paragraphe 1 :

La pratique de la gestion active de la dette est effectivement ancienne, et le Conseil en avait été informé lors de la mise en place en 1997-1998.

Contrairement à d'autres organismes, LOGISEINE ne s'est pas intéressée aux emprunts structurés, jugés trop à risque, mais a plutôt recherché à stabiliser une partie de ses encours adossés au taux du Livret A, dont le taux d'intérêt avait atteint 4 % en 2008, à travers des swaps, pour obtenir des taux fixes, sans spéculation.

Paragraphe 2 :

La renégociation du taux fixe a effectivement intégré le notionnel accru, mais n'a pas eu pour effet d'annuler les gains cumulés, perçus à hauteur de 3,3 M€ à fin 2011.

Les gains cumulés auraient été annulés si la soulte avait été réellement réglée.

Celle-ci a été intégralement prise en charge par CA-CIB et intégrée dans les conditions de la nouvelle opération : taux fixe de 2,965% et durée de 30 ans.

Le contrat signé en 2010 précise d'ailleurs que cette soulte ne sera jamais exigible, même en cas de sortie anticipée.

Seuls les flux nets semestriels à la charge de LOGISEINE échangés au 01/02 et 01/08 de chaque année viendront en diminution des gains cumulés sur les anciens contrats.

Obs 5 :

Une information littéraire est toutefois apportée au Conseil de Surveillance depuis 2006 au travers notamment des rapports d'activité annuels et des présentations budgétaires.

Les rendez-vous que nous organisons périodiquement avec notre partenaire financier CA-CIB (analyse des marchés et incidence des anticipations de taux sur le contrat) pourront néanmoins faire l'objet d'un compte-rendu auprès du Conseil de Surveillance auquel sera joint le tableau de

Observation maintenue, l'information du conseil de surveillance est particulièrement ancienne.

Comme évoqué en fin de ce paragraphe, les conditions obtenues ont en fait intégré la soulte défavorable ; sans soulte, les conditions auraient été meilleures.

Observation maintenue.

Réponses de l'organisme

bord détaillé des flux échangés lors des échéances semestrielles.

Concernant la gestion active du contrat, nous portons à votre connaissance la signature d'une mission d'audit de notre encours d'emprunts locatifs avec un cabinet parisien spécialisé (auprès des acteurs du secteur public local, collectivités et bailleurs sociaux), auquel nous avons transmis notre contrat de SWAP pour une expertise financière et des préconisations sur les stratégies possibles, ceci sous la forme d'un accompagnement en conseil, permanent et indépendant du secteur bancaire.

Lors de la présentation du résultat estimé 2012 au Conseil de Surveillance du 12 octobre 2012, les informations relatives à l'évolution et à la gestion de la dette ont été communiquées.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris acte de l'audit commandé et de l'ensemble des informations maintenant données au conseil de surveillance.

Les dispositions des articles 372-1 à 372-3 du plan comptable général ne sont pas respectées quand à l'information à donner et aux provisions à passer. Ainsi, aucune provision n'a été faite alors que la perte de 2011 a été de 568 k€ et que celle prévue pour 2012 est inscrite au budget pour 380 k€, mais n'a pas été provisionnée. La valorisation du contrat, en défaveur de la société, est passée de 5 M€ fin 2010 à 6,8 M€ fin 2011, ce qui confirme l'impossibilité actuelle d'en sortir.

Si les dernières anticipations conduisent à une réduction progressive de l'écart défavorable des taux, le conseil de surveillance doit toutefois se déterminer sur cette gestion de la dette et, au titre de la bonne gestion, privilégier la consultation de plusieurs établissements lors d'évolution du contrat. En s'appuyant sur des anticipations complètes, il doit passer en provisions la somme des flux annuels des cinq prochains exercices, somme qui doit être celle des seules années où est prévue une charge d'intérêts en défaveur de la société. Si l'anticipation de l'index (CMS 1 an) reste loin de la barrière à 7,25 %, le taux fixe alors appliqué peut induire toutefois des flux défavorables, comme actuellement ; de plus, et en cas de dépassement de la barrière, le taux de l'index alors appliqué, qui n'est pas plafonné, induira des surcoûts conséquents.

6.3 ANALYSE FINANCIÈRE

6.3.1 Rentabilité Gestion locative et politique sociale

Évolution de l'autofinancement net² et composition

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Marge sur accession	51	227	138	128	509
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	23 615	24 436	25 482	26 533	28 040
Coût de gestion hors entretien	- 6 349	- 6 303	- 6 780	- 6 984	- 7 426
Entretien courant	- 530	- 636	- 813	- 1 092	- 1 125
GE	- 2 097	- 2 750	- 3 172	- 3 687	- 2 734
TFPB	- 3 175	- 3 427	- 3 516	- 3 813	- 4 140
Flux financier	629	226	1 206	408	962
Flux exceptionnel	- 515	622	- 107	86	- 349
Autres produits d'exploitation	354	783	410	273	509
Pertes créances irrécouvrables	- 126	- 277	- 131	- 194	- 211
Intérêts opérations locatives	- 3 902	- 4 484	- 4 659	- 4 376	- 3 352
Remboursements d'emprunts locatifs	- 6 443	- 6 374	- 6 302	- 5 949	- 6 583
Autofinancement net²	1 515	2 043	1 755	1 335	4 100
% du chiffre d'affaires	6,3 %	7,8 %	6,8 %	4,9 %	12,3 %

D'un impact modéré dans la formation de l'autofinancement, l'activité maîtrisée d'accession dégage une marge annuelle moyenne représentant ½ point de loyer.

L'autofinancement dégagé ressort à une moyenne satisfaisante de 8 % du chiffre d'affaires (8,4 % des loyers) sur la période, moyenne ramenée à 6,4 % hors 2010. L'autofinancement bien accru de 2010 (12,3 % du chiffre d'affaires) est principalement lié à des charges de maintenance non réalisées pour 1 M€ et à des intérêts réduits de 0,8 M€ ainsi qu'à un boni de fusion perçu pour 0,8 M€ (cf. § 6.3.2.2).

Le loyer annuel moyen à 4 189 € au logement apparaît un peu supérieur au taux médian ; à 4 131 € en 2009, il excède de 4,5 % le référent des Esh de province à 3 953 €. Ce loyer quittancé est réduit d'une perte pour vacance soutenue : 4,8 % des loyers en 2010 portée à plus

² L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

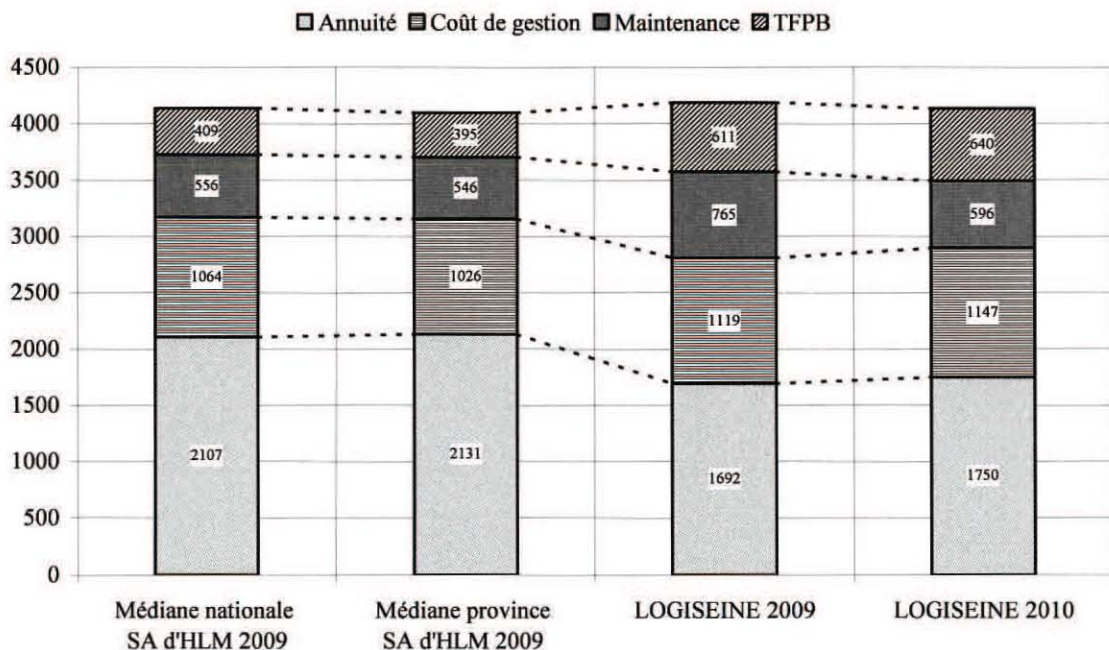
Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

de 6 % fin 2011 et ¼ des garages ; cette vacance résulte à près de la moitié de la vacance technique principalement liée aux opérations de rénovation urbaine et, pour le reste, de la vacance commerciale que la société s'attache à réduire.

6.3.1.1 Analyse des autres éléments constitutifs

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2009	Médiane province SA d'HLM 2009	SA d'HLM 2009	SA d'HLM 2010
Annuité	2 107	2 131	1 692	1 750
Coût de gestion	1 064	1 026	1 119	1 147
Maintenance	556	546	765	596
TFPB	449	395	611	640



L'autofinancement repose aussi sur les autres éléments analysés ci-dessous :

- Le remboursement de la dette est particulièrement favorable avec une annuité modérée, proche de 39,7 % des loyers pour un référent à 47 %. Ce niveau modéré, porté à 40,3 % en 2010, est lié :
 - à un endettement global réduit,
 - à une gestion adaptée de la dette avec des emprunts onéreux marginaux,
 - à la mobilisation tardive des emprunts et au recours à un préfinancement économique,
 - à l'importance des fonds gratuits qui représentent 24,3 % du financement des investissements terminés et soldés (11 % de subventions et 13,3 % de fonds propres) comme en prévisionnel des opérations terminées non soldées pour 27,5 % de fonds gratuits (19,5 % en subventions et 8 % en fonds propres).
- Le coût de gestion hors entretien courant ressort à 1 147 € au logement (1 119 € en 2009 pour un médian national des Esh à 1 064 €) et représente 26,2 % des loyers, soit 3 points de plus que la médiane ; en progression raisonnable sur la période, ce niveau est cohérent avec l'écart relevé sur les frais de personnel en lien avec les moyens dédiés à la gestion de proximité et la qualité du service rendu.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- L'effort conséquent de maintenance est avéré avec une dépense moyenne proche de 15 % des loyers pour un taux médian de 11,7 % et lié à la volonté de disposer d'un parc de qualité.
- La taxe foncière sur les propriétés bâties est élevée et représente plus de 14 % des loyers, soit près de 6 points de plus que le taux médian des Esh, niveau induit par des coûts locaux soutenus.
- Les produits financiers, pour des placements sécurisés, représentent 1,1 % des loyers sur les 2 derniers exercices, niveau correct résultant pour 2010 d'un rendement de 3,3 % sur un encours moyen de 13 M€.

6.3.1.2 Facturations croisées intergroupe

Obs 6 : Les conventions conclues par l'organisme avec les autres entités du groupe n'ont pas fait l'objet de l'autorisation préalable du conseil de surveillance en méconnaissance des dispositions du code de commerce et du CCH relatives au régime des conventions réglementées (article L.225-86 et suivants du code de commerce ; article L.423-10 et suivants du CCH).

Au sein du groupe Logiliance Ouest, les facturations croisées des prestations ne s'appuient pas sur des conventions réglementées (cf. § 2.2.1) mais résultent d'une pratique qui évolue selon les instructions du Directoire de Logiseine. Ces facturations ne sont retranscrites dans aucun des procès-verbaux des directoires, conseils de surveillance et assemblées de Logiseine.

les facturations 2010 portent sur :

- 192 k€ facturés par Logiseine à Logiliance dont 101 k€ en coût de personnel et 91 k€ de factures diverses,
- 1,4 k€ facturés par Logiseine à la SCI Thoriny, celle-ci est propriétaire et gestionnaire des bureaux du siège de Logiseine occupés pour partie par du personnel de Logiliance et de Sofil,
- 16 k€ facturés par Logiliance à Logiseine de facturations diverses,
- 118 k€ facturés par la SCI Thoriny à Logiseine pour les loyers et charges des bureaux du siège.

A la suite d'une erreur de formule, Logiseine a omis pour 16,5 k€ de charges à appliquer sur la rémunération brute d'un agent dans sa facturation du service de direction générale à Logiliance. Avant même de procéder aux facturations rectificatives actuellement envisagées, la Société se doit de procéder à un inventaire précis de toutes les prestations croisées, puis au choix des clés adaptées pour ensuite élaborer les conventions réglementées qui s'imposent.

Les facturations s'appuieront alors sur les règles de répartition ainsi contractualisées ; toute évolution fera l'objet d'un avenant.

6.3.1.3 Niveau de l'autofinancement

Tout en assurant un effort conséquent de maintenance et en supportant une taxe foncière sur les propriétés bâties élevée, la société bénéficie d'une rentabilité satisfaisante ; elle dispose de marge d'amélioration en lien, avec l'action actuelle et nécessaire visant à réduire la vacance, particulièrement pour sa partie commerciale.

Sa rentabilité est plutôt pérenne au regard d'une charge modérée de la dette, mais nécessitant plus de transparence, et d'un coût de gestion maîtrisé.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6 :

Comme indiqué en réponse à l'observation n°2, un tableau de refacturation des charges de personnel, est établi, chaque année, sur la base du temps consacré par chaque collaborateur intervenant à la fois pour le compte de LOGISEINE et de LOGILIANCE.

Ce tableau est communiqué aux Commissaires aux Comptes des deux entités.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes reprend chaque année le détail des refacturations par type de charge, personnel ou de fonctionnement.

La Société s'engage à procéder à un inventaire détaillé de toutes les prestations croisées, entre les différentes entités du groupe, LOGILIANCE, LOGISEINE et la SCI Thorigny, et à élaborer les conventions réglementées correspondantes.

Il en est pris acte.

6.3.2 Structure financière

6.3.2.1 Bilans fonctionnels

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres	49 719	55 117	56 150	60 215	75 598
Provisions pour risques et charges	4 389	3 599	4 443	4 720	4 274
<i>Dont PGE</i>	<i>2 340</i>	<i>1 419</i>	<i>2 190</i>	<i>2 433</i>	<i>1 517</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	109 751	111 309	114 505	119 238	128 903
Dettes financières	132 743	137 759	133 663	133 231	146 340
Actif immobilisé brut	270 304	281 008	291 569	303 595	334 453
Fonds de Roulement Net Global	26 298	26 776	17 192	13 810	20 663
FRNG à terminaison des opérations³					11 400
Stocks (toutes natures)	2 846	1 863	2 388	4 449	312
Autres actifs d'exploitation	13 158	12 811	10 047	11 976	20 949
Provisions d'actif circulant -	1 615	1 550	1 678	1 867	2 062
Dettes d'exploitation -	3 455	4 180	4 343	4 279	8 653
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	10 934	8 944	6 414	10 279	10 546
Créances diverses (+)	953	786	890	1 129	952
Dettes diverses (-)	6 179	6 554	7 317	8 840	6 780
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation -	- 5 226	- 5 768	- 6 427	- 7 712	- 5 829
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR -	5 708	3 176	- 13	2 567	4 717
Trésorerie nette	20 589	23 600	17 206	11 243	15 946
Trésorerie active (avec concours bancaires)	20 589	23 600	17 206	14 982	20 560

6.3.2.2 Fonds de roulement net global

Il ressort à 20,7 M€, soit un niveau modéré de 3,3 mois de dépenses moyennes mais cohérent avec l'importance du portage des investissements en cours ; ce fonds de roulement est réduit de moitié à terminaison des opérations non soldées et surtout des besoins conséquents sur celles en cours.

La société a bénéficié en 2010 d'un accroissement de 2 M€ des capitaux comme prime de fusion suite à l'absorption de la SA Normande d'hlm avec reprise de son parc de 265 logements et de son siège social pour un actif net global de 3,2 M€ et un boni de fusion de 0,8 M€.

A 35,5 % des capitaux permanents fin 2010, les ressources internes (capital réserves, subventions et provisions) sont d'un bon niveau, de 6 points supérieurs au taux médian et représentatif d'une bonne indépendance financière.

6.3.2.3 Trésorerie

A 20,6 M€, la trésorerie active est d'un niveau satisfaisant à plus de 3 mois de dépenses mensuelles moyennes. Cette trésorerie comprend un concours bancaire de 4,6 M€ correctement sollicité ; il permet à la société de répondre aux besoins de portage des investissements en net accroissement tout en préservant les placements sécurisés et au rendement favorable.

La société vient de renégocier ce potentiel de concours bancaires sur la base de 3 lignes de crédit de 5 M€ chacune auprès de 3 établissements aux taux proches de 2 points, dont 1,5 M€ sollicité fin 2011. Après recours au préfinancement assuré par Logiliance (810 k€ fin 2010), ces concours sont en fait mobilisés selon l'évolution du poids des investissements portés.

³ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.3.2.4 *Suivi de fonds propres*

Au regard des moyens financiers de 60 M€ et des engagements en fonds propres des opérations (hors préliminaires), le potentiel reste juste assuré à 11,4 M€, préservant un potentiel minimum de saisie des opportunités d'acquisition et les 6 M€ de provisions et dépôts non affectables.

Sollicitée par la société, l'augmentation de capital de 2 M€, assurée par Logiliance Ouest en 2011, a été justifiée pour juste couvrir le besoin effectif en fonds propres 2011-2013, déduction faite des ressources dégagées par les ventes et les autofinancements de la période.

Sur la base de la finalisation de son étude prévisionnelle (cf. § 6.4) et au regard de la forte sollicitation actuelle et à venir des fonds propres, la société devra suivre le montant cumulé de ses engagements en fonds propres afin de préserver son potentiel minimum.

6.4 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Pour ses prévisions à court terme, la société s'appuie sur son seul budget annuel validé au conseil de surveillance de fin d'année en support de ses décisions d'augmentation des loyers. Elle s'appuie également sur ses études d'équilibre des opérations nouvelles ou sur des études ponctuelles (besoins en fonds propres 2011-2013) mais sans disposer d'une étude prévisionnelle complète et régulièrement actualisée pour un suivi global et à moyen terme.

Sur des hypothèses plutôt prudentes, dont le maintien d'une vacance élevée, le budget 2012 intègre une augmentation des loyers d'1,7 % en masse. Malgré un effort de maintenance encore soutenu (complété par des travaux conséquents en investissement pour 18 M€) et une charge de personnel majorée de 3,6 %, le résultat attendu de 4 M€ doit assurer un autofinancement net correct d'au moins 6,2 % des loyers.

Pour ses anticipations à moyen terme, la société vient d'établir une prévisionnelle 2011-2020, ci-après détaillée et qui doit être prochainement actée en conseil de surveillance.

6.4.1 Hypothèses

En cohérence avec son PSP et ses engagements dans la convention d'utilité sociale, cette prévisionnelle à 10 ans repose sur les principaux éléments suivants :

- Une augmentation des loyers d'1,5 % dès 2013 (après celle d'1,7 % en 2012) tout en conservant le niveau actuel élevé de vacance de 6 points des loyers,
- Après les 140 logements de 2011 (dont 127 neufs), la livraison de 620 unités 2012-2014 (567 unités en logements principalement) et de 100 logements l'an ensuite ; le coût moyen ressort à 120 k€ par unité pour un financement assuré par 27 % de fonds gratuits (15,3 % de subventions et 11,7 % de fonds propres).
- Une maintenance toujours élevée et maintenue proche de 14 % des loyers sur la période,
- Un effort de requalification du parc cohérent avec les engagements de la société et sa volonté affirmée de valoriser son parc (thermique, ascenseurs, accessibilité...) soit :
 - un programme soutenu de réhabilitations thermiques (25 k€ au logement), portant sur près de 250 logements l'an de 2012 à 2015 et 290 l'an ensuite ; les 7 M€ moyens annuels sont financés aux ¾ par emprunts (Eco prêts et Pam) et pour le reste en fonds propres principalement liés aux dégrèvements en tfpb,
 - des autres réhabilitations conséquentes pour 7 M€ l'an de 2012 à 2014 et 3 M€ l'an ensuite pour un apport global de 10 % en fonds propres.
- Un coût de gestion maîtrisé tant en progression des frais de personnel à 2,5 % l'an dès 2013 et des autres charges à moins de 3 % l'an,
- Une taxe foncière sur les propriétés bâties déjà lourde, progressant de 4 % l'an et prenant en compte les dégrèvements liés aux travaux éligibles dans les limites autorisées et prudemment calculées,

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- La vente hlm pour une plus-value limitée à 0,5 M€ l'an dès 2012 contre celles enregistrées de 1,4 M€ en 2010, 1,8 M€ en 2011 et les objectifs actuels d'au moins 1 M€ l'an pour 20 ventes l'an.

6.4.2 Evolution des résultats prévisionnels

Evolution de l'autofinancement et du potentiel financier (détails en annexes 1.E et 1.F)

En M€ ou en %	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Produits de location	28,0	28,3	29,0	30,9	32,7	33,9	34,8	35,9	37,0	38,2	39,3
Charges principales											
• maintenance du parc	3,6	4,3	4,4	4,5	4,6	3,8	4,4	4,9	5,0	5,1	5,2
<i>Soit en % des loyers</i>	<i>13,0</i>	<i>15,4</i>	<i>15,3</i>	<i>14,7</i>	<i>14,1</i>	<i>11,4</i>	<i>12,6</i>	<i>13,6</i>	<i>13,5</i>	<i>13,4</i>	<i>13,2</i>
• annuités y/c traitement parc	9,9	11,7	11,6	13,5	13,9	15,6	15,5	14,9	15,3	17,1	16,1
<i>Soit en % des loyers</i>	<i>35,4</i>	<i>41,3</i>	<i>39,9</i>	<i>43,6</i>	<i>42,6</i>	<i>46,1</i>	<i>44,6</i>	<i>41,6</i>	<i>41,3</i>	<i>41,0</i>	<i>40,9</i>
Autofinancements courants nets	4,1	1,1	1,8	3,9	2,6	2,3	2,3	2,6	3,0	4,1	4,4
<i>Soit en % des loyers</i>	<i>14,6</i>	<i>4,0</i>	<i>6,2</i>	<i>12,4</i>	<i>7,9</i>	<i>6,8</i>	<i>6,7</i>	<i>7,3</i>	<i>8,1</i>	<i>10,8</i>	<i>11,2</i>
Evolution fonds de roulement à terminaison	- 1,6	5,6	5,5	9,4	11,5	11,2	11,4	11,0	11,1	12,8	14,8

Malgré des hypothèses fort prudentes et tout en couvrant l'ensemble des besoins, la société devrait générer un autofinancement correct qui s'accroît régulièrement passant, au regard des loyers, d'une moyenne de 8,6 % l'an sur 2011-2015 à près de 9 % l'an sur la période 2016-2020.

Ces résultats sont assurés tout en supportant d'abord un net accroissement de son endettement qui, après le pic de 2015 à 46,1 % des loyers, est ensuite ramené à moins de 42 % dès 2017 ; cette évolution maîtrisée de l'endettement est favorisée par le flux conséquent des sorties d'emprunts amortis financièrement mais aussi par une offre nouvelle limitée à 100 logements l'an dès 2015, offre minimale retenue dans la CUS.

La forte baisse du potentiel financier, et donc du fonds de roulement à terminaison, est en fait liée à la méthode de calcul utilisée par la société qui affecte dès fin 2010 la totalité des fonds propres engagés pour ses opérations en cours mais aussi préliminaires. Cette consommation des fonds propres, totalisant une forte proportion de la production livrée jusqu'en 2014, sera en fait progressive sur la période, et doit assurer à ce terme un fonds de roulement de 11 M€ ; ce niveau est tout juste correct en ne préservant que le potentiel minimum et la disponibilité des dépôts et cautionnements.

Disposant d'une marge assurée mais limitée sur ses fonds propres affectables, la société se doit de mettre à jour régulièrement cette prévisionnelle en y intégrant un suivi en cumulé des fonds propres disponibles.

6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Avec un autofinancement moyen de 8,4 % des loyers sur la période 2006-2010, la société dispose d'une rentabilité satisfaisante tout en assurant une maintenance soutenue et en supportant une taxe foncière sur les propriétés bâties élevée. En plus d'un potentiel de réduction de la vacance, cette rentabilité est plutôt pérenne avec un coût de gestion maîtrisé et une dette encore mesurée ; en manque actuel de transparence, la gouvernance doit se prononcer sur sa gestion active de la dette et passer les provisions nécessaires.

Sa capacité financière actuelle et prévisionnelle doit permettre à la société de couvrir l'ensemble des besoins liés à des investissements conséquents tant en production de logements qu'en requalification de qualité de son parc.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PÉRIODE À VÉRIFIER

La vérification a porté sur les cotisations déclarées et réglées de 2009 à 2011

7.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION

7.2.1 Cotisation de base

La société a réglé ses cotisations de base pour les montants :

107 717 € contre 109 174 € dus (2009) ; 169 689 (2010) ; 173 542 (2011)

La cotisation 2009 a été calculée sans prendre en compte les loyers de location-accession de 2008, soit un montant de 111 221,11 € pour un complément de cotisation de 1 457 €. Les cotisations 2010 et 2011 ont été correctement chiffrées y compris pour ces loyers.

7.2.2 Cotisation additionnelle

La société a réglé ses cotisations additionnelles pour les montants :

33 830 € (2009) ; 33 920 (2010)

Ces cotisations ont été correctement calculées. Les cotisations 2009 et 2010 sont limitées à la partie fixe, les autofinancements retraités restant bien inférieurs aux plafonds.

7.2.3 Cotisations sur le potentiel financier

Cette cotisation a été déclarée le 28 octobre pour le prélèvement 2010 ; après correction d'une saisie trop large d'emprunts à moins d'un an à l'origine et en ne retenant que les concours bancaires, la société reste non soumise à ce prélèvement, les emplois étant supérieurs aux ressources.

Pour le prélèvement 2011, la déclaration a été correctement faite le 17 octobre 2011 avec une moyenne 2006-2010 du potentiel financier qui ressort à 1 132 € par logement ; ce niveau induit un prélèvement de 118 175 € réglé le 23 décembre 2011.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La société a correctement réglé ses cotisations à l'exception de celle de base 2009 en omettant les loyers de location-accession, soit un reste dû de 1 457 € ; elle devra se rapprocher de la Cglls pour régler ce complément.

Réponses de l'organisme

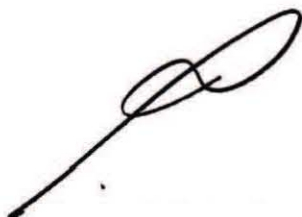
Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

Obs 7 : Logiseine doit davantage formaliser ses relations avec ses partenaires, au sein du groupe Logiliance ouest, pour asseoir leur sécurité juridique. Par ailleurs, elle dispose d'une organisation qui la met en capacité de proposer un bon niveau de service à ses locataires qui constituent une population aux caractéristiques sociales avérées. Pour autant, la société doit veiller à régulariser les charges récupérables dans des délais raisonnables.

La société dispose d'une rentabilité et d'un potentiel financier satisfaisants et plutôt pérennes qu'elle peut encore améliorer en accentuant son effort de gestion de la vacance et des impayés. A moyen terme, sa capacité financière doit lui permettre de supporter la forte injection de fonds propres liée à une production soutenue de logements et à une requalification forte et de qualité de son parc. La société se doit d'actualiser régulièrement son étude prévisionnelle afin de préserver son potentiel minimum. Toutefois, le conseil de surveillance doit se déterminer sur la stratégie de gestion active de sa dette, sur son suivi et passer les provisions nécessaires.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Alain Favennec



Éric Rousselle

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Eric Rousselle



Alain Favennec

Réponses apportées par M. F. Da Costa, président
du conseil de surveillance de Logiseine par lettre
recommandée du 21 janvier 2013.

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

