

Rapport définitif n° 2012-120 Juin 2013
Société anonyme d'économie mixte
du pays de Fontainebleau
Fontainebleau (77)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-120 SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU – 77

Président : Frédéric Valletoux
 Directeur général : Olivier Levalois
 Adresse : 44, rue du Château
 77300 Fontainebleau

Nombre de logements familiaux gérés : 288

Nombre de logements familiaux en propriété : 288

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.0	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	15	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	3		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	35		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	35	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	33.93	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	5.38	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme *La SEM du Pays de Fontainebleau possède près de 3 00 logements qui sont confiés en gérance à la SA d'HLM « Les FSM ». Elle n'a pas connu de développement significatif depuis de nombreuses années.*

Points forts • Situation financière favorable

Points faibles • Petite taille, entraînant des coûts de gestion élevés
 • Absence de développement du parc
 • Gouvernance à améliorer
 • Absence de traçabilité du respect des dispositions relatives à la commande publique (mise en concurrence).

Anomalies ou irrégularités particulières • Augmentation des loyers supérieure au taux autorisé en 2011
 • Non respect des obligations réglementaires relatives au diagnostic technique amiante
 • Non respect des dispositions relatives aux conventions réglementées
 • Non respect de diverses obligations réglementaires relatives à la gestion du logement conventionné.

Conclusion La SEM du Pays de Fontainebleau gère un parc de 28 logements conventionnés et 260 logements non conventionnés. Elle prévoit de développer ses activités en dehors du logement et sa situation financière est favorable. Ses projets de développement dans le logement social sont limités et non finalisés. Sa gouvernance est organisée de façon contestable.

La société ne respecte pas de nombreuses réglementations applicables à son statut de gestionnaire de logements sociaux et à son statut de SEM (en particulier les règles de la commande publique). On note notamment le non-respect du taux maximum applicable en 2011 pour les augmentations de loyer, et le non-respect des obligations réglementaires relatives au diagnostic technique amiante, irrégularité déjà soulevée dans le précédent contrôle de la Miilos et non corrigée.

La société doit corriger les insuffisances et irrégularités constatées, et définir une stratégie à moyen terme cohérente dans le domaine du logement social.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Julien Cira et Nouredine Goual

Chargé de mission d'inspection : Lucien Touzery

Précédent rapport Miilos : n°2007-092 de juillet 2007 à décembre 2007

Contrôle effectué du 27 septembre 2012 au 19 novembre 2012

Diffusion du rapport définitif : Juin 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° 2012-120 SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU – 77

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 PRESENTATION GENERALE	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	7
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	8
3.3 LOYERS ET CHARGES	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE.....	10
4.1 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.2 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	11
4.3 LA MAINTENANCE DU PARC	11
4.4 LES AUTRES ACTIVITES DE LA SEM	12
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	12
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	12
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	12
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	13
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	16
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	17
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	17
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	17
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	17
7. CONCLUSION	19

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la SEM du Pays de Fontainebleau en application notamment des dispositions combinées des articles L.481-1 et L.451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *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 les aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle par la Miilos de la SEM du Pays de Fontainebleau a été réalisé en 2007. La société disposait d'un patrimoine locatif limité et d'un patrimoine social très réduit ; elle n'avait pas de moyens propres de fonctionnement et aucun développement du parc n'était prévu.

La société bénéficiait d'une excellente situation financière malgré des coûts de gestion élevés. La dissolution de la SEM, un moment envisagée, était remise en cause, et des orientations stratégiques restaient à définir pour cette structure dont la composition du capital social n'était pas conforme aux règles applicables.

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

2.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La SEM de la Butte Monceau a changé de dénomination sociale en 2012 pour devenir la SEM du Pays de Fontainebleau. Son actionnaire majoritaire est la communauté de communes du Pays de Fontainebleau¹ (CCPF) qui compte quatre membres : Fontainebleau, Avon, Bourron-Marlottes et Reclose.

La SEM possède, depuis 1985, 288 logements qu'elle ne gère pas directement et qui se décomposent comme suit :

- 260 logements non conventionnés à l'APL situés dans le quartier de la Butte-Monceau à Avon et qui constituent le patrimoine « historique » de la société ;
- 28 logements conventionnés à l'APL (objet du présent contrôle) situés à Fontainebleau dont 19 ont été concédés à l'organisme dans le cadre d'un bail à réhabilitation qui doit expirer en 2016.

Elle est également propriétaire, sur la commune d'Avon, de deux locaux commerciaux (un bureau de poste et un commerce de proximité).

La SEM intervient sur un marché locatif relativement tendu se caractérisant notamment par un niveau des loyers plus élevé par rapport au reste du département seine-et marnais et un manque de logement locatif dans le parc privé. La demande de logement est en constante augmentation². Le nombre de logements sociaux représente actuellement 19 % des résidences principales de la

¹ Rappel : la SEM de la Butte Monceau a été créée le 8 mars 1962 à l'initiative du district de Fontainebleau-Avon qui regroupait les communes de Fontainebleau et d'Avon et qui contrôlait la majorité de son capital. Fin 2000, ce district a été transformé en communauté de communes de Fontainebleau-Avon (CCFA). En 2011, la CCFA devient la communauté de communes du Pays de Fontainebleau. En 2012, le périmètre de la communauté de communes s'étend à deux nouveaux membres : les communes de Bourron-Marlottes et de Reclose.

² Le nombre des demandes enregistrées par le service logement social de communauté de communes est passée de 335 en 2005 à 594 en 2011 (source : rapport d'activité de la communauté de communes du Pays de Fontainebleau).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

commune de Fontainebleau (le taux atteint toutefois 23 % si on prend en compte les logements situés dans le quartier de la Faisanderie en cours de réhabilitation) et 17 % de celles d'Avon. Les deux communes ne relèvent pas des dispositions prévues par l'article 55 de la loi SRU. La CCPF compte 32 627 habitants en 2009 dont 15 268 habitants à Fontainebleau et 13 906 à Avon.

La SEM n'a pas construit de logements pendant de très nombreuses années. Sa dissolution a été envisagée en 2006 mais aucune démarche dans ce sens n'a été initiée. Depuis 2008, les nouveaux dirigeants ont souhaité relancer les activités de la société dans le secteur du logement et dans l'immobilier. Les moyens de l'organisme ont été renforcés dans cette perspective (recapitalisation, arrivée de nouveaux actionnaires, recrutement d'un DG, renégociation des prestations de service).

Des projets (représentant moins d'une trentaine de logements) ont été lancés en 2012.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Capital social

2.2.1.1 Evolution du capital et de l'actionnariat depuis 2007

Le capital de la société s'élevait en 2007 à 230 000 €. Il a fait l'objet en juin 2010 d'une augmentation par incorporation des réserves d'un montant de 1,27 M€, ce qui l'a porté à 1,5 M€.

La composition du capital de la SEM avait été critiquée dans le précédent rapport de la Miilos (la SEM n'avait pas le nombre minimal d'actionnaires et la part du capital public dépassait les 85 %). Les démarches ont été engagées par les dirigeants de la SEM à partir de 2008 afin de restructurer le capital social et mettre en conformité l'actionnariat de la société avec les règles applicables. Elles ont abouti en 2011 en particulier avec l'entrée au sein du capital de trois nouveaux actionnaires (la SA d'HLM « Les Foyers de Seine-et-Marne », la Caisse d'épargne et de Prévoyance Ile-de-France et la ville de Fontainebleau). La reprise des actifs de l'OPH (ex Opac) du Pays de Fontainebleau par l'office départemental de Seine-et-Marne, intervenue également en 2011 dans le cadre d'une fusion-absorption, a par ailleurs permis de résoudre le problème lié au poids « excessif » de la CCFA au sein du capital.

Le capital est actuellement détenu par les actionnaires suivants : la CCPF (ex CCFA) (68 % du capital), l'office départemental (20 %), la caisse d'épargne-IDF (9 %), la SA d'HLM « Les FSM » (2 %), la ville de Fontainebleau (1 %), le collecteur « Procilia »³ (27 actions détenues soit moins de 1 % du capital) et deux personnes physiques chacune décédées, détentrices de neuf actions et dont les successions restent à régler. Le suivi de ces successions est assuré par un notaire unique.

2.2.1.2 L'obligation pour les dirigeants de déclarer leur patrimoine

Obs 1 : Le président et le DG n'ont pas déposé de déclaration de patrimoine auprès de la Commission pour la transparence financière de la vie politique après leur nomination à la tête de la SEM.

Il est rappelé que les dirigeants des sociétés (quel que soit leur statut juridique), sont tenus⁴ d'accomplir cette formalité dans les deux mois qui suivent le début de leurs fonctions lorsque :

- des collectivités territoriales ou leurs groupements, détiennent, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital social ;

³ Procilia est né du regroupement du CIL 77 avec les autres CIL du département et la CCI de Chalon en Champagne)

⁴ Cette obligation est prévue par la loi n° 88-227 du 11 mars 1988 relative à la transparence financière de la vie politique (article 2) et son décret d'application (décret n°96-763 du 1er septembre 1996 relatif à la commission pour la transparence financière de la vie politique).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

Cette disposition est n'avait pas été portée à la connaissance du Président consécutivement à l'augmentation de capital qui a eu lieu en juin 2010. Le document est en cour d'établissement. Pour ce qui est du Directeur Général cette obligation a été remplie conformément aux obligations légales à compter de l'année 2012.

Il est pris note de la déclaration effectuée du directeur général et de la déclaration en cours du président.

- le chiffre d'affaires annuel, au titre du dernier exercice clos avant la date de nomination des dirigeants, dépasse 750 000 €.

Ces deux conditions sont réunies s'agissant de l'organisme et les dirigeants, devaient donc satisfaire à cette obligation. Cela n'a pas été fait jusqu'à présent. Les intéressés sont invités à régulariser leur situation.

2.2.2 Les organes dirigeants

2.2.2.1 Le conseil d'administration

Le conseil d'administration comprend 12 membres dont un représentant des locataires qui occupe un logement non conventionné. Il est présidé depuis le 14 novembre 2008 par M Frédéric Valletoux, Maire de la Commune de Fontainebleau et Président de la communauté de communes du Pays de Fontainebleau. Le conseil se réunit deux à trois fois par an et l'information qui lui est fournie apparaît globalement de bonne qualité.

Obs 2 : La société ne respecte pas l'ensemble des obligations qui s'attachent à son statut de SEM de construction et de gestion de logements sociaux.

On constate en effet que :

- les locataires du parc conventionné ne sont pas représentés au sein du CA en contradiction avec l'article R.481-6 du CCH ;
- le CA a mis en place en 2008, une commission d'attribution des logements conventionnés qui n'est pas régulièrement constituée (elle ne compte que trois membres au lieu des six requis en application des articles R.481-1 et 441-9 du CCH) et qui ne s'est jamais réunie. Les modalités de fonctionnement de cette commission et les orientations en matière d'attribution n'ont pas été définies ;
- la commission d'appel d'offres ne s'est pas réunie depuis sa création en 2008. Les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de cette commission n'ont pas été formellement définies (article R.433-6 du CCH) ;
- la société n'a toujours pas élaboré de plan de concertation locative, ni mis en place de conseil de concertation comme l'impose l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Il est rappelé par ailleurs que ce plan aurait dû être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Obs 3 : Les administrateurs « intéressés » ont participé au vote lors de l'examen par le CA d'une convention réglementée. Cette convention n'a, par ailleurs, pas été signalée au commissaire aux comptes.

Le conseil d'administration a autorisé la signature de la convention de mutualisation de moyens conclue entre la SEM et la CCPF le 12 avril 2012. En violation de l'article L.225-40 du code de commerce, les administrateurs exerçant également des responsabilités au sein de la CCPF ont pris part au vote et le président n'a pas signalé son existence au commissaire aux comptes. « Dans ces conditions, la convention autorisée n'a pas été approuvée par l'assemblée générale qui doit statuer sur le rapport spécial. Il appartient à l'organisme de sécuriser ces conventions au regard du régime des conventions réglementées. »

Obs 4 : Le rapport annuel de gestion destiné aux actionnaires ne comprend pas la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des administrateurs.

Cette obligation est prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2

Les locataires du parc conventionné ne sont pas représentés au Conseil d'administration, bien que l'élection des représentants des locataires ait eu lieu en 2009. En effet, aucune liste n'avait été déposée lors de l'appel à candidature. Une circulaire du 27 novembre 2012 précise qu'à défaut de liste déposée, il y a lieu d'établir un constat de carence, constat qui ne peut être produit. En 2014 sera organisée une nouvelle élection.

Commission d'attribution des logements conventionnés. L'attribution des logements du parc conventionné (au nombre de 28) a été réalisée par le gestionnaire FSM à compter du 1^{er} janvier 2011 comme le stipule le mandat de gestion, avec une politique et des orientations clairement définies, cf. page huit du mandat de gestion. La réglementation du CCH a bien été respectée. L'observation faite a cependant été prise en compte puisque le conseil d'administration de la SEM du Pays de Fontainebleau a voté une délibération en date du 7 mars 2013, statuant sur la composition de la commission d'attribution, son règlement intérieur. La commission d'attribution pour les logements a été modifiée pour répondre aux obligations des articles R 481-1 et 441-9 du CCH par le conseil d'administration du 7 mars 2013.

Suite aux remarques préliminaires, la commission d'appel d'offre a été reconstituée en date du 7 mars 2013 pour tenir compte des changements de présidence et d'administrateur intervenus depuis 2008. Elle ne pouvait plus se réunir depuis cette date. Par ailleurs en garantie de la transparence des actes, toutes les attributions relevant des seuils légaux ont été présentées aux membres du conseil d'administration pour validation conformément aux obligations réglementaires de la SEM comme il vous a été transmis.

Plan de concertation locative. Un plan sera élaboré au cours de l'exercice 2013 et sera soumis aux éventuelles associations de locataires qui viendraient à se présenter aux prochaines élections des locataires au conseil d'administration de la SEM.

Concernant la représentation des locataires, il est pris note de l'organisation de nouvelles élections en 2014.

Il est pris note de la mise en place des commissions d'attribution et d'appel d'offres.

Il est pris note de la décision de la société d'élaborer un plan de concertation locative à partir de 2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3

Le conseil d'administration est composé de 11 membres dont 6 représentant la CCPF soit la majorité des administrateurs. Le vote de cette convention étant entre la CCPF et la SEM, elle n'aurait pas pu se faire sans leur participation par défaut de quorum même en configuration complète de l'exécutif. Par ailleurs cette convention ne prévoit pas de participation financière mais juste une répartition technique de moyens. Elle sera néanmoins transmise au commissaire aux comptes pour l'assemblée générale 2013.

La société ne conteste pas dans sa réponse le fait que la convention conclue avec la CCPF était une convention réglementée soumise à ce titre aux procédures d'autorisation et de contrôle prévues aux articles L.225-38 et suivants du commerce. Elle devait donc respecter les dispositions de l'article L.225-40 (cité dans le rapport) du code du commerce aux termes desquelles « L'intéressé est tenu d'informer le conseil, dès qu'il a connaissance d'une convention à laquelle l'article L.225-38 est applicable. Il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée. Le président du conseil d'administration donne avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées et soumet celles-ci à l'approbation de l'assemblée générale. Les commissaires aux comptes présentent, sur ces conventions, un rapport spécial à l'assemblée, qui statue sur ce rapport. L'intéressé ne peut pas prendre part au vote et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité ».

Il résulte des règles définies par cet article que les administrateurs « intéressés » :

- ne pouvaient pas participer au vote sur l'autorisation préalable quelle que soit la « configuration » du CA de l'organisme ;
- ne devaient pas être pris en compte dans le calcul du quorum et de la majorité compte tenu de cette exclusion du vote. Il convient en effet, en l'absence de dispositions expresses définies par le code du commerce pour le vote de l'autorisation préalable en CA, de se référer par analogie, aux modalités de vote prévues explicitement par l'article L.225-40 pour les assemblées générales (« l'intéressé ne peut pas prendre part au vote et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité »).

L'attention de la société doit être appelée sur le fait que la participation de l'administrateur intéressé peut frapper de nullité la convention concernée (voir en ce sens la décision de la Chambre commerciale de la Cour de cassation du 18 octobre 1994). Elle est donc invitée, afin de se prémunir contre ces risques juridiques et régulariser la situation, à soumettre au vote de l'assemblée générale des actionnaires, dans les conditions fixées par l'article L.225-42 du code du commerce, la convention litigieuse.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4

Cette demande n'avait jamais été relevée, elle sera effectuée auprès des administrateurs pour un prochain conseil d'administration.

Il est pris note de la décision de la société d'effectuer la démarche pour un prochain conseil d'administration.

2.2.2.2 *Le directeur général*

Le président de la SEM assurait également la direction générale de la société jusqu'à fin 2011. Depuis le 1^{er} janvier 2012, les deux fonctions ont été dissociées et M. Olivier Levalois a été nommé DG (CA du 2 décembre 2011) et perçoit une rémunération à ce titre.

Parallèlement à ce mandat social, M. Levalois est par ailleurs employé en tant qu'agent contractuel par la communauté de communes du Pays de Fontainebleau. Il été recruté dans le cadre d'un contrat de travail signé en février 2011, pour exercer les fonctions de chargé d'étude à temps complet pendant un an, à compter du 29 mars 2011. Ce contrat a été « interrompu » à compter du 1^{er} mars 2012 et un nouveau contrat de travail a été signé en février 2012 prévoyant qu'il occuperait les fonctions de chargé d'études à temps non-complet (50 % du temps) pour une durée d'un an, à compter du 1^{er} mars 2012.

Obs 5 : La situation du DG qui cumule un emploi public et un emploi privé présente un risque potentiel de conflit d'intérêt.

M. Levalois a été nommé DG de la SEM alors qu'il exerçait un emploi public à temps complet. Or, en tant qu'agent non titulaire de droit public d'un EPCI, M. Levalois était soumis aux règles encadrant le cumul d'activités dans la fonction publique territoriale. L'article 25 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires dispose en particulier que « *les fonctionnaires et agents non titulaires de droit public consacrent l'intégralité de leur activité professionnelle aux tâches qui leur sont confiées. Ils ne peuvent exercer à titre professionnel une activité privée lucrative de quelque nature que ce soit* ». Cet article cite par ailleurs, parmi les activités privées interdites, y compris si elles sont à but non lucratif, « la participation aux organes de direction de sociétés ou d'associations ne satisfaisant pas aux conditions fixées au b du 1^o du 7 de l'article 261 du code général des impôts ». En l'espèce, la SEM réalise des opérations soumises à TVA et verse des dividendes à ses actionnaires. M. Levalois est rémunéré au titre de son mandat de DG. Cette fonction de direction entre par conséquent dans la catégorie des activités interdites aux agents publics exerçant une activité à temps complet.

Le contrat de travail de M. Levalois en tant qu'agent public prévoyait qu'il serait « *plus particulièrement chargé du dossier de création et de mise en place d'une société publique locale (SPL) sur le Pays de Fontainebleau et de la gestion de la SEM Butte-Monceau* ». Il se trouvait par conséquent dans une position de contrôleur-contrôlé et de risque de confusion entre des intérêts privés et publics.

Suite à sa nomination en tant que directeur de la SEM, M. Levalois a signé un nouveau contrat de travail avec la CCPF en février et son emploi de chargé d'études est passé dans ce cadre à temps partiel.

Depuis mars 2012, la gestion de la SEM ne fait plus partie des missions dévolues à M. Levalois dans le cadre de son second contrat de travail. La SEM sera toutefois appelée à avoir des relations avec la SPL créée pour faire de l'aménagement et la constitution d'un GIE par les deux structures est envisagée. Des risques de conflits d'intérêts peuvent donc apparaître. Il est rappelé qu'aux termes de l'article 16 du décret précité du 2 mai 2007, un agent public en situation de cumul est soumis aux dispositions de l'article 432-12 du code pénal.

2.2.3 Orientations stratégiques

La société a élaboré un plan stratégique de patrimoine et une convention d'utilité sociale (CUS) qui ont été présentés au CA le 27 juin 2011. La CUS a été signée le 30 juin 2011.

Une « feuille de route » déclinant la stratégie de gestion et de développement de la société pour les années à venir a également été définie et adoptée par le CA le 2 décembre 2011. Il est notamment envisagé, afin de faire de la SEM un outil de développement local, de :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5

Cette affirmation n'est pas conforme aux documents qui vous ont été transmis. Elle relève vraisemblablement d'un défaut d'interprétation au regard des éléments portés à votre connaissance. En outre, la notion de « risque potentiel » signifie justement qu'aucun conflit d'intérêt n'existe. Juridiquement, soit un conflit d'intérêt ressort du non-respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment issues de la loi n°83-634 du 13 juillet 1983, soit la situation du Directeur Général est parfaitement conforme aux dites dispositions, ce qui est le cas pour la SEM du Pays de Fontainebleau, de sorte qu'aucun conflit d'intérêt ne saurait lui être reproché.

Or le rapport reconnaît que la situation actuelle du Directeur Général est conforme aux règles de droit applicables, bien qu'il conclut néanmoins qu'il existerait « *un risque potentiel* » de conflit d'intérêt. La notion de risque désigne déjà, en elle-même, un événement dont la survenance n'est pas certaine mais seulement potentielle.

Le « risque potentiel » s'analyse donc, en droit, comme un événement qui n'existe pas encore et dont la survenance est très improbable. En d'autres termes, cela revient à reprocher un événement futur incertain et improbable, alors que la situation actuelle est parfaitement conforme aux prescriptions légales et réglementaires.

A toutes fins utiles, il convient de rappeler que le cumul du mandat du Directeur Général de la SEM et de son contrat avec la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau est bien autorisé par l'article 25 de la loi du 13 juillet 1983. En effet, si cet article pose le principe d'une interdiction de cumul d'emplois pour les fonctionnaires ou les agents non titulaires, il liste également les dérogations admises – passage dont il n'est pas fait référence dans le rapport.

Le législateur a ainsi prévu que les agents non titulaires de droit public « *occupant un emploi à temps non complet ou exerçant des fonctions impliquant un service à temps incomplet pour lesquels la durée du travail est inférieure ou*

Il est pris note de l'affirmation du directeur général qui indique que ses fonctions au sein de la CCPF sont sans relation avec sa fonction à la SEM.

La Miilos ne conteste pas que le cumul d'emploi public/privé est autorisé dans le cadre prévu par l'article 15 du décret n° 2007-658 du 2 mai 2007.

Cependant, les conditions particulières de ce cumul dans le cas d'espèce (emploi public dans une collectivité locale et emploi privé de directeur général d'une SEM dépendant de cette collectivité) conduisent bien à une situation de risque potentiel de conflit d'intérêt dans la mesure où la même personne exerce des responsabilités dans deux structures ayant des liens entre elles et des intérêts divergents. C'est d'ailleurs le sens de l'article 16 du décret du 2 mai 2007 rappelé par la Miilos dans son rapport, de prévoir une sanction pénale en cas de concrétisation de ce risque.

Réponses de l'organisme

égale à 70 % de la durée légale ou réglementaire du travail des agents publics à temps complet peuvent exercer, à titre professionnel, une activité privée lucrative » (article 25 IV de la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 ; article 15 du décret n°2007-658 du 2 mai 2007). Cette dérogation au principe de non-cumul d'un emploi public et privé est d'ailleurs le plus souvent utilisée, en pratique, pour les agents non titulaires occupant des fonctions de DG d'une SEM ou d'une SPL/SPLA.

Pour conclure malgré tout à l'existence d'un « risque potentiel » de conflit d'intérêt, vous appuyez votre argumentaire sur le contrat dont Monsieur Levalois était titulaire avant sa nomination en qualité de Directeur Général. Ce contrat antérieur n'ayant aucune incidence sur la régularité de la situation juridique du Directeur Général, ni sur les missions qui lui sont actuellement confiées par la communauté de communes, il ne saurait en résulter un quelconque risque de conflit d'intérêt.

Par ailleurs M. Levalois n'exerce plus la mission de contrôle de la SEM depuis qu'il est titulaire du mandat de Directeur Général de cette société, et la SPL projetée n'a jamais vu le jour. Ces deux éléments ne sauraient donc, là encore, faire naître le moindre risque de conflit d'intérêt.

Il est donc avéré que le Directeur Général de la SEM respecte à ce jour l'ensemble des dispositions juridiques applicables, de sorte qu'aucun conflit d'intérêt ne peut lui être reproché. En outre, la mention d'un « *risque potentiel de conflit d'intérêt* » ne pourra qu'être supprimée au vu de l'imprécision de cette notion et des éléments ci-dessus démontrant l'absence d'un tel risque.

En conséquence, aucun élément juridique dans la situation de la SEM, ne justifie de « corriger » le mode de gouvernance de cette structure. Quant à la situation du Directeur Général, il a été vu que celui-ci respecte l'ensemble des dispositions juridiques applicables, aucun conflit d'intérêt n'ayant pu être relevé. De même pour la mention de « *risques de conflits potentiels d'intérêts* » est imprécise et erronée.

Nouvelles observations de la Miilos

- renforcer son organisation interne en la dotant d'une équipe réduite (composée d'un directeur et de collaborateurs), en adoptant des règles de gestion (règlement intérieur, règlement des achats, mise à jour des statuts ...), en établissant un budget et un plan de charge sur 5 ans.
- se porter acquéreur des 19 logements relevant des baux emphytéotiques qui lient la SEM à la ville de Fontainebleau et qui arrivent à échéance en 2016 ;
- investir sur des opérations ciblées de construction avec location pour des activités économiques ou de commerce ou procéder à l'acquisition de biens pour intervenir directement dans le tissu économique local et remettre à dispositions des surfaces non exploitées ;
- construire des immeubles à caractère de logements sociaux ou de résidences visant à garantir le logement des personnels publics (casernes de gendarmerie, logements pour l'hôpital) dans le cadre des projets de rénovation urbaine.

2.2.4 Organisation et management

La SEM ne dispose pas de bureaux administratifs et son effectif se limite à du personnel de proximité (deux agents techniques et trois femmes de ménages). Elle s'est dotée en 2012, d'un DG à part entière et procédait, lors du contrôle, au recrutement de deux salariés (un responsable financier et un chargé d'opération). Une convention de mutualisation de moyens a été signée le 23 avril 2012 avec la CCPF. Elle prévoit la mise à disposition par la communauté de communes de locaux et d'équipement au profit de la société et la prise en charge, par cette dernière pour moitié de la location du véhicule de fonction du DG.

La gestion locative et immobilière des 288 logements a été assurée jusque fin 2011 par l'ex OPH du Pays de Fontainebleau dans le cadre d'un mandat qui lui a été attribué en 1997. Ce mandat a été dénoncé et a fait l'objet d'une mise en concurrence. Le marché a été attribué à compter du 1^{er} janvier 2011 et pour une durée de 3 ans à la SA d'HLM « Les Foyers de Seine et Marne ».

Obs 6 : La SEM ne peut justifier que les marchés de prestation de service attribués depuis 2008 ont fait l'objet d'une mise en concurrence préalable.

La SEM a fait appel pour sa gestion administrative et comptable à un cabinet d'avocat en 2008. Des missions d'audits (PSP, audit financier, évaluation des actifs) ont été par ailleurs confiées à des tiers à partir de 2011.

La direction générale a indiqué lors du contrôle, qu'une consultation sommaire entre plusieurs prestataires avait été organisée avant l'attribution de ces différents marchés et que les coûts étaient inférieurs aux seuils imposant le respect de procédures formalisées. Aucune pièce justifiant de cette mise en concurrence n'a pu être produite durant le contrôle. Des difficultés de suivi et d'archivage de pièces en l'absence de moyens propres de fonctionnement ont été avancées. Un travail de remise en ordre a été initié après l'arrivée d'un nouveau DG en 2012. La convention signée avec le cabinet d'avocats a été en particulier résiliée.

Il est rappelé à l'organisme que les marchés conclus par des SEM exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics (article L.481-4 du CCH) et à celles de son décret d'application 2005-1742 du 30 décembre 2005 (article R.433-5 du CCH).

La société est, dans ce cadre, tenue de respecter (y compris lorsque les marchés sont en dessous des seuils imposant une procédure formalisée), les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures prévues par l'article 6 de l'ordonnance précitée de 2005.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6

La SEM a procédé à des consultations préalables dont les éléments ont été transmis lors du contrôle. Par ailleurs la SEM respecte les dispositions légales en matière de mise en concurrence dans le respect de l'ordonnance de 2005.

En effet l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005, autorise une dérogation aux règles de la commande publique pour certains contrats. Il en est ainsi, en particulier, des marchés visés par les articles 7 et 23 de l'ordonnance précitée et l'article 9 du décret du 30 décembre 2005 ou des contrats passés en dessous des seuils de procédure formalisée définis à l'article 7 dudit décret.

Quant aux principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement et de transparence des procédures, visés à l'article 6 de l'ordonnance du 6 juin 2005, ils ne régissent justement que les marchés pour lesquels ladite ordonnance s'applique, et non les marchés susmentionnés.

Dans ces conditions, l'attribution de certains marchés de prestation, depuis 2008, sans que la mise en concurrence préalablement réalisée n'ait pu être établie, ne suffit pas à considérer que les règles en vigueur ont été contredites. Enfin, la commission d'appel d'offre dont les membres devaient être renouvelés suite à la modification de présidence et des administrateurs a été modifiée le 7 mars 2013 par le conseil d'administration comme il vous a été précisé au point n° 2

Observation confirmée.

La réponse de la société n'apporte pas d'élément nouveau sur ce plan.

La Miilos ne conteste pas que les marchés en cause ne relevaient pas de procédures formalisées, mais des procédures librement définies par le pouvoir adjudicateur.

Il appartient à l'organisme de faire preuve de vigilance pour sécuriser juridiquement ses contrats au regard des règles de la commande publique afin de prévenir les éventuels contentieux liés à la passation de marchés entrant dans le champ de l'ordonnance n° 2009-515 du 7 mai 2009 relative aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique.

Il est rappelé que les principes d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement et de transparence des procédures s'appliquent quel que soit le montant du marché.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'arrivée en 2008 à la tête de SEM du Pays de Fontainebleau d'un nouveau président a permis de remettre en ordre l'actionnariat de la société et de remédier aux critiques soulevées par la Miilos dans son précédent rapport.

Les dirigeants actuels souhaitent développer les activités de l'organisme dans le secteur du logement et dans l'immobilier et ont renforcé dans cette perspective, les moyens de l'organisme.

La SEM s'est dotée d'un PSP et a signé une CUS. Elle ne respecte cependant pas toutes les obligations qui s'attachent à son statut de SEM de construction et de gestion de logements sociaux et devra apporter à son mode de gouvernance les corrections nécessaires. Son directeur général cumule par ailleurs son mandat social avec un emploi de chargé d'étude au sein de la CCPF, actionnaire majoritaire de la société. Cette situation soulève des difficultés d'ordre juridique et en particulier des risques de conflits potentiels d'intérêts.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

3.1.1 Occupation sociale

Le PSP de la SEM comporte une analyse succincte de l'occupation sociale établie à partir des enquêtes OPS de 2006 et de 2009 et des bilans d'attribution. Ces deux enquêtes réalisées par l'ancien gestionnaire de la SEM (OPH du Pays de Fontainebleau) n'ont pu être fournies par l'organisme.

Si on se réfère aux indications du PSP, la population logée en 2009 sur le parc conventionné présente les caractéristiques suivantes : 67 % de personnes seules, 45 % de locataires âgés de plus de 60 ans, 56 % disposant de revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS et près de 30 % bénéficiaires de l'APL. La comparaison de ces deux derniers indicateurs avec ceux observés en moyenne en 2009 dans le parc HLM de Seine-et-Marne (69,8 % de ménages percevant des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS et 37 % de bénéficiaires d'une aide au logement), montre que les ménages logés par la SEM se trouvent, sur le plan des ressources, dans une situation plus favorable que les autres locataires HLM du département.

Les résultats de l'enquête OPS de 2012 (effectuée par la SA d'HLM « les FSM ») semblent confirmer le profil moins social des locataires de la SEM comparativement aux bailleurs Seine-et-marnais : les ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds réglementaires ne représentent que 37 % de la population logée et les allocataires d'une aide au logement 15 %.

Le PSP précise, concernant les locataires du parc non conventionné, que « *les données de gestion internes permettent d'affirmer que le public logé dans les logements conventionnés est en grande partie semblable à celui logé par la SEM dans ses logements conventionnés* ». Le seul indicateur disponible lors du contrôle relatif à ces locataires porte sur le nombre de ceux qui bénéficient d'une aide au logement : le rapport établi par la société les « FSM » à partir du quittance de décembre 2011 recensait 48 locataires bénéficiaires d'aide au logement dans le parc non conventionné, soit 18 % des occupants concernés, ce qui est effectivement comparable à la proportion d'allocataires relevée dans le parc conventionné.

3.1.2 Rotation et vacance

Le patrimoine de la SEM connaît une rotation et une vacance peu élevées. En 2011, dans le parc conventionné, la rotation était de 3 % et aucun logement n'était vacant. Le parc non conventionné donne lieu à une mobilité plus importante (la rotation était de 9 % en 2011). La vacance se situe en revanche à un niveau faible (1,1 % en 2011).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Gestion des attributions

La SA d'HLM « Les FSM » assure depuis début 2011, la gestion des attributions de logements (réception, instruction des demandes de logements, passage en commission d'attribution) dans le cadre du mandat qui lui a été attribué.

Le préfet de Seine-et-Marne et les collecteurs 1 % disposent de droits de réservation sur le parc conventionné, s'élevant respectivement à 25 % et 21 %.

Obs 7 : La SEM n'a toujours pas signé de convention de réservation avec les services de la préfecture.

Il est rappelé à l'organisme que le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable impose la signature, avant le 1^{er} octobre 2011, à tous les bailleurs sociaux (dont les SEM gérant des logements sociaux), d'une telle convention afin d'améliorer les conditions d'utilisation du contingent préfectoral. La société est invitée à se rapprocher des services de l'Etat, afin d'aller plus en avant dans cette démarche.

Les attributions de logement sont prononcées par la commission d'attribution mise en place au sein de la société « Les FSM ». Cette commission ne compte pas de représentant de la SEM, en contradiction avec la réglementation applicable. Sa composition devra donc être élargie. Le contrôle des dossiers des ménages ayant intégré le parc conventionné depuis 2011 n'a pas mis en évidence de dépassement des plafonds de ressources.

Les logements non conventionnés appartenant à la SEM sont également présentés à cette commission d'attribution, ce qui garantit une transparence dans le processus.

3.2.2 Signature des baux

Obs 8 : Le bail signé lors de chaque relocation n'est pas accompagné des annexes obligatoires.

Le bailleur ne joint pas en effet aux contrats de location les documents suivants :

- les décomptes de surface corrigée visés par l'article R.353-19 du CCH ;
- le dossier de diagnostic technique qui résulte de l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 comprenant notamment le diagnostic de performance énergétique (DPE) (dont la délivrance est obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2007) et l'état des risques naturels et technologiques.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Politique des loyers

Obs 9 : La SEM a décidé une augmentation des loyers de 1,1 % en 2011 qui est supérieure au taux autorisé.

Il est rappelé à l'organisme que la hausse des loyers des logements conventionnés appartenant à une SEM est soumise à des règles de plafonnements durant la période 2011-2013.

Ces règles résultent de l'article 210-IV-2 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 portant projet de loi de finance 2011 et limitent à 0,67 % l'augmentation que pouvait décider une SEM sur le parc social pour l'année 2011.

Le contrôle des loyers facturés aux locataires du parc conventionné n'a pas fait apparaître de dépassement du loyer maximum fixé par les conventions APL. La marge théorique d'augmentation dont dispose l'organisme est relativement importante (près de 23 %) et l'a conduit à appliquer à partir de 2012 le loyer maximum lors des relocations.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7

Une démarche auprès des services de l'Etat va être initiée pour répondre à la contractualisation d'une convention de réservation.

Il est pris note de la volonté de la société d'engager une démarche sur ce point auprès des services préfectoraux.

Obs 8

Dans les dossiers des nouveaux locataires, il n'est pas produit de décompte de surface corrigée. Après vérification, il apparaît effectivement qu'environ 50% des surfaces des logements sont manquantes dans les dossiers. Une reconstitution des décomptes de surface doit être mise en œuvre, et ce au cours du second semestre 2013.

Il est pris note de la volonté de la société de reconstituer les dossiers manquants concernant les surfaces.

La société n'a pas répondu à l'observation de la Miilos concernant les diagnostics de performance énergétique et l'état des risques naturels et technologiques.

Obs 9

Au 1^{er} janvier 2011, une augmentation de 1,1% a été pratiquée au titre des augmentations de loyer alors que des règles résultant de l'article 210-IV-2 de la loi du 29 décembre 2010 limitaient la hausse à 0.67%. Cette augmentation relève d'une erreur d'interprétation du gestionnaire de l'époque sur l'évolution des taux.

Il est pris note de la volonté de la société de corriger l'irrégularité.

Au 1^{er} janvier 2013, l'augmentation votée par le conseil d'administration a décidé de minorer la hausse de loyer, et ce conformément à nos échanges lors des réunions avec la Miilos.

Conformément à l'article R.445-13 du CCH, le montant du loyer maximum est mentionné sur les quittances adressées aux locataires. En 2011, le loyer mensuel moyen s'élève à 3,1 € m² de surface habitable (SH) dans le parc conventionné. A titre indicatif, il est de 6,6 € par m² de SH dans le parc non conventionné.

En 2012, les 28 locataires du parc conventionné ont été enquêtés au titre du supplément de loyer de solidarité. Deux ménages ont été assujettis au paiement d'un surloyer compte tenu de leurs ressources.

3.3.2 Gestion des charges

L'examen de la régularisation des charges de l'exercice 2011, pour les 28 logements conventionnés, fait apparaître une estimation satisfaisante des provisions : le taux de provisionnement global ressort très proche de 100 %.

Concernant leur niveau, le coût moyen annuel (hors chauffage) au m² de surface habitable s'élève à 11,67 €, positionnant la SEM en-dessous de la médiane régionale (14,9 € en 2010).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le traitement des impayés est effectué par les Foyers de Seine-et-Marne dans le cadre de son mandat de gestion locative.

Leur niveau a sensiblement augmenté sur la période, corrélativement à la dégradation de la situation financière des locataires de la société, comme le montre le tableau suivant.

	2009	2010	2011
Créances douteuses (en k€)	72	91	97
En % du quittance	4,05 %	4,54 %	5,38 %
Montant des admissions en non-valeurs (en k€)	11	0	15

A périmètre patrimonial constant, les créances douteuses passent de 72 k€ en 2009 à 97 k€ en 2011, soit une augmentation de près de 35 %. En proportion du quittance, elles représentent 5,4 % en 2011, plaçant désormais la SEM légèrement au-dessus de la médiane régionale (5 % en 2010).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La SEM n'est pas implantée dans des secteurs difficiles et dispose d'un personnel de proximité qui apparaît suffisant pour assurer la surveillance et l'entretien de ses immeubles (5 personnels au total). Elle bénéficie depuis 2011 des moyens et de l'organisation fournis par FSM dans le cadre de son mandat de gestion.

Obs 10 : Les locataires de la SEM n'ont jamais été interrogés sur la qualité du service offert.

Aucune enquête de satisfaction n'a été réalisée auprès des locataires depuis la création de l'organisme. Par ailleurs, contrairement aux engagements souscrits dans la CUS qui prévoit le lancement d'une première enquête de satisfaction en 2011, aucune démarche en ce sens n'a été initiée.

Les échanges avec les locataires ou leurs représentants sont peu nombreux et se sont limités depuis 2008 à une réunion de présentation du nouveau gestionnaire organisée en 2011. La société n'a pas défini des modalités de concertation avec ses locataires, ce qui ne facilite pas les relations avec ses derniers.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 10

En lien avec le gestionnaire, une enquête satisfaction sera mise en œuvre pour répondre aux engagements souscrits dans la CUS.

Il est pris note de la décision de la société de mettre en œuvre une enquête de satisfaction.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La SEM a confié la gestion locative de son patrimoine à un bailleur social qui assure ses missions dans des conditions n'appelant pas de critiques majeures. Il conviendra cependant de délivrer les annexes obligatoires lors des relocations (décomptes de surface corrigée, DPE, état des risques naturels).

Les loyers des logements conventionnés sont peu élevés comparativement au reste du parc. Les charges locatives apparaissent maîtrisées.

La SEM ne dispose pas d'outils lui permettant d'évaluer le service offert aux locataires pour mieux répondre à leurs attentes (enquête de satisfaction et instance de concertation).

4. PATRIMOINE

4.1 STRATEGIE PATRIMONIALE

- Les caractéristiques du patrimoine

Le patrimoine de la SEM est ancien (plus de 40 ans d'âge moyen). Il est composé exclusivement de logements collectifs et aucun logement n'est situé en ZUS. La société a élaboré un PSP qui a été approuvé par son CA en juin 2011.

Le diagnostic du parc établi dans ce cadre, indique que le patrimoine :

- apparaît attractif et bénéficie d'une compétitivité vis-à-vis du parc privé dont le loyer moyen s'élève à plus de 13 € le m² mensuel ;
- est bien entretenu et les besoins en travaux restent limités.

- Les orientations patrimoniales

Le PSP de la SEM couvre la période 2010-2016 et retient les axes suivants :

- la promotion du logement social sur le territoire de la communauté de commune. Aucun objectif quantifié de production et/ou d'acquisition n'est défini ;
- la poursuite de la mission de gestion des locaux commerciaux ;
- l'entretien régulier du parc en concentrant les efforts sur l'amélioration de la performance énergétique de ses résidences. Les travaux concerneront principalement les résidences 34 et 37 rue du Château (11 des 19 logts relevant des baux emphytéotiques) qui présentent des besoins en travaux plus significatifs que le reste du parc. Le PSP ne prévoit pas de réhabilitation lourde, à court ou moyen terme ;
- la prise en compte du développement durable. La société s'engage à réaliser l'ensemble des DPE de ses immeubles.

Le PSP prévoit au total la réalisation de 725 k€ TTC de travaux d'entretien sur la période 2010-2016, soit environ 360 € TTC par logement et par an.

- La situation des 19 logements relevant de baux emphytéotique

Il s'agit de logements cédés en 1983 à l'organisme dans le cadre d'un bail à réhabilitation dont la durée avait été fixée à 34 ans. La SEM s'était engagée à effectuer des travaux d'amélioration et à entretenir les immeubles concernés moyennant le versement d'une redevance à la ville à partir de la troisième année. Elle assurait par ailleurs leur gestion en contrepartie des loyers recouverts qu'elle conservait. Le précédent rapport de la Miilos avait signalé l'urgence d'engager des travaux de remise en état sur ce patrimoine qui présentait des désordres importants. Ces travaux n'avaient pu être effectués en l'absence d'accord entre la ville de Fontainebleau et les dirigeants de la SEM.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

Des interventions de gros entretien ont été engagées à partir de 2008 (travaux de peinture, renouvellement des chaudières, réparation des balcons, travaux de ravalement, remplacement des fenêtres et réfection des toitures).

Obs 11 : Les travaux de remise en état des logements conventionnés effectués par la SEM restent encore insuffisants compte tenu de l'état de vétusté des immeubles. Une réhabilitation complète des immeubles serait souhaitable.

La visite de ces logements confirme en effet la nécessité de poursuivre les travaux d'amélioration. Selon la direction générale de la SEM, une réhabilitation complète de ces immeubles n'est pas envisagée tant que l'organisme ne sera pas devenu propriétaire. Les négociations étaient en cours lors du contrôle concernant l'acquisition par la SEM de ces logements.

4.2 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.2.1 Les perspectives de développement

La SEM a confirmé dans sa CUS sa volonté d'accroître son patrimoine locatif. Elle ne s'est pas engagée sur un objectif chiffré de production compte tenu des études en cours, pour identifier les besoins et les opportunités (élaboration du Programme Local pour l'Habitat par la CCPF et études lancées par la ville de Fontainebleau visant à programmer l'aménagement du foncier qui doit se libérer dans la ville, du fait notamment de la fin annoncée de plusieurs sites militaires qui représentent près de 30 % du territoire de la ville).

Deux projets représentant un potentiel de 27 logements non conventionnés étaient à l'étude lors du présent contrôle :

- la société a acquis en 2012 un terrain situé à Fontainebleau (3 et 5 rue Denecourt et du 8 rue de Ferrar) afin d'y réaliser une opération « mixte » de logements (logement locatif, accession) ainsi que des commerces. 23 logements au total sont attendus dans le cadre ; ce projet et la répartition entre la part « locative » et celle en faveur de l'accession reste à préciser. Le montage financier était en cours de discussions lors du présent contrôle ;
- le conseil d'administration a autorisé le 26 septembre 2012, l'acquisition d'un immeuble comprenant 4 logements situés 25 rue Aristide Briand à Fontainebleau. Cet immeuble serait acquis par la ville qui ferait usage de son droit de préemption puis cédé à la SEM pour y réaliser une opération de logement intermédiaire.

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

La société ne dispose pas actuellement de la capacité technique pour assurer son développement. Elle procédait lors du contrôle, au recrutement d'un chargé d'opération.

4.3 LA MAINTENANCE DU PARC

Le suivi des contrats de maintenance et des travaux d'entretien est assuré par les services de FSM depuis 2011.

La SEM a conservé parmi ses prestataires en charge de l'entretien des chaudières le titulaire d'un contrat conclu en 1997 et reconduit depuis tacitement. Il conviendra de dénoncer ce contrat et de soumettre la prestation correspondante à mise en concurrence en respectant les procédures applicables aux SEM gérant des logements sociaux.

Le parc n'est pas desservi par des ascenseurs.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Obs 11

Les immeubles sous baux emphytéotiques appartiennent à la Ville de Fontainebleau. Des opérations de réhabilitation très lourde et fortement déficitaires ont été portées par la SEM et ce depuis la conclusion de ces baux. A ce jour si quelques points subsistent, l'ensemble du parc relève d'un état correct.

Il y a par ailleurs lieu de différencier les situations, en effet le patrimoine est constitué de 5 immeubles.

La résidence 12 rue du château représentant 32% du parc est en parfait état d'entretien et ne nécessite aucun travaux.

La résidence 88 rue grande a effectivement fait l'objet d'une acquisition votée en conseil d'administration et fera l'objet d'une réhabilitation lourde avec restructuration des logements.

Les immeubles 34 et 37 rue du château ont effectivement des parties communes anciennes mais les logements ont régulièrement fait l'objet de travaux.

L'immeuble 244 rue grande est en bon état général, un ravalement qui date de 5 ans environ, des logements en bon état et des parties communes refaites.

Devant le coût des réhabilitations et le faible taux de loyer ces opérations ne sont pas portables financièrement en l'état. Les opérations de réhabilitation sont programmées dans la feuille de route de la SEM pour la rénovation complète des immeubles. Elles seront réalisées à compter du moment où la SEM aura pu acquérir ces bâtiments. Les logements se libérant font systématiquement l'objet de travaux. Les communs des 34 et 37 Château se feront à la suite de leur acquisition pleine et entière.

Observation confirmée.

Il est pris note de l'accord de la société sur la nécessité d'une politique d'amélioration de son parc.

Obs 12 : La SEM ne s'est toujours pas mise en conformité avec les obligations réglementaires relatives à l'amiante.

Il est rappelé à l'organisme que les bâtiments construits avant le 1^{er} juillet 1997 auraient dû faire l'objet⁵ avant le 31 décembre 2005, d'un repérage étendu et d'un dossier technique amiante (DTA) par immeuble. Cette remarque avait déjà été faite lors du précédent contrôle.

4.4 LES AUTRES ACTIVITES DE LA SEM

La SEM participe depuis 2012 à la construction d'un complexe cinématographique sur le quartier du Bréau à Fontainebleau. Une SCI a été constituée pour porter l'opération entre la Sem (qui détient 62 % des parts) et la SARL l'Ermitage (38 % des parts) qui exploite actuellement un patrimoine situé dans le centre-ville de Fontainebleau. La SEM a investi 500 000 € dans ce projet. Les statuts de cette SCI ont été approuvés par le CA en juin 2012.

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La SEM souhaite augmenter la taille de son parc mais ne s'est pas fixé d'objectifs chiffrés de production dans son PSP et sa CUS.

Elle a effectué des travaux d'amélioration sur son patrimoine conventionné depuis 2008. Une partie de ce patrimoine ne lui appartient pas en propre et lui a été cédée dans le cadre de baux emphytéotiques qui expirent en 2016. Les logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration qui restent cependant encore insuffisants compte-tenu de l'état de vétusté des immeubles. Une réhabilitation complète des immeubles serait souhaitable. La société envisage de devenir propriétaire des immeubles afin d'engager une opération de réhabilitation. Les négociations étaient en cours lors du contrôle.

Les diagnostics « amiante » n'ont toujours pas été réalisés par la société sur son patrimoine ancien.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Faute de personnel propre, les opérations comptables de la SEM du Pays de Fontainebleau sont entièrement externalisées. En tant que gestionnaire locatif, la SAHLM des Foyers de Seine-et-Marne (FSM) est chargée de l'encaissement des loyers et du paiement des factures relatives à l'activité locative. Un cabinet d'expertise comptable est missionné pour toutes les autres tâches comptables.

Obs 13 : Les marchés de prestations comptables et de commissariat aux comptes n'ont pas été remis en concurrence depuis plusieurs années en contradiction avec les règles de la commande publique.

La SEM délègue depuis 1998 à la société Nemourienne Gestion Comptable (NGC), des missions essentiellement comptable (tenue de la comptabilité, présentation des comptes annuels, gestion de trésorerie, établissement des bulletins de paie), fiscale et d'assistance à la direction générale.

Par ailleurs, le commissariat aux comptes est assuré par le Cabinet Dercourt depuis 2005.

A cet égard, il convient de noter que le mandat confié au commissaire aux comptes fait partie des services comptables, d'audit, de tenue de livres et constitue donc un marché au sens de l'ordonnance du 6 juin 2005 et de l'article 8-9^o de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

⁵ En application de l'article 9 du décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 12**

Les diagnostics amiante seront réalisés au cours de l'exercice 2014.

Observation confirmée.

Il est pris note de la décision de la société de réaliser les diagnostics amiante en 2014, ce qui n'est pas satisfaisant, s'agissant d'une obligation concernant la sécurité des personnes et applicable en 2005. Les diagnostics doivent être réalisés dans les meilleurs délais.

Obs 13

Le commissaire aux comptes est nommé pour une période de 6 ans son renouvellement une consultation a été réalisée et validée par décision de l'assemblée générale en date du 12 juin 2009 qui vous a déjà été transmis

La délibération du Conseil d'administration sur la reconduction du mandat des commissaires aux comptes n'est pas accompagnée d'éléments permettant d'assurer la traçabilité d'une mise en concurrence préalable.

Pour ce qui relève de la tenue de la comptabilité vous avez été destinataire de l'ensemble des échanges qui ont eu lieu concernant la fin de mission du cabinet NGC par courrier en date du 23 novembre 2012. Cet envoi atteste des démarches conduites par la SEM afin de renégocier ce contrat et d'assurer la transition des éléments comptable dans la nouvelle organisation étant donné que ce cabinet assure seul la comptabilité de la société depuis plus de 10 ans. Pour des raisons techniques et organisationnelles il a été notamment impossible de clôturer cette mission en cours de validité sur l'exercice 2012. Cependant une première réévaluation du montant de leur mission a été effectuée afin de tenir compte de l'évolution de leur intervention, et la transition est en cours de réalisation avec le responsable administratif et financier recruté par la SEM.

Il est pris note de la prochaine internalisation des fonctions comptables.

En 2011, le montant des honoraires de ces deux prestataires s'est élevé respectivement à 47 468 € et 9 118 €.

Compte-tenu de leur ancienneté et de l'évolution des besoins de la société, ces marchés doivent nécessairement être remis en concurrence afin de respecter les règles relatives à la durée des marchés (article 5 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005). Par ailleurs, il est rappelé que la passation de ces marchés par l'organisme doit respecter les obligations de publicité et de mise en concurrence prévues par les règles de la commande publique.

La tenue des comptes est globalement satisfaisante et les comptes des exercices considérés (2009 à 2011) ont été certifiés par le commissaire aux comptes. Cependant la SEM n'a pas remédié aux problèmes soulevés lors du contrôle précédent.

Obs 14 : Des écritures et comptabilisations spécifiques à l'activité locative de la SEM ne sont pas effectuées.

Le schéma des écritures concernant la régularisation des charges récupérables est erroné et ne fait pas intervenir les comptes prévus à cet effet (703 « récupération des charges locatives »). La société utilise à tort les comptes d'achats et de ventes de marchandises (607 et 707). De ce fait l'écart entre charges récupérables et charges récupérées, qui doit pourtant faire l'objet d'une analyse, n'apparaît pas clairement⁶.

Par ailleurs, le bail emphytéotique à réhabilitation pris auprès de la ville de Fontainebleau, concernant les logement conventionnés, n'est pas valorisé au bilan de la SEM, alors qu'il s'agit d'un droit réel devant figurer à l'actif (immobilisation incorporelle).

Quoiqu'elles ne remettent pas en question la sincérité des comptes, ces erreurs nuisent à leur lisibilité.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios et agrégats de la SEM du Pays de Fontainebleau sont comparés aux médianes calculées par la fédération des entreprises publiques locales (EPL - valeur 2010).

5.2.1 Analyse de l'exploitation

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2009	2010	2011
Loyers	1 448	1 471	1 489
Coût de gestion hors entretien	-437	-440	-415
Entretien courant	-54	-54	-29
GE	-317	-322	-166
TFPB	-217	-221	-227
Flux financier	35	4	159
Flux exceptionnel	0	1	-1
Impôt sur les sociétés	-129	-122	-99
Autres produits d'exploitation	116	118	123
Pertes créances irrécouvrables	-11	0	-15
Intérêts opérations locatives	-73	-47	-54
Remboursements d'emprunts locatifs	-245	-252	-260
Autofinancement net⁷	116	136	505
% du chiffre d'affaires	7,98%	9,30%	33,93%

⁶ Dans le compte de résultat, l'écart est résumé à l'intitulé trop réducteur « perte sur vacance ».

⁷ 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

Obs 14

Le cabinet en charge de la comptabilité va mettre en conformité ces éléments avec le concours du commissaire aux comptes.

Il est pris note de la décision de la société de régulariser les écritures.

Sur l'ensemble de la période, l'autofinancement net de la SEM est élevé notamment grâce à une faible annuité et à une progression constante des loyers. Il se situe au-dessus de la médiane régionale (9,3 % contre 5,7 % du chiffre d'affaires en 2010). Le pic atteint en 2011 (près 34 % du CA) s'explique par la baisse du coût de la maintenance, qui contraste avec l'effort en travaux réalisés en 2010, et par le produit des ventes de Sicav monétaires qui ont gonflé le résultat financier (159 k€).

A noter que l'activité locative des logements conventionnés ressort déficitaire comme en témoigne l'évolution du résultat d'exploitation de 2009 à 2011 pour les 5 immeubles concernés :

En €	2009	2010	2011
Résultat courant des programmes conventionnés	77	-130	-65

5.2.1.1 Produits

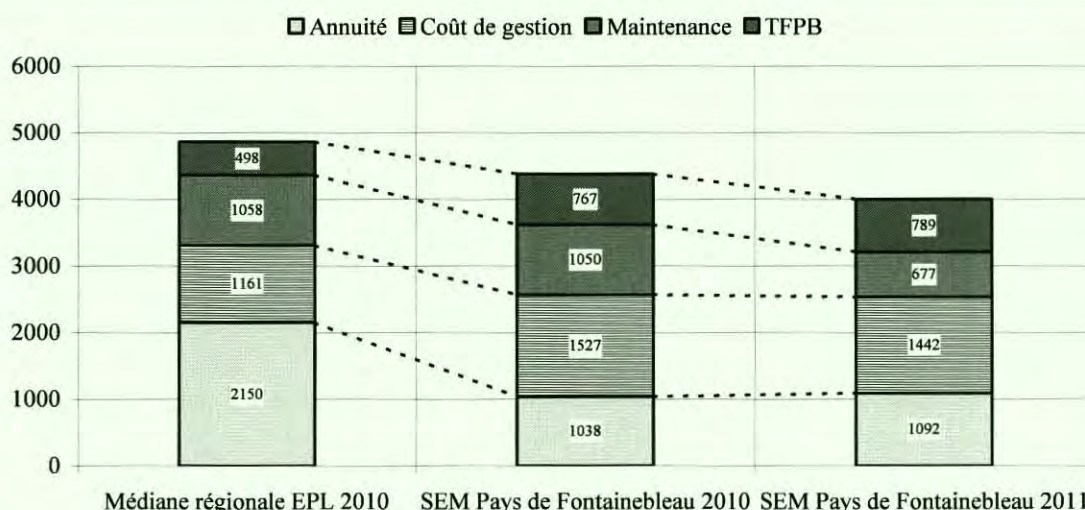
Les produits des loyers passent de 1 448 k€ en 2009 à 1 489 k€ en 2011, soit une progression moyenne de 1 % par an. Le taux de vacance moyen s'élève à 1,3 %, positionnant la SEM en-dessous de la médiane régionale (1,5 % en 2010).

Assez faibles jusqu'en 2010, les produits financiers augmentent fortement en 2011, jusqu'à représenter près de 11 % du chiffre d'affaires en raison de la plus-value réalisée sur la vente des Sicav monétaires.

5.2.1.2 Charges

Les principaux postes de charges décaissées sont détaillés ci-après :

En €/logement	Médiane régionale	SEM Pays de Fontainebleau	
	EPL 2010	2010	2011
Annuité	2150	1038	1092
Coût de gestion	1161	1527	1442
Maintenance	1058	1050	677
TFPB	498	767	789



• Annuité

Le service de la dette est structurellement faible en raison de l'ancienneté du patrimoine qui est largement amorti financièrement. Par ailleurs, la SEM a bénéficié depuis 2009 de la baisse des taux d'intérêts, notamment de l'Euribor, sur lequel est indexé une forte proportion du capital restant dû (cf. 6.2.2).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'annuité se monte à 1 038 € par logement en 2010, soit un niveau très inférieur à la médiane régionale (2 150 €). Le poids des intérêts baisse, passant de 253 € au logement en 2009 à 189 € en 2011.

- **Coût de gestion**

Obs 15 : Le coût de gestion est élevé.

La taille réduite de la société ne lui permet pas une répartition correcte de ses frais fixes : le coût de gestion s'élève à 1 527 € par logement en 2010 pour une médiane de 1 161 € la même année, et baisse légèrement en 2011 (1 442 €) grâce à la baisse des honoraires.

Ceux-ci sont cependant élevés du fait du recours important à la sous-traitance : ils se montent à 217 k€ en 2011, répartis entre les différents prestataires (dont les Foyers de Seine-et-Marne : 124 k€ et NGC, expert-comptable : 47 k€). Par ailleurs, cette même année, un audit financier externe a été réalisé et confié à la société FGA Audit et expertise pour un coût de 11 900 € ; cette mission, proposée par le nouveau directeur général et approuvée par le Conseil d'administration, n'a fait l'objet d'aucune mise en concurrence (cf. Obs. n°6).

En contrepartie, les frais de personnel sont faibles (8 % du chiffre d'affaires) car composés uniquement des salaires du personnel de proximité.

- **Maintenance**

Le coût de la maintenance (entretien courant et gros entretien) s'élève à 1 050 € au logement en 2010, positionnant la SEM au niveau de la médiane régionale (1 058 € la même année).

- **Taxe foncière sur les propriétés bâties**

Le montant de la TFPB est élevé car cette taxe concerne la totalité du patrimoine de la SEM, qui ne bénéficie d'aucune exonération. Elle s'élève à 767 € par logement pour une médiane de 498 € en 2010. Sur la période étudiée, la TFPB augmente en moyenne de 1,5 % par an, passant de 217 k€ en 2009 à 227 k€ en 2011.

5.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2009	2010	2011
Capitaux propres	2 262	2 328	2 563
Provisions pour risques et charges	263	232	474
<i>Dont PGE</i>	263	232	474
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	3 804	4 035	4 272
Dettes financières	2 999	2 735	2 470
Actif immobilisé brut	-6 015	-6 053	-6 051
Fonds de Roulement Net Global	3 313	3 277	3 728
Stocks (toutes natures)	3	3	3
Autres actifs d'exploitation	429	396	472
Provisions d'actif circulant	-66	-86	-87
Dettes d'exploitation	-177	-167	-174
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	189	146	214
Créances diverses (+)	0	0	0
Dettes diverses (-)	-65	-164	124
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-65	-164	-124
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	124	-18	90
Trésorerie nette	3 189	3 295	3 638

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 15

Le coût de gestion est en cours de maîtrise et évoluera en fonction des projets et du développement porté par la SEM. Un travail de « nettoyage » des contrats a été réalisé comme vous l'avez par ailleurs indiqué sur l'ensemble des prestations pour permettre d'assainir ces dépenses. Il reste élevé étant donné la taille de la structure et le nécessaire besoin d'externaliser une partie des missions de gestion.

Observation confirmée.

La réponse de la société n'indique aucune mesure permettant d'envisager une réduction des coûts de gestion au logement.

• **Capitaux propres**

Les capitaux propres de la société progressent de plus de 13 % en 3 ans, passant de 2 262 k€ en 2009 à 2 563 k€ en 2011. Cette augmentation est due à l'accumulation de bénéfices successifs qui, après prélèvement des dividendes versées, alimentent le report à nouveau :

En k€	2009	2010	2011
Résultat net	162	170	280

En 2010, la SEM a décidé d'augmenter son capital social par incorporation du report à nouveau disponible, le faisant passer de 230 k€ à 1 500 k€.

L'augmentation des capitaux propres renforce encore son autonomie financière, déjà confortable, comme l'atteste le ratio « ressources internes sur capitaux permanents » qui se situe bien au-dessus de la médiane régionale (48,8 % contre 30,9 % en 2010).

• **Provision pour gros entretien**

La PGE de la SEM s'appuie sur un plan pluriannuel de 3 ans qui distingue les travaux par catégories (clos et couvert, extérieurs, parties privatives, équipement et parties communes). Jusqu'en 2010, le niveau de la PGE (232 k€) est assez faible comparé à la médiane régionale (806 € contre 1 109 € au logement). Elle augmente fortement en 2011, passant à 474 k€, suite à une forte dotation (300 k€) décidée dans le cadre d'une programmation plus précise des travaux à venir.

• **Fonds de roulement net global**

Déjà élevé en début de période, le FRNG qui mesure l'excédent de ressources durables sur les emplois stables se renforce encore, passant de 3 313 k€ en 2009 à 3 728 k€ en 2011. En effet les capitaux propres progressent plus rapidement que les immobilisations.

L'endettement de la SEM est composé d'emprunts auprès des comités interprofessionnels du logement (CIL) en fin d'amortissement (échéances s'étalant jusqu'en 2014), et surtout de prêts plus récents accordés par la CDC et Dexia (3 prêts d'un montant initial de 3 050 k€) ayant servi à financer des travaux massifs de réhabilitation, notamment en 2004. Ces derniers constituent la majorité du capital restant dû et sont indexés sur l'Euribor 3 mois.

Fin 2011, le FRNG représente près de 36 mois de dépenses mensuelles, témoignant d'une grande solidité du haut de bilan et positionnant la SEM bien au-dessus de la médiane régionale.

• **Trésorerie**

Compte-tenu d'un besoin en fonds de roulement faible voire négatif, la trésorerie, composée principalement des ressources stables du FRNG, ressort à un niveau très élevé sur toute la période. Avec 3 638 k€ en 2011, elle représente 35 mois de dépenses (pour une médiane de 7,7 mois en 2010).

Jusqu'en 2011, la trésorerie active était constituée de disponibilités, déposées essentiellement sur des comptes bancaires courants, dégageant un rendement faible. Début 2012, suite à une réflexion et une mise en concurrence des banques en vue de son optimisation, la trésorerie a été placée sur neuf comptes à terme en attendant sa mobilisation dans les opérations futures.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Pour la première fois en 2012, la SEM s'est dotée d'un outil de prévision budgétaire qui couvre les 10 années à venir

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 16 : L'analyse prospective produite par la SEM manque de fiabilité et doit être réactualisée.

Les hypothèses de travail sont imprécises (absence de taux d'évolution différenciés par type de charges) et ne relèvent pas de choix clairement énoncés et justifiés auprès du conseil d'administration. Elles peuvent par ailleurs apparaître discutables :

- la SEM table par exemple sur une augmentation de la TFPB de 3 % par an alors que l'examen de la période 2009-2011 fait apparaître un taux annuel moyen de +1,5 % (cf. § 5.2.1.2) ;
- l'annuité est constante sur toute la période (260 k€) alors la SEM projette de souscrire de nouveaux emprunts ;
- les produits financiers sont figés à 40 k€ pendant 10 ans, indexés sur l'inflation, soit un rendement aussi faible que par le passé, alors que la société a contracté en 2012 des placements plus performants (comptes à terme) et prévoit déjà à court terme un produit de 60 k€.

Enfin, des orientations stratégiques décidées en 2012 n'ont pas été intégrées à l'analyse : notamment l'acquisition en cours de logements situés rue Aristide Briand n'est pas répercutée dans l'évolution des loyers à court ou moyen terme.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

De manière globale, l'activité locative de la SEM du Pays de Fontainebleau est rentable (autofinancements confortables et supérieurs à la médiane), grâce notamment au poids modéré de la charge de la dette. Néanmoins les résultats d'exploitation dégagés par les seuls logements conventionnés sont toujours déficitaires.

Sa structure financière est solide, suite au renforcement continu de ses fonds propres pendant la période considérée. Le niveau élevé de la trésorerie permet d'envisager sa mobilisation dans les investissements à venir avec une marge de sécurité confortable.

La société dispose désormais d'un outil d'analyse prévisionnelle dont il faudra améliorer la fiabilité.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des cotisations a porté sur les déclarations effectuées de 2010 à 2012 à partir des comptes 2008 à 2011

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La SEM du Pays de Fontainebleau a procédé aux déclarations de la cotisation à la CGLLS et s'est acquittée des règlements correspondants dans les délais impartis.

6.2.1 Cotisation à la CGLLS

Obs 17 : Le montant de la cotisation versée à la CGLLS au titre de l'année 2010 est erroné.

La SEM a omis d'intégrer le supplément de loyer de solidarité en 2009 (exercice de référence) dans la base de calcul de la cotisation pour un montant de 3 333 k€.

Cette erreur a entraîné une insuffisance de paiement de 43 €.

6.2.2 Cotisation additionnelle à la CGLLS

Le calcul de la cotisation n'appelle aucune remarque particulière.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 16

Pour rappel, la prospective financière votée en conseil d'administration est tout d'abord un outil de pilotage. En effet il est difficile de prévoir ne serait-ce qu'à un an la réalité des opérations qui seront menées à bien dans le contexte actuel bancaire et administratif. En conséquence ce travail permet de donner un ordre d'idée sur le volume d'opérations que la SEM est en mesure de porter par an. Cette évolution est révisée au terme de chaque exercice.

L'opération citée dans le cadre du contrôle à savoir le programme de rénovation de logements rue Aristide Briand en est une illustration. En effet, cette acquisition s'est conduite dans un délai très court consécutivement à une succession. Ces événements sont par nature imprévisibles et impossible à paramétrer dans le cadre d'un programme d'investissement.

Observation confirmée.

La prévisionnelle est effectivement, comme l'indique la société dans sa réponse, un outil de pilotage, outil qui doit être périodiquement actualisé pour tenir compte des dernières décisions (cf. non prise en compte de l'opération Aristide Briand) et de l'évolution du contexte économique et financier.

Obs 17

L'erreur de réintégration du SLS de 43 € sera prise en compte dans le prochain exercice par le comptable.

La société est invitée à se rapprocher de la CGLLS en vue de régulariser la situation.

6.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier (article L.423-14 du CCH)

Vu le niveau de son potentiel financier (négatif en moyenne sur les cinq exercices pris en compte dans le calcul), la SEM n'a pas été redevable de ce prélèvement.

6.2.4 Conclusion sur le calcul des cotisations CGLLS

La SEM est invitée à prendre attache auprès de la CGLLS afin de s'acquitter d'une insuffisance de versement pour un montant total de 43 €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

La SEM du Pays de Fontainebleau gère un parc de 28 logements conventionnés et 260 logements non conventionnés. Elle prévoit de développer ses activités en dehors du logement et sa situation financière est favorable. Ses projets de développement dans le logement social sont limités et non finalisés. Sa gouvernance est organisée de façon contestable.

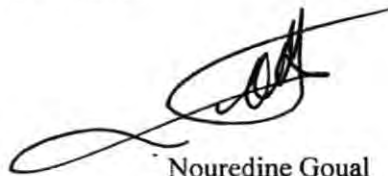
La société ne respecte pas de nombreuses réglementations applicables à son statut de gestionnaire de logements sociaux et à son statut de SEM (mise en concurrence des prestations). On note notamment le non-respect du taux maximum applicable en 2011 pour les augmentations de loyer, et le non-respect des obligations réglementaires relatives au diagnostic technique amiante, irrégularité déjà soulevée dans le précédent contrôle de la Miilos et non corrigée.

La société doit corriger les insuffisances et irrégularités constatées, et définir une stratégie à moyen terme cohérente dans le domaine du logement social.




Julien Cira

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Nouredine Goual

Le chargé de mission d'inspection de la Miilos



Lucien Touzery


Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Julien Cira



Nouredine Goual

Le chargé de mission d'inspection de la
Miilos



Lucien Touzery

