

Rapport définitif n° 2012-059 Mai 2013

Société coopérative de production

d'HLM Logements populaires

«Socolopo»

Strasbourg (67)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N°2012-059

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE LOGEMENTS POPULAIRES (SOCOLOPO) – 67

Président : M. Albert REY
 Directeur : M. Vincent KUTSCH
 Adresse : 27 rue Madame-Tussaud
 67200 Strasbourg

Nombre de logements familiaux gérés : 1571

Nombre de logements familiaux en propriété : 1571

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 156

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	6.5	1.17	1.7
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	42.5	46.7	44.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	1.5	1.4	1.6
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	5.21	2.99	2.82
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	nc		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	0.6		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1.4	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	15.9	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8.8	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme La Société Coopérative de Logements Populaires « Socolopo » a été fondée le 6 juin 1900 sous la forme d'une société inscrite à responsabilité limitée. Son parc immobilier est très limité, constitué de 1 727 logements familiaux, il est principalement situé sur le territoire de la ville de Strasbourg dans la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS) qui concentre une part importante de parc social. La demande locative sociale liée à une croissance démographique relativement soutenue reste forte depuis les années 1990 (+ 0,68 % par an) et la société dont la direction a changé depuis 2010 souhaite accroître son développement.

Points forts

- Remplit sa mission de bailleur social
- Un faible taux de vacance
- Très bonne rentabilité due à la faiblesse des coûts de maintenance et à la baisse des annuités locatives

- Points faibles**
- Une gestion locative à améliorer
 - Méconnaissance des règles de la commande publique, absence de mise en concurrence des prestataires extérieurs en matière de services
 - Des contrats d'entretien reconductibles tacitement par période d'un , trois, cinq ou dix ans
 - Des rapports financiers annuels perfectibles et l'absence d'étude prévisionnelle actualisée
 - Une baisse du fonds de roulement due à la part importante des prélèvements sur fonds propres

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Maintien du paiement par chaque locataire d'un droit d'entrée de 5 € lors de la signature du bail
 - Non respect des obligations en matière de prévention du risque amiante

 - Remboursement des frais des administrateurs non conforme à la réglementation

Conclusion La « Socolopo » (1 727 logements) est une petite SCP de droit local qui dispose de logements bien situés dans l'agglomération strasbourgeoise. Les instances de gouvernance doivent assurer leur rôle et mettre en œuvre les décisions consécutives au dernier contrôle. La nouvelle direction doit confirmer son effort de modernisation des méthodes de travail et développer la professionnalisation des différents responsables dans le respect de la réglementation en vigueur.

La « Socolopo » remplit indéniablement sa mission de bailleur social en matière d'offre de logements. Elle devra apporter plus de rigueur aux formalités liées à l'attribution des logements et à la gestion locative.

L'entretien du patrimoine, délaissé depuis quelques années, nécessite une attention particulière notamment en matière de sécurité. Le PSP doit être réactualisé et la politique patrimoniale redéfinie.

La société dispose d'une bonne situation financière compte tenu de sa rentabilité et de son faible endettement. Elle devra toutefois définir sa stratégie afin d'assurer l'entretien de son patrimoine tout en assurant son développement.

*Inspecteurs-auditeurs Miilos : Mme Agnès Wallerich et Mme Marion Fischer
Chargée de mission d'inspection : Mme Nilda Robinot
Précédent rapport Miilos : n°2006-073 de décembre 2006
Contrôle effectué du 24/04/12 au 24/09/12
Diffusion du rapport définitif : Mai 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° 2012-059

SOCIETE COOPERATIVE DE LOGEMENTS POPULAIRES (SOCOLOPO) – 67

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME.....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance.....	3
2.2.2 Organisation et management.....	6
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
3.2.1 Connaissance de la demande.....	8
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	8
3.2.3 Gestion des attributions.....	9
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	10
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES.....	10
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	11
3.5.1 L'organisation.....	11
3.5.2 Le service rendu aux locataires.....	11
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE.....	12
4. PATRIMOINE	13
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE.....	13
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE.....	13
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE.....	14
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production.....	14
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	14
4.4 MAINTENANCE DU PARC.....	16
4.5 VENTE DE PATRIMOINE.....	17
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	17
5. RENOVATION URBAINE	17
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE	18
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	18
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	19
6.2.1 Préambule.....	19
6.2.2 Rentabilité.....	20
6.2.3 Résultats comptables.....	21
6.2.4 Structure des bilans.....	22
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	23
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	23
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	24
7.1 PERIODE A VERIFIER.....	24
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	24
7.2.1 Les cotisations de base.....	24
7.2.2 Les cotisations additionnelles.....	24
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	24
8. CONCLUSION	25

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la Société Coopérative de Logements Populaires « Socolopo » en application de l'article 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'État 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 effectué par la Miilos en 2006 avait mis en évidence une société bien gérée ayant entrepris des opérations importantes de réhabilitation, maîtrisées financièrement. En revanche, il avait été relevé

l'acquittement d'un droit d'entrée de 5 euros lors de la signature du bail à chaque locataire contrairement aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

	Logements familiaux En propriétés	Foyers Équivalents	Total
Logements conventionnés	1 718	0	1 718
Logements non conventionnés	9	0	9
Nombre d'unités	1 727	0	1 727

La Société Coopérative de Logements Populaires « Socolopo » a été fondée le 6 juin 1900 sous la forme d'une société inscrite à responsabilité limitée. L'article 2 des statuts précisait : « La société a pour objet de procurer à des personnes peu fortunées, faisant partie notamment du milieu ouvrier, des logements salubres, à bon marché et cela, tant par la construction de nouvelles maisons que par l'acquisition ou la transformation de vieux bâtiments ».

Elle a accompagné la ville de Strasbourg dans ses grandes mutations urbanistiques et a axé son action sur le logement social locatif. Son parc immobilier est principalement situé sur Strasbourg et comprend notamment des réalisations exemplaires à forte valeur sociale, historique et architecturale. Il en est ainsi de la Cité Spach réalisée en 1903, de l'ensemble dit « Katholischer Bahnhof » qui date de 1908 et du Stockfeld, une des premières Cité-jardin d'Europe, construite en 1910.

Par la suite, la société a réalisé diverses opérations destinées à la location et a ouvert son périmètre d'intervention sur l'agglomération strasbourgeoise.

La démographie alsacienne se caractérise sur la période 1999 à 2008 par un taux de croissance soutenu (+ 0,64 % par an en moyenne). La population devrait, d'après les prévisions de l'Insee, augmenter dans une fourchette de 13 à 20 % de 1999 à 2030 pour atteindre 2 millions d'habitants.

Les grandes agglomérations (Strasbourg, Mulhouse, Colmar) connaissent une croissance démographique, en particulier les communes périurbaines (+ 1,1 %) contrairement aux fonds de vallées dans le Sud de l'Alsace, confrontées à un déclin. La demande de logement social est très forte sur Strasbourg et sa périphérie (80 % de la demande). L'attractivité soutenue des zones urbaines engendre des prix du foncier élevé.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Fiche présentation-1

Ligne 2

Le directeur salarié n'a pas de mandat de directeur général.

Dont acte.

La Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS) concentre une part importante du parc social (48 478 logements en 2007, soit 80 % de l'offre départementale).

La CUS (467 375 habitants) qui regroupe plus du quart de la population d'Alsace est confrontée à une tension de la demande locative sociale liée à une croissance démographique relativement soutenue depuis les années 1990 (+ 0,68 % par an).

Les enjeux pour la CUS portent notamment sur le développement quantitatif de l'offre (1 500 logements par an), la répartition équilibrée de l'offre sur le territoire communautaire et la diversification de l'offre (mode de financement et typologie des logements).

La CUS et le département du Bas-Rhin ont signé avec l'Etat une convention portant délégation de compétences pour l'attribution des aides à la pierre.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Les instances de gouvernance

La société coopérative de logements populaires de Strasbourg, est une association coopérative inscrite à responsabilité limitée. Constituée le 6 juillet 1900 sous le régime de la loi locale, elle a été reconnue le 26 avril 1922 comme remplissant les conditions exigées par l'article 4 du décret du 12 mars 1921 pour bénéficier des avantages de la législation française sur les habitations à bon marché. Elle est régie par les dispositions des lois locales d'Alsace et de Moselle relatives aux associations coopératives des 1^{er} mai 1889 et 20 mai 1898.

Les statuts de la société ont été modifiés pour la dernière fois lors de l'assemblée générale extraordinaire du 3 juin 2009. L'objet social de la société a été mis en conformité avec l'article 10 du décret 2004-1087 du 14 octobre 2004 mais n'a pas ensuite été réactualisé depuis cette date, au regard de la réglementation en vigueur (alinéas 4, 11, 12, 30 et 31).

Le capital social d'un montant de 17 370 € est détenu par 1 737 sociétaires, principalement par les locataires et les membres du personnel (sociétaires de droit) et deux personnes morales, l'union des coopérateurs d'Alsace et la ville de Strasbourg.

Conformément à ses statuts, les organes de la société sont le conseil d'administration, le directeur, le conseil de surveillance et les assemblées générales.

- Le conseil d'administration (CA) est composé de 7 sociétaires dont 1 président et 1 vice-président. 5 sociétaires sont nommés par le conseil de surveillance qui leur donne les instructions nécessaires, leur mandat est illimité. Les 2 autres membres sont désignés par le conseil municipal. Les nominations sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Les fonctions des administrateurs sont bénévoles et gratuites.

Le président (ou le vice-président si le président est empêché) assume sous sa responsabilité et dans la limite de l'objet social, la direction générale de la société. Il convoque le conseil d'administration qu'il réunit au moins 2 fois par an.

M. Albert Rey est président du conseil d'administration depuis septembre 2007 en remplacement de M. Bernard Ehrmann, toujours administrateur. Le conseil d'administration se réunit, en moyenne, quatre à cinq fois par an. Il est observé une bonne participation de ses membres. Toutefois, il apparaît que cette instance ne délibère pas sur certains points essentiels de l'activité de la société notamment l'analyse financière. De même les opérations de réhabilitation ou de mise en sécurité (ascenseurs) sont peu évoquées.

Certains points de l'ordre du jour sont insuffisamment développés dans les procès-verbaux notamment la stratégie patrimoniale (programmes de réhabilitation).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
2.2.1.1. Les instances de gouvernance**Page 3-1****Paragraphe 2**

Les statuts ont été analysés et feront l'objet d'une réactualisation au regard de la réglementation en vigueur.

Les points suivants seront notamment pris en compte :

1. suppression des droits d'entrée (autorisés par le droit local) ;
2. intégration du titre honorifique de président d'honneur ;
3. possibilité pour le président du conseil d'administration, bénévole, de recourir aux services d'un (de) conseiller(s) extérieur (s) ;
4. définition précise du « Bureau » : rôle, constitution etc.

Il appartient à la société de mettre ses statuts en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'assistance éventuelle par un conseil extérieur du président du conseil d'administration ne relève pas des règles statutaires. L'attribution d'une telle prestation de services devra, en tout état de cause, respecter les règles de la commande publique.

Paragraphe 4 et s. :

Les points essentiels de l'activité étaient évoqués au fur et à mesure des réunions du conseil d'administration.

Outre une analyse financière « normée », le conseil d'administration va dorénavant porter dans ses comptes-rendus une attention toute particulière à la stratégie patrimoniale, aux opérations de réhabilitation et à la politique de mise en sécurité

L'opération de réhabilitation du groupe d'immeubles Boulevard de Lyon a bien été portée à l'ordre du jour d'une réunion du conseil d'administration.

Il a été observé que les procès-verbaux ne rendaient pas suffisamment compte des débats du conseil d'administration (stratégie patrimoniale) et que cette instance ne délibérait pas sur certains points essentiels de l'activité de la société.

Début 2008, le CA a souhaité créer un bureau. Composé du président, du vice-président et d'un administrateur (l'ancien président de la société), il se réunit régulièrement pour faire le point sur l'état d'avancement des affaires de la société. L'attention de la société est appelée sur le rôle de cette instance qui ne doit pas avoir de pouvoir décisionnaire sauf à méconnaître les compétences des organes de gouvernance de la société tels que prévus notamment par l'article 6 des statuts.

Le président engage pour l'assister dans son mandat un directeur salarié. Le président et son CA déterminent l'étendue des fonctions du directeur. M. Vincent Kutsch a été nommé le 16 août 2010 en qualité de directeur en remplacement de M. Bernard Lickel lequel a fait valoir ses droits à la retraite. Le CA a autorisé le président à déléguer ses pouvoirs et sa signature.

La délibération du conseil d'administration du 26 octobre 2010 précise la répartition des pouvoirs entre le président et le conseil d'administration et définit les fonctions du directeur général.

- Le directeur est investi des missions d'administration générale (sur le plan de la gestion, de la veille juridique, au niveau immobilier, fiscal, comptable, droit des sociétés, social, travail et sécurité), de préparation des séances des organes de gouvernance, de gestion financière et comptable, de mise en œuvre de la stratégie patrimoniale (tant sur le plan de la prospection, de la programmation, du montage des opérations, de réhabilitation d'entretien et d'investissements que de l'établissement et le suivi des marchés d'étude, de travaux et de fournitures) de gestion locative et de représentation de la société vis-à-vis des pouvoirs publics, des collectivités territoriales, des financeurs ou des promoteurs immobiliers.

Il bénéficie dans ce cadre d'une délégation de la part du président du conseil d'administration pour signer les marchés, les contrats, les courriers, les circulaires, les devis et paiements pour des montants limités. La délégation est sans limitation de montants pour les paiements attachés aux marchés de fournitures, d'études et de travaux des opérations d'investissements validés par le conseil d'administration ou la commission d'appel d'offres.

- Le conseil de surveillance (CS) se compose de 11 membres élus par l'assemblée générale ordinaire. Deux d'entre eux sont proposés par la ville. Un tiers des membres est renouvelé chaque année. Les membres du conseil de surveillance ne sont pas rémunérés mais peuvent se faire rembourser leurs frais. A l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui les a élus, le conseil désigne un président et un secrétaire ainsi qu'un remplaçant pour chacun d'eux. Le conseil a pour mission de contrôler l'activité de la société et la gestion du CA et peut prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger les intérêts de la société à l'exclusion des actes de gestion. Sauf souhait particulier du CS, le CA est obligé de prendre part aux séances du CS. Il a voix consultative et procure les renseignements nécessaires.

M. Francis Weiss préside le conseil de surveillance depuis le 4 avril 1997. M. Philippe Bies, adjoint au maire de Strasbourg, conseiller général et vice-président de la communauté urbaine de Strasbourg et M. Eric Schultz représentent la ville. Parmi les personnalités membres de cette instance, il convient de noter le président du groupe Domial, conseiller général et le président de la SA Sarest. La « Socolopo » entretenant des relations contractuelles avec cette dernière dans le cadre de l'opération d'acquisition-amélioration en Vefa de 38 logements à Geispolsheim, il lui appartient de veiller à prévenir tout risque de conflit d'intérêt.

Conformément aux statuts de la société, une séance conjointe du CS et du CA est nécessaire chaque année pour délibérer valablement sur l'achat ou la vente de terrains ou bâtiments, le lancement d'opérations nouvelles et la souscription d'emprunts s'y rapportant ainsi que sur l'approbation du bilan et du compte de résultat.

- Les assemblées générales ordinaire ou extraordinaire permettent aux sociétaires d'exercer leurs droits. Convoquée par voix de presse par le président du CA ou du CS, l'assemblée

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Page 4-1

Paragraphe 2

Le bureau, instance consultative non décisionnaire, a pour vocation essentielle de préparer les réunions du conseil d'administration. Les statuts traiteront de ce point lors de leur prochaine modification.

Dont acte

Paragraphe 3 et s.

La seule délégation de pouvoirs faite dans le cadre du point 2.1 du conseil d'administration du 26/10/2010 concerne la gestion des Ressources Humaines et tout ce qui y a trait. Pour les autres délégations, il s'agit de délégations de signature.

Ce point n'a pas fait l'objet d'observation, le rapport se borne à rappeler de manière synthétique les délégations consenties au directeur.

Paragraphe 6

Le conseil de surveillance a le droit d'exclure, pour des « motifs particuliers », la participation du conseil d'administration.

Ce point ne fait pas l'objet d'observation, le rapport synthétise le rôle et l'articulation des différentes instances.

Paragraphe 7

M. Francis Weiss a été nommé président du conseil de surveillance par l'assemblée générale du 26/04/2012 en remplacement de M. Yves Zerr, démissionnaire.

Aucun membre du conseil de surveillance n'est président du groupe Domial.

Les négociations dans le cadre du projet d'une VEFA de 38 logements à Geispolsheim ont été menées avec Vinci Immobilier et non la SAREST, afin justement d'écartier tout risque de conflit d'intérêts.

Les données mentionnées dans le rapport ressortent du tableau relatif à la composition du conseil de surveillance fourni par vos services:

L'opération Vefa de 38 logements à Geispolsheim a été réalisée et vendue par la SCP « Le Jardin ». Cette société est constituée de deux associés la société Vinci Immobilier Promotion d'une part et la SAS CM-CIC « Réalisations immobilières » présidée par M. Philippe Schmutz d'autre part. A ce titre, M. Philippe Schmutz est bien partie prenante à cette opération. La Miilos maintient son observation.

générale ordinaire délibère sur les questions de l'ordre du jour et notamment sur les rapports de chaque conseil. Elle nomme les membres du CA et du CS. A ce titre il convient de noter que les personnes nommées par l'assemblée sont préalablement désignées par le CA et sont ensuite proposées à l'AG qui les nomme, ce qui n'est pas prévu par les statuts. L'AG se réunit chaque année dans les délais requis et se prononce sur les rapports d'activité des instances dirigeantes, l'approbation des comptes et l'affectation du résultat de la société conformément à l'article 9 de ses statuts. L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts, la valeur de la part sociale et le montant minimum de la souscription.

La participation d'une quarantaine de sociétaires aux assemblées générales paraît particulièrement faible (2 % des détenteurs des parts sociales en 2011). L'association des sociétaires locataires à la gouvernance de la société est à ce jour insuffisante alors même que ceux-ci sont largement majoritaires. Ils ne disposent en fait que d'un siège au sein du conseil d'administration et de deux sièges au sein du conseil de surveillance.

2.2.1.2 *Les projets de développement de la société*

La société étudie actuellement différentes pistes de développement par rapprochement avec des bailleurs sociaux régionaux relevant comme elle du statut coopératif. C'est ainsi que des discussions ont été engagées avec la société « Habitat de l'III » en vue d'une coopération plus forte entre les deux structures. La « Socolopo » a été invitée à entrer au sein du capital social de la société civile d'intérêt collectif « Habitat de l'III » et dans l'attente de la constitution de la nouvelle société à désigner un administrateur pour siéger au conseil d'administration d'« Habitat de l'III ». En contrepartie, un administrateur d'« Habitat de l'III » participe au conseil d'administration de la « Socolopo » en qualité de personne qualifiée associée. Les statuts actuels de la société n'autorisent toutefois pas la constitution d'un collège à voix consultative au sein du conseil d'administration.

La seconde possibilité de rapprochement concerne la Société coopérative de promotion immobilière du Bas Rhin, société anonyme coopérative de production d'habitation à loyer modéré. Les deux sociétés ont des activités complémentaires dans la mesure où la « Socolopo » exerce une activité quasi-exclusivement locative alors que la SCPIBR se concentre sur l'aménagement et l'accession à la propriété. Différentes hypothèses ont été étudiées et le scénario privilégié consisterait à conserver l'identité des deux sociétés et de créer une nouvelle société coopérative d'intérêt collectif d'HLM.

2.2.1.3 *Les suites données au précédent rapport de contrôle de la Miilos*

Obs 1 : La société n'a pas entièrement satisfait aux observations formulées dans le rapport 2006-073.



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Paragraphe 9

Les convocations des locataires aux assemblées générales, outre la presse, sont également affichées dans les cages d'escaliers de tous les immeubles. A l'avenir, le rappel de la convocation figurera, de façon voyante, également sur les avis d'échéance du mois précédent la tenue de l'assemblée générale.

La présence et la participation des sociétaires aux séances des organes dirigeants sont effectivement insuffisantes pour une société coopérative.

Page 5-1

Paragraphe 2

Les locataires, membres du conseil de surveillance, sont au nombre de trois: M. Francis Weiss (actuel président), M. Houcine El Fanni et M. Robert Brucker.

Même observation en ce qui concerne le faible nombre de locataires au sein du conseil de surveillance (3/11).



2.2.2 Organisation et management

Eu égard aux règles statutaires spécifiques des associations coopératives à responsabilité limitée, c'est le président du CA qui assure la direction générale de la « Socolopo ». Il dispose, en effet, de la qualité de mandataire social en tant que représentant légal de la société. A ce titre, il assure la direction générale de la « Socolopo » dans le cadre d'une délégation de pouvoirs du conseil d'administration. Il a lui-même délégué largement ses pouvoirs au directeur qui l'assiste.

La société compte 30 employés au 30 juin 2012 dont 4 cadres, 11 employés d'immeubles et gardiens et 5 personnels de maintenance. Les effectifs sont en légère progression depuis 2007 (+ 4 agents), les efforts ayant porté sur les gardiens et employés d'immeubles. Le ratio de 17,2 salariés pour 1 000 logements est proche de la moyenne des sociétés du secteur.

L'analyse des effectifs par catégorie professionnelle révèle une bonne représentativité des personnels d'immeubles (53,3 % contre 37,4 % pour l'ensemble des ESH). Par ailleurs, une majorité des salariés de la société est sur le terrain, cet indicateur étant proche de la moyenne nationale.

L'organigramme de la société est classiquement organisé en trois services (technique, comptabilité et locatif). La service technique concentre 63 % des effectifs et devrait être encore renforcé en 2013 avec le recrutement d'une chargée d'opérations. La société pourrait utilement étudier l'hypothèse de la création d'une réelle direction du patrimoine plus spécifiquement chargée de la mise en œuvre de la stratégie de développement arrêtée pour les prochaines années. (cf. § 4.2).

A l'arrivée du nouveau directeur, le service de gestion locative a fait l'objet d'une réorganisation par le redéploiement en interne de ses missions.

Le management de l'encadrement se traduit notamment par l'animation d'une réunion de direction mensuelle et d'une réunion inter-service permettant le suivi des dossiers et la diffusion de l'information.

La « Socolopo » a été confrontée à un renouvellement de son personnel d'encadrement depuis 2010 notamment la responsable de la gestion locative et le responsable du service technique.

La société dispose d'une architecture informatique en réseau, chaque poste de travail étant doté du même logiciel alors que les accès sont restreints en fonction des activités particulières des services (gestion locative, techniques, comptabilité). Suite à de nombreux dysfonctionnements du système informatique, un audit du matériel a été effectué par la société Dépanordi, chargée de faire des propositions techniques et financières pour obtenir un système informatique performant.

Un plan de formation des personnels, inexistant jusqu'à présent, est à l'étude, la démarche ayant été engagée cette année à l'occasion des entretiens et bilans d'évaluation.

Les efforts de la société devront également porter sur la formalisation d'un guide des procédures, en cours d'élaboration, et la mise en place d'un contrôle interne et de gestion qui fait actuellement défaut.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.2. Organisation et Management

Page 6-1.

Paragraphe 11

Le prestataire informatique ayant effectué l'audit et proposé les solutions permettant de régler les dysfonctionnements du système informatique est la société Infodrive, et non Dépanordi

Dont acte.

Paragraphe 13

Réponses de l'organisme

La formalisation d'un guide des procédures est engagée depuis l'été 2012. Une formalisation, pour présentation au conseil d'administration, est visée pour fin 2013. Un accompagnement par un prestataire extérieur est envisagé et une consultation en ce sens est à venir.

Nouvelles observations de la Miilos

Un guide des procédures est en effet indispensable eu égard aux dysfonctionnements constatés.

Obs 2 : La « Socolopo » fait appel à titre de conseil à de nombreux prestataires extérieurs qu'elle ne met pas systématiquement en concurrence, en contradiction avec les 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 (décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005).

Certaines prestations de services (entretiens annuels, épargne salariale, contrats de travail, projet de rapprochement de la « Socolopo », contentieux, recrutement, mandat du commissaire aux comptes) ont été confiés à différents cabinets sans avoir fait l'objet d'une mise en concurrence (Patrimoine Social Consulting, LC Consultants, Cabinet Ernst & Young, Maître Neu, Cabinet Walter). Or seules les activités liées à la qualité d'officier ministériel qui participent à l'exercice de l'autorité publique peuvent déroger à ces règles.

Afin de respecter les règles de la commande publique, la passation de ces marchés doit faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La « Socolopo » dispose des ressources devant lui permettre de conduire ses projets de développement. Les règles particulières de gouvernance imposées par les spécificités de ses statuts doivent être mieux respectées, notamment en ce qui concerne le rôle des sociétaires locataires dans la gestion de la société.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'enquête OPS réalisée en 2012 et analysée du point de vue des plafonds de ressources laisse apparaître que la société développe une politique d'occupation de son parc en direction des personnes aux revenus modestes, conformément à sa vocation sociale. En effet, 57 % des locataires perçoivent une aide au logement (APL ou AL). Cet indicateur est supérieur aux moyennes régionale (44,8 %) et nationale (46,7 %), il en va de même en ce qui concerne la proportion des ménages par tranche de revenus.

Résultats de l'enquête occupation du parc social (OPS) 2012 :

Résultats de l'enquête OPS 2012	Socolopo	Région	National
% ménages < 20 % plafonds PLUS	30.6 %	20.2 %	20.4 %
% ménages < 40 % plafonds PLUS	49.7 %	41.9 %	43.1 %
% ménages < 60 % plafonds PLUS	69.7 %	65.2 %	66.4 %
% ménages bénéficiaires d'une aide au logement	57.1 %	44.8 %	46.7 %
% bénéficiaires de minima sociaux	22.2 %	28.6 %	14.3 %

L'analyse de la composition des ménages met en évidence la place prédominante occupée par les personnes seules (48,8 %). Les familles monoparentales représentent 15,2 % des locataires alors que la proportion de couples avec 3 enfants et plus (4,8 %) est inférieure aux moyennes régionale (12,4 %) et nationale (10,4 %).

- La vacance

Eu égard à l'implantation de son patrimoine, au cœur de l'agglomération strasbourgeoise, la vacance globale de la société demeure limitée (2 % en 2011), en deçà des indicateurs régionaux (5,7 %) et nationaux (3,8 %).

Réponses de l'organisme

Obs. 2 : La SOCOLOPO a d'ores et déjà engagé les modifications nécessaires dans les procédures, en lançant des consultations conformément à l'ordonnance de 2005, et formalisera de façon précise un règlement de consultation, notamment pour les prestations intellectuelles.

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos prend acte des engagements de la société.

- La rotation

La société affiche un taux de rotation de 15,9 % en 2011 en légère progression par rapport à l'année précédente. Cet indicateur est sensiblement affecté par la spécificité d'un immeuble occupé par des étudiants, la résidence des Arts à Strasbourg, qui concentre près de la moitié des sorties du patrimoine chaque année.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logement social font l'objet d'un enregistrement et d'un renouvellement sous le numéro unique départemental conformément aux dispositions des articles R. 441-2-1 et suivants du CCH.

Les éléments du dossier du demandeur sont saisis informatiquement par le biais du logiciel « Estia ». La base de données ainsi constituée (Imhoweb) permet de dresser un profil assez précis de la demande qui s'oriente principalement vers des types 3 et 4 représentant la majeure partie des logements proposés par « Socolopo ».

Le délai moyen de satisfaction enregistré par la « Socolopo » en 2011 est inférieur ou égal à 12 mois. 90 demandes de logement ont été traitées dans ce délai.

Pour le département du Bas-Rhin, le délai d'attente anormalement long défini dans le cadre de l'accord collectif est de 24 mois. Fin 2011, la société comptabilise 115 demandes de deux ans et plus. L'ancienneté de ces demandes s'explique notamment par leur spécificité difficile à satisfaire (environnement et cadre de vie précis, programme ou immeuble nommé désigné...). Ces demandes ont, cependant, fait l'objet d'une ou plusieurs propositions de logement par la commission d'attribution des logements.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Obs 3 : Le conseil d'administration n'a pas délibéré pour définir les orientations spécifiques en matière d'attribution de logement contrairement aux dispositions du IV de l'article R. 441-9 du CCH.

Compte tenu des évolutions législatives et réglementaires intervenues, il appartiendra à la « Socolopo » de débattre de cette question dans les meilleurs délais lors du prochain conseil d'administration.

Les attributions tiennent compte des demandes éventuelles des réservataires. Les logements contingentés sont clairement identifiés dans le logiciel de gestion locative de la société. Ses principaux réservataires sont Domial (116 logements), Alliance (93 logements) et la communauté urbaine de Strasbourg (137), l'Etat à hauteur de 5 % pour les agents de l'Etat (20) et dans le cadre du droit de réservation préfectorale (336).

Conformément à sa mission de bailleur social, la « Socolopo » a mené en 2011 un certain nombre d'actions sociales en direction d'un public cumulant des difficultés économiques et sociales.

L'objectif du bilan de l'accord collectif 2010-2012 (30 relogements annuels) a été pleinement satisfait par la société. Fin 2011, plus de 30 ménages confrontés à des difficultés économiques et sociales et relevant, notamment, de la loi sur le droit au logement opposable ont bénéficié de l'attribution d'un logement social au sein du parc immobilier de la société. Fin mai 2012, la société a déjà procédé au relogement de 10 familles.

La société développe un partenariat actif en direction du milieu associatif (association sans frontière, association Regain, fondation Armée du Salut, Foyer Notre Dame, ...) dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement en faveur des personnes défavorisées : en 2011, elle a autorisé la location de 6 logements à des associations de réinsertion sociale, 10 logements avec bail transférable et a attribué 34 logements à des ménages sortant de CHRS.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 3 : Le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements a été modifié (cf. réponse à l'observation 4). Ce règlement intérieur sera présenté pour validation, lors d'un prochain conseil d'administration

Le conseil d'administration doit pleinement remplir son rôle au regard des activités principales de la société.

Enfin, la société participe au dispositif mis en place dans le cadre du Fonds de Solidarité du Logement (FSL), réservé notamment aux bénéficiaires de minima sociaux et au public relevant du PDALPD. En 2011, 20 locataires ont bénéficié de prêts ou de subventions pour le maintien dans le logement, de l'octroi d'une garantie de loyer ou d'une aide à l'installation.

3.2.3 Gestion des attributions

Au cours des exercices 2007 à 2011, la commission d'attribution de logements (Cal) s'est réunie régulièrement à raison d'une fois par mois. Régie par un règlement intérieur adopté par le conseil d'administration dans sa séance du 22 mars 2004, elle est composée de six membres élus parmi les membres du conseil d'administration et du conseil de surveillance.

Obs 4 : Le règlement intérieur de la CAL ne détermine pas les conditions dans lesquelles les logements sont attribués contrairement aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-3 du CCH.

Les critères de base tels que la composition familiale, le niveau de ressources, les conditions de logement n'y sont pas précisés. Par ailleurs, aucun critère de priorité d'attribution n'a été défini notamment au profit de personnes en situation de handicap, de personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour raison d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence.

En conséquence, il est demandé à la « Socolopo » de procéder à la rédaction d'un nouveau règlement intérieur dans lequel les critères de base ainsi que les critères de priorité d'attribution y seront formulés.

La Cal désigne, pour chaque logement offert à la location, au moins trois candidats classés par ordre de priorité pour anticiper les hypothèses de refus.

A l'issue de chaque séance, le service de gestion locative dresse un procès-verbal permettant ainsi de connaître les suites réservées aux décisions prises lors de la précédente réunion.

Le contrôle du respect des plafonds de ressources exercé sur une quarantaine d'attributions récentes n'a révélé aucun dépassement.

Enfin, la Cal rend compte annuellement de son fonctionnement au conseil d'administration et au conseil de surveillance selon les dispositions de l'article R. 441-9 du CCH. Toutefois, le bilan annuel d'activité présenté paraît succinct et mériterait des développements sur plusieurs points (ressources des ménages candidats au logement et occupants, composition familiale, typologie de logement recherché, origine géographique des candidats à un logement, type d'habitat actuel des demandeurs, ancienneté de la demande...).

Obs 5 : La société méconnaît la teneur de l'article R. 353-18 concernant le paiement du premier loyer et le décompte détaillé des surfaces corrigées ou utiles ne figure pas dans le contrat de bail ou en annexe à ce contrat.

Il est exigé le paiement du premier loyer le jour d'entrée dans les lieux du locataire. Cette pratique contrevient aux dispositions de l'article R. 353-18 qui prévoit que le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu, sauf disposition transitoire prévue par la convention.

Il a été constaté que le décompte détaillé des surfaces corrigées ou utiles suivant le cas n'est pas remis à tout nouveau locataire conformément aux dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article R. 353-19 du CCH. Seule, la surface habitable apparaît sur le courrier de notification d'attribution d'un logement adressé au locataire.

Obs 6 : En dépit de l'observation formulée lors du précédent contrôle, la société a maintenu le paiement par chaque locataire d'un droit d'entrée de 5 € lors de la signature du bail.

Conformément à l'article L. 442-6-2, le bailleur ne peut réclamer au demandeur ou preneur le paiement de frais lors de la signature du bail. Il doit être mis fin à cette pratique irrégulière et procédé au remboursement des sommes déjà versées par les locataires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 4 : Ont notamment été rajoutés au règlement intérieur de la commission d'attribution des logements, les points relatifs aux conditions d'attributions des logements. Par ailleurs, a d'ores et déjà été mis en place un tableau de suivi des attributions et des refus afin de disposer de statistiques plus complètes pour le suivi de la vacance.

La Miilos prend acte de l'engagement de la société de se mettre en conformité avec la réglementation relative à l'attribution des logements.

Obs. 5 : Le paiement du premier loyer ne sera plus demandé au moment de la signature du bail, mais bien le 5 du mois suivant l'entrée dans les lieux. Ce point sera versé à l'ordre du jour de la prochaine réunion du conseil d'administration pour validation.

Il est pris acte des engagements de la société pour se mettre en conformité avec la réglementation.

Concernant le décompte détaillé des surfaces corrigées, il va être demandé à notre gestionnaire du logiciel de la gestion locative et du patrimoine (ESTIA) de faire apparaître la surface habitable du logement sur les contrats de location.

Obs. 6 : Le paiement, de fait, d'un droit d'entrée par chaque locataire a été supprimé depuis le 1^{er} septembre 2012.

Dont acte.

3.3 LOYERS ET CHARGES

- Les loyers

Nature du parc selon la catégorie de financement	Nombre logements	Surface quittancée	Loyer pratiqué	Loyer maxi	Marge théorique
<i>Parc géré sous le régime de la surface corrigée (SC)</i>					
Parc ancien conventionné (Palulos)	1 336	617 393	56,40 €	61,18 €	8,5%
Parc social (PLATS)	10	31 445	57,00 €	59,04 €	3,6%
<i>Parc géré sous le régime de la surface utile (SU)</i>					
Parc très social (PLA)	249	154 993	99,12 €	135,72 €	36%
Parc social (PLUS)	45	22 219,84	71,28 €	75,48 €	5,9%
Parc intermédiaire conventionné (PLS)	63	32 825	89,16 €	100,92 €	13,2%

Au 1^{er} janvier 2012, le conseil d'administration a décidé d'appliquer une augmentation de loyers de 1,73%. Seuls, ceux des logements du boulevard de Lyon ont été gelés en attente d'une opération de réhabilitation lourde engagée en septembre 2012.

Les loyers dont le taux d'évolution reste lié aux directives gouvernementales permettent de concilier la vocation sociale de la société ainsi que la nécessaire préservation des équilibres. Partant de ce constat, une majoration de 0,57 % a été adoptée au 1^{er} janvier 2011 afin de ne pas augmenter la pression pécuniaire sur les locataires. Cependant, le niveau moyen des loyers pratiqués est inférieur à la moyenne nationale mais demeure supérieur aux indicateurs observés dans l'agglomération, le département et la région tant en ce qui concerne le loyer moyen au m² de la surface habitable que le loyer médian.

Depuis 2010, le supplément de loyer solidarité est appliqué aux locataires dès lors que leurs ressources excèdent 20 % des plafonds de ressources. Au 1^{er} janvier 2012, à l'issue de l'enquête annuelle, 64 locataires y sont assujettis en raison de leurs ressources contre 65 au 1^{er} janvier 2011. Le traitement du SLS s'est traduit par une recette nette de 25 240 €.

- Les charges

Obs 7 : Pour une part importante de locataires, les provisions appelées sont supérieures aux dépenses constatées.

Le contrôle a été effectué sur la régularisation des charges récupérables de l'exercice 2011. La régularisation annuelle des charges intervient au mois de juin de l'exercice suivant. Il est constaté que la société provisionne de manière trop importante les comptes charges de ses locataires, les dépassements provisions / charges constatées étant en moyenne de 9 %. Si les provisions sont excédentaires pour plus de la moitié des logements, certains programmes affichent des écarts significatifs : + 32 % pour Stockfeld 5, et + 30 % pour Stockfeld 1. Ces écarts s'expliquent en partie par une surestimation des provisions par la « Socolopo » en raison de l'absence de réception de la facture d'eau de la CUS dans les délais impartis suite à un problème informatique en dépit des diverses relances réalisées par la société.

La société devra mieux ajuster les provisions par rapport au montant des charges récupérables de l'année précédente.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le ratio des créances locatives connaît une hausse quasi régulière depuis 2007 : il est passé de 7,2 % des loyers et charges à 8,8 % (8 % en 2010). Toutefois, ce ratio est inférieur à la médiane nationale 2010 de 11,7 %. Hors quittancement de décembre, la société a un stock d'impayés locatifs qui se situe entre 1,3 et 3,4 % depuis 2007 ce qui est un niveau correct. Il convient de remarquer que ces ratios ne sont pas suivis par la société. Seul le pourcentage d'évolution des impayés d'une année sur l'autre est utilisé ; il pourrait être intéressant de le compléter par le taux d'impayés en cumulé, dans le rapport moral du conseil d'administration.

Réponses de l'organisme
Nouvelles observations de la Miilos

Obs.7 : Comme relevé, le déséquilibre constaté entre les provisions appelées et les dépenses constatées est majoritairement dû au fait que la Socolopo a été contrainte de faire des estimations pour les factures d'eau d'un certain nombre de groupes d'immeubles (notamment Stockfeld), celles-ci n'ayant pas été transmises en temps et en heure par les services de la collectivité locale. Une étude sera menée lors du prochain décompte de charges afin de réajuster le montant des acomptes de charges.

Un trop grand écart entre les provisions appelées et les dépenses constatées étant susceptible de générer des difficultés financières pour les locataires, il est important de veiller à cette prévision.

3.3 TRAITEMENT DES IMPAYES

Pages 10-1 et 11-1
Paragraphe 8 et 1 et s.

La méthode de calcul du taux d'impayés va être affinée et ce calcul sera intégré dans le rapport moral annuel du Conseil d'administration.

Ce paragraphe ne fait pas l'objet d'une observation.

Réponses de l'organisme

Afin de rendre la gestion préventive de l'impayé moins administrative, nous avons mis en place de nouvelles mesures, telles que les visites à domicile, le renforcement des relances téléphoniques, l'envoi de relances avec l'en-tête d'une société de relance, les entretiens à l'agence, ainsi que des procédures (moins onéreuses) telles que la « déclaration au greffe », « l'injonction de faire », qui permettent de « contraindre » les locataires tout en leur laissant la possibilité de faire un plan d'apurement ou tout autre arrangement « amiable » afin de valider leurs engagements. Tous ces changements feront l'objet d'une évaluation afin de voir quel est leur impact réel sur la baisse du niveau des impayés et pouvoir effectuer, le cas échéant, les ajustements nécessaires.

Afin de limiter au maximum le traitement des espèces dans notre agence et de le faire disparaître totalement au niveau de nos gardiens d'immeubles, nous sommes en train de mettre en place des dispositifs alternatifs (paiement en ligne, dépôt d'espèces par le locataire directement dans une agence bancaire proche de son domicile, et de favoriser les prélèvements automatiques ou les virements...)

Il est pénalisant de proposer plusieurs dates de prélèvement car le traitement des rejets est long et risquerait de fausser le quittancement des échéances suivantes si les rejets nous parvenaient trop tard en fin de mois. De plus, avec la mise en place, début 2014, du dispositif SEPA (modifications au niveau des prélèvements) nous n'avons à ce jour aucune visibilité quant aux conséquences sur les changements que cela occasionnera dans les mouvements bancaires (ex : deux échéances ne pourront plus être prélevées en même temps le mois suivant, il y aura deux prélèvements).

Nouvelles observations de la Miilos

Avant les relances écrites et les procédures contentieuses, la gestion préventive de l'impayé consiste surtout à développer le dialogue, les actions d'information, à mettre en œuvre des plans d'apurement et des mesures d'accompagnement social (activation d'un réseau de partenaires sociaux et associatifs).

La Miilos prend acte des engagements de la société.

Les rejets impactent les relevés de compte locataire mais ne sauraient fausser le quittancement.

Le choix laissé au locataire de différentes dates de prélèvement favorise le recouvrement. C'est ce que pratiquent déjà de nombreux organismes.

Entre 2010 et 2011, les dossiers récents d'impayés (inférieurs à 6 mois et de moins de 800 €) ont progressé en montant total (de 19 à 34 k€). Les locataires entrants sont rapidement en impayés, pour de faibles montants, mais restent locataires de la société.

Entre 2010 et 2011, les dossiers anciens d'impayés (supérieurs à 2 ans et de plus de 1 500 €) ont progressé en montant (de 99 à 159 k€). Ces chiffres montrent que la société a dans son stock d'impayés des dettes anciennes d'un montant important avec une faible perspective de recouvrement. La société devrait les passer en non valeur, afin de donner une image plus juste du montant cumulé d'impayés.

Depuis août 2010, le suivi des impayés est effectué par 2 personnes assurant chacune le pré-contentieux et le contentieux. Il convient de souligner que les gardiens sont chargés d'une mission de relance et de recouvrement des loyers.

La gestion préventive de l'impayé demeure très administrative ; elle pourrait être développée plus en amont pour diminuer les procédures contentieuses. En effet, la « Socolopo » favorise les plans d'apurement tout en engageant une procédure contentieuse dès qu'un dossier stagne en pré-contentieux. Néanmoins et malgré le nombre d'expulsions prononcées par le juge (19, 16 et 14 par an respectivement entre 2009 et 2011), les expulsions effectives restent très limitées (une par an).

Les paiements en espèces sont acceptés pour limiter les impayés. Toutefois, la procédure actuelle doit être sécurisée. La « Socolopo » doit privilégier le prélèvement automatique (46 %), en proposant plusieurs dates de prélèvement, fixées au plus proche des versements attendus par le locataire. La société s'y attache.

Récemment confrontée à la progression des impayés, la société teste depuis juillet 2012 les visites à domicile et le recours à une société de relance. Les résultats de ces mesures doivent faire l'objet d'une évaluation. La société doit poursuivre ses réflexions et ses efforts pour améliorer le traitement de ses impayés.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 L'organisation

Obs 8 : La société ne respecte pas pleinement ses obligations en matière de concertation locative.

La société a adopté le 14 septembre 2001 un plan de concertation locative couvrant l'ensemble du parc immobilier pour une durée de trois ans, renouvelable. En l'absence de compte-rendu, le contenu et la fréquence des réunions tenues par l'instance de concertation entre 2001 et 2012 n'ont pu être établis.

A sa première échéance en 2004, aucun bilan du plan de concertation n'a été dressé après 3 années d'application, ni présenté devant le conseil de concertation locative contrairement aux dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. De même, le conseil d'administration n'a pas inscrit à son ordre du jour la question relative à la reconduction éventuelle de ce plan.

La politique de concertation locative est imparfaitement mise en œuvre et mérite une attention renforcée.

3.5.2 Le service rendu aux locataires

Une enquête de satisfaction a été réalisée en 2011 auprès d'un échantillon de 573 locataires. Il ressort de cette étude que 63,7 % des locataires se déclarent satisfaits de l'ensemble des prestations de la « Socolopo ». Ce taux de satisfaction accuse une baisse de près de 10 % par rapport à celui enregistré lors de la dernière enquête de 2008.

Des améliorations significatives sont attendues par les locataires en ce qui concerne notamment la rapidité et la qualité des réponses aux demandes d'interventions techniques dans le logement ou les parties communes ainsi que la propreté à l'entrée dans les lieux.

Réponses de l'organisme
Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 8 : Un nouveau plan de concertation locative va être soumis aux administrateurs, afin de créer, dans les plus brefs délais, un nouveau conseil de concertation locative. A noter qu'à ce jour, une seule association de locataires est présente dans le patrimoine et aucune n'est affiliée à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation. Nous allons prendre contact avec la CNL et de la CSF afin de vérifier si certains de nos locataires sont adhérents à leurs organismes.

Ainsi qu'il a été précisé précédemment le caractère coopératif de la société doit l'inciter à encourager une meilleure participation des locataires et de ses représentants aux prises de décision.

3.5.2. Le service rendu aux locataires

Page 11-1.

Paragraphe 10 et 11

A ce jour, les gardiens sont directement contactés par nos locataires lors de problèmes techniques.

Nous allons modifier ce système courant 2013. Tant pour les réclamations techniques

Dont acte.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

formulées par le locataire à l'accueil que pour celles adressées par courrier, le système présentera de nombreux avantages :

5. remise au locataire d'un accusé de réception de sa réclamation, lui indiquant la personne prenant en charge le dossier et la suite apportée (devis ; travaux par le gardien ou une entreprise ; réparations imputables au locataire ; etc.)

6. traçabilité informatique des réclamations ;

7. analyse des délais entre la date d'enregistrement et la clôture du dossier.

Dans un 1er temps le traitement se fera manuellement. L'informatisation est prévue lors de la prochaine réorganisation de l'accueil (formation au logiciel).

Concernant la propreté des parties communes, les locataires de nombreuses entrées d'immeubles ont émis, dans le but de réduire leurs charges, le souhait de gérer le ménage en autogestion. Une note d'information sera diffusée auprès des locataires concernés, afin de les sensibiliser à ce système et qu'ils respectent leurs obligations. La facturation des frais occasionnés en cas de nécessité d'intervention d'une entreprise sera appliquée à compter de 2014.

Obs 9 : Lors de la visite sur le terrain, cet état a été confirmé par un niveau de propreté insuffisant dans certains halls d'entrée d'immeubles et cages d'escaliers (ensembles immobiliers de la Forêt Noire, du Boulevard de Lyon, du Neuhof, d'Eckbolsheim ...).

Des améliorations devront être apportées dans ce domaine alors que la société a inscrit les actions de propreté dans ses priorités suite à l'enquête de satisfaction réalisée en 2008.

Enfin, la visite des caves des groupes d'immeubles Forêt Noire et Neuhof a révélé la présence d'objets encombrants (meubles en bois, lavabo, jouets d'enfants en plastique, déchets divers...) dans les parties communes, susceptibles de générer des risques importants en matière de sécurité incendie.

Par ailleurs, la société ne pratique pas une politique d'embellissement des logements à la relocation (non remplacement des papiers peints, peinture...). A titre d'illustration, le logement vacant visité sis quartier « Forêt Noire » à Strasbourg présentait de nombreux désordres (défaut de conformité aux normes électriques, peinture écaillée sur le plafond, traces d'humidité, équipement sanitaire obsolète et papier peint défraîchi...). Il est rappelé qu'au terme de l'article 6a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur doit être en mesure de délivrer des logements en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués.

Compte tenu des résultats en baisse de l'enquête de satisfaction, la « Socolopo » a procédé en 2012 à la réorganisation du service technique en vue d'apporter plus de rigueur dans les interventions quotidiennes et des réponses adaptées aux attentes des locataires. Sur ces bases, il a été mis en place une nouvelle stratégie d'encadrement et une nouvelle méthodologie de travail a été définie (suivi des demandes, contrôle qualité des demandes, charte qualité des logements...).

Une procédure de traitement des réclamations a été mise en œuvre. Chaque réclamation est suivie au moyen d'un module du logiciel intégré de gestion avec génération automatique notamment des accusés de réception. En revanche, les bons de commande nécessaires à chaque étape de la procédure sont traités manuellement mais devraient être informatisés avant la fin de l'année.

La société est dotée de 9 gardiens disposant chacun d'un logement situé à proximité immédiate des sites qu'ils ont en charge. Affectés en Zus (groupe Neuhof – 152 logements) ou au sein de quartiers difficiles, ils interviennent également en tant que de besoin sur l'ensemble du patrimoine de la société.

Depuis janvier 2012, une permanence téléphonique est assurée en dehors des heures d'ouverture, sept jours sur sept, par le biais des gardiens qui centralisent les appels des locataires et interviennent lorsque leurs compétences le permettent ou orientent les locataires vers un prestataire extérieur. Les cadres d'astreinte sont informés de la nature de l'intervention ainsi que le directeur de la société.

Par ailleurs, la « Socolopo » s'est engagée depuis 2007 à adapter des logements aux besoins des personnes âgées et des personnes souffrant d'un handicap. Ces logements d'une à trois pièces situés principalement en rez-de-chaussée et surtout à proximité de commerces ont bénéficié de prestations fonctionnelles rendant l'espace de vie plus confortable pour ses occupants (mise en place de rampes d'accès, rehaussement des WC, adaptation des salles de bain...). C'est notamment le cas dans les ensembles immobiliers « Stockfeld 1 et 2 » qui concentrent une forte proportion de personnes vieillissantes.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La « Socolopo » remplit indéniablement sa mission de bailleur social en matière d'offre de logement au cœur de l'agglomération strasbourgeoise. Elle devrait cependant porter une attention particulière à l'élaboration et à la mise à jour de ses documents en matière d'attribution de logement et veiller à un plus grand respect des règles en matière de gestion locative.

Réponses de l'organisme

Obs. 9 : Le remplacement d'une femme de service ou d'un gardien par un collègue, lors de maladies ou congés, n'est plus adapté à la situation. Il conviendra donc de les faire remplacer par le personnel d'une société extérieure afin de ne pas asphyxier le binôme concerné par une surcharge de travail.

Nouvelles observations de la Miilos

La réponse de la société à cette observation apparaît à ce stade insuffisante en particulier en ce qui concerne les risques en matière de sécurité incendie.

L'observation est maintenue.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2011, la « Socolopo » possède 1 727 logements familiaux conventionnés en quasi totalité à l'exception de 9. Ce patrimoine, réparti sur cinq communes du département du Bas-Rhin, est majoritairement implanté sur le territoire de la ville de Strasbourg (près de 96 % du parc). 152 logements du groupe Neuhof, soit 8,8 % du parc sont situés en zone urbaine sensible.

Le type d'habitat se décompose pour plus de 91 % en logements collectifs (soit 1 582 logements) et pour plus de 8 % en logements individuels (soit 145 logements).

L'âge moyen des immeubles est de 37 ans. Le type d'habitat est composé en majorité de logements de petite taille (38 % de T1 et T2) et de taille moyenne (52 % de T3).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Obs 10 : Le diagnostic du patrimoine de la société établi dans le cadre du plan stratégique de patrimoine portant sur la période 2010-2019 et approuvé par le conseil d'administration le 7 juin 2010 ne reflète par la réalité de la situation observée sur place.

Le diagnostic établi à cette occasion est très optimiste et détaille les nombreux atouts du parc. S'il souligne avec raison l'attractivité et la qualité de l'environnement du parc situé en grande majorité sur Strasbourg où la demande est forte, le constat relatif à la qualité des produits (85 %) et au niveau de service rendu aux locataires qualifié de satisfaisant (47%) voire très satisfaisant (53%) est plus discutable.

En effet, la visite de patrimoine a permis de constater que le patrimoine de la société présente un état contrasté de ses ensembles immobiliers. Alors que les constructions récentes offrent des prestations de qualité en termes de confort, de sécurisation et d'économie d'énergies, les immeubles les plus anciens (soit 80 % du parc) présentent des faiblesses tant sur le plan technique que sur celui de l'entretien (mises aux normes électriques, ventilations encrassées, installations sanitaires vétustes, besoin de remplacement de certaines chaudières...).

Le plan de maintenance et de réhabilitation retenu dans le PSP était très modeste au regard des besoins du parc. Le volume financier global estimé sur les 10 prochaines années s'établissait à 6 425 k€ HT soit un ratio de 3 757 € HT par logement. Le plan de maintenance et de réhabilitation adopté sur cette base était ainsi sous-évalué.

En effet, ce plan avait programmé une légère maintenance s'agissant de la résidence du boulevard de Lyon sise à Strasbourg (253 logements) alors que des travaux de réhabilitation de grande ampleur s'avéraient nécessaires. Bien que cet immeuble édifié en 1907, classé à l'inventaire des monuments historiques impose des contraintes particulières, la nouvelle direction a proposé au CA de repousser la mise en œuvre des travaux initialement prévus pour établir un programme en rapport avec les besoins de l'immeuble, avec une intervention tant sur l'enveloppe du bâti, que sur les espaces communs et privatifs.

Les travaux devraient être réalisés selon trois tranches. La première phase devrait intervenir en septembre 2012. Le coût prévisionnel de l'opération s'élève à 6,5 M€ HT, soit 25 691 € HT par logement.

D'autres réhabilitations étant à l'étude, il est important que le PSP soit réactualisé afin que la politique de l'organisme sur le patrimoine existant apparaisse clairement.

Sur la période 2011-2016, le PSP prévoit un rythme annuel de production de 30 à 60 logements locatifs, majoritairement sur le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Sous réserve d'obtention des financements correspondants, la « Socolopo » envisage la répartition suivante :

- 80 à 90% en logements aidés (PLUS et PLAI),

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 10 : Le plan de maintenance et de réhabilitation sera corrigé suite à l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine.

Cette démarche pourrait être réalisée en coopération avec un cabinet tel HTC (Habitat & Territoires Conseil).

L'embauche au 2 janvier 2013 d'une chargée d'opération, va permettre de développer une stratégie patrimoniale, notamment au niveau de certains groupes d'immeubles présentant actuellement des faiblesses (thermique ; accessibilité PMR ; etc.). Ceci permettra notamment d'apporter des réponses à l'aggravation de la facture énergétique (augmentation des charges liées aux dépenses énergétiques) et de favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes.

L'attention de la société est appelée sur la nécessité de réaliser un diagnostic réaliste et de définir une stratégie patrimoniale adaptée pour faire face aux insuffisances constatées que la société ne saurait méconnaître.

- 10 à 20 % en PLS dans le cadre de VEFA.

Cette production tendra à prendre en compte les préconisations du programme local de l'habitat de la Communauté urbaine de Strasbourg et le plan départemental de l'habitat du département du Bas-Rhin.

La société entend également contribuer à l'amélioration de la qualité environnementale du parc locatif social en privilégiant les actions qui ont un impact sur la maîtrise des charges des locataires.

Les axes de travail privilégiés par la société seront ciblés sur la formation de ses collaborateurs au développement durable dans le cadre des nouveaux projets, sur la mise en place d'une charte «chantier propre» et sur la réalisation d'une information des locataires en faveur d'une plus grande maîtrise des énergies.

Ces priorités sont incluses dans le volet de la politique patrimoniale de la convention d'utilité sociale signée entre l'Etat et la société le 28 juin 2011.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Années	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	Acquisition Amélioration	Vente	Transformation d'usage	Acquisition	Démolition	Parc au 31/12	Evolution annuelle
2007	1 622	25	0	0	0	0	0	1 647	+1,5%
2008	1 647	19	4	0	0	0	0	1 670	+1,4%
2009	1 670	32	0	0	0	0	0	1 702	+1,9%
2010	1 702	17	0	-1	0	0	0	1 718	+0,9%
2011	1 718	9	0	0	0	0	0	1 727	+0,5%
Total	1 622	102	4	-1	0	0	0	1 727	+6,5%

Entre 2007 et 2011, la société a développé son offre de manière limitée (+6%) en procédant à la livraison de 106 logements, correspondant à un rythme annuel moyen de 21 logements. Cette production nouvelle se répartit à raison de 43 PLUS et 63 PLS.

Les opérations de construction portent uniquement sur de l'habitat collectif. Leur financement est assuré principalement par le recours à l'emprunt (78 %) et par des fonds propres (19 %).

Sur la période 2011-2016, la « Socolopo » prévoit une augmentation de son rythme annuel de production de 30 à 60 logements locatifs, ce qui paraît ambitieux eu égard aux résultats enregistrés ces dernières années et aux besoins du parc existant. La société même si elle dispose de capacités financières et de ressources humaines, sera peut-être amenée à réaliser des arbitrages pour atteindre ces objectifs.

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

- Examen de la fonction acquisition foncière

La société est confrontée à la rareté et au coût du foncier dans son secteur géographique d'intervention et à l'augmentation des coûts de construction. Elle ne dispose pas d'un réel stock de réserves foncières, les terrains acquis étant très rapidement mobilisés dans des opérations de constructions neuves.

Elle porte, néanmoins, son attention sur les opportunités susceptibles de se présenter en liaison avec les collectivités locales du secteur et projette de développer son patrimoine notamment sur le territoire des communes de Geispolsheim et Blaesheim.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

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

Dont acte.

Page 14-1.

Paragraphe 5 et s.

Concomitamment à l'arrivée du nouveau directeur, il avait été demandé, pour le montage financier des opérations, de mobiliser moins de fonds propres (10% maximum), en recourant au maximum aux subventions et en augmentant le recours à l'emprunt.

- Examen de la fonction construction neuve

Le tableau ci-après donne la synthèse du prix de revient des opérations nouvelles conduites entre 2007 et 2011.

Financement	Nb logts	SH moy	Prix final / PRP	Prix/ logt	Prix/m ²	Fon- cier	Bât.	Hono.	Prêt ppal	Subv.	F.P.
PLUS	43	78	1,17	174 271	2 243	364	1 534	137	75 %	6%	19 %
PLS	63	70	1,02	146 683	2 091	271	1 810	11	80 %	0%	20 %
TOTAL	106	73	1,08	157 875	2 157	311	1 691	65	78 %	3 %	19 %

Une opération de construction neuve a été plus particulièrement analysée : la construction de 9 logements sis au 52 rue Welsch à Strasbourg. Faisant suite à l'exercice du droit de préemption urbain au titre du programme local de l'habitat de la Communauté urbaine de Strasbourg, la Ville de Strasbourg a proposé à la « Socolopo » un terrain d'une superficie de 12,09 ares. Classé en zone UB avec un COS de 0,6, il permet la construction de 9 logements. Le prix de 220 000 € (hors frais) a été payé à la CUS le 30 janvier 2008, date de la signature de l'acte de vente devant notaire.

Le programme porte sur 638,22 m² de surface habitable et 710,48 m² de SHON, pour 9 logements et 11 parkings, financés en PLUS au titre de la programmation de l'Etat de 2009.

Le prix prévisionnel au m² SH a été estimé à 1 763,35 € TTC (TVA à 5,5 %), parkings compris soit un total prévisionnel de l'investissement de 1 125 016,98 € TTC (TVA à 5,5 %), tous frais compris.

L'assise foncière représente 12,09 ares et 725 m² SHON autorisée, pour un prix au m² SHON de 303,45 € TTC (TVA à 5,5 %), soit 220 000 € pour le foncier.

Le plan de financement repose principalement sur l'emprunt (1 000 k€), les subventions (89 650 €) et les ressources propres.

En ce qui concerne les travaux, la société a choisi comme mode de passation du marché la procédure librement définie par le pouvoir adjudicateur. 117 offres ont été recensées pour les 17 lots composant le marché.

Obs 11 : La société a méconnu certaines règles de la commande publique.

Le procès-verbal de la séance de la commission d'appel d'offres qui s'est tenue le 6 octobre 2009 comporte des incohérences. Le document, après avoir détaillé les offres de chaque entreprise et déclaré l'appel d'offres fructueux, précise que la séance est levée à 11 heures. Le même procès-verbal liste ensuite les entreprises attributaires des différents lots dont certaines avec des montants différents de leur offre.

Le procès-verbal est par ailleurs signé par M. _____ lequel n'a pas participé à la commission d'appel d'offres du 6 octobre 2009.

Par ailleurs, alors que le règlement particulier de consultation (article 4.1) précise que les critères de sélection sont définis prioritairement en fonction des capacités professionnelles, techniques, financières et références de l'entreprise pour 40 % et du prix des prestations pour 60%, les pièces du dossier révèlent que seul, le deuxième critère, le prix, a été pris en compte sans qu'aucune pondération n'intervienne. Dans ces conditions, l'organisme n'a pas respecté les règles en matière de sélection des offres et d'attribution des marchés (articles 14 de l'ordonnance du 6 juin 2005 et 24 du décret du 30 décembre 2005). Ce manque de transparence ne permet pas de s'assurer du respect du principe d'égalité de traitement des candidats.

Le lot n° 1 « gros œuvre » a fait l'objet de deux avenants pour des montants respectifs de 29 289,41 € et 24 613,51 € (HT) soit un dépassement de 22,9 % du montant initial du marché attribué au titre de ce lot. Le total de ce lot, 289 135,57 € (HT) est ainsi, en définitive, supérieur au montant des offres de 4 entreprises ayant soumissionné pour ce lot. La passation

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 11 : Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. Les contrôles effectués établissent qu'il n'y a pas d'autres cas.

Paragraphe 6

Nous avons pris en compte votre observation et attacherons plus d'importance et de vigilance quant au suivi des bureaux d'études afin de limiter les dépassements du coût initial des opérations.

L'observation ne porte pas sur une simple erreur matérielle mais sur des manquements graves aux règles de la commande publique. L'observation est maintenue.

de ces avenants méconnaît les règles de la commande publique dans la mesure où ils ont eu pour effet de bouleverser l'économie du marché de manière substantielle.

S'agissant de la mise aux normes et de la sécurité des ascenseurs, la « Socolopo » ne s'est pas conformée au respect des règles de mise en concurrence.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

- État du patrimoine

Obs 12 : La « Socolopo » ne dispose pas d'un plan prévisionnel pluriannuel de travaux pour la période 2007– 2011.

La société se borne à arrêter, chaque année, un programme des travaux de gros entretien pour les douze mois à venir. Elle n'est pas dotée d'un document de synthèse lui permettant de qualifier l'ensemble des résidences et d'établir, ainsi, une programmation pluriannuelle en cohérence avec le plan stratégique de patrimoine. Lors du contrôle, la « Socolopo » n'a pas été en mesure de communiquer son programme pour l'année 2012.

De même, les travaux de réhabilitation ne sont pas détaillés dans un document spécifique. Seul, le rapport moral annuel retrace les montants globaux affectés à ces opérations sans aucune précision sur les immeubles concernés, le suivi des travaux réalisés ou en cours, le chiffrage annuel ou pluriannuel en cumulé ou non.

Par ailleurs, elle ne dispose pas d'outils de gestion et tableaux de bords lui permettant de suivre la réalisation de ses programmes et de ses objectifs tant sur le plan matériel que financier.

Aussi, bien qu'elle n'ait pas pour habitude d'effectuer des travaux d'embellissement à la relocation, la société a vu augmenter le nombre de logements qu'elle a été contrainte de remettre en état par des travaux de remise aux normes et de remplacement de composants pour réussir à les louer. Cette situation qui pèse sur les frais de gestion résulte de l'insuffisance des travaux de réhabilitation et de maintenance du parc immobilier notamment sur ces cinq dernières années.

- Les contrats d'entretien

Obs 13 : Les contrats relatifs à l'entretien des ascenseurs, chaudières, VMC, parties communes ainsi qu'à la dératisation, fourniture de chaleur, comptage d'eau doivent être remis en concurrence, afin de respecter les règles de la commande publique relatives à la durée des marchés.

L'examen de l'ensemble de ces contrats révèle l'insertion de clauses de tacite reconduction par période d'un, trois, cinq ou dix ans.

La société devra respecter les obligations de publicité et de mise en concurrence fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, en prenant notamment en compte la durée totale des marchés. Conformément à l'article 20 de l'ordonnance et l'article 5 dudit décret d'application, les nouveaux contrats devront fixer la durée d'exécution et le nombre de reconductions éventuelles des marchés en tenant compte de la nécessité de leur remise en concurrence périodique.

- La mise aux normes des ascenseurs

Obs 14 : La société n'a pas été en mesure de fournir un diagnostic assurant de la mise aux normes de tous ses ascenseurs.

Le patrimoine géré par la « Socolopo » compte 12 ascenseurs dont 6 sont concernés par des travaux de mise aux normes et de sécurité (groupe immobilier Forêt Noire 2 – 96 logements).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 12 : Un plan pluriannuel de travaux, sur 5 ans, gros entretien & immobilisations, sera constitué à compter de 2013, sur la base d'un tableau Excel dans un premier temps, et sera opérationnel à compter de courant 2014. Une réflexion quant à la mise en place d'outils de gestion et de tableaux de bord est en cours.

L'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux s'avère indispensable eu égard aux insuffisances constatées.

Obs. 13 : L'ensemble des contrats sera dénoncé au fur et à mesure, afin de répondre aux exigences de l'article 20 de l'ordonnance. Les nouveaux contrats fixeront le nombre de reconductions maximales ainsi que la durée d'exécution. Ils feront l'objet de publicité et de mise en concurrence.

L'attention de la société est rappelée sur le respect des règles de la commande publique.

Obs. 14 : Ce constat avait été identifié lors de la réorganisation du service technique. Début 2013, un audit a été réalisé par le Cabinet Namixis (Dekra) pour les 6 cabines concernées (groupe Forêt-noire 2) auxquelles nous avons ajouté les 2 cabines de la Résidence des Arts.

La société doit veiller au respect scrupuleux de la réglementation édictée en matière de sécurisation des ascenseurs alors que sa responsabilité est susceptible d'être engagée en cas d'incident suite à ces négligences.

S'agissant des travaux de rénovation et de sécurisation de ces appareils, la société n'a pas procédé à l'établissement d'un diagnostic conformément aux dispositions du décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs.

La première phase de mise en sécurité 2010 a été réalisée sur les 6 ascenseurs concernés par la société « Otis ».

Aucun contrôle des prestations techniques n'a été réalisé à l'issue de chaque rénovation par un cabinet indépendant.

- La prévention du risque « amiante »

Obs 15 : La « Socolopo » ne remplit pas ses obligations en matière de prévention du risque amiante.

Contrairement aux dispositions des articles R. 1334-22, R. 1334-25 et R. 1334-26 du code de la santé publique, l'ensemble des immeubles collectifs construits avant le 1^{er} juillet 1997 n'a pas fait l'objet d'un diagnostic sous forme d'un dossier technique amiante (DTA). La société devra engager, dans les meilleurs délais, les procédures nécessaires afin de se conformer à ses obligations (légales et réglementaires) en la matière.

- Diagnostic performance énergétique

Réalisé par un diagnostiqueur indépendant, membre du réseau Alizé (agence Nord Alsace) de Haguenau, le diagnostic performance énergétique (DPE) a porté sur l'ensemble du patrimoine. Il ressort que 1 462 logements de l'ensemble du parc sont classés sous l'étiquette D (878 en E, 582 en F et 2 en G). La société envisage les premiers travaux de réhabilitation thermique sur les ensembles immobiliers du Neuhof et de la Forêt Noire 2 sis à Strasbourg représentant respectivement 152 et 96 logements à partir de 2015 jusqu'en 2017. En revanche, les travaux de réhabilitation thermique se rapportant aux groupes immobiliers du Stockfeld 1, 2 et 3 ne pourront être engagés dans l'immédiat en raison de leur implantation historique sur Strasbourg. Des contraintes architecturales particulières visées dans le code du patrimoine sont à respecter. L'objectif poursuivi par la société consiste à privilégier un passage des immeubles les plus mal classés du point de vue des économies d'énergie à la catégorie D.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Obs 16 : Contrairement aux dispositions de l'article L. 443-7 du CCH, le conseil d'administration ne délibère pas chaque année pour fixer les orientations de sa politique de vente de logements.

En effet, cette instance n'a pas inscrit ce point à son ordre du jour. Un seul logement sis 2 D, route de la Lisière (Stockfeld III) à Neuhof a été vendu, en 2009, au locataire occupant pour le prix de 1 890 € le m², soit 154 980 € pour 82 m². Le prix au m² a fait l'objet d'un abattement de 10 % par rapport à l'estimation du service des domaines.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Si la « Socolopo » dispose d'un patrimoine implanté au cœur de l'agglomération strasbourgeoise, son état technique demeure contrasté. Il importe qu'elle remette à jour son plan stratégique de patrimoine pour assurer le développement et la maintenance de son parc immobilier dans un cadre fiable.

5. RENOVATION URBAINE

Le programme de rénovation urbaine concerne la réhabilitation de 19 entrées d'immeubles locatifs des rues Jean Moulin et Raoul Clainchard sises à Strasbourg sur le quartier du Neuhof.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 15 : En ce qui concerne les diagnostics amiante des parties communes, ils sont en cours de réalisation par le Cabinet AC2I (réalisation sur 6 mois).

Pour les diagnostics amiante des parties privatives ainsi que pour les constats de risque d'exposition au plomb, ceux-ci seront réalisés au fur et à mesure des relocations. A noter qu'une réflexion quant à une procédure commune sera prochainement mise en place en coopération avec Habitat de l'III.

Il est rappelé à la société qu'elle doit remplir l'ensemble de ses obligations prévues par la réglementation y compris dans les parties privatives sans attendre les relocations.

Obs. 16 : Le conseil d'administration prend note de cette observation et, à l'avenir, il délibèrera tous les ans pour fixer les orientations en matière de politique de vente de logements.

La Miilos prend acte des engagements de la société.

L'avenant n° 9 à la convention du 3 janvier 2006 permettra d'uniformiser les entrées. Toutes les portes seront remplacées par des ensembles vitrés en partie haute avec le logo « Socolopo » et en partie basse en acier thermolaqué. Les boîtes aux lettres seront encastrées à proximité des entrées.

L'opération, d'un coût total de travaux estimé à 150 000 €, doit bénéficier des aides financières de l'Anru, évaluées à 75 000 € et de la CUS à hauteur de 15 000 €, le reste étant à la charge de la « Socolopo ».

Les travaux devraient commencer en juillet pour s'achever en septembre 2012.

En outre, la société s'est engagée à associer les jeunes du quartier dans le projet de rénovation urbaine du quartier du « NeuhoF ». Cette action vise au développement économique et social du quartier, notamment en ce qui concerne l'amélioration des conditions d'accès à l'emploi de ses habitants.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Depuis juillet 2012, le service comptable est assuré par une personne à temps plein, assistée d'une personne en charge du quittancement, des encaissements, des décomptes et régularisation de charges.

Les comptes de l'organisme sont approuvés sans réserve de 2007 à 2011 par le commissaire aux comptes. Renouvelé sans mise en concurrence, lors du conseil d'administration du 06/05/2008 pour une durée de 6 années, le coût de son mandat annuel a presque doublé sur la période observée (14 k€ en 2007, 26 k€ en 2011), du fait de missions complémentaires (cf. § 2.2.2. Observation n° 2).

Par ailleurs, c'est le cabinet PKF Gross-Hugel qui assurera la mission d'expertise comptable pour un coût annuel de 10 à 12 k€, aux termes d'une mise en concurrence réalisée par la société LCCConsultants, à compter de 2012.

En juin 2012, SagePaye a remplacé un ancien logiciel (Alizé), non remis à jour régulièrement. Il n'existe pas d'interface entre le logiciel de comptabilité et celui de la gestion locative (Estia).

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Obs 17 : Des erreurs concernant la tenue de la comptabilité et des annexes comptables ont été relevées

- La nature d'affectation comptable des travaux ne fait pas l'objet de définition précise entre l'entretien courant, les interventions de gros entretien (GE) et les remplacements de composants. Dans l'entretien courant, se trouvent des GE (la remise en état de certains logements, le remplacement de porte palière), des immobilisations (le remplacement de descente d'eaux pluviales, planche de rive, lucarne de toit). De ce fait, l'entretien courant est devenu supérieur aux GE (passant de 179 k€ en 2007 à 482 k€ en 2011), ce qui est anormal.

Cette pratique, qui pénalise l'autofinancement et le résultat comptable, résulte des pratiques en matière d'entretien du parc ces dernières années (cf. § 4.4). La société, n'ayant pas généralisé une politique de réhabilitation globale par composant et par opération, effectue ponctuellement des remplacements de composants lors du départ des locataires. Ce mode de fonctionnement ne facilite pas une comptabilisation en immobilisation qui nécessiterait, pour chaque logement, la tenue d'un tableau d'amortissement et la sortie partielle de l'ancien composant.

- La présentation des fiches de situation financière et comptable (FSFC) de la société n'est pas conforme à l'instruction comptable. De fait, les opérations terminées soldées présentent à tort un reste à encaisser (57 k€) ; une partie de ces opérations devrait donc être saisie dans la ligne « opérations terminées non soldées ». Qui plus est, la ligne « opérations préliminaires » n'est

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**Page 18-1.**Paragraphe 6

- Le mandat du Commissaire aux Le mandat du Commissaire aux comptes a été renouvelé non pas par le Conseil d'Administration mais par l'Assemblée Générale.
- La mention concernant l'augmentation des honoraires est inexacte. En effet les honoraires facturés sont les suivants :

Année	HT	Travaux, Réunions complémentaires	Total HT
2007	12 000 €		12 000 €
2008	13 000 €		13 000 €
2009	13 000 €	4 000 €	17 000 €
2010	13 400 €	4 000 €	17 400 €
2011	13 800 €	200 €	14 000 €

Il est précisé qu'il y a bien eu mise en concurrence en 2008 mais que cette procédure n'a, semble-t-il, pas été formalisée par l'ancien directeur.

Obs. 17 : Affectation comptable des travaux : en raison de la complexité du problème, la société étudie actuellement les modalités pratiques qui seraient à retenir pour sortir les anciens composants, ainsi que la mise en place d'une nouvelle note de procédure pour définir l'affectation comptable des travaux en immobilisations ou frais généraux.

Il est précisé que la précédente note sur la distinction charges/immobilisation date du 14 février 2008.

Ce paragraphe ne fait pas l'objet d'une observation.

Comme le précise le rapport, les montants versés au commissaire aux comptes doublent sur la période observée. Les montants TTC réglés sur l'année 2011 (5 262 € + 4 784 € + 16 026 €), relevés dans le grand livre produisent un total de 26 073 € pour un montant versé en 2007 de 13 754 €

La société n'a pas présenté, ni justifié la mise en concurrence.

La société ne peut déroger au classement des travaux tel qu'il est défini dans l'avenant du 18/12/2007 à l'instruction comptable des sociétés anonymes et des sociétés coopératives d'HLM.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos**Présentation des fiches de situation financière et comptable :

La présentation des FSFC sera modifiée conformément aux recommandations de la MIILOS.

Dont acte.

Une étude sur la compatibilité des logiciels spécifiques à la gestion HLM (notamment celle des fiches FSFC) devra tenir compte de la remarque de la MIILOS sur ce point.

Charges non récupérées pour cause de vacance :

Les charges non récupérées pour cause de vacance seront désormais constatées dans un compte 61 « charges non récupérées pour cause de vacance » et non plus en compte 658 « charges diverses ».

Il en est pris note.

Reprise de provisions pour congés payés :

La SOCOLOPO comptabilise la provision pour congés payés de la manière suivante :

641200 à 428200

Provision Congés payés exercice N

La provision de l'année précédente N-1 est reprise de la manière suivante :

428 200 à 641 200

Reprise de la provision pour congés payés exercice N-1.

Dont acte.

Cette comptabilisation est conforme aux prescriptions du PCG (article 444/42).

A titre de justification, nous joignons un extrait du Lefebvre Comptable 2012 paragraphe 894. (*annexe 4 Lefebvre comptable 2012 p. 351*)

Nombre de logements figurant dans l'annexe :

Dans l'annexe comptable du 31 décembre 2011, ne figure pas le nombre de logements. Merci de bien vouloir nous préciser à quel document vous faites référence dans vos observations.

Comme le précise le rapport, il est fait référence dans ce paragraphe à l'annexe « Informations générales » des états réglementaires

Montant des subventions d'investissement :

Annexe 2011 :

« Etat des créances » : 89 460 €

Compte 441

«Etat-produits à recevoir» : 117 463 €

Différence 28 003 €

La différence entre les deux états, soit une somme de 28 003 €, est relative à une aide financière sur le coût d'entretien des espaces verts du groupement NEUHOF.

Malgré les demandes réitérées, ces éléments d'information n'ont pas été transmis à la Miilos, lors du contrôle.

Il s'agit d'une participation financière de la Communauté Urbaine de Strasbourg et non d'une subvention d'investissement ce qui

Réponses de l'organisme

explique qu'elle n'a pas été retenue dans le montant des subventions d'investissement à recevoir.

Le montant de subventions d'investissement figurant dans l'annexe 2011 est donc exact.

TVA sur logements de plus de deux ans :

Nous prenons bonne note de cette remarque. Une note de procédure spécifique TVA sera rédigée.

Nouvelles observations de la Miilos

Il en est pris note.

pas renseignée. Enfin, les FSFC n'ont pas été intégrées dans le logiciel de comptabilité ; des tableaux excel indépendants par opération sont compilés pour remplir manuellement la synthèse des FSFC.

- Toutes les charges récupérables, y compris celles non quittancées, figurent au compte de produits « récupération des charges locatives ». Les charges non récupérées pour cause de vacance sont imputées à tort dans un compte de charges diverses.

- La reprise de provision de congés payés est imputée à tort en négatif à un compte de charges au lieu d'être enregistrée en produit. Il en va de même pour la reprise de provision des cotisations afférentes.

- Dans l'annexe « Informations générales », le nombre de logements est erroné pour chaque année contrôlée.

- Le montant des subventions d'investissement à recevoir de l'annexe « état des créances » 2011 est de 89 460 €, alors qu'il est de 117 463 € au compte 441 de la balance.

- La réfection de logement de plus de 2 ans est taxée à 19,6 % de TVA par une entreprise (Eiffage construction) et à 5,5 % de TVA par les autres entreprises intervenantes. La société doit s'appliquer à contrôler les factures reçues.

Obs 18 : Le mode de remboursement des frais de déplacement des administrateurs n'est pas conforme à la réglementation.

Certains administrateurs sont remboursés pour des réunions hors cadre réglementaire. Par ailleurs, il est versé deux indemnités forfaitaires aux administrateurs qui participent à deux réunions (bureau, conseil d'administration ou commissions) le même jour, contrairement à la réglementation. Ces surcoûts représentent 30 % des défraiements des administrateurs en 2010.

La société doit mettre fin à ces pratiques irrégulières.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Préambule

Obs 19 : La présentation des documents comptables ne comporte pas d'analyse financière. En outre, certains agrégats financiers ne sont pas correctement calculés.

Le bilan, le compte de résultat, les annexes sont annuellement présentés au conseil d'administration. Ils font l'objet d'explications orales, par le commissaire aux comptes, retranscrites dans le procès verbal et le rapport moral. Toutefois, hormis les postes du bilan et du compte de résultat, les agrégats tels que l'autofinancement, la trésorerie et le fonds de roulement net global à terminaison ou non des opérations en cours ne sont pas présentés. De même, aucun ratio de gestion (annuités, maintenance, personnel...) n'est fourni. Ces informations sont nécessaires à l'appréciation exhaustive de la situation financière de la société. Il est important qu'elles soient communiquées aux différentes instances.

Par ailleurs, dans le rapport moral, l'excédent brut d'exploitation (EBE) ne comprend pas certains éléments spécifiques de l'analyse financière dans le secteur du logement, tels que les intérêts des emprunts sur opérations locatives, la quote-part des subventions d'investissements et les dotations aux provisions réglementées. Ainsi, l'EBE est évalué à 3 609 k€ en 2011 alors qu'il n'est que de 1 078 k€, en application de l'avenant modificatif à l'instruction comptable du 18 décembre 2007, précisément l'annexe III.1.

Concernant le calcul de la capacité d'autofinancement (CAF), pour 2011, un remboursement d'emprunt de 20 k€ a été omis, l'autofinancement net réel est ainsi de 994 k€, au lieu de 1 014 k€.

A l'avenir, il conviendra de corriger ces éléments et de présenter une analyse financière commentée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 18 : Le conseil d'administration a pris bonne note que seuls les participations à des dates différentes aux réunions du bureau, du conseil d'administration ou des commissions permettront le cumul de versement de l'indemnité forfaitaire.

L'article R. 421-56 du CCH alloue une indemnité forfaitaire uniquement à l'occasion de la participation des administrateurs aux réunions du bureau ou des commissions de l'organisme et non à toutes les réunions organisées par la société.

Obs. 19 : Les comptes annuels complets sont présentés chaque année par le directeur au Conseil d'administration, à la Réunion « plénière » du Conseil d'administration et du Conseil de surveillance et à l'Assemblée générale.

Il est pris bonne note que cette présentation devra être complétée par une analyse financière pour répondre à la demande de la MILOS.

Il est pris acte des engagements de la société, afin de permettre une meilleure information des administrateurs.

6.2.2 Rentabilité

Les ratios mentionnés dans l'analyse financière sont comparés aux référents Boléro 2010 (médiane province des SA d'HLM).

Les principaux éléments de l'exploitation sont retracés dans le tableau ci-dessous :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers	5 441	5 675	6 013	6 168	6 259
Coût de gestion hors entretien	-1 421	-1 369	-1 436	-1 620	-1 651
Entretien courant	-179	-143	-168	-255	-482
GE	-351	-227	-180	-201	-149
TFPB	-458	-477	-493	-506	-570
Flux financier	38	70	24	24	38
Flux exceptionnel	28	14	-12	5	-12
Autres produits d'exploitation	58	236	147	138	88
Pertes créances irrécouvrables	-12	-26	-11	-24	-17
Intérêts opérations locatives	-1 020	-1 200	-1 151	-789	-828
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 707	-1 687	-1 775	-1 831	-1 681
Autofinancement net¹	417	868	956	1 108	994
% du chiffre d'affaires	7,7%	15,2%	15,8%	17,9%	15,9%

Excepté en 2007, la « Socolopo » présente une très bonne rentabilité sur la période observée. Elle progresse de 2007 à 2008 du fait de l'augmentation du produit des loyers et de la diminution de l'effort de maintenance. Sur les exercices suivants, ce bon niveau d'autofinancement provient essentiellement de la faiblesse des coûts de maintenance et de la chute des annuités.

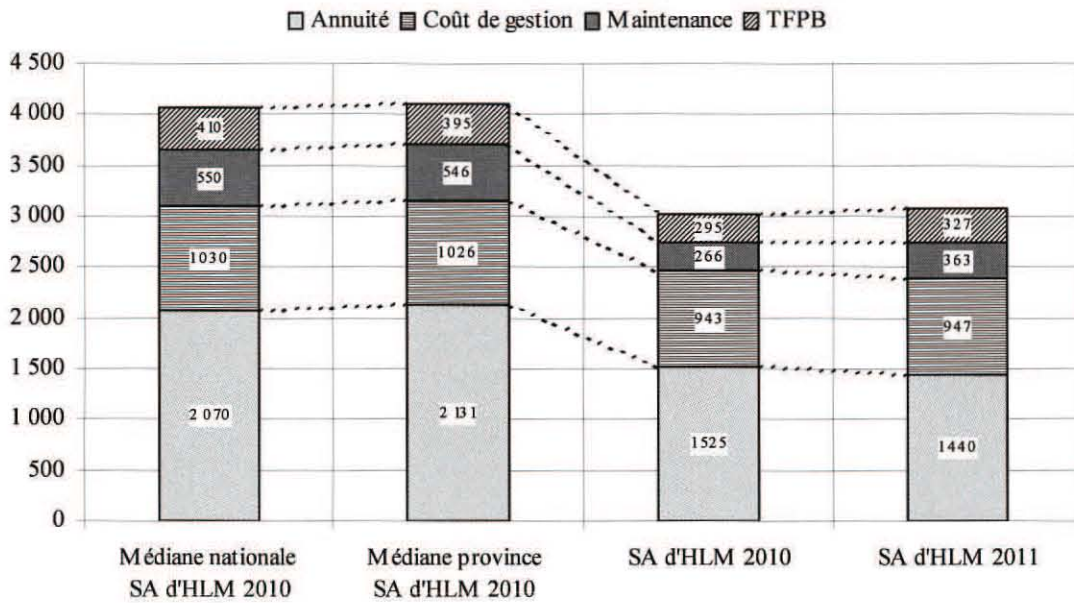
Les principaux postes de charges significatifs de la formation de l'autofinancement, accompagnés des ratios médians, sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2010	Médiane province SA d'HLM 2010	SA d'HLM 2010	SA d'HLM 2011
Annuité	2 070	2 131	1 525	1 440
Coût de gestion	1 030	1 026	943	947
Maintenance	550	546	266	363
TFPB	410	395	295	327

¹ 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



Les loyers représentent 3 477€ au logement en 2011 et 3 450 € en 2010, en deçà de la médiane (4 000 € au logement). Le produit des loyers a augmenté de 14 % en 5 ans dont 4,9 % correspond à l'accroissement du patrimoine. Cette hausse modérée provient d'une révision annuelle des loyers respectant globalement les recommandations ministérielles (cf. infra §3.3) et d'une émergence de la vacance en 2009.

Les coûts de gestion s'établissent à 956 € au logement en 2011 et 943 € en 2010. Tout en s'inscrivant dans le ratio médian (1 030 €), ils comprennent des coûts de conseil élevés. Multipliés par deux entre 2008 et 2010 (de 17 à 35 k€), ils représentent désormais 53 k€ pour l'année 2011, soit 58 % des frais d'honoraires de la société.

Ramené au logement, l'effort de maintenance représente 366 € en 2011 et 266 € en 2010. Très faible au regard de la médiane (550 € au logement), ce niveau est d'autant plus bas que la société n'a pas été en mesure de produire un récapitulatif des travaux de GE réalisés depuis 2007. La visite de patrimoine a d'ailleurs confirmé l'insuffisance d'entretien des logements (cf. § 4.2).

L'endettement diminue sur la période, passant de 50 % en 2007 à 42,5 % en 2010 et 40 % en 2011, pour se situer en deçà de la médiane (45 %), compte tenu du faible recours à l'emprunt. La société a mobilisé jusqu'à 35 % de fonds propres sur l'ensemble des dépenses d'investissement.

6.2.3 Résultats comptables

Le passage de l'autofinancement au résultat comptable est retracé dans le tableau ci-dessous :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Autofinancement net	417	868	956	1 108	994
Remboursement d'emprunts locatifs (hors RA)	1 707	1 687	1 775	1 831	1 681
Dotations aux amortissements et aux provisions nettes	-1 872	-2 520	-1 410	-1 935	-1 797
Plus-values de cessions	-100	0	132	0	-1
Résultat comptable	152	35	1 453	1 004	877

Très faibles en début de période, les résultats comptables augmentent fortement à partir de 2009. Corrélés à la progression de l'autofinancement, ils sont particulièrement bas en 2008 en raison de l'augmentation des dotations aux amortissements dérogatoires (de 723 k€ en 2007 à

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

1 309 k€ en 2008). A contrario, le niveau spécialement faible de ces derniers en 2009 (76 k€) accroît le résultat comptable.

6.2.4 Structure des bilans

Les bilans fonctionnels pour les années 2007 à 2011 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	20 755	21 844	23 105	24 397	25 219
Provisions pour risques et charges	138	155	164	144	178
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	16 415	17 962	19 550	21 175	22 928
Dettes financières	28 445	31 598	30 185	29 576	27 903
Actif immobilisé brut	-64 099	-69 549	-71 672	-73 707	-75 210
Fonds de Roulement Net Global	1 654	2 010	1 331	1 586	1 018
FRNG à terminaison des opérations²					437
Autres actifs d'exploitation	766	966	823	979	952
Provisions d'actif circulant	-54	-52	-82	-113	-176
Dettes d'exploitation	-679	-849	-832	-1 036	-1 074
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	34	65	-92	-170	-299
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	-546	-949	-830	-686	-534
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-546	-949	-830	-686	-534
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-513	-884	-922	-856	-832
Trésorerie nette	2 167	2 894	2 253	2 442	1 850

6.2.4.1 Capitaux propres et indépendance financière

Les capitaux propres ont augmenté de 22 % en 5 ans. Cette hausse provient des résultats d'exercice (2,5 M€ en 2 ans) mais également des amortissements dérogatoires, qui ont presque doublé sur la période (2,2 M€).

L'augmentation des capitaux propres et, au final, la légère baisse des dettes financières font progresser le ratio des ressources internes (capitaux propres et provisions) par rapport aux ressources permanentes (ressources internes et dettes financières), de 42 % à 48 % sur la période observée. En comparaison du ratio médian (29 %), le niveau d'indépendance financière est très important.

6.2.4.2 Provision pour gros entretien

Compte tenu de l'état du patrimoine ancien et des dépenses prévisibles de travaux de gros entretien, la société gagnerait à se doter d'un plan de maintenance du patrimoine et d'une provision pour gros entretien.

6.2.4.3 Fonds de roulement net global et à terminaison (FRNGT)

Le fonds de roulement net global (FRNG) s'établit à 1,6 M€ en 2010 et 1 M€ en 2011. Il représente respectivement 2 mois et 1,4 mois de dépenses mensuelles. Ce niveau est bien inférieur à la médiane qui se situe à 3,9 mois. La chute du FRNG en 2011 s'explique par le recours insuffisant à l'emprunt pour les opérations de la période observée.

² 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

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2007		1 654
Autofinancement de 2008 à 2011	3 926	
Dépenses d'investissement	-11 331	
Financements comptabilisés	7 478	
Autofinancement disponible après investissements³	74	
Remboursement de crédits relais	-780	
Cessions d'actifs	155	
Variation dépôts locataires	55	
Variation provisions pour créances douteuses	-122	
Divers	-18	
Flux de trésorerie disponible	-636	-636
Fonds de roulement fin 2011		1 018

De 2007 à 2011, la société a réalisé des investissements à hauteur de 11,3 M€ et a mobilisé 7,4 M€ d'emprunts. La bonne rentabilité de la société a permis de couvrir le besoin restant de financement (3,9 M€); toutefois, globalement, la diminution du FRNG provient de l'insuffisance des emprunts contractés. Les cessions (0,2 M€) n'ont pas permis de compenser cette baisse.

A terminaison des opérations en cours (FRNGT), le fonds de roulement chute sévèrement pour se situer à 0,437 M€, soit 0,6 mois de dépenses mensuelles.

6.2.4.4 Trésorerie

A l'instar du FRNG, la trésorerie nette est globalement en diminution. Elle se situe à 1,9 M€ en 2011 et 2,4 M€ en 2010, soit respectivement 2,6 et 3,1 mois de dépenses mensuelles, proche de la médiane (3,2). Constitué à 55 % seulement de ressources longues, la trésorerie est en baisse sensible depuis 2007 (76 %).

Quant à la part de ressource en fonds de roulement, relativement importante au regard de la taille de la société, elle provient notamment des excédents de provisions de charges (219 k€ en 2011) qui représentent le quart de cette ressource.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Obs 20 : La société n'a pas réactualisé l'analyse prévisionnelle réalisée sur Visial depuis 2009.

La « Socolopo » ne réalise qu'un budget prévisionnel n+1 en fin d'exercice n, aux fins de présentation au conseil d'administration. A l'avenir, une étude prévisionnelle devra être élaborée en lien avec le PSP et la CUS.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société dispose d'une très bonne rentabilité du fait d'un taux d'endettement modéré et d'une maintenance faible, insuffisante par rapport aux besoins du parc.

La baisse du fonds de roulement net global peut être jugulée par le recours à l'emprunt et la moindre utilisation des fonds propres pour la réalisation des opérations planifiées. En outre, il serait judicieux d'envisager une politique de vente de patrimoine dont l'apport permettrait d'accélérer la réhabilitation du parc. Différentes solutions sont possibles, la réalisation d'une analyse prévisionnelle actualisée est primordiale pour définir la stratégie la plus adaptée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.4.3. Fonds de roulement net global et à terminaison (FRNGT)**Page 23-1**1^{er} paragraphe et s.

A compter d'août 2010, la règle de répartition suivante a été retenue pour le montage des opérations :

8. Emprunts : 75%

9. Subventions : 15%

10. Capitaux propres : 10%

Il en résulte une remontée du FRNGT et un ralentissement de la baisse de la trésorerie.

Ce paragraphe ne fait pas l'objet d'une observation. Il n'en reste pas moins que le FRNG a baissé (1 M€ en 2011 contre 1,6 M€ en 2010), ainsi que la trésorerie (2,4 M€ en 2010 contre 1,9 M€ en 2011). A terminaison des opérations engagées, le FRNGT n'atteint que 0,4 M€. Quant aux opérations postérieures à 2010, seule une évaluation ultérieure permettra de s'assurer du pourcentage de fonds propres engagés.

Obs. 20 : L'analyse prévisionnelle VISIAL a été réactualisée en début 2013.

Il est pris bonne note que ce budget devra être élaboré en liaison avec le PSP et la CUS

Dont acte.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**Page 23-1.**Dernier paragraphe

Il sera proposé au conseil d'administration une politique de vente à compter de 2014, en tenant compte de l'évolution du marché de l'immobilier.

Il en est pris note.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

La période de référence 2008 à 2011 a été analysée pour la cotisation relevant de l'article L.452-4 et la période de référence 2007 à 2009 pour la cotisation additionnelle relevant de l'article L.452-4-1.

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

7.2.1 Les cotisations de base

L'organisme a procédé aux déclarations de la cotisation à la CGLLS et s'est acquitté des règlements correspondants.

Il a toutefois été constaté une anomalie sur la déclaration de cotisation de base 2011, le nombre de bénéficiaires des aides sociales est 765, au lieu des 785 déclarés. Il en résulte une insuffisance de versement de 720 €.

7.2.2 Les cotisations additionnelles

Un écart a été relevé entre les mises en service communiquées par la société et celles de la déclaration de cotisation : la « Socolopo » a déclaré plus de logements, ce qui induit une part forfaitaire excédentaire

Excédent de cotisation dû au nombre erroné de logements déclarés :

en €	2007	2008	2009
Part forfaitaire déclarée	8 400	8 420	12 019
Part forfaitaire due	8 235	8 350	11 914
Ecart	165	70	105

Pour la cotisation additionnelle, la société n'a dû s'acquitter en 2009 (base 2007) que de la part forfaitaire.

Concernant la part variable, les cotisations 2010 et 2011 (exercices de référence 2008 et 2009), le montant des dotations aux amortissements est erroné. En 2008, le compte 68174 « provisions pour créances douteuses » n'est pas ajouté à l'ensemble des dépréciations (51 845 €). En 2009, la reprise de cette provision est omise de la déclaration (-207 195€). En 2009, 174 560 € manquent au total des amortissements déclarés.

Ces omissions induisent une insuffisance de versement pour la déclaration 2010 de 5 633 € et un excédent de versement pour la déclaration de 2011 de 23 028 €.

Par ailleurs, la société n'est pas soumise au prélèvement sur le potentiel financier en 2010, ni en 2011.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Obs 21 : Au total, la correction des écarts constatés fait ressortir un excédent de cotisation de 16 840 €. L'organisme est invité à se rapprocher de la CGLLS, afin de régulariser sa situation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 21 : Fin février 2013, un contact a été pris avec la CGLLS. La régularisation est en cours. Dont acte.

8. CONCLUSION

La « Socolopo » (1 727 logements) est une petite SCP de droit local qui dispose de logements bien situés dans l'agglomération strasbourgeoise. Les instances de gouvernance doivent assurer leur rôle et mettre en œuvre les décisions consécutives au dernier contrôle. La nouvelle direction doit confirmer son effort de modernisation des méthodes de travail et développer la professionnalisation des différents responsables dans le respect de la réglementation en vigueur.

La « Socolopo » remplit indéniablement sa mission de bailleur social en matière d'offre de logements. Elle devra apporter plus de rigueur aux formalités liées à l'attribution des logements et à la gestion locative.

L'entretien du patrimoine, délaissé depuis quelques années, nécessite une attention particulière notamment en matière de sécurité. Le PSP doit être réactualisé et la politique patrimoniale redéfinie.

La société dispose d'une bonne situation financière compte tenu de sa rentabilité et de son faible endettement. Elle devra toutefois définir sa stratégie afin d'assurer l'entretien de son patrimoine tout en assurant son développement.

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos

La chargée de mission d'inspection



Marion Fischer



Agnès Wallerich



Nilda Robinot

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Il n'a pas été apporté de réponse à la conclusion générale.

Réponses apportées par M. Albert REY,
Président du Conseil d'Administration de la
SOCOLOPO 67, par courrier du 26 avril
2013.

Les inspectrices auditrices de la Miilos



Agnès Wallerich



Marion Fischer

La chargée de mission d'inspection



Nilda Robinot

