

Rapport définitif n° 2013-005 Juillet 2014

Société anonyme d'HLM Erilia

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-005 SA D'HLM ERILIA – 13

Président : Hubert Voglimacci Stephanopoli
 Directeur général : Bernard Ranvier
 Adresse : 72 bis, rue Perrin Solliers
 13006 MARSEILLE

Nombre de logements familiaux gérés : 49 547

Nombre de logements familiaux en propriété : 49 547

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 3 056

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	nc	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	46	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0	1.4	0.8
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	3.12
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	7		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3 Quartile : 2	3.93	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	16 Quartile : 3	12.1	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11 Quartile : 2	12.17	

Présentation générale de l'organisme Erilia exerce son activité sur l'ensemble du territoire national, avec une prédominance sur sa zone d'intervention historique, la région PACA. Elle est constituée en conseil d'administration. Son siège social est à Marseille. Elle gère un patrimoine de 49 547 logements.

Points forts

- Présence de guides de procédures favorisant une homogénéité des pratiques
- Rôle social, bien que le profil des ménages soit légèrement supérieur à la moyenne des autres ESH
- Maîtrise des impayés
- Gestion de proximité de qualité
- Parc en bon état
- Dynamisme en matière de production de logements
- Respect des obligations réglementaires
- Maîtrise des coûts
- Bonne situation financière

Points faibles

- Absence de suivi des modalités de mise en œuvre des majorations des plafonds de ressources telles que prévues par la CUS ou les conventions APL
- Modalités d'attribution

- Mauvaise application du décret charges récupérables
- Insuffisance d'application des dispositions de la loi du 18 janvier 2005 concernant les protocoles de cohésion sociale
- Actions de la société à l'égard des foyers
- Sept ventes ont été opérées à des fins de résidences secondaires
- Tenue des fiches de situation financière et comptable

Anomalies ou irrégularités particulières

- Organisation entraînant une situation d'autocontrôle
- Absence de transparence dans le rapport de gestion
- Fixation du mode et du montant de la rémunération des dirigeants non conforme au code de commerce
- Détermination des besoins en matière notamment des marchés, des services et fournitures non conforme à la réglementation de la commande publique
- Quatre attributions en dépassement des plafonds de ressources
- Location à personne morale
- 45 logements en dépassement des plafonds conventionnels actualisés

Conclusion

Erilia est une société correctement gérée avec une activité élargie à l'ensemble du territoire national. Elle a un rôle social avéré, renforcé par une bonne production de logements locatifs aidés. Pour mener à bien ce challenge, elle s'est dotée d'outils efficaces. Toutefois et afin d'avoir une activité respectueuse de la réglementation, Erilia doit corriger les manquements mis en évidence, en particulier en matière de gouvernance, de commande publique et d'application des protocoles de cohésion sociale. Concernant la gestion des attributions, l'organisme doit aussi faire évoluer ses pratiques, notamment afin d'assurer l'accès des ménages les plus défavorisés. Enfin, la politique de l'organisme permettant la vente de logements à des fins de résidences secondaires n'est pas conforme au service d'intérêt général d'un organisme HLM défini dans le code de la construction et de l'habitation.

Précédent rapport Miilos : n°2008-059 de décembre 2008

Contrôle effectué du 31/01/2013 au 17/06/2013

Diffusion du rapport définitif : Juillet 2014

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° 2013-005 SA D'HLM ERILIA – 13

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
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	7
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	11
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	13
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	14
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	15
4. PATRIMOINE.....	15
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	15
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	16
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	17
4.4 MAINTENANCE DU PARC	18
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	19
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	20
5. RENOVATION URBAINE.....	21
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	21
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	21
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	23
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	26
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	27
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	27
7.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	27
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	27
8. CONCLUSION	28

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la société anonyme d'HLM ERILIA - 72 bis, rue Perrin-Solliers - 13006 Marseille - 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 (n° 2008-059 de décembre 2008) mettait en évidence son dynamisme en matière de production neuve soutenu par une situation financière saine et une structure adaptée, le bon état de son patrimoine et la maîtrise des coûts de gestion. Le rapport mentionnait, cependant, l'absence de document de synthèse présentant ses stratégies de développement et de politique immobilière de son patrimoine, le non respect du nombre de membres constituant certaines commissions d'attribution et la procédure de délivrance du numéro unique non systématiquement suivie. La société était invitée à poursuivre ses efforts de structuration de la gestion de ses ressources humaines et l'évolution de ses pratiques en matière d'attribution des logements.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Conformément à l'arrêté du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement en date du 13 décembre 2005, l'activité d'Erilia s'étend sur l'ensemble du territoire national. Toutefois plus de la moitié de son parc étant concentré sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), zone d'implantation d'origine, le contexte socio-économique présenté restera axé sur cette zone.

Avec 4 889 000 habitants, soit près de 383 000 habitants de plus qu'en 1999, la région PACA fait partie des régions françaises et européennes les plus dynamiques sur le plan démographique.¹

Les projections démographiques prévoient 5,4 millions d'habitants en 2030, soit en moyenne 24 000 de plus chaque année.

La montagne occupe la moitié de sa superficie et les espaces protégés et à risques sont particulièrement présents. Ceci explique la concentration démographique de la population : trois habitants sur quatre occupent un dixième du territoire. Quinze villes de près de 50 000 habitants forment aujourd'hui un continuum urbain dense, du littoral méditerranéen à la vallée du Rhône. La région PACA est fortement urbanisée : neuf habitants sur dix résident dans une de ses 13 grandes aires urbaines. A elle seules, les quatre plus importantes (*Marseille-Aix-en-Provence, Nice, Toulon et Avignon*) en représentent 78 %.

D'un point de vue économique la région PACA est une région dynamique. Elle produit plus de 7 % de la richesse nationale, ce qui la situe au 3^e rang en matière de PIB régional en France et au 16^e rang au niveau européen. Son activité est très orientée vers le tertiaire. L'importance traditionnelle du commerce, des transports et surtout du tourisme sont des facteurs relativement anciens de développement économique des services dans la région. Plus récemment, s'est ajouté le développement des services aux entreprises.

¹ Source INSEE

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Bien que l'emploi soit particulièrement dynamique en PACA, (*il a augmenté de 23 % dans la région contre seulement 13 % au niveau national entre 1990 et 2009*), le taux de chômage reste structurellement et durablement plus élevé dans la région (11,1 %) qu'en France métropolitaine (9,2 %). C'est le département des Bouches-du-Rhône qui affiche le taux de chômage le plus important de la région (12,1 %)².

Dans la continuité de ce constat, la région PACA est une des plus exposées à la pauvreté avec plus de quinze habitants sur 100 (*soit 772 300 personnes en 2009*) vivant sous le seuil de pauvreté. Les conditions de logement sont par ailleurs difficiles dans la région la plus chère après l'Ile-de-France.

Le parc locatif social était d'un peu plus de 281 100 logements au 1^{er} janvier 2011³. Sa progression de 1,7 % entre 2010 et 2011 s'inscrit sur l'ensemble des départements de la région excepté dans les Alpes-de-Haute-Provence. Le département des Hautes-Alpes enregistre l'évolution la plus importante depuis plusieurs années : + 6,9 %, soit une hausse de 590 logements. Dans les Bouches-du-Rhône le parc suit une évolution identique à celle de la France métropolitaine et de la France entière (+ 1,6 %). Avec un parc de 148 611 logements, les Bouches-du-Rhône concentrent plus de la moitié du parc, les deux autres départements littoraux (*Alpes-Maritimes et Var*) près du tiers. Au 1^{er} janvier 2011, le taux régional de vacance totale est faible (2,5 %) comparativement au taux moyen français (3,2 %). Seuls les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse présentent des valeurs supérieures avec respectivement 4,2 % et 3,3 % de logements vacants. Le taux de mobilité de la région s'élève à 6,8 %, en hausse de 0,6 point par rapport à l'année précédente mais il reste inférieur au taux national.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

La dénomination de la société est depuis 2002 « Erilia – société anonyme d'habitations à loyer modéré » après avoir été la « SA Provence Logis ». Par arrêté du 13 décembre 2005 portant renouvellement de l'agrément de la société anonyme d'habitations à loyer modéré d'Erilia son activité s'exerce sur l'ensemble du territoire national.

Erilia est une société anonyme administrée par un conseil d'administration. Le capital de la société est composé de trois mille actions nominatives de 39 € chacune entièrement libérées représentant un capital de 117 000 €.

M. Hubert Voglimacci Stephanopoli est président directeur général de l'organisme. Présent depuis près de 30 ans, il assure cette fonction de manière bénévole depuis son départ en retraite en 2006, les statuts interdisant la rémunération du président.

La mise en œuvre de la loi Borloo s'est traduite par la constitution de la SAS Erixel (*date d'immatriculation 1^{er} octobre 2004 -*). Avec 60,4 % des parts, elle est l'actionnaire majoritaire d'Erilia. Le pacte d'actionnaires est inclus dans les statuts d'Erixel

² Source DIRECCTE PACA

³ Source DREAL PACA

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1 : L'analyse de l'actionnaire de référence de la société Erilia, fait apparaître une situation d'«autocontrôle» porteuse de risques pour une société gérant des fonds publics.

La SAS Erixel, actionnaire principal d'Erilia, est constituée de deux associés : CE Holding promotion (appelé actionnaire de catégorie A) et Soleil Logis (actionnaire de catégorie B). Soleil Logis est elle-même détenue à 99,72 % par Erilia. Si la répartition du capital reste conforme à ce que prévoit l'article L. 233-29 alinéa 1 du code de commerce, la part détenue par Soleil Logis dans la société Erixel étant inférieure à 10 %, la répartition du pouvoir, complètement dissocié de la part de capital détenu, s'exerce résolument au profit de Soleil Logis dont M. Voglimacci est le président. A titre d'illustration, un extrait des statuts d'Erixel prévoit la disposition suivante : « ... les fondateurs ont convenu de principes fondamentaux concernant l'organisation et le développement de la SA HLM ERILIA qui déterminent l'essentiel de leur affectio societatis et qu'ils entendent maintenir pour une durée de 20 ans. Tous pouvoirs sont donc expressément et exclusivement donnés à l'actionnaire fondateur de catégorie B qui délègue à cet effet le Premier Vice-président, selon toutes modalités qu'il appréciera et pour lesquelles il rendra compte au Conseil d'administration et de la SAS ERIXEL, pour mettre en œuvre au sein de la SA d'HLM ERILIA l'ensemble de ces principes et de maintenir sur la durée convenue, sauf accord unanime contraire des actionnaires, les principes suivants, ... »

Ce caractère « inaliénable » se retrouve également au travers des statuts d'Erilia qui fixe à 86 ans l'âge limite pour l'exercice de la fonction de président directeur général. Ainsi, le pouvoir de décision au sein des assemblées apparaît verrouillé au profit des/du dirigeant(s) en place.

Obs 2 : Le rapport de gestion fait apparaître une absence de transparence en manquement aux articles L. 225-102-1 alinéa 4 et L. 233-6 alinéa 2 du code de commerce.

Dans un souci de transparence et afin, notamment, de permettre aux actionnaires de s'assurer de la disponibilité de leurs mandataires sociaux ainsi que du respect des limitations relatives au cumul des mandats, le rapport de gestion, conformément à l'article L. 225-102-1 alinéa 4, doit comprendre la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé. Le rapport annuel, conformément à l'article L. 233-6 alinéa 2 du code de commerce, doit également rendre compte de l'activité et des résultats des filiales (au sens large) de la société. Or, Erilia détient 99,72 % de Soleil Logis, ce qui fait de cette société une filiale d'Erilia. Ce manquement est aggravé du fait que Soleil Logis est également une des deux sociétés constitutives de la SAS Erixel, actionnaire de référence d'Erilia. L'absence de visibilité quant au capital détenu, expose l'organisme aux risques attachés aux participations réciproques et ce, d'autant plus, en raison de la forme juridique (SAS) d'Erixel.

M. Bernard Ranvier assure la direction générale déléguée depuis le 1^{er} septembre 2012. Il remplace M. Michel Dejoux qui a exercé cette fonction durant la période contrôlée. Recruté en février 2006, il a été mis fin à ses fonctions en avril 2012.

Obs 3 : Les dispositions de l'article L. 225-53 du code de commerce, attribuant au seul conseil d'administration le pouvoir de fixer le mode et le montant des rémunérations du directeur général et des directeurs généraux délégués, ne sont pas respectées.

L'article L. 225-53 du code de commerce prévoit que la rémunération du directeur général et des directeurs généraux délégués est déterminée par le conseil d'administration lors de la nomination de chaque intéressé. Lors du conseil d'administration du 30 juin 2006

- M. Michel Dejoux est recruté au poste de directeur général délégué, puis lors du conseil d'administration du 25 mai 2012 (M. Bernard Ranvier succède à M. Dejoux), la rémunération ne fait pas l'objet d'une décision lors de ces instances. C'est un comité des rémunérations (- décision du comité de rémunération en date du 17 septembre 2012) qui se charge d'arrêter le montant de la rémunération. Or, le conseil d'administration est seul compétent en la matière. Le procédé consistant pour le conseil à déléguer ses pouvoirs à un « comité » chargé de fixer cette rémunération est irrégulier, dans la

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 1**

Les parties au pacte d'actionnaires inclus dans les statuts de la SAS Erixel ont souhaité traduire leur affectio societatis en l'inscrivant dans le cadre de la loi Borloo de 2003 modifiant l'actionnariat des SA d'HLM. Cette expression intervenue en 2004, a été confirmée à l'occasion de l'avenant de 2008, et n'a pas donné lieu à observation lors de l'agrément obtenu le 13 décembre 2005.

Ces dispositions conformes aux dispositions légales, et limitées dans la durée, avaient pour seul objectif de pérenniser une société au service de l'intérêt général jusque-là autonome, indépendante et performante, dans un nouveau cadre non expérimenté.

En conformité avec l'observation de la MILOS, les récents accords intervenus avec la BPCE, actionnaire majoritaire d'Erixel, conduisent à une modification des statuts d'Erilia à compter du 13 juin 2014, qui distinguent désormais les fonctions de président (non exécutif) et de directeur général.

Obs 2

La société a tenu compte de l'observation formulée au cours du contrôle. En conformité avec les dispositions de l'article L.225-102-1 alinéa 4* du code du commerce, la liste des mandats et fonctions exercés par les administrateurs au cours de l'exercice 2013 est intégrée au rapport de gestion 2013.

En ce qui concerne les informations relatives aux filiales, le rapport de gestion 2012 respectait bien la réglementation et faisait état de l'activité de Soleil Logis (article L233-6 alinéa 2 du Code du Commerce).

Obs 3

Notre actionnaire majoritaire a préconisé la création d'un comité de rémunérations composé par des membres du conseil d'administration. Ce comité décide de la rémunération du Directeur Général et l'information de cette décision est communiquée au conseil d'administration

Les statuts modifiés n'ont pas été transmis à la Miilos. Il faudra cependant vérifier si ces nouvelles mesures suffisent à mettre un terme à la situation d'autocontrôle. L'observation est maintenue.

Bien pour la suite.

Ces dispositions sont contraires à l'article L. 225-53 du code du commerce. C'est au conseil d'administration à qui revient le pouvoir de fixer le mode et le montant des rémunérations des membres de la direction et non à l'actionnaire majoritaire. L'observation est maintenue.

mesure où les conclusions de ce comité et le montant fixé, ne sont pas expressément approuvés par le conseil

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Effectif

Au 31 décembre 2012, l'effectif d'Erilia est composé de 661 agents. Un peu plus de la moitié d'entre eux (52,17 %) ont plus de 50 ans et parmi ce pourcentage, la moitié (46,42 %) ont plus de 55 ans. Il s'agit d'une pyramide des âges en forme de « champignon », avec une moyenne des âges du personnel approximativement de 48 ans et une part importante du personnel qui partira bientôt à la retraite. Ce constat doit s'accompagner d'une réflexion à la fois sur l'accompagnement de la transmission de compétences, le maintien en poste du personnel plus âgé et l'anticipation des départs à la retraite envisagés d'ici cinq ans. La création récente (août 2012) d'une véritable direction des ressources humaines doit permettre de faire face à ce défi de manière efficace. Par ailleurs, il est à noter que l'effectif est composé de seulement 33 % de femmes. Ceci s'explique par le choix de l'organisme d'avoir du personnel de proximité plutôt masculin pour faire face à un environnement chargé de nombreuses incivilités⁴. Le plan d'action de la société pour améliorer la parité homme/femme porte donc essentiellement sur le personnel administratif lequel est composé à 58 % de personnel féminin. Enfin, le faible taux d'absentéisme (5,52 %⁵) est de nature à révéler de bonnes conditions de travail.

2.2.2.2 Organisation territoriale

En 2001, la société a obtenu la compétence nationale qui lui a permis de développer son activité sur l'ensemble du territoire. De multiples implantations traduisent ce large rayonnement avec :

- la direction générale située au siège avec trois directions (*le patrimoine, la production et la direction des ressources humaines*), les services « supports » et le secrétariat général ;
- les treize centres de gestion implantés sur le territoire national (*Marseille, Istres, Avignon, Montpellier, Toulon, Nice, Ajaccio, Bastia, Toulouse, Biarritz, Gap, Rillieux et l'Ile-de-France*) ; ces centres de gestion gèrent le patrimoine d'un secteur géographique déterminé sur l'ensemble des aspects (*entretien, commercialisation, commissions d'attribution, recouvrement et suivi des impayés*) ; malgré un périmètre d'intervention très large et un nombre de logements supérieur à 50 000 (*logements familiaux et foyers*) positionnant Erilia parmi l'un des organismes HLM les plus importants de France, la Mission a relevé la particularité du lien hiérarchique direct des différents centres de gestion avec le président directeur général ; cette organisation, valable lorsque la structure était de taille moyenne, apparaît peu adaptée aujourd'hui ;
- les quatre antennes conservées sur des sites réputés difficiles et rattachées aux centres de gestion.

Pour assurer une homogénéité des pratiques, Erilia a constitué de nombreux guides de procédures mis à jour par les responsables des services concernés. A titre d'exemple, il y a un guide à l'usage des chargés d'attribution et des gestionnaires d'immeuble, un concernant le travail des responsables du recouvrement et un autre pour les procédures internes de passation des marchés.

⁴ accord sur le plan d'action pour l'égalité entre les hommes et les femmes

⁵ Taux d'absentéisme : $(100 \times 8389) / (100 \times 230)$

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.2.3 Marchés publics

Pour ses marchés, Erilia doit appliquer les règles de la commande publique définies par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Obs 4 : Concernant plus particulièrement les marchés de services et fournitures, la manière dont la société détermine ses besoins est porteuse de risques.

Le guide de procédure de passation des marchés mis en place par la société prévoit, en fonction du montant estimé du marché, le recours à une procédure soit formalisée, soit librement définie. En-dessous du seuil réglementaire nécessitant un marché à procédure formalisée, le guide fixe des seuils intermédiaires et définit les règles à respecter. Pour estimer le montant de ses besoins et définir la procédure à suivre, Erilia raisonne résidence par résidence, en les considérant comme des unités fonctionnelles

En ne prenant pas en compte l'ensemble des achats d'une même nature pour passer son marché, la société, par ce découpage artificiel, s'affranchit quasi systématiquement des appels d'offres avec procédure formalisée, prévus par la réglementation de la commande publique ou le guide interne. En effet, les montants estimés sont, pour la grande majorité d'entre eux, inférieurs aux seuils nécessitant une procédure plus élaborée en matière de publicité, que cela soit en matière de procédure librement définie ou de procédure formalisée. Cette situation est porteuse de risques (*tout tiers y ayant intérêt peut en effet y voir une intention de découper le montant des marchés dans le seul but de bénéficier de l'allègement des obligations de publicité et de mise en concurrence*). Cela ne répond pas aux principes fondamentaux de la commande publique (*liberté d'accès, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures*).

A titre indicatif, le tableau ci-après reprend, pour des prestations de nettoyage, le total des sommes réglées aux entreprises

Prestataires	2008	2009	2010	2011	2012	Total sur la période par prestataire
Nettoyage 2 A	91 333	124 252	145 299	179 532	214 299	754 715
AGC Multitechnique	487 926	519 674	570 363	285 855	302 188	2 166 006
Clair*Net	112 362	146 691	149 772	131 550	139 917	680 292
Remanence Méditerranée Nettoyage	399 008	422 080	411 807	381 286	323 244	1 937 425
La Clé du Nettoyage	303 858	310 302	309 666	315 127	314 770	1 553 723
Net Services SARL	213 574	235 625	277 880	309 181	373 294	1 409 554
Nice Brille / Immoclean	387 079	410 584	427 622	464 496	486 167	2 175 948
Lister Works/Immoclean	220 809	227 400	233 938	227 389	241 254	1 150 790
Total prestations de même nature⁶	2 215 949	2 396 608	2 526 347	2 294 416	2 395 133	11 828 453

Par ailleurs, il est à noter que pour les marchés de services et fournitures, la société n'a pas actualisé le seuil au 1^{er} janvier 2012. (206 k€ dans le guide alors qu'il est fixé à 200 k€ depuis le 1^{er} janvier 2012).

2.2.3 La filiale « Soleil Logis »

Erilia dispose d'une filiale « Soleil Logis » (cf. § 2.2.1) auprès de laquelle elle assure des missions d'assistance et de gestion.

« Soleil Logis » a été créée en 1969 sous la forme de société coopérative HLM de location-attribution, elle a été transformée en société coopérative de production d'HLM par l'assemblée générale extraordinaire en 2004.

⁶ la liste des prestataires sélectionnés n'est pas exhaustive. Les montants indiqués sont limités à ce choix.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4

Notre référentiel, visé lors des contrôles MILOS précédents, n'a pas suscité de remarques particulières.

Le choix d'une unité fonctionnelle unique correspondant à chacun de nos ensembles immobiliers avait pour but de :

Trouver une réponse adaptée à chaque ensemble immobilier ;

Ne pas exclure les PME et dans certains cas les artisans ;

Respecter, dans la diversité de nos règles de consultations adaptées et encadrées, les obligations de sécurisation de nos achats ;

Satisfaire aux règles de publicité adaptées aux besoins à satisfaire ;

Préserver un niveau de performance, de qualité des prestations et de solidité financière de ces entreprises.

Le principe de regroupement évoqué est déjà en cours de structuration. Il conduit à identifier les domaines de regroupements par lot technique pertinent et zone géographique adaptée :

à la répartition des ensembles immobiliers sur les différents territoires d'implantation ;

au volume des besoins à satisfaire ;

à la réponse locale possible des prestataires financièrement solides et techniquement performants.

Cette action était déjà engagée lors du contrôle pour certains marchés : achat d'habillements des personnels, contrat cadre désinsectisation, contrat cadre sécurité incendie

Les prochains objectifs porteront sur des prestations spécifiques :

Réalisées ou en cours de contractualisation : Comptage d'eau, Prestation d'AMO pour le contrôle d'exploitation des installations de chauffage ;

En cours de montage pour des marchés de travaux d'entretien courant à bon de commande, fourniture et pose DAAF, achat d'énergie GAZ suite à la disparation des tarifs

L'argumentaire de la société n'apporte pas d'éléments nouveaux. L'observation est donc maintenue

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

régulés.

A ce titre, une modification d'organisation interne, avec un recrutement spécifique, est initiée.

S'il apparaît que le référentiel n'est pas actualisé et mis à jour, la prise en compte de cette évolution a fait l'objet de notes de service spécifiques pour chacune des trois années 2010 - 2012 - 2014, lors de la parution des nouveaux seuils (source directive européenne), 2010 étant la première évolution, le référentiel datant de 2009.

Une convention a été conclue le 30 mars 2005 entre les deux structures afin qu'Erilia assure, pour le compte de « Soleil Logis », une mission d'assistance et de gestion destinée à assurer l'ensemble des actes et opérations de toutes natures afférent à ses activités. Cette prestation prévoit une rémunération forfaitaire fixée à 10 k€ par an. Révisable annuellement, elle a fait l'objet d'un avenant conclu le 20 janvier 2010 pour tenir compte d'une partie des dépenses de fonctionnement liée à la prise en compte d'un salarié mis à la disposition de la société « Soleil Logis » à concurrence d'une heure par semaine

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'analyse de la gouvernance d'Erilia fait apparaître une situation d'autocontrôle pouvant être porteuse de risques lorsqu'une gestion de fonds publics est en jeu. L'absence d'information relative aux mandats et fonctions exercés dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux pourrait être perçue comme un manque de transparence.

Avec une activité élargie sur l'ensemble du territoire, Erilia a su s'organiser et, notamment, mettre en place des procédures afin d'assurer une homogénéité des pratiques. Toutefois en matière de passation des marchés, la pratique consistant à déterminer les besoins à l'échelon de la résidence doit être revue dans les meilleurs délais, cela pouvant être perçu comme une volonté de se soustraire aux règles de la commande publique.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Au 31 décembre 2012, 93,0 % du parc de logements était conventionné avec la part la plus importante sur les Bouches-du-Rhône (35,7 %).

Pour ce département, les résultats de l'enquête OPS 2009 permettent de dégager le profil des ménages logés par la société en 2012 :

- 60,8 % des ménages disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds (65,9 % en 2007), la moyenne départementale se situant à 66,4 % en 2009 (72,7 % en 2006) ;
- 10,9 % des ménages disposent de ressources supérieures aux plafonds de ressources (6,6 % en 2007), contre 7,1 % pour la moyenne départementale en 2009 (5,4 % en 2006) ;
- 46,6 % des ménages bénéficient de l'aide personnalisée au logement (52,2 % en 2007), contre 52,5 % en moyenne départementale en 2009 ;
- 20,9 % des ménages sont constitués de familles monoparentales (20,3 % en 2007), contre 28,9 % en moyenne départementale en 2009.

Le nombre de ménages assujettis au SLS a augmenté de 2,58 % en 2006 à 4,13 % en 2013 (dont 1,08 % de SLS forfaitaire).

Comme l'avait déjà relevé la dernière inspection de la Miilos en 2008, le niveau de ressources de ses locataires reste plus élevé que la moyenne nationale. Il est cependant indéniable que la société Erilia assume un rôle important dans le marché du logement social et notamment sur ses territoires historiques d'intervention.

Par comparaison avec d'autres entreprises sociales pour l'habitat, les taux de logements vacants et de rotation affichent des moyennes plus basses que celles observées sur la région et le territoire national. Ces informations sont de nature à révéler le caractère tendu des zones sur lesquelles Erilia exerce son activité.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

	2008	2009	2010	2011	2012	Moyenne Erilia	Moyenne Région*	Moyenne France*
Taux de logements vacants	2,00 %	2,00 %	2,00 %	1,8 %	1,80 %	1,9 %	2,3 %	3,7 %
Taux de rotation au 31 décembre de l'année N	7,6 %	7,8 %	8,5 %	8,8 %	8,5%	8,2 %	8,3 %	10,6 %

* Information émanant du dossier individuel de situation élaboré par le comité d'autocontrôle et de prévention de la fédération des entreprises sociales pour l'habitat

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Les réservataires

Les logements réservés sont clairement identifiés et les taux de réservation restent conformes à ce que prévoit l'article R. 441-5 du CCH. Les principaux réservataires sont l'Etat (24 %), les collectivités locales (18 % - *mairies, conseils généraux, conseils régionaux, ...*) et les collecteurs du « 1 % » (10,25 %). Erilia dispose d'un contingent propre d'environ 40 % de son parc pour appliquer sa propre politique. En parallèle à ce dispositif et pour certaines opérations de constructions neuves, l'organisme a signé des conventions de parc avec des collecteurs permettant de proposer des logements réservés supplémentaires en contrepartie d'une participation financière. In fine, la société pratique une politique de « réservation » quasi totale et ne dispose que d'un droit de proposition de candidatures très marginal.

3.2.2 Politique d'occupation du parc

Obs 5 : L'absence de suivi des modalités de mise en œuvre des majorations des plafonds de ressources telles que prévues par la convention d'utilité sociale (CUS) ou les conventions APL ne permet pas d'assurer strictement la conformité des attributions.

Afin de favoriser la mixité sociale, la CUS signée en juin 2011 et certaines conventions APL autorisent l'attribution de logements à des locataires dépassant les plafonds de ressources.

Ces dérogations sont strictement encadrées et ne sont autorisées que dans les immeubles ou groupes d'immeubles respectant des conditions particulières :

- dérogation aux plafonds de ressources dans la limite des plafonds PLI lorsqu'au moins 65 % des locataires bénéficient de l'APL (*annexe 14 de la CUS - article R445-8 du CCH alinéa II*) ;
- majoration de 20 % du plafond de ressources lorsque le taux d'occupation par des ménages dont les ressources sont inférieurs à 60 % des plafonds est supérieur à 40 % (*article IV du titre III de la CUS*) ;
- dérogation prévue dans les conventions PLUS : 30 % au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources et 10 % au plus des logements peuvent être loués à des ménages dont les revenus n'excèdent pas 120 % des plafonds de ressources (*article R. 331-12 du CCH*).

Or conformément à ce que prévoit l'article R. 331-12 du CCH, le bailleur social doit être en mesure de justifier du respect des règles d'attribution pour tout nouveau locataire. Par conséquent, Erilia aurait dû vérifier et justifier le respect des conditions ci-dessus, avant toute nouvelle attribution d'un locataire dépassant les plafonds de ressources. Dans les dossiers d'attribution examinés lors du contrôle, seule la nature de la dérogation figurait explicitement dans le dossier. Aucun élément justificatif prouvant le respect des conditions de dérogation au moment de l'affectation n'était présent dans le dossier du locataire.

Il est par ailleurs rappelé que la CUS ne peut modifier des engagements initiaux de même nature prévus dans les conventions APL pendant six ans (*article L. 445-2 du CCH*). Pour les groupes conventionnés après le 1^{er} janvier 2005, la société n'est donc pas autorisée à appliquer les dérogations accordées par la CUS pendant les six premières années de la convention APL.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 5**

Les dépassements autorisés dans le cadre de la CUS ne nécessitent pas d'examen ponctuel, lors de chaque attribution, des revenus des locataires en place au sein des programmes concernés. L'article R445-8 du CCH prévoit en effet que l'examen est réalisé "lors de la rédaction du cahier des charges de gestion sociale". La société apparaît donc fondée à procéder aux attributions avec dépassements, au sein des programmes listés dans les annexes 13 et 14 de la CUS, sans procéder à d'autres contrôles.

Il convient de rappeler que les programmes livrés depuis moins de 6 ans lors de la signature de la CUS sont exclus de ce dispositif. Seules s'appliquent à eux les dispositions des conventions Etat-bailleur. Erilia respecte scrupuleusement cette règle.

S'agissant des dépassements autorisés par les conventions APL pour les seuls logements PLUS, il convient en effet de procéder à l'examen de l'occupation du parc lors de chaque attribution avec dépassement, pour s'assurer du respect du quota maximum de 10% des locataires en dépassement. C'est bien ce qui est pratiqué par la société.

Au moment du contrôle, ces vérifications n'étaient pas réalisées et ne faisaient pas l'objet d'un suivi. L'observation est maintenue.

3.2.3 Gestion des attributions

Pour tenir compte de la dispersion géographique de son patrimoine, quatorze commissions d'attribution des logements (CAL) ont été créées.

Le processus en amont de la gestion des attributions varie selon que le logement dépend du contingent Erilia ou d'un contingent réservé.

Si le logement dépend d'un contingent réservé, Erilia notifie au réservataire la disponibilité d'un logement et lui demande de proposer au moins trois candidats conformément à l'article R. 441-3 du CCH. Un courrier est adressé à chacun des candidats pour l'inviter à compléter et à retourner un formulaire de demande de logement dans un délai de dix jours. En l'absence de proposition, Erilia récupère le logement pour un tour et propose des candidats issus de son propre fichier pour examen en commission d'attribution des logements. Le processus décrit diffère lorsqu'il s'agit des dossiers relevant du droit au logement opposable (DALO) ou relevant du contingent préfectoral prioritaire. La préfecture dispose d'un délai d'un mois pour présenter d'autres ménages. Ce n'est qu'à l'issue de ces deux tours que le logement est repris par le bailleur.

Obs 6 : Lorsque le logement ne dépend pas du contingent réservé, contrairement à ce que prévoit l'article R. 441-3 du CCH, Erilia ne propose pas systématiquement un minimum de trois candidats à l'examen de la commission d'attribution et les procès verbaux des CAL ne rapportent pas clairement la motivation des décisions.

L'analyse quantitative réalisée (cf. tableau ci-dessous), sur 56 commissions d'attribution tenues courant 2012 dans des zones réputées tendues, montre que lorsque la société Erilia est désignataire du logement, un seul dossier est soumis à l'appréciation de la CAL dans 83 % des cas. Ce taux monte à 100 % lorsque « le service 1% » de la société Erilia désigne le locataire proposé. Cette situation est insatisfaisante au regard de l'article R. 441-3 du CCH qui, depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2007-1677, dispose que « *sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer* ». Elle réduit d'autant le rôle de la commission d'attribution des logements et limite très fortement la souveraineté de ses décisions, affirmée par l'article L. 441-2 du CCH.

Centre	Nombre de CAL regardées	Nombre de logements présentés en CAL	Nombre logements attribués par Erilia	Nombre de dossiers présentés par logement			Désignataires	
				1	2	3 ou +	Erilia	Erilia 1%
Marseille	9	192	105	95	0	10	55	50
Montpellier	20	209	75	49	4	22	52	23
Nice	27	290	101	90	1	10	23	78
Bilan	56	691	281	234	5	42	130	151
En %			41%	83%	2%	15%	46%	54%

Par ailleurs, les comptes-rendus des CAL sont peu précis, n'intégrant aucune restitution des débats ni aucune motivation des décisions prises. Ce manquement ne permet pas d'une part de s'assurer qu'elle a bien pris en compte toutes les caractéristiques des dossiers qui lui sont soumis et, d'autre part, d'explicitier de manière claire et objective les raisons des décisions prises.

Obs 7 : Le fait de prévoir dans le règlement intérieur des ressources minimales comme règle d'attribution est contraire aux dispositions des articles L. 441 et suivants du CCH.

Le guide à l'usage des chargés d'attributions et des gestionnaires d'immeubles prévoit notamment des règles d'attribution tenant compte des ressources minimales du demandeur

Ces dispositions qui prévoient un plancher minimum de ressources pour l'attribution des logements, sont contraires aux dispositions des articles L. 441 et suivants du CCH. Elles ont pour effet d'exclure de l'attribution desdits logements sociaux les candidats les plus défavorisés (TA Marseille 23 avril 2001).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6

1) Des attributions sont effectuées avec 1 seul candidat :

- Les pourcentages évoqués par la MILOS doivent être mis en perspective avec le taux de proposition très marginal dont dispose la société, comme relevé au point 3.2.1.

- Dans le cas d'attributions relevant du 1%, il n'y a pas lieu de considérer que le service 1% procède aux désignations, mais que celles-ci dépendent des collecteurs concernés. Eux seuls désignent, et attestent de la présence légitime d'un seul ou de plusieurs candidats.

- S'agissant des attributions directes, hors 1%, elles concernent le plus souvent des logements remis à dispositions par les réservataires faute de candidat, et/ou des secteurs de marché locatif détendu ou des ensembles immobiliers défavorisés (38 la Viste, Valdegour, etc...). Dans tous ces cas, les délais de préavis sont courts ou expirés, et la société s'efforce de réduire la durée de vacance. A cet effet, la CAL est invitée à statuer rapidement sur l'attribution, dès la présence d'un premier candidat.

Dans tous les cas, la CAL rappelle et confirme les difficultés constatées pour le choix de candidatures sur les secteurs concernés, et confirme la légitimité de la procédure.

Pour l'avenir, il sera tenu compte au mieux des observations de la MILOS.

2) Compte-rendus des CAL peu précis :

La société s'efforce de résumer l'essentiel des échanges, sans procéder à un exposé exhaustif des débats. Elle veillera désormais à améliorer le contenu des informations relatives aux choix des attributions.

La mission précise que les pourcentages évoqués sont loin d'être marginaux (*le contingent propre représente 40 % du patrimoine*). L'observation est maintenue.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 7**

1) Si le mémento d'attribution mentionne effectivement le respect d'un taux d'effort acceptable, il précise toutefois qu'il s'agit là d'un niveau indicatif. L'objectif raisonnable de la CAL est de déterminer objectivement, parmi d'autres éléments, si le loyer du logement proposé pourra être supporté par le candidat. A défaut, la gestion du foyer serait mise en péril. La société a donc jugé légitime de procéder à cet examen.

La mention du taux d'effort de 25% sera toutefois supprimée du mémento d'attribution, malgré son caractère indicatif.

2) Par ailleurs cet examen n'a aucune incidence sur le nombre d'attributions relevant du contingent préfectoral, et notamment DALO. La faiblesse des chiffres les concernant relève essentiellement de la difficulté constatée par les services de l'Etat de proposer des candidats.

Vu.

Par ailleurs, les candidats émanant de la préfecture dans le cadre de la mise en œuvre du DALO sont reçus par la conseillère sociale puis par le chargé d'attribution. Ils émettent notamment un avis sur sa capacité à faire face à ses obligations financières. Le tableau ci-après reprend le nombre d'attributions prononcées au titre du DALO. Bien qu'en augmentation sur la période, celui-ci reste relativement bas.

	2008	2009	2010	2011	2012
Attribution relevant du DALO	58	169	195	246	279
Nombre total d'attributions de logements	4073	4280	4596	4866	4851
% DALO / au total d'attributions de logements	1,42 %	4 %	4 %	5 %	6 %

Obs 8 : L'examen des attributions a permis de faire apparaître quatre dépassements des plafonds réglementaires.

Dans le cadre de la CUS ou des conventions APL, le pouvoir réglementaire peut prévoir de déroger aux conditions de ressources déterminées au plan national. Ces dérogations sont strictement encadrées. Les dépassements ne doivent pas être supérieurs à 120 % des plafonds PLUS d'une part et d'autre part, ils sont limités à 10 % des logements constituant l'ensemble du programme. Or, l'examen des attributions réalisées au cours de l'année 2012 fait apparaître quatre dépassements se situant au delà des 120 % des plafonds PLUS. (cf. tableau ci-dessous).

Cas	Code prog.	Date décision CAL	Ress. N-2	Plafond PLUS	Taux de dépassement	Mode de financement	Montant du loyer	Sanction maximale applicable
1	5002	07/02/2012	23 791	19 417	23 %	HLMO	300,32	5 405,76
2	1170	08/11/2012	25 343	19 417	31 %	HLMO	307,10	5 527,80
3	5002	17/07/2012	24 616	19 417	27 %	HLMO	300,32	5 405,76
4	1423	10/05/2012	53 098	37 645	41 %	PLUS	420,95	7 577,10
Total								23 916,42

Obs 9 : L'organisme loue des logements en méconnaissance des articles L. 442-8 à L. 442-8-4 du CCH.

Sur le site de Montgenèvre plusieurs conventions de location pour le logement de travailleurs saisonniers ont été conclues avec des sociétés du secteur privé (*Anova Hôtel et SPA, SARL OFGC « Le Graal et le Refuge »*).

Egalement sur Marseille, deux logements ont été attribués aux entreprises Sauguet et Euro Techdeco aux fins d'y loger le personnel en charge des travaux de réhabilitation au 38, la Viste.

Ce dispositif est contraire à ce que prévoit l'article L. 442-8-1 qui autorise la location de logements (*meublés ou non*) à une liste de personnes morales bien déterminées (*les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans, à des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires,...*). Il est également contraire à la location à une personne morale autre que celles visées à l'article L. 442-8-1 du CCH pour des usages autres que l'habitation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8

Parmi les 4 dépassements listés par la Mission, les 1^{er} et 3^{ème} concernent des attributions dans l'ensemble « Rillieux 1 » à Rillieux-la-Pape (n°5002) ; il s'agit là d'un programme situé en ZUS, bénéficiant d'un arrêté du Préfet du Rhône – 2010/7094 du 31 décembre 2010 – autorisant les dépassements de plafonds dans la limite de 2 fois le plafond réglementaire. Ces 2 cas sont donc à exclure des anomalies relevées. Les 2 autres dépassements listés s'inscrivent effectivement en dehors des prescriptions réglementaires et conventionnelles. Dans ces 2 cas, les services en charge de l'examen ont commis une erreur d'analyse.

Au-delà des contrôles déjà en place, un rappel à la vigilance sera adressé à l'ensemble des personnels concernés.

Les éléments justificatifs concernant les programmes 5002 n'ont pas été apportés par l'organisme. L'observation est maintenue.

Obs 9

1) Saisonniers à Montgenèvre : Le principe même de la location saisonnière implique, pour l'équilibre financier de l'opération, que les entreprises contribuent financièrement au paiement des loyers des logements réservés. Lors de la mise en location de cet ensemble, et malgré les appuis de l'Etat et de la Mairie, il est apparu qu'aucun employeur ne voulait participer financièrement. La seule solution pour les responsabiliser durablement en faveur de leurs employés saisonniers, a été de contractualiser avec eux en direct.

2) Location au 38 La Viste aux entreprises de réhabilitation : Il s'agit là d'un cas exceptionnel. Lors de la réhabilitation de cet ensemble, qui rassemble des difficultés sociales particulièrement lourdes et autres problématiques, la société a estimé que la proximité permanente des ouvriers chargés des travaux pouvait permettre une meilleure intégration de ses prestataires et un meilleur « relationnel » avec les locataires.

L'observation est maintenue.

Réponses de l'organisme

Par ailleurs, la vacance permanente d'au moins une dizaine de logements sur ce programme permet d'observer que les logements loués n'ont pas fait défaut aux besoins des demandeurs.

Nouvelles observations de la Miilos

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

Année	2008	2009	2010	2011	2012
Hausse annuelle de loyers	2,85 %	3 %	1,5 %	1,5 %	1,9 %
Recommandation ministérielle ou hausse maximale autorisée à partir de 2011	2,7 %	2,38 %	1 %	1,1 %	1,9 %

De 2008 à 2010, les augmentations annuelles de loyers ont été supérieures aux recommandations ministérielles.

Obs 10 : En 2011, Erilia a pratiqué une hausse des loyers supérieure au montant maximal fixé par la loi de finances.

Concernant l'augmentation annuelle des loyers, ce qui était une recommandation ministérielle est devenue par la loi de finances, à partir de 2011, une hausse maximale à ne pas dépasser. En 2011, Erilia a appliqué une hausse des loyers de 1,5 % alors que le montant maximal était de 1,1%. Erilia doit procéder à la rectification de cette irrégularité vis à vis des locataires concernés (*remboursement des sommes indûment perçues*).

Le loyer mensuel moyen est de 5,70 €/m² de surface habitable. Avec un loyer mensuel dans le parc privé des Bouches-du-Rhône de 12,7 €/m² de surface habitable au 1^{er} janvier 2012⁷, celui pratiqué par la société Erilia reste donc attractif bien que légèrement supérieurs aux moyennes régionale et nationale du secteur social.

	Erilia Logements conventionnés	Parc social National	Parc social PACA
Loyer mensuel moyen	390 €	356 €	358 €
Surface habitable moyenne (SH)	68 m ²	67 m ²	67 m ²
Loyer mensuel / m ² de SH	5,70 €/m ²	5,5 €/m ²	5,4 €/m ²

Données au 01/01/2012 : Erilia sur 42188 logements - données RPLS 2012

Obs 11 : Quarante-cinq logements sont en dépassement des plafonds conventionnels actualisés.

Les dispositions de l'article L. 352-2 du CCH et de ses textes d'application ne sont pas respectées pour quarante cinq logements. Ces dépassements représentent environ 0,10 % du parc. Il s'agit principalement de reprises récentes de patrimoine où les dépassements étaient déjà présents (*résidence 108-110 rue de Bellevue et résidence 25 rue de Beauregard*) ou des « baux professionnels ». La société doit procéder sans délai à la régularisation de ces anomalies.

Concernant le supplément loyer de solidarité (SLS), 1 905 locataires y étaient soumis au 31 décembre 2012. Pour les cas de non réponse ou enquête incomplète, le SLS forfaitaire est facturé provisoirement en appliquant le coefficient de dépassement de ressources maximal (14,91 €/m² de surface habitable) et une indemnité pour frais de dossier de 25 € (499 locataires dans ce cas). Dès réception des pièces justificatives de la part du locataire, le trop perçu éventuel est reversé. Parmi les 1 905 locataires, 499 se trouvaient dans cette situation. Aucun locataire n'a perdu de droit au maintien dans les lieux du fait de ses ressources.

Le produit du SLS (*cf. tableau ci-après*) connaît une augmentation croissante depuis ces cinq dernières années.

	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Montant annuel du SLS encaissé	405 020	377 322	855 420	867 113	948 718	3 453 593

⁷ Source clameur 2012

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 10**

Suite aux contrôles effectués, et notamment à la comparaison entre les quittancements de décembre 2010 et janvier 2011, il n'apparaît pas de dépassement de la majoration de 1,1% des loyers autorisée par la loi et objet d'une délibération rectificative du conseil d'administration d'Erilia du 10 décembre 2010, *(Le fichier informatique relatif au quittancement de janvier 2011 est à disposition pour confirmer cette réponse)*

Vu, l'observation est levée.

Obs 11:

Les 45 dépassements listés par la Miilos relèvent de cas particuliers.

Aucun locataire, personne physique, occupant un logement à usage d'habitation ne supporte de dépassement du maximum du loyer réglementaire.

Parmi les 45 listés :

1- 22 logements sont loués à usage commercial ou professionnel. Ils s'inscrivent dans le cadre des articles L443-11 du CCH et L631-7-3 du CCH qui autorisent ces locations en ZUS et hors ZUS, et dérogent aux règles générales.

2- 1 relève d'usage mixte, habitation et professionnel tel que prévu par la réglementation. Dans ce cas-là, celle-ci prévoit une majoration de 30% du loyer maximum.

3- 1 logement loué à une association Art. L442-8-1 du CCH. Le contrat de location avait été créé en mode de gestion professionnel, ce qui n'était pas adapté et excluait les contrôles automatiques de respect

Le changement d'usage d'un logement pour un usage commercial ou professionnel n'autorise pas le bailleur à dépasser les loyers plafonds sans avoir préalablement signé un avenant à la convention APL. Par ailleurs, pour les groupes rachetés récemment par ERILIA, la mission confirme les dépassements des plafonds de loyers prévus dans les convention APL pour les locataires en dépassement des plafonds de ressources. Le cas du groupe situé rue de Bellevue à Boulogne-Billancourt est légèrement différent car les dépassements sont antérieurs à son rachat par Erilia en 2012. Il appartient néanmoins à ERILIA de procéder aux régularisations qui auraient dues être menées par le précédent bailleur social. L'observation est maintenue.

Réponses de l'organisme

du plafond. Le mode gestion a été corrigé : et la facturation ramenée en dessous du plafond.

4- 14 cas concernent des locataires présents dans les lieux avant le conventionnement des programmes. L'enquête de ressources a mis en évidence un revenu supérieur au plafond, et comme le prévoit la réglementation les locataires concernés supportent un loyer transitoire supérieur au loyer conventionné normal.

5- Pour 7 autres cas, il ne s'agit pas d'un dépassement du loyer maximum mais d'une erreur de surface corrigée dans le contrat des locataires. Ces erreurs ont été corrigées. Les loyers respectent le loyer maximum conventionné.

Nouvelles observations de la Miilos

3.3.2 Les charges

Le parc d'Erilia est très étendu et diversifié. Une partie du parc étant en copropriété (28,68 %, soit 7 357 logements), la société n'a pas une maîtrise totale de la gestion en ce qui concerne les surprovisions ou les délais de régularisation. Sur le total des programmes ayant fait l'objet de régularisation, une moyenne de surprovision de 12,49 % a été constatée. De plus, au moment du contrôle, la Mission a relevé 28 programmes en pleine propriété, représentant 1 061 logements, dont les charges 2011 n'avaient toujours pas été régularisées ainsi que 23 programmes représentant 589 logements dont la régularisation est intervenue seulement en 2013

Obs 12 : Certaines récupérations de charges ne sont pas conformes à la réglementation.

Erilia récupère à tort une partie des salaires de ses employés contrairement à ce que prévoit le décret du 26 août 1987 modifié. Plusieurs cas de figure ont été rencontrés

:

- des salaires de gestionnaires d'immeubles récupérés jusqu'à 100 % alors que la limite est fixée à 10 % (groupes 50, 130, 131, 157, 1 236, 1 237, 4 005, 4 010, 4 016) et seulement pour des tâches de supervision des gardiens et d'employés d'immeubles ;
- des salaires de gardiens récupérés à 75 % alors que des entreprises de nettoyage interviennent sur les résidences concernées (groupes 1046, 1220, 1235) ;
- des salaires de gestionnaires en charge de plusieurs groupes et dont la récupération totale excède 10 % de leur rémunération (groupes 1133/1381/5031 ; 1014/1077/1219/1328/1453 ; 4006/4008/4011/4012/4013/1199/1 325/1426 ; 4010/4016 ; 106/212/1279).

Des charges de nature non récupérables sont récupérées :

- l'entretien des extincteurs, constaté dans les programmes 313, 1 023, 1 141, 1 431
 - l'entretien de la station d'épuration, pour les programmes 313 et 393
- ; de même la jurisprudence refuse la récupération des frais de curage des puits et fosses d'aisance, des frais de dégorgement d'une canalisation et des colonnes d'eaux usées ainsi que des frais d'entretien d'une pompe de relevage des eaux usées ;
- la récupération totale des opérations de désinsectisation (programmes 386 et 4 206) alors que seuls les produits sont récupérables

Des primes d'assurance sont illégalement récupérées auprès de locataires n'ayant pas fourni d'attestation d'assurance : l'organisme a souscrit une assurance auprès de la SMABTP pour le compte des locataires qui n'ont pas répondu à deux relances successives de production d'une attestation d'assurance. Par cette procédure, il ne contrevient ni aux dispositions des articles 4b et 7g de la loi du 6 juillet 1989, ni à l'article L. 112-1 alinéa 1 du code des assurances. Toutefois, le dernier alinéa de l'article L. 112-1 du code des assurances prévoit que « le souscripteur d'une assurance contractée pour le compte de qui il appartiendra est seul tenu au paiement de la prime envers l'assureur ». L'organisme ne peut pas récupérer le montant de la prime auprès du locataire puisqu'il ne s'agit pas d'une charge récupérable au sens de l'article L. 442-3 du CCH et du décret d'application 82-955 du 9 novembre 1982 modifié. En 2011, 1 827 locataires ont été assurés pour compte. L'organisme n'a pas de procédure particulière envers les locataires qui sont régulièrement assurés d'office.

L'organisme doit procéder à la rectification de ces irrégularités vis à vis des locataires concernés (remboursement des sommes indûment perçues).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 12

1) **Salaires des gestionnaires** : cette observation concerne des centres de gestion très ciblés. Malgré l'appellation « gestionnaire d'immeubles », utilisée à tort, les fonctions des personnels ne relèvent pas de la dénomination des emplois occupés. Ces personnes exercent des tâches de cantonnement effectivement récupérables dont le pourcentage peut atteindre 100%. Il doit être noté que les pourcentages relevés par la Mission dans son tableau concernent la durée effective de l'emploi (à temps plein ou partiel) et non la part récupérable

Les salaires de gardiens-concierges sont récupérés à 75% pour les missions qui leur sont confiées dans le cadre de leur contrat de travail. Une entreprise de nettoyage peut intervenir sur une mission qui n'est pas du ressort du gardien-concierge ou en complément de ses tâches de nettoyage

Pour les gestionnaires, le pourcentage de récupération du salaire, par patrimoine, est apprécié au cas par cas en fonction de ses caractéristiques propres. Il n'excède pas 10% par ensemble immobilier et permet d'optimiser les petits travaux récupérables ; pour lesquels l'intervention d'un prestataire à la charge des locataires serait nécessaire et plus coûteuse

2) **Des charges de nature non récupérables** sont récupérées : le constat est partiel et n'est pas un fait général et systématisé. Pour les cas identifiés et après une analyse généralisée, il sera redressé pour les sites concernés.

3) **Entretien de la station d'épuration** : Le constat est en cours de redressement suite à une erreur d'imputation de facturation. Une analyse généralisée est entreprise en vue de s'assurer que ce défaut administratif ne se répète pas.

4) **Opérations de désinsectisation** : L'analyse de l'anomalie relevée est altérée par

L'organisme n'avait pas indiqué la distinction entre dénomination de l'emploi et nature réelle des fonctions exercées.

Les tableaux produits font figurer le montant récupéré qui correspond bien au montant de la dernière colonne de l'annexe fournie en réponse. Seul, le dernier tableau indique le temps de travail en pourcentage.

Le décret spécifie que la récupération à 75 % ou à 40 % n'est possible que si les tâches récupérables sont effectuées de manière exclusive. L'intervention d'une entreprise n'est prévue dans ce cas uniquement pour le remplacement durant les absences du gardien (Cass. Civ. 27/09/2006).

Le décret prévoit la récupération des dépenses d'encadrement à hauteur de 10 % maximum de ces dépenses. Le fait d'appliquer ce taux par ensemble immobilier n'autorise pas un dépassement du taux maximal.

Vu.

Vu.

Vu.

Réponses de l'organisme

une mauvaise rédaction et imprécision de la facture.

Rappel fait sur la nécessité de veiller à la précision des facturations.

5) Il est exact que l'**assurance pour compte** ne constituait pas une charge récupérable. Toutefois, la décision d'assurer les locataires défaillants a été prise au titre de la gestion d'affaires telle qu'elle est prévue par les articles 1372 et suivants du code civil et la jurisprudence qui en découle.

De surcroît, la loi ALUR officialise l'intérêt d'une telle action. Elle conduit à protéger le locataire et à pérenniser son maintien dans les lieux sans envisager d'expulsion, ce qui a été fait.

Dans la mesure où le texte de 2014 confirme cette option, en lieu et place de la procédure conduisant très certainement à une expulsion, elle rend légitime l'anticipation mise en œuvre par la société suite à un grave accident et qui n'a jamais donné lieu à contestation, bien au contraire.

Nouvelles observations de la Miilos

L'assurance pour compte n'est pas critiquable, seule sa récupération contrevient aux dispositions concernant les charges récupérables, et ce jusqu'à l'application de la loi ALUR qui vient clarifier ces situations.

L'observation est maintenue.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le traitement des impayés de loyers est effectué dans chaque centre de gestion. La gestion concerne toute la procédure jusqu'à la constatation de l'irrecouvrabilité de la créance. Toutefois des réunions ont lieu tous les mois au siège, afin de décider des assignations et de s'assurer que les mesures amiables ont bien été menées. Le siège établit des statistiques par centre et par nature de procédure. Chaque année des objectifs de dette locative sont établis et déclinés par programme. Une procédure écrite est mise à disposition des centres qui peuvent obtenir un appui en cas de difficultés. Sept conseillères en économie sociale et familiale (CESF) sont mobilisées. Celle d'Ajaccio, partie en 2010, n'a pas encore été remplacée. Les centres dépourvus de conseillers peuvent faire appel à des partenaires extérieurs dont les CCAS. Les agents de recouvrement effectuent une analyse sociale et proposent des plans d'apurement.

Chaque année la liste nominative des créances irrecouvrables est transmise au siège pour prise en charge comptable. Le conseil d'administration ne valide que le montant lors de la présentation des comptes.

La part de locataires optant pour le prélèvement automatique augmente peu mais régulièrement. Elle est de 56,52 % en 2011. Les procédures contentieuses progressent ainsi que les procédures de rétablissement personnel. Par contre, les mesures « FSL maintien » ainsi que les protocoles de cohésion sociale, sont en baisse sur la période (*voir infra*).

Obs 13 : L'organisme n'applique pas correctement les dispositions de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, notamment la signature de protocoles de cohésion sociale.

Les locataires dont le bail a été résilié et dont la procédure d'expulsion n'a pas été déclenchée deviennent des occupants sans droit ni titre et règlent une indemnité d'occupation. Cependant Erilia continue, à tort, de quittancer des loyers à la majorité de ces occupants. Dans la procédure interne envoyée aux centres de gestion, l'organisme ne tient pas compte du point 5 de l'article 98 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, relatif à l'obligation de signer un nouveau bail avec les occupants à jour de leur dette locative

L'organisme devra revoir cette pratique en ne facturant plus de loyers à un occupant dont le bail a été résilié. De plus, il ne peut s'affranchir de la signature d'un nouveau bail à la fin d'un protocole de cohésion sociale respecté.

L'examen de la liste des occupants dont le bail a été résilié amène plusieurs remarques

- 128 protocoles de cohésion sociale ont été signés mais 653 dossiers (78,58 %) n'ont pas fait l'objet d'une proposition de protocole ;
- les baux ne sont pas systématiquement renouvelés lors de la résiliation du bail et après l'apurement complet de la dette ;
- de nombreux occupants dont le bail a été résilié depuis parfois plusieurs années et dont la dette est encore conséquente, continuent d'être bénéficiaires du versement d'APL.

Ces dysfonctionnements ayant notamment comme conséquence la perception indue d'APL, doivent être rapidement rectifiés.

En %	2007	2008	2009	2010	2011	Médiane nationale SA d'HLM 2010
Evolution des créances locataires/loyers et charges	0,0	1,2	1,7	1,5	1,7	1,2
Créances locataires/loyers et charges récupérées	10,8	10,7	10,7	10,7	10,7	12,9

Le stock de créances est légèrement inférieur à la médiane nationale 2010 des SA d'HLM (12,9 %) et reste très stable sur la période tandis que l'évolution des créances de 2009 à 2010 (+ 1,5 %) est supérieure à la médiane (+ 1,2%). L'organisme explique cette situation par le rachat d'un patrimoine dans lequel les situations d'impayés de loyers sont importantes et d'un

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 13****1) Protocoles de cohésion sociale**

La mise en œuvre des protocoles n'est pas légalement obligatoire de sorte que des pratiques très différentes sont instaurées selon les départements. Ainsi, à titre d'exemple, en Corse du Sud, c'est la CCAPEX qui tient lieu d'instance de maintien ou de rétablissement des droits APL, en Haute Corse c'est également la CCAPEX mais avec signature d'un protocole.

L'absence de signature de protocole ne signifie pas que celui-ci n'a pas été proposé au locataire ayant un bail résilié. Certains locataires ne réagissent pas à la proposition.

Par ailleurs, certains cas ne nous permettent pas de proposer la signature d'un protocole comme la non-reprise du paiement des loyers courants.

Nous conservons, par ailleurs, le droit de ne pas proposer la mise en œuvre d'un protocole pour des cas avérés de mauvaise foi de la part des locataires.

Lorsqu'une situation fragile est décelée, la signature du protocole peut être reportée dans l'attente d'un accompagnement social ou de la mise en place d'une mesure de protection judiciaire.

2) Signature des nouveaux baux

Effectivement, le guide des procédures ne signale pas la nécessité de procéder à la signature d'un nouveau bail pour les locataires

La Mission a relevé un taux assez important de dossiers n'ayant pas fait l'objet d'une proposition de signature d'un protocole aux locataires même si dans certains cas cette mise en place peut s'avérer difficile. Les dossiers concernant les deux départements de Corse ne représentent qu'environ 11 % du total. L'organisme ne démontre pas ses efforts pour respecter les dispositions de la loi du 18 janvier 2005. L'observation est maintenue.

Vu.

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

à jour, mais cette obligation a fait l'objet de notes de service émanant du Service Commercial en date du 20/03/2006 et 11/04/2006 et qui exposent une procédure spécifique aux attributions de logement notifiée notamment aux Chefs de Centre (Fiche 7 du mémento d'attribution). Il est exact que cette procédure n'était pas ces derniers temps mise en œuvre automatiquement du fait d'un taux de rechute important des débiteurs ce qui conduisait à reprendre à leur encontre la totalité de la procédure impliquant des charges alourdies. Depuis l'observation de l'inspection, le nécessaire a été fait pour que la mise œuvre du dispositif soit automatique.

3) Indemnités d'occupation

Depuis la suppression du droit de bail, les locataires en bail résilié n'ont plus été passés en indemnités d'occupation. Suite aux observations de l'inspection, la Société a de nouveau changé le statut des locataires concernés pour les passer en indemnités d'occupation.

Vu.

problème d'impayés sur le patrimoine neuf dont les loyers sont plus élevés

Les engagements pris dans la convention d'utilité sociale (CUS) doivent concourir à une amélioration du traitement des impayés. L'organisme entend, à l'horizon 2016, parvenir à ramener à 18 % son taux de ménages en impayés de plus de trois mois sur celui de la totalité des ménages en impayés et à signer des plans d'apurement amiables avec 35 % de ces ménages. En 2011, ces taux étaient respectivement de 25,99 % et 31,94 %.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 La gestion de proximité

La gestion de proximité reste inchangée depuis le précédent contrôle de la Mission. La relation de proximité repose sur les gestionnaires d'immeuble qui sont les interlocuteurs de référence du locataire.

Déchargés de toute intervention de nettoyage et d'entretien, les gestionnaires d'immeuble sont responsables de la surveillance et du contrôle de leur groupe d'affectation, du respect des clauses du bail par les locataires, du contrôle des prestations des entreprises sous contrat en matière de nettoyage, d'entretien et de maintenance courante. Ils sont également responsables des états des lieux entrants. Les gestionnaires sont également chargés de la gestion et du suivi des réclamations. En fonction du domaine concerné, ils assurent l'aiguillage auprès de la bonne personne. Pour les réclamations d'ordre technique, ils disposent d'un carnet d'adresses répertoriant les entrepreneurs intervenant dans les différents corps d'état. Chaque réclamation est enregistrée et suivie via le logiciel « SAV ». Un technicien intervient en appui, au besoin, pour effectuer le diagnostic d'une intervention et assure de manière systématique l'état des lieux « sortant ».

Au changement de locataire, la société a opté pour la remise en état par le locataire entrant en lui octroyant des bons d'achat de peinture ou de tapisserie. Cette pratique apparaît peu opportune notamment lorsque les accédants font partie des populations fragilisées (*familles monoparentales, personnes âgées, ...*). Une réflexion doit être conduite par l'organisme afin d'y remédier.

Toutefois, l'enquête de satisfaction, conduite en 2009 par un prestataire extérieur (*Aviso*), conclut à une satisfaction globale des locataires avec 84 % des ménages interrogés dont 27 % très satisfaits. Ces résultats sont en évolution de plus de six points par rapport à celle de 2005. Des axes de progression peuvent être toutefois apportés selon l'unité de gestion (*fonctionnement des équipements des parties communes pour Ajaccio et Nice, information aux locataires pour Montpellier, échanges de logements pour Toulouse et Ajaccio, nettoyage des parties communes pour Nice et logement avec ses équipements pour le siège*).

3.5.2 L'accompagnement social :

L'accompagnement social est assuré par les conseillères en économie sociale et familiale (CESF). Ce rôle est déconcentré au niveau de chaque centre de gestion. Un pôle social a été constitué au niveau du siège. Il intervient en appui des centres de gestion. Leur rôle apparaît bien plus comme une évaluation de la capacité du futur accédant à faire face à ses obligations lors de l'accès au logement. La dimension sociale s'affirme beaucoup plus lorsque le locataire est en place (*cf. § 3.5.2.2*).

3.5.2.1 l'accès au logement

Lors de l'accès au logement, l'organisme ne met pas en œuvre une véritable politique permettant d'accueillir et d'accompagner les populations fragiles. Comme évoqué ci-dessus, il s'agit surtout de réaliser une évaluation du futur accédant afin de mesurer son degré d'autonomie, sa capacité à la vie collective ainsi que sa solvabilité. Cette analyse est

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

systématique pour les demandes issues du DALO et au cas par cas pour les autres. Lorsque l'évaluation est plutôt négative, la demande de logement du candidat en question fait généralement l'objet d'un ajournement.

3.5.2.2 le maintien au logement

Pour assurer le maintien au logement, l'organisme déclenche des mesures d'accompagnement social liées au logement (ASLL). Celles-ci sont mises en œuvre par des associations après alerte du conseil général lorsqu'il s'agit de mesures ASLL spécifiques, lors des préventions expulsions domiciliaires après assignation au tribunal. Elles sont le fait directement des services d'Erilia lorsqu'il s'agit de mesures ASLL généralistes avec le montage du dossier du fonds de solidarité pour le logement (FSL). L'organisme est dans ce cas-là directement en lien avec les associations spécialisées pour ce type de démarche comme le PACT, l'AFOR logement, l'ADAI 13 et l'AELH.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'organisme remplit son rôle de bailleur social mais il doit cependant faire évoluer ses pratiques en matière d'attribution des logements afin de supprimer les irrégularités mises en évidence et améliorer sa participation au processus DALO. Concernant les impayés plutôt maîtrisés, un effort est cependant nécessaire en matière de suivi des occupants sans droit ni titre. Enfin, l'organisme doit rectifier, vis à vis des locataires concernés, les irrégularités sur les loyers 2011 ainsi que sur les charges récupérées (*remboursement des sommes indûment perçues*).

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

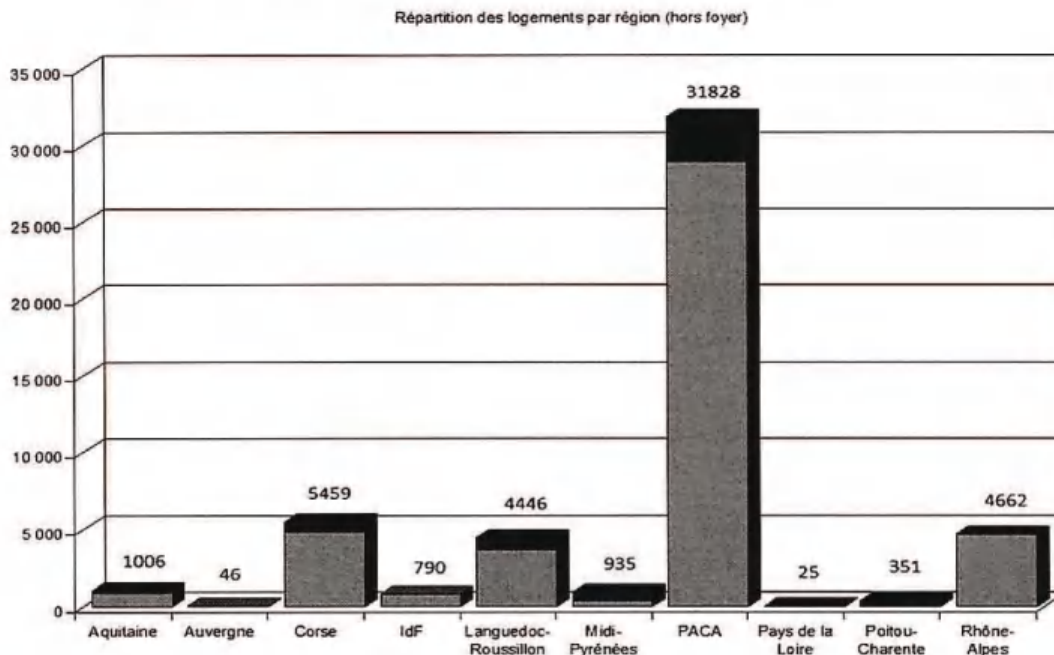
Au 31 décembre 2012, le parc d'Erilia est composé de 49 547 logement familiaux, 2 798 foyers et 258 résidences sociales. La caractéristique du parc d'Erilia est d'être particulièrement étendu sur l'ensemble du territoire. Le parc recoupe ainsi sept régions (*Aquitaine, Corse, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Poitou-Charentes et Rhône-Alpes*), 23 départements et 204 communes. 73 % du parc est situé hors zone urbaine sensible (ZUS) et reste majoritairement localisé sur l'ensemble « grand Sud » avec un peu plus de la moitié concentrée sur les départements des Bouches-du-Rhône (*40% du patrimoine*) et des Alpes-Maritimes (*14 %*). Plus d'un quart du patrimoine est regroupé sur les départements de la Haute-Corse, de la Corse du Sud, du Var, du Vaucluse et du Rhône. Même si plus de la moitié du parc a été construit avant 1985, un cinquième a été réalisé sur ces dix dernières années et son âge moyen est de 28 ans.

La visite de patrimoine réalisée sur les parcs de logement de cinq centres de gestion différents (*Avignon, Nice, Montpellier, Gap et Marseille*) a permis de révéler, dans l'ensemble, un bon état d'entretien des sites.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Répartition du nombre de logements par région (hors foyer)



4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Conformément à l'article L. 411-9 du CCH, l'organisme avec l'appui d'un prestataire extérieur, « Habitat et Territoires Conseil », a élaboré un plan stratégique de patrimoine (*PSP*). D'une durée de 10 ans, ce document a été approuvé lors du conseil d'administration en date du 11 décembre 2009. Il prévoit notamment :

- l'amélioration du gain énergétique de certaines résidences ;
- des objectifs de vente de 1 200 logements HLM en dix ans avec ciblage des lieux où les opportunités de vente sont les plus grandes ;
- des objectifs de développement fixés sur la base d'une croissance de 22 000 logements sur dix ans ; un plan de développement décliné par zone permet d'observer un développement en continuité avec l'implantation actuelle pour ce qui est du « grand Sud » avec un accroissement plus soutenu dans le département des Alpes-Maritimes ; plus au nord, la région Parisienne ressort comme une zone nécessitant un fort développement.

Obs 14 : Le PSP n'intègre pas les foyers et manque d'indications sur l'attractivité des territoires avec les objectifs définis.

Le PSP ne comporte pas d'éléments tangibles relatifs aux foyers. Même s'ils sont gérés par des tiers, ceux-ci font partie du parc d'Erilia et doivent donc être intégrés dans la stratégie patrimoniale. Le PSP doit également déterminer le niveau d'attractivité des zones afin de territorialiser le plan de développement. Un ciblage d'autant plus nécessaire que le champ d'intervention de l'organisme est particulièrement large. Des objectifs doivent être clairement définis.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 14

Les foyers font l'objet d'une gestion spécifique définie par les conventions suivant lesquelles la totalité des travaux –y compris les interventions relevant de l'article 606 du code civil – pèse financièrement sur le gestionnaire.

Vu, mais l'observation est maintenue.

Le prochain PSP, en cours de réflexion pour la CUS à venir, tiendra compte des observations de la MIILOS.

Complément d'information au rapport :

Art 4.4.1 :

Sur la période observée, le total des dépenses d'entretien courant et l'entretien total restent au-dessus de la moyenne des ESH selon les ratios établis par la fédération dans le cadre du DIS et figurant dans le tableau ci-dessous :

Vu, mais la Mission n'a pas fait d'observation sur la politique de maintenance.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

1/

	2008	2009	2010	2011	2012
Entretien courant					
ERILIA	298	309	324	326	343
Moyenne France	196	205	210	215	211
Gros entretien					
ERILIA					
Moyenne France	336	300	324	371	376
	366	370	390	383	394
TOTAL ENTRETIEN					
ERILIA	634	609	648	697	719
MOYENNE France	562	575	600	598	605
ECART	13%	6%	8%	17%	19%

2/

Par ailleurs, la moyenne annuelle des dépenses de maintenance des 7 derniers exercices (y compris addition et remplacement de composants) représente : 1 417€ par logement et par an pour Erilia par rapport à la moyenne nationale qui s'établit à 1 321€, soit 7,3% de plus que la moyenne pour Erilia.

Il est observé que le montant du gros entretien doit être évalué en regard des travaux de réhabilitation réalisés par ailleurs.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

La CUS prévoit 90 % de PLUS/PLAI (*dont environ 25 % à 30 % de PLAI*) et 10 % de PLS afin de tenir compte de la précarisation des ménages. Le tableau ci-après montre la répartition des réalisations de logements en fonction du type de financement de 2009 à 2012 :

Financement	2009	2010	2011	2012	Total	%
LIBRE	52	20	25	28	125	2,4%
PLAI	162	169	215	229	775	14,8%
PLI	54		67	21	142	2,7%
PLS	291	258	184	212	945	18,0%
PLUS	361	765	681	1195	3002	57,3%
Ancien régime				209	209	4,0%
PLA Très social	8			31	39	0,8%
Total	928	1212	1172	1925	5237	100,0%

Source Erilia, direction de la production (hors foyers)

Sur les quatre dernières années, la production de logements est demeurée à un niveau relativement élevé avec un pic en 2012. Cette production reste toutefois inférieure aux prévisions du PSP qui visait l'objectif de 22 000 logements sur la période de 2010 à 2020, soit 2 200 logements par an.

Si certains projets ont permis à la société de s'implanter dans de nouvelles zones géographiques (*Pays de Loire et Auvergne*), l'effort de développement des dernières années s'est concentré globalement sur le même territoire. La région PACA a accueilli 48,6 % des nouveaux logements et les régions Corse, Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon 29,6 %.

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

Un service est dédié dans sa globalité au développement de la société. Composé de 53 personnes, le siège concentre l'ensemble des équipes, tous territoires confondus, à l'exception de Lyon et Paris. Ces équipes regroupent les corps de métiers nécessaires à la production de logements. Elles sont constituées de monteurs d'opération appelés également « chefs de projet », de techniciens et d'assistantes. Les techniciens qui s'assurent le suivi du chantier, sont rattachés à un chef de projet et sont hébergés au niveau des centres de gestion afin d'être au plus près du terrain.

Il n'y a pas de prospection active du foncier. La conclusion d'une opération s'effectue en répondant aux concours organisés par l'établissement public foncier régional. Le relationnel intervient également énormément, notamment auprès des partenaires locaux ainsi que des professionnels de l'habitat. Enfin, ces dernières années ont vu la montée en puissance de la part des VEFA (*Vente en l'état futur d'achèvement*) dans la production d'Erilia. Elle représente sur la période 37,6 % du développement (*cf. tableau ci-dessous*).

Type	2009	2010	2011	2012	Total	%
Acquisitions	268	41	6	737	1052	20,1%
Constructions neuves	364	473	717	662	2216	42,3%
VEFA	296	698	449	526	1969	37,6%
Total	928	1212	1172	1925	5237	100,0%

Source Erilia, direction de la production (hors foyers)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Les logements familiaux

L'organisation de la gestion de l'entretien du patrimoine est décentralisée au sein des différents centres de gestion pour leur territoire de compétence et au siège concernant le secteur de Marseille en dehors du 9^e arrondissement. Cette maintenance est réalisée sur la base d'un plan quinquennal glissant, validé directement par le directeur général. Il est suivi par le chef de centre concerné qui assure également la coordination budgétaire tout au long du processus d'élaboration du plan et au fur et à mesure de sa réalisation

L'examen des contrats d'entretien (*chauffage, ascenseurs et nettoyage*) n'appelle pas de remarque particulière. Les contrats sont reconduits annuellement de façon expresse pour une durée maximale variant de trois à cinq ans. Des clauses de contrôle des prestations sont prévues de manière contractuelle avec des pénalités prévues en cas de défaillances constatées.

Même si la politique en matière de maintenance est largement externalisée, il existe une régie découpée en deux sous-ensembles (*espaces verts et entretien*) et composée de 17 agents placés sous l'autorité du chef de service « entretien » de la direction patrimoniale. Il existe également une petite régie à Biarritz pour des résidences spécifiques.

Les montants des travaux courants et de gros entretien en euros par logement sont énoncés dans le tableau ci-dessous (*régie incluse*).

En €	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Charges maintenance (Ratio B8) ⁸	519	524	497	525	586	722						
Prévisions ⁹							707	716	728	742	743	744

La politique en matière de maintenance est plutôt stable, les ratios sont toutefois inférieurs à la médiane nationale des SA d'HLM dont le parc est supérieur à 12 000 logements (497 €/logement contre 560 €/logement en 2009 et 525 €/logement contre 550 €/logement en 2010) ce qui tendrait à mettre en évidence un certain retard.

Les obligations réglementaires sont respectées. Les diagnostics techniques « amiante » (*DTA*) ont été réalisés. Ils sont consultables au siège et dans les agences. Pour les quatre programmes antérieurs à 1949, les constats des risques d'exposition au plomb (*CREP*) ont bien été réalisés. Tous les diagnostics de performance énergétique (*DPE*) ont également été faits et le classement du parc est détaillé dans le tableau ci-après :

Classe DPE	A	B	C	D	E	F	G	Total ¹⁰
Consommation d'énergie – nombre de logement	0	349	7403	17771	12460	3980	1559	43 522
%	0 %	1 %	17 %	41 %	28 %	9 %	4 %	100 %
Emission de gaz à effet de serre – Nombre de logement	2243	4594	5708	7264	19001	4634	78	43 522
%	5 %	10 %	13 %	17 %	44 %	10 %	1 %	100 %

La mise en sécurité des ascenseurs prévue par la loi de sécurisation des ascenseurs en exploitation (*dite « SAE »*) est réalisée pour l'échéance 2010 sur le parc de 1 114 appareils. Pour l'échéance 2013, les travaux sont réalisés sur quasiment l'ensemble du parc. Seuls, deux

⁸ Ratio B8 charges de maintenance (GR + GE + EC + Régie GR/GE/EC)

⁹ Prévisions réalisées à partir des données issues du plan 2013-2018 et calculées sur la base d'un développement estimé à 2200 logements par an.

¹⁰ Nombre de logement à mai 2008

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

appareils sont en cours de travaux. La société fait appel à des prestataires extérieurs pour assurer la vérification des installations. Elle est adhérente au groupement inter-organismes pour la gestion technique (*GIGET*). Les installations font l'objet d'un contrat d'entretien conforme aux dispositions de la loi sur la sécurité des ascenseurs existants (*SAE*).

En matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, les modifications nécessaires au maintien à domicile dans le parc ancien sont plus le fait d'une mise en œuvre au coup par coup que du résultat d'une réflexion stratégique. Le PSP fait état d'ailleurs d'un réel retard du patrimoine en matière d'équipement pour personnes handicapées

Ces travaux, à l'intérieur du logement, concernent dans la majorité des cas des aménagements de salles de bains. L'organisme a mis en place une procédure pour traiter ces demandes spécifiques

Une prise en charge moyenne de 130 € (*variable suivant les revenus*) est demandée au locataire. La justification de cette pratique n'est pas avérée, sachant que ces travaux permettent à l'organisme de bénéficier d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (*TFPB*).

4.4.2 La gestion des foyers

Obs 15 : L'action de la société à l'égard des foyers peut être améliorée notamment dans ses échanges et sa concertation avec les gestionnaires.

Les conventions de location, conclues entre Erilia et les gestionnaires des foyers, doivent être revues afin d'apporter plus d'homogénéité et de précision sur la définition des obligations respectives de chacune des parties. La simple référence aux articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil n'est pas suffisante. A ce titre, la convention de gestion de la résidence sociale tout public « les Romarins » à Vallauris, conclue le 21 février 2012, pourrait servir d'exemple. Les échanges avec les gestionnaires doivent faire place à plus de formalisation. Ils sont aujourd'hui trop informels. A titre d'exemple, un plan pluriannuel des travaux devrait être établi en concertation avec le gestionnaire et un bilan d'occupation sociale et d'action sociale devrait être systématiquement demandé pour s'assurer de la conformité de l'accueil avec les conventions de location. Un suivi détaillé des provisions est effectué par le service comptabilité mais le solde disponible n'est pas communiqué aux gestionnaires. La décision récente (*1^{er} janvier 2013*) de centraliser le suivi de la gestion des foyers, auprès d'un agent en charge spécifiquement de ces questions, doit permettre de répondre à ces faiblesses.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Depuis 2008, Erilia s'est engagé dans la vente de logements aux locataires. Cependant, la politique en ce domaine reste particulièrement marginale avec à ce jour 772 logements proposés à la vente. Il s'agit principalement des programmes « Le Sénèque » à Aix-en-Provence, « Les Miandettes » à Montgenèvre, « Les Rubis » à Avignon, « La Fauvière », « Les Faïenciers », « Le Sainte Croix » et « Clémentine » à Marseille.

Au 31 décembre 2012, 107 ventes avaient été effectivement réalisées.

4.5.1 Procédure

En conformité avec les dispositions du CCH (*articles L. 443-7, L. 443-12 et R. 443-12*), le conseil d'administration délibère annuellement sur la politique de vente. Il détermine les éléments de cadrage comme le choix des logements ouverts à la vente, les objectifs quantitatifs et la grille de prix.

La procédure de vente est très formalisée : les avis des maires sont régulièrement requis ainsi que l'estimation du bien par France Domaine. L'organisme s'assure du potentiel d'achat des locataires via le retour des enquêtes sociales. L'information des locataires concernant les ventes est assurée par affichage dans les halls d'immeubles ou par note annexée à la quittance de loyer. A l'issue de cette phase, la commercialisation des logements est assurée soit directement par l'organisme, soit par des agences immobilières selon le territoire concerné. Un interlocuteur

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 15

La suggestion de la MIILOS est prise en compte.

Bon pour la suite.

A la date du contrôle le regroupement de la fonction Foyer au sein de la direction du patrimoine était en cours de réalisation afin de fiabiliser cette gestion et améliorer nos relations avec les gestionnaires dans la gestion du :

quotidien avec les centres de gestion en charge de la relation de proximité

long terme et du suivi de gestion par la Direction du Patrimoine (visite annuelle bilan des actions, échanges sur les objectifs futurs et les besoins, attentes communes)

À ce jour, ce recentrage d'activité est acté et renforcé par des visites communes, une traçabilité des échanges et une conduite centralisée des actions de maintenance et de gestion à long terme.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 16**

Dans son bulletin "Question-Réponse" du 28/02/2013, en référence à l'art L443-11 du CCH, l'Union Sociale pour l'Habitat répond comme suit à la question : "l'acquéreur d'un vacant doit-il l'occuper au titre de résidence principale ? » :

"Non, l'acquéreur d'un logement en a la pleine propriété et est donc libre d'en disposer. Il peut l'occuper sans restriction, à titre de résidence principale ou secondaire, le louer, voire le vendre (sous réserve des dispositions de l'article L443-12-1 du CCH)".

Par ailleurs, il est observé que :

- L'article L. 443-11 autorise la vente d'un vacant "à toute personne physique", sans aucune autre condition;
- Même le locataire qui achète son propre logement n'a pas d'obligation de résidence principale (mais il a des contraintes de plafonds de loyers que n'a d'ailleurs pas l'acquéreur personne physique d'un logement vacant) ;
- Le vacant est vendu au prix des Domaines,

L'organisme n'intègre pas dans sa réponse les exigences liées au service d'intérêt général défini, pour les ESH, dans le CCH. L'observation est maintenue.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

donc au prix du marché :

- Seuls les logements vendus à leurs locataires demeurent comptabilisés pendant 5 ans dans l'article 55. C'est donc bien que le logement vacant perd son affectation au SIG, comme le perd le logement vendu à son locataire au terme des 5 ans suivant l'acquisition.

résidence secondaire n'est pas conforme au service d'intérêt général d'un organisme HLM défini par le CCH.

5. RENOVATION URBAINE

La société Erilia est fortement impliquée dans les opérations de renouvellement urbain.

Depuis 2005, 27 conventions ou avenants ont été signés pour un montant total de près de 300 M€. La moitié de ces opérations sont encore en cours. Elles ont été subventionnées par l'agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) et les collectivités à hauteur respectivement de 17,4% et de 14,8%.

Les opérations prévoient des interventions variées de la société Erilia : démolitions, reconstructions, réhabilitations ou encore des reconstitutions de logements liées à des démolitions d'autres bailleurs sociaux.

Un service « Politique de la ville », rattaché au secrétariat général, pilote en relation avec la direction générale les interventions de la société sur ces projets sensibles. Ce service assure le suivi et la coordination de l'ensemble des services (*direction de la production, services comptable et financier, centres de gestion, ...*) et permet de prendre en compte les spécificités techniques, sociales, politiques et financières de ces opérations.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Le service dédié s'occupe de la partie comptable et fiscale hors paye. Il est constitué de deux pôles, exploitation et investissement. La partie budgétaire est confiée au contrôleur de gestion. Une cellule distincte suit toutes les opérations de trésorerie. La taille de l'entreprise qui traite environ 130 000 factures par an, nécessite un stockage externalisé. Le paiement des fournisseurs est effectué soit à l'échéance prévue dans le contrat du marché, soit à 60 jours de la date réception de la facture. A partir de 2009, les méthodes d'amortissement des immobilisations corporelles ont été modifiées avec un allongement de la durée d'amortissement des immobilisations nouvelles.

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La vérification de la comptabilité amène quelques remarques ne remettant pas en cause la sincérité des comptes :

- l'organisme passe des écritures comptables relatives aux charges des logements vacants ; chaque année, en raison de la régularisation effectuée en n+1, la perte de charges sur locaux vacants est évaluée et provisionnée afin de rattacher cette charge à l'exercice concerné ; or, la réglementation comptable précise que les pertes de recettes de loyers et charges doivent être suivies de manière extra-comptable ou en comptabilité analytique exclusivement ;
- la constatation d'un excédent de charges quittancées sur les charges récupérables correspond aux états indemnitaires facturés aux locataires sortants et considérés comme des charges non récupérables du fait de la nature des travaux à réaliser pour la remise en état des logements.

Concernant la gestion de la dette, un swap couvrant 10 % de l'encours indexé sur le taux du livret A, soit 150 M€, a été souscrit en 2008 pour une durée de trois ans afin de s'assurer d'un taux de 1,93 % alors que le taux du livret se situait à 4 %. Le taux du livret ayant fortement baissé durant la période, le coût total sur la période du contrat de couverture s'est élevé à 3 748 244 €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Une partie des prêts a été renégociée en 2011 pour revenir à un taux fixe de 2.75 %, au lieu d'un taux fixe à plus de 4 % en première phase avec une deuxième phase indexée sur l'Euribor. L'encours renégocié s'élevait à 61 830 k€. Aucune soule n'a été payée, la transformation étant prévue dans le contrat.

Au 31 décembre 2011, Erilia comptait encore une partie de sa dette (4,42 %) en produits structurés. Il s'agit de prêts à barrière désactivante, souscrits dans quatre établissements financiers, dont la Caisse d'Epargne, à partir de 2004, pour un encours de 97 151 k€ et une période de 30 ans. Le taux est fixe tant que l'indice de référence ne franchit pas un seuil défini au contrat.

Cinq de ces prêts dont l'encours s'élève à 44 618 k€ ont pour indice de référence l'« Euribor 12 mois ». La monnaie de référence ayant peu de chance de fluctuer, ces produits sont classifiés en catégorie 1B dans la charte « Gissler ». Pour les cinq autres prêts représentant un encours de 52 533 k€, l'indice de référence est le « Libor USD ». Considérés comme plus risqués ils sont donc classifiés en catégorie 4B selon la même charte. Les taux effectivement appliqués durant la période de contrôle pour l'ensemble de ces prêts varient de 3,50 à 4,60 %. Chaque année un calcul de gains ou de pertes est effectué. La comparaison s'effectue avec, soit la moyenne des taux proposés par les différents partenaires financiers, soit la moyenne des OAT 30 ans margée à 20 %. Le calcul ainsi effectué par l'organisme fait apparaître en cumul sur les cinq exercices du contrôle, un gain de 4 394 557 € pour l'ensemble de ces prêts. Actuellement aucune modification n'est envisagée même si l'organisme interroge régulièrement ses établissements financiers afin de connaître les conditions de sortie et de réemprunt incluant la soule. Ces conditions sont complexes et non chiffrables par anticipation puisque dépendantes des conditions d'emprunt de l'établissement sur les marchés financiers.

Une autorisation de découvert, pour un montant de 50 000 k€, a été souscrite auprès de la Caisse d'Epargne d'octobre 2011 à janvier 2012. Au 31 décembre 2011, l'intégralité de cette autorisation était consommée. Le taux appliqué était de 2,35 % par an.

La recherche d'emprunts n'est pas réalisée avec l'aide d'un cabinet conseil spécialisé, cependant l'organisme interroge plusieurs partenaires financiers à même de proposer des prêts de longue durée (30 ans).

L'information du conseil d'administration sur l'impact de ces produits n'est pas régulière. En effet, l'examen des procès verbaux de 2007 à 2012 n'a révélé que deux informations durant cette période. Une première en 2011 portant uniquement sur le bilan du Swap et une deuxième le 10 février 2012 rappelant l'existence de ces prêts et évaluant le gain sur la période écoulée depuis le début des contrats.

Obs 17 : La tenue des fiches de situation financière et comptable (FSFC) reste perfectible.

La comptabilité de programmes doit être actualisée régulièrement et constituer un document fiable. L'examen des fiches fournies, arrêtées à l'exercice 2011, fait apparaître plusieurs irrégularités :

- les opérations terminées soldées comportent des emprunts et subventions restant à encaisser ; au moment du contrôle, certains des emprunts n'étaient toujours pas réalisés pour ces opérations, l'éventuelle non réalisation de ces emprunts modifie le montant des fonds propres validé par le CA et l'analyse financière peut être faussée ; de même, la demande du solde de subventions est réalisée au moment du basculement des opérations en terminées soldées, les subventions n'étant de fait pas encore encaissées ;
- l'organisme ne tient pas de fiche « modification de financements sur opérations soldées », entraînant ainsi des écarts, dans l'état de rapprochement, entre les fiches et l'état récapitulatif des dettes financières ; les emprunts mal codifiés sont également source d'écarts dans cet état ;
- l'examen par sondage de quelques opérations a permis de mettre en évidence des opérations en surfinancement ; le surplus de financement de l'opération 1142 devrait être utilisé pour des travaux

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 17

Compte tenu de notre procédure actuelle, les opérations terminées soldées peuvent comporter des financements restant à encaisser. Il est retenu dorénavant que le passage en étape opérations terminées soldées sera conditionné par l'encaissement total des financements.

Vu.

Concernant l'analyse financière et le niveau des fonds propres, la méthode utilisée garantit, sauf exception, le niveau des financements restant à encaisser dans la mesure où un engagement écrit émanant de l'organisme financeur est détenu par Erilia.

Vu.

La société ne tient pas de FSFC modifiées. Les écarts constatés ne concernent que la notion de financements contractés (engagements). Il est retenu dorénavant d'établir un état de substitution de ces

Vu

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

d'établir un état de substitution de ces financements et de le faire figurer dans des fiches de situations financières et comptables modifiées.

Concernant les emprunts mal codifiés, il s'agit d'une anomalie constatée fin 2011 concernant un emprunt (174 K€ sur 2 717 150 K€) corrigée en 2012.

Vu.

Concernant les sur-financements des opérations 1142 (Bonnes Herbes) et 1205 (Fournas) ; le premier est dédié à des travaux en cours de réalisation dans le cadre du syndic de copropriété, le second a été régularisé l'année suivante (remboursement effectué le 10/09/2013).

Vu.

d'amélioration dans la résidence et celui correspondant aux subventions de l'opération 1205 devrait être remboursé à l'Etat, l'organisme étant en attente d'un titre de recettes.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	-128	-1 185	-12	-99	186
Marge sur prêts	12	10	10	5	1
Loyers	192 961	206 061	222 453	236 907	251 790
Coût de gestion hors entretien	-36 156	-37 598	-39 044	-41 694	-50 860
Entretien courant	-7 679	-8 099	-8 818	-9 405	-10 081
GE	-13 931	-14 539	-13 464	-15 084	-17 973
TFPB	-13 398	-13 682	-14 462	-15 526	-16 787
Flux financier	6 716	8 353	5 634	3 303	5 632
Flux exceptionnel	-1 992	-78	-1 055	-623	-1 528
Autres produits d'exploitation	2 068	4 004	4 005	3 038	2 035
Pertes créances irrécouvrables	-1 523	-2 406	-2 777	-2 960	-2 819
Intérêts opérations locatives	-54 781	-69 471	-67 769	-55 415	-61 830
Remboursements d'emprunts locatifs	-37 783	-36 979	-36 163	-50 102	-56 847
Autofinancement net¹¹	34 386	34 391	48 538	52 345	40 919
% du chiffre d'affaires	17,77	16,56	21,67	21,87	16,02

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'autofinancement net se situe à un très bon niveau en 2010 (21,87 % du chiffre d'affaires) en comparaison de la médiane nationale des SA d'HLM de 12,10 %

On observe un fléchissement en 2011 malgré une progression des loyers, des autres activités et des flux financiers. Les flux exceptionnels sont par contre en diminution de 905 k€.

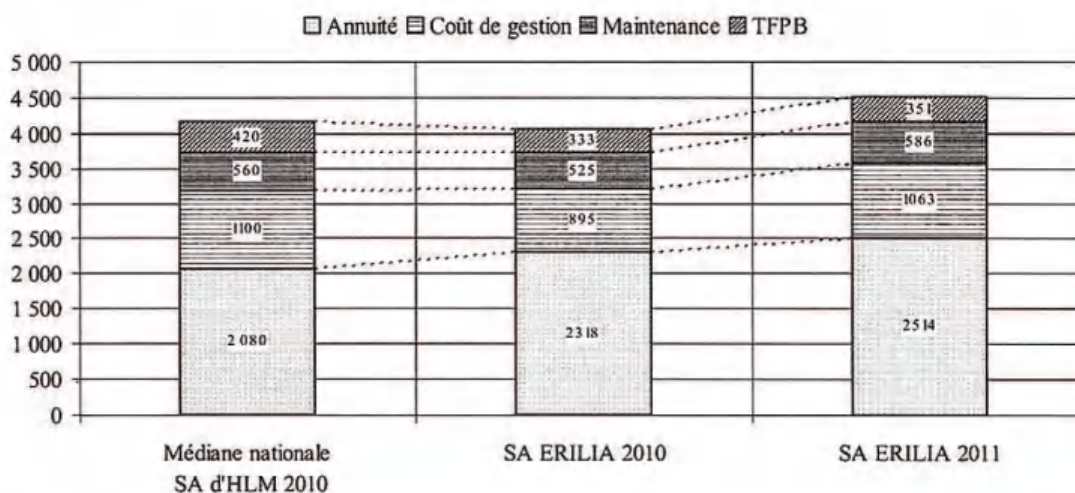
L'essentiel du chiffre d'affaires est constitué par l'activité locative. Bien que bénéficiaire en 2011, l'activité accession reste marginale.

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2010	ERILIA 2010	ERILIA 2011
Annuité	2080	2318	2514
Coût de gestion	1100	895	1063
Maintenance	560	525	586
TFPB	420	333	351

¹¹ 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



6.2.1 Les charges

6.2.1.1 les emprunts

Le coût des emprunts locatifs représente 47,8 % des loyers dont 24,6 % pour les intérêts, situant l'organisme dans une moyenne plutôt haute. Le développement du parc explique l'augmentation de la charge d'emprunt. L'annuité locative (2 318 €/logement) est supérieure à la médiane (860 €), elle aussi liée à l'augmentation des emprunts. Cependant en 2011, cette charge est en diminution par rapport aux années précédentes. D'après les données fournies par l'organisme (voir supra § 6.1.1), les gains générés par les emprunts structurés sont supérieurs sur la période de contrôle à la perte sur le Swap.

6.2.1.2 les coûts de gestion

Les coûts de gestion sans entretien courant (895 €/logement) étaient bien maîtrisés en 2010, plaçant l'organisme en-deçà de la médiane (1 100 €/logement) mais on constate une augmentation en 2011 due notamment au prélèvement sur le potentiel financier

Avec un montant de 598 €/logt les frais de personnel sont bien contenus, plaçant Erilia en-dessous de la médiane (650 €/logement).

6.2.1.3 les coûts de maintenance

En 2010, ils atteignent 525 €/logement et sont légèrement inférieurs à la médiane (560 €/logement), cependant l'effort semble plus soutenu l'année suivante (586 €/logement). L'augmentation provient des charges de gros entretien avec la mise en œuvre du PSP. Evalué à 795 €/logement en 2010 alors que la médiane se situait à 510 €/logement, en 2011 l'effort s'élève à 864 €/logement.

6.2.1.4 la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Avec un montant moyen de 333 €/logement en 2010, elle se situe à un niveau inférieur à la médiane (420 €/logement). Cela est dû à l'augmentation du parc récent avec les exonérations liées aux zones urbaines sensibles (ZUS). A titre indicatif au 31 décembre 2011, 12 028 logements, soit 23,7% du parc, étaient situés en ZUS.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.2 Les produits

6.2.2.1 Les loyers

Ils progressent régulièrement au rythme des nouvelles mises en service, ces dernières procurant un chiffre d'affaires amélioré du fait de loyers plus élevés sur les constructions neuves. Erilia possède également un parc non conventionné dont les loyers sont libres. L'organisme se situe à un niveau élevé pour les loyers (4 587 €/logement pour une médiane nationale des SA d'HLM à 4 080 €/logement en 2010). La marge brute sur locatif a procuré 102 632 k€ sur la période. De plus, le taux de vacance à plus de trois mois reste très faible (0,37 % pour une médiane nationale des SA d'HLM à 0,52 %).

6.2.2.2 les produits financiers

Ils sont issus de placements à court terme, livret A et dépôts à terme à taux progressifs pour un rendement de 3,5 à 4 % au moment du contrôle. Fin 2012, le montant placé s'élève à 112 M€. Ainsi, avec un montant de produits financiers de 114 €/logement en 2010, l'organisme se situe très au-dessus de la médiane nationale des SA d'HLM (50 €/logement). Les réunions de placement ont lieu mensuellement afin de conserver une bonne réactivité et une optimisation de la trésorerie.

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	522 571	570 728	627 342	678 849	725 237
Provisions pour risques et charges	34 906	34 687	36 168	42 155	45 718
<i>Dont PGE</i>	<i>31 380</i>	<i>31 133</i>	<i>32 045</i>	<i>37 028</i>	<i>41 323</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	728 149	792 350	861 419	948 054	1 017 012
Dettes financières	1 652 036	1 884 650	2 013 838	2 135 448	2 169 095
Actif immobilisé brut	2 726 083	3 018 431	3 294 740	3 550 108	3 795 723
Fonds de Roulement Net Global	211 579	263 984	244 027	254 398	161 339
FRNG à terminaison des opérations¹²					326 634
Stocks (toutes natures)	1 799	1 265	5 662	9 639	18 250
Autres actifs d'exploitation	136 865	141 163	149 305	161 903	154 565
Provisions d'actif circulant	7 605	7 443	7 747	8 226	9 181
Dettes d'exploitation	36 456	35 206	34 721	43 294	42 181
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	94 603	99 779	112 499	120 022	121 453
Créances diverses (+)	6 022	6 713	5 603	5 886	1 478
Dettes diverses (-)	70 845	74 123	70 316	84 754	81 261
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-64 823	-67 410	-64 713	-78 868	-79 783
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	29 780	32 369	47 786	41 154	41 670
Trésorerie nette	181 799	231 615	196 241	213 244	119 669

Sur le cycle de contrôle, les capitaux propres de la société augmentent fortement pour s'élever à 725 237 k€ sous l'effet conjugué de résultats d'exploitation bénéficiaires (119 356 k€) et de l'octroi de subventions supplémentaires dont elle a bénéficié dans le cadre de son développement pour 218 089 k€ en données brutes, avec un impact de 147 408 k€ en valeur nette, diminution faite des transferts en compte de résultat.

Les capitaux permanents (2 934 540 k€) hors intérêts compensateurs (5 510 k€) et ICNE (30 259 k€) sont constitués par les dettes financières à hauteur de 2 163 629 k€ (73,70 %) et par les capitaux propres visés supra, eux-mêmes impactés par 400 643 k€ de subventions et par

¹² 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

45 718 k€ de provisions dont 41 323 k€ dédiés à la seule PGE (provisions pour gros entretien) déterminée sur un programme d'entretien du parc sur trois ans.

Les dettes financières progressent également fortement en valeur nette (+ 517 057 k€) en raison de l'importance des nouveaux emprunts souscrits sur la période (1 110 973 k€) diminués des remboursements (251 903 k€). On relèvera la forte baisse du stock des intérêts compensateurs au 31 décembre 2011 (- 7 708 k€).

De son côté et en valeur brute, l'actif immobilisé a également évolué de manière significative et de façon plus soutenue encore (+ 1 079 245 k€) sous l'effet conjugué des éléments ci-dessous :

- immobilisations incorporelles (+ 8 954 k€) et baux emphytéotiques (6 269 k€ en 2010 et 2 450 k€ en 2011) ;
- constructions nouvelles (+ 1 119 384 k€) avec mise en service de 6 712 logements et 649 équivalents logements dans les foyers ;
- constructions en cours (- 81 097 k€) ;
- immobilisations financières (+ 32 004 k€) ;

pour une augmentation de 790 382 k€ en valeur nette.

La prise en compte de ces éléments entraîne une baisse du FRNG (*fonds de roulement net global*) sur la période, pour le conduire à la somme de 161 339 k€ et 3,4 mois de dépenses au rythme d'activité 2011. A terminaison des opérations, il serait, selon les fiches de situation financière et comptable, en nette amélioration pour atteindre 326 634 k€, sous réserve des remarques de l'observation n° 16. Cette importante surface financière permettra de mettre en œuvre les projets de développement d'Erilia et de couvrir l'ensemble des besoins des opérations prévues dans la projection à 2018.

L'analyse des comptes de bas de bilan laisse apparaître un besoin en fonds de roulement de 41 670 k€, les créances clients, d'exploitation et hors exploitation, étant supérieures aux dettes de la société vis-à-vis des tiers. Les premières nommées sont ainsi constituées par les créances des locataires pour 21 176 k€ en valeur nette déduction faite des dépréciations (9 181 k€), par les subventions d'investissement et d'exploitation à encaisser (96 778 k€), les créances des acquéreurs (13 463 k€) et un crédit de TVA (3 319 k€).

La valeur des stocks (*dix programmes de construction de logements en cours et deux achevés*) est de 18 250 k€.

Les dettes de la société (99 475 k€) concernent les fournisseurs (39 637 k€), les intérêts courus non échus (30 259 k€), les dettes fiscales et sociales (19 137 k€) et les acomptes reçus dans le cadre des ventes de terrains (10 442 k€).

6.2.3 La trésorerie

En net recul sur la période, elle passe de 181 799 k€ en 2007 à 119 669 k€ en 2011 couvrant 2,49 mois de dépenses. Elle est fortement sollicitée par le portage financier des opérations de construction (*réalisations des emprunts et demandes de règlement des subventions tardives*).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Erilia a établi un plan stratégique de patrimoine (*PSP*) pour la période 2010-2019. Ce plan d'action est complété par une analyse prévisionnelle couvrant la période 2013-2018. Les objectifs qui englobent ceux de la convention d'utilité sociale (*CUS*) visent la construction de 11 499 logements dont 180 logements étudiants, la réhabilitation de 12 225 logements ainsi que des travaux de gros entretien et des remplacements de composants pour un montant de 14 807 k€. Le total des investissements prévus par le plan s'élève à 1 887 M€.

L'examen du détail des hypothèses retenues d'environnement et d'évolution financière interne révèle un taux de livret A retenu qui ne

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

correspond plus à la tendance de rémunération de l'épargne (*le coût des emprunts devrait donc être minoré*). De plus, l'analyse met en parallèle les dépenses d'investissement et les besoins en fonds propres avec les ressources dégagées par l'autofinancement et les ventes. L'analyse est fondée sur le principe de consommation de fonds propres à hauteur de l'autofinancement dégagé. L'étude fournie évalue un besoin en fonds propres sur la période 2013-2018 de 303,1 M€ couverts à 97,39 % par l'autofinancement dégagé. D'après la mise en perspective, le total des besoins (303,1 M€) n'est pas couvert par les ressources dégagées (295,2 M€), soit un déficit de 7,9 M€ qui devrait être couvert par les fonds propres. De plus cet autofinancement tient compte de la réalisation de ventes de 43 logements par an pour un montant de 5 M€ annuels, soit 119 k€ par logement, montant correspondant au prix de vente moins la valeur comptable. Au vu des trente ventes déjà réalisées en 2011, cet objectif pourrait ne pas être complètement atteint et la règle d'abondement par l'autofinancement pourrait ne pas être réalisable, néanmoins la surface financière est suffisamment importante pour abonder en fonds propres le plan de développement.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'activité d'Erilia permet un dégagement de fonds propres importants et lui assure une bonne santé financière grâce aux coûts de gestion maîtrisés, à une faible vacance et une maîtrise des impayés. Erilia peut donc valoriser sa trésorerie et s'autorise à ne pas mobiliser immédiatement les emprunts, effectuant le portage des opérations en interne. Ses capacités sont donc avérées pour construire des programmes de logements sociaux. Cependant, les projets à long terme mériteraient d'être plus précis au niveau des financements et de l'impact sur les ressources propres à long terme.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

Les vérifications ont porté sur les déclarations des années 2010 à 2012 soit le contrôle des cotisations de base et additionnelles ainsi que du prélèvement sur le potentiel financier prévu à l'article L 123-14 du CCH pour l'année 2010.

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

Le calcul de la cotisation de base est erroné. L'indemnité d'occupation n'est pas prise en compte dans le montant des loyers soumis à cotisation. Il y a donc eu une insuffisance de versement de 2 696 € en cumulé sur les trois déclarations

Les modalités de calcul du résultat locatif entrant dans la part variable de la cotisation additionnelle découlent d'une méthode propre à l'organisme et n'appellent pas de remarque particulière.

Le calcul du prélèvement sur le potentiel financier n'appelle pas d'observation.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos*****Précisions sur les remarques formulées au point 7.2*****Cotisations et prélèvement CGLLS :**

Cotisation de base : l'indemnité d'occupation n'a effectivement pas été prise en compte dans le calcul ; il y a bien une insuffisance de versement de 2 696€.

Cotisation additionnelle : dans le cadre du contrôle, notamment concernant le point 7.2 §2 du rapport, il n'est pas fait mention de notre déclaration de cotisation additionnelle 2012 rectifiée et adressée à la CGLLS en date du 13 mai 2013.

En effet, après concertation avec la CGLLS, il avait été incorporé une subvention ANRU relative à la démolition de 149 logements à Vaux en Velin dans le nouveau calcul. En conséquence, la déclaration rectifiée faisait ressortir pour la cotisation additionnelle 2012,

En effet, la déclaration rectificative prend en compte la subvention ANRU comptabilisée en 2010, année de la démolition. D'après les réponses apportées à l'organisme par la CGLLS, on prend en compte la subvention l'année de la comptabilisation.

le calcul rectifié de la déclaration de taxe additionnelle faisant apparaître un trop versé de 365 647 € en 2012.

Réponses de l'organisme

un trop versé à la CGLLS de 365 647 €.

Afin que notre réclamation puisse être instruite par la CGLLS conformément à sa demande, il apparaît indispensable que le rapport d'inspection définitif rédigé par la mission fasse état de ce trop versé afin qu'il soit transmis à la CGLLS.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous communiquer copie – si vous le souhaitez – des échanges intervenus avec la CGLLS.

Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

Erilia est une société correctement gérée avec une activité élargie à l'ensemble du territoire national. Elle a un rôle social avéré, renforcé par une bonne production de logements locatifs aidés. Pour mener à bien ce challenge, elle s'est dotée d'outils efficaces. Toutefois et afin d'avoir une activité respectueuse de la réglementation, Erilia doit corriger les manquements mis en évidence, en particulier en matière de gouvernance, de commande publique et d'application des protocoles de cohésion sociale. Concernant la gestion des attributions, l'organisme doit aussi faire évoluer ses pratiques, notamment afin d'assurer l'accès des ménages les plus défavorisés. Enfin, la politique de l'organisme permettant la vente de logements à des fins de résidences secondaires n'est pas conforme au service d'intérêt général d'un organisme HLM défini dans le code de la construction et de l'habitation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

CONCLUSION :

La société prend acte de la reconnaissance de son rôle social avéré et de sa bonne production de logements locatifs aidés.

Au-delà des questions déjà résolues, notamment en matière de gouvernance et de conformité des pratiques concernant la vente des logements ; la société en concordance avec ses réponses aux observations développées par la Mission, ne manquera pas de tenir compte des recommandations formulées.

Vu

Transmission des réponses par M. Hubert Voglimacci, Président de la société ERILIA par courrier du 18 juin 2014.