

Rapport définitif n° 2013-130 Mai 2014

Société anonyme d'HLM Le Val de Loire

Angers (49)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-130 SA D'HLM LE VAL DE LOIRE – (49)

Président : M. Philippe Justeau
 Directeur général : M. Francis Stéphan
 Adresse : Espace Authion 13-17 rue Bouché-Thomas
 49009 Angers cedex 1

Nombre de logements familiaux gérés : 9893

Nombre de logements familiaux en propriété : 9893

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 168

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.8	1.17	0.74
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	47.3	46.7	52.5
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1.9	NC	NC
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.04	3.2	2.95
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.84		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.4		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4.18	3.93	
	Quartile : 3		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11.8	12.1	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11.7	12.17	
	Quartile: 2		

Présentation générale de l'organisme *La SA « Le Val de Loire » gère un patrimoine de près de 9 900 logements familiaux au 1^{er} janvier 2013, situé principalement dans l'agglomération angevine. La société conduit une politique de développement très active ces dernières années et assure un bon niveau d'entretien de son parc. La SA développe une présence de proximité forte avec un effectif de 77 personnels d'immeuble et agents d'entretien et une régie de 33 ouvriers.*

- Points forts**
- Fonction sociale avérée par le niveau des loyers proposés
 - Patrimoine attractif et de qualité
 - Proximité et efficacité dans les relations locatives
 - Gestion locative professionnelle
 - Politique patrimoniale cohérente et adaptée aux enjeux
 - Maîtrise d'ouvrage de construction, de réhabilitation et de maintenance performante
 - Coûts de gestion maîtrisés
 - Bonne rentabilité de l'exploitation
 - Pilotage de la structure financière, de l'endettement et de la trésorerie

Points faibles	<ul style="list-style-type: none">• Dégradation du niveau d'impayés• Augmentation de la vacance locative et des pertes financières associées
Anomalies ou irrégularités particulières	<ul style="list-style-type: none">• Identification de 9 attributions irrégulières• Application erronée d'une modalité de calcul du supplément de loyer de solidarité• Passation des marchés publics de maîtrise d'œuvre non conforme aux règles de la commande publique• Défaut de saisine du directeur des services fiscaux préalablement aux transactions immobilières
Conclusion	<p>La SA d'HLM Val de Loire démontre un niveau de performance très satisfaisant dans tous les domaines. La qualité du service apporté aux locataires, tant au niveau patrimonial que social, est à relever.</p> <p>La société est pilotée et gouvernée de façon très professionnelle, lui permettant de développer une activité de construction intense adossée à une gestion financière optimisée en permanence.</p> <p>Le principal risque identifié est exogène, en raison d'une situation de détente potentielle du marché immobilier, sur lequel la société intervient très majoritairement. Ce risque a vocation à interpeller l'organisme sur sa politique de développement.</p> <p>La SA d'HLM Val de Loire apparaît en tout état de cause bien armée pour concrétiser dans de bonnes conditions le processus de fusion engagé avec les ESH Toit Angevin et Anjou Castors.</p>

Précédent rapport Miilos : n° 2006-064 de septembre 2006
Contrôle effectué du 22/11/2013 au 24/02/2014 Diffusion du rapport définitif : Mai 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° 2013-130

SA D'HLM LE VAL DE LOIRE – 49

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.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE.....	5
3.1 OCCUPATION DU PARC.....	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.4 ROTATION ET VACANCE.....	11
3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES.....	12
3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	13
3.7 REGIE DE TRAVAUX.....	13
3.8 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE.....	14
4. PATRIMOINE.....	14
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE.....	14
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE.....	14
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE.....	15
4.4 MAINTENANCE DU PARC.....	17
4.5 VENTE DE PATRIMOINE.....	18
4.6 ACCESSION SOCIALE.....	19
4.7 RENOVATION URBAINE.....	21
4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	21
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	21
5.1 GESTION DE LA DETTE ET TRESORERIE.....	21
5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	23
5.3 ELEMENTS DU TRAIN DE VIE DES DIRIGEANTS ET COMMUNICATION EXTERNE.....	25
5.4 ANALYSE FINANCIERE.....	25
5.5 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	29
5.6 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	29
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	29
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	29
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	29
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	30
7. CONCLUSION.....	31

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la SA d'HLM « Le Val de Loire » 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 rapport n° 2006-064 de septembre 2006 soulignait le rôle social assuré par la société qui propose des loyers modérés.

Il notait l'organisation efficace des services avec une régie d'entretien performante.

Le rapport relevait enfin une situation financière saine qui devait permettre à l'organisme de mener à bien sa politique patrimoniale, axée sur un niveau de développement élevé et sur le maintien d'un effort important en maintenance et en amélioration de son parc de logements.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La SA « Le Val de Loire » est propriétaire, au 1^{er} janvier 2013, d'un parc de 9 893 logements familiaux, de 2 foyers de jeunes travailleurs et d'un foyer pour personnes âgées représentant au total 168 équivalents-logements, de 14 locaux d'activité, d'une maison de santé et d'une caserne de gendarmerie.

La SA du Val de Loire est le troisième opérateur départemental en termes de nombre de logements gérés et la première ESH de la région Pays de la Loire.

Le département du Maine-et-Loire, structuré par une grande agglomération (Angers) et deux de taille moyenne (Cholet, Saumur), connaît une évolution démographique favorable (+0,6 % en moyenne par an sur la période 1999-2010), qui s'appuie quasi-exclusivement sur le solde naturel. On observe en parallèle le très net ralentissement de la croissance de la communauté d'agglomération Angers Loire Métropole (33 communes), après deux décennies de forte expansion, imputable au solde migratoire devenu désormais négatif.

La vitalité économique du territoire, considérée comme modérée par l'INSEE, repose sur des secteurs d'activité créant un nombre limité d'emplois. De fait, le niveau de vie des habitants du département est plus faible que celui des territoires limitrophes de la Loire-Atlantique, de la Sarthe et de la Vendée. La précarité touche notamment l'agglomération angevine et les zones rurales situées à l'est du département.

Le Maine-et-Loire se caractérise à la fois par un taux élevé de logements occupés par leurs propriétaires (59,9 %) et de logements locatifs sociaux (16,6 %), ces derniers représentant près de 43 % de l'ensemble du secteur locatif.

La proportion entre propriétaires et locataires s'inverse sur le territoire d'Angers Loire Métropole, avec un secteur HLM qui représente le quart des résidences principales et qui correspond encore à près de la moitié du marché locatif.

Le marché de l'habitat de l'agglomération angevine est depuis plusieurs années difficile à caractériser avec des facteurs de fragilité incontestables :

- une rotation élevée dans le parc HLM (taux de mobilité de 13,6 % - RPLS 2012) ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- une demande qui se tasse en volume (en lien avec une croissance démographique atone) avec une part importante de ménages déjà logés ;
- une augmentation des refus opposés par les demandeurs aux propositions de logement ;
- une multiplication de programmes de logements très importants dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement, mais avec, par ailleurs, une vacance dans le parc locatif social à un niveau encore maîtrisé (2,8 %), en dessous de la moyenne régionale.

L'agence d'urbanisme de la région angevine dans son rapport sur l'état annuel du marché du logement en 2012 statue sur une forte demande locative sociale quand, dans le même temps, la lettre de l'observatoire de l'habitat de Maine-et-Loire, datée d'octobre 2012, évoque une pression modeste de la demande.

Selon l'analyse de cet observatoire, le volume de logements nécessaire pour satisfaire les demandes de logements externes (demandeurs non déjà logés dans le parc HLM) ne représente que 19 % du parc, alors que ce taux est de 30 à 32 % en Loire-Atlantique et en Vendée. On peut par ailleurs constater que, par leurs attributions de logements, les bailleurs sont en capacité de traiter annuellement la moitié de la demande externe.

Dans ce contexte, la détermination des besoins en développement de logements HLM paraît délicate puisqu'elle repose sur des analyses qui ne convergent pas.

Le plan départemental de l'habitat 2008-2018 prévoit un rythme de construction annuel soutenu de près de 5 900 logements, avec une répartition sectorisée. Le programme local de l'habitat 2007-2016 d'Angers Loire Métropole définit des objectifs de production de 2 560 logements par an, dont 25 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements locatifs intermédiaires à loyers maîtrisés. Les données sur la construction de nouveaux logements sur la période 2009-2011 indiquent des valeurs bien inférieures aux objectifs départementaux globaux (4 800 logements en moyenne) mais très proches pour l'agglomération angevine (2 600 logements). Le nombre de nouveaux logements locatifs sociaux (35 % du total) participe au-delà de sa quotité prévue à ce niveau de production.

Avec un niveau de développement élevé de plus de 1 194 logements sur la période 2008-2013, la SA Val de Loire s'inscrit dans la logique de production promue par ces programmations respectives.

La société, en cohérence avec l'ancrage territorial du son actionnaire de référence (CIL Mieux se loger), amorce son développement en Vendée, département où la dynamique démographique est plus forte et l'offre de logements locatifs sociaux jugée insuffisante (6,6 % des résidences principales en 2010).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

La SA d'HLM Le Val de Loire fait partie du groupe local « PODELIHA », qui comprend également les deux SA d'HLM « Le Toit angevin » (plus de 7 800 logements) et « Anjou Castors » (400 logements) et les deux coopératives d'HLM « Castors Angevins » et « Les Trois Roches ».

Le capital de la société s'élève à 124 000 €. Il se compose de 31 000 actions d'une valeur de 4 € chacune. La SAS Pardelos, contrôlée à 96 % par la SA Accessil, filiale à 100 % du CIL « Mieux se loger », détient 60 % des parts sociales. Elle constitue avec le CIL « Mieux se loger » (35 % des parts) l'actionnaire de référence de la société, via un pacte d'actionnaires.

Le conseil d'administration est présidé par M. Philippe Justeau, depuis juin 2012. M. Francis Stéphan est directeur général de la société depuis août 2005. Il est également directeur général de la SA d'HLM « Le Toit Angevin » à compter de janvier 2012 et président de la SCIC d'HLM « Les Castors Angevins ».

Le conseil d'administration se réunit 5 à 6 fois par an. Il dispose d'une information complète et de qualité, qui lui permet d'exercer toutes ses prérogatives.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Si l'information financière annuelle sur les comptes n'appelle pas d'observation, elle mériterait en tant que de besoin d'être complétée pour ce qui concerne les opérations plus stratégiques telles que les contrats d'échange de taux, les interventions sur la structure de la dette de la société.

En 2010, l'ESH Val de Loire et le groupe constitué par la SCIC Castors Angevins et l'ESH Anjou Castors ont décidé de constituer le groupe « PODELIHA ». A cette occasion, une instance commune de pilotage stratégique a été mise en place sous la forme d'un « comité exécutif ». Ce rapprochement confirmait l'orientation prise dès 2008 avec la constitution du GIE « PODELIHA » qui avait pour objet la mise en commun de moyens pour la prospection foncière et la commercialisation des logements en accession à la propriété.

En 2012, le groupe a intégré l'ESH Le Toit Angevin, elle aussi liée au niveau capitalistique au CIL « Mieux se Loger » (MSL), ainsi que la coopérative « Les Trois Roches », constituant une entité gérant près de 18 000 logements familiaux (CA du 14 janvier 2013). Parallèlement, dans la poursuite du mouvement de regroupement des CIL, MSL a intégré le groupe SOLENDI.

La combinaison de ces évolutions se mettra en œuvre par étapes successives. Dans un premier temps sera créée l'ESH « Immobilière PODELIHA », nouvelle dénomination de l'ESH Val de Loire qui aura absorbé les ESH « Le Toit Angevin » et « Anjou Castors ». Par la suite, le contrôle capitalistique de MSL sur cette nouvelle société sera remonté au CIL SOLENDI, qui l'exercera par sa filiale immobilière I3F. Enfin, une recapitalisation de l'« Immobilière PODELIHA » bouclera le processus.

La réalisation de la première étape est inscrite dans un calendrier qui prévoit une mise en œuvre avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014. Les diverses assemblées générales ordinaires et extraordinaires des sociétés à fusionner sont programmées pour l'été 2014. Afin de maîtriser l'ensemble du projet de fusion, la société s'est fait assister par un cabinet spécialisé, afin d'identifier les étapes-clés de la démarche (réglementaires, administratives, sociales...). Le commissaire à la fusion doit être prochainement désigné par le tribunal de commerce (le projet de traité de fusion étant prévu pour mi-mai 2014 à fin d'enregistrement au greffe du tribunal de commerce).

Au moment du contrôle les dirigeants maintenaient le calendrier prévisionnel.

2.2.2 GIE Podeliha

Le GIE Podeliha est une structure de coopération commune aux quatre sociétés du groupe, il bénéficie de la mise à disposition de commerciaux par les Castors Angevins et Anjou Castors au titre de l'activité d'accession sociale à la propriété et de prospecteurs fonciers par Val de Loire et le Toit Angevin. Son domaine d'intervention est par conséquent très limité. Les prestations sont refacturées aux membres selon des clés principalement liées aux activités de commercialisation et de prospection foncière, le reste des autres dépenses communes est réparti de façon forfaitaire. Pour 2012, les charges du GIE s'élevaient à 571 505 €, intégralement compensées par les produits perçus ; aucun bénéfice n'est donc réalisé. A l'issue de la fusion (cf. supra), le GIE sera dissout du fait du nouveau mode de répartition des activités au sein du groupe, leur affectation exclusive à l'une ou l'autre des sociétés supprimera la nécessité de mise en commun de moyens.

2.2.3 Organisation et management

Les services de la société sont structurés autour de trois directions

- la direction des ressources, de la qualité et des systèmes d'information qui assure la gestion financière et les fonctions supports nécessaires à l'activité de la société (comptabilité, informatique, ressources humaines, qualité et contrôle interne) ;
- la direction du développement et de l'habitat, en charge des missions de maîtrise d'ouvrage des opérations de construction et de maintenance du parc de la société, de conduite des opérations d'accession et de l'activité de la régie d'entretien ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- la direction de la clientèle et de l'environnement social qui regroupe trois pôles territoriaux de gestion locative et qui exerce la gestion du quittancement, des actions locatives contentieuses, des contrats d'exploitation du patrimoine, du personnel de proximité et de la vente HLM.

L'organisation de la société qui compte, au 1^{er} janvier 2013, 213 salariés (200 ETP) est caractérisée par :

- une présence de proximité forte (59 employés d'immeuble et 18 agents de propreté) avec de bons résultats manifestes en termes de tenue des immeubles et de qualité d'habitat pour les locataires (cf infra) ;
- une régie d'entretien de 33 ouvriers, gérée comme un prestataire interne, qui permet autonomie et réactivité dans les interventions courantes de l'organisme sur son parc de logements et dans la gestion des espaces verts ;
- une acculturation au développement de la qualité sur l'ensemble des champs d'activité de l'organisme, qui s'astreint par exemple depuis plus de dix ans à la conformité au référentiel Qualibail.

Le contrôle a permis de constater le professionnalisme et l'implication des équipes de l'organisme, ainsi qu'une bonne maîtrise des coûts financiers de fonctionnement.

2.2.4 Organisation informatique

Le système est organisé autour de l'application ULIS qui communique avec la presque totalité des applications informatiques de la société. L'architecture matérielle actuelle s'appuie sur deux salles informatiques, chacune physiquement localisée dans un des deux bâtiments du site et hébergeant des serveurs de base de données ULIS redondants permettant une sauvegarde périodique des données (journalières et hebdomadaires). La SA d'HLM Val de Loire dispose d'un plan de continuation d'activité (dernier test en mai 2012) qui prévoit notamment le redémarrage d'ULIS en moins d'une journée.

Enfin, la société met en œuvre une démarche de gestion électronique des documents (GED) visant une dématérialisation des principales pièces dans les domaines suivants : dossiers des opérations de construction, dossiers des programmes immobiliers et dossiers locataires.

Pour l'ensemble du domaine informatique, la fusion revêt un caractère des plus sensibles ; d'une part, la société va mettre en service une nouvelle version du progiciel ULIS au printemps 2014 et d'autre part, il conviendra de migrer les données des autres sociétés gérées sous ICOS. Un calendrier de mise en œuvre prévoyant notamment le montage de bases de test communes est prévu dans un délai très court. L'enjeu est d'assurer la continuation de l'activité et tout particulièrement l'émission du quittancement.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Les instances dirigeantes de l'ESH sont pleinement investies dans leur mission de définition et de contrôle de la stratégie de la société. L'organisation de l'organisme, axée autour de l'apport d'un service de proximité aux locataires, est structurée et rationnelle.

L'année 2014 sera déterminante avec la mise en œuvre de la fusion absorption donnant naissance à l'ESH Immobilière Podeliha.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les données de synthèse de l'enquête relative à l'occupation du parc social (2009) indiquent l'existence d'un profil socio-économique des ménages occupants plutôt plus favorable que celui constaté pour l'ensemble du parc HLM aux plans départemental et régional :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

	Revenus < 20 % des plafonds de ressources	Revenus < 40 % des plafonds de ressources	Revenus < 60 % des plafonds de ressources	Revenus > 100 % des plafonds de ressources	Bénéficiaires d'APL	Familles mono- parentales
Val de Loire 2009	14,7 %	35,7 %	61,9 %	5,1 %	47,3 %	15,9 %
Moyenne Maine-et-Loire 2009	19,8 %	43,4 %	68,3 %	5,0 %	53,7 %	18,6 %
Moyenne Pays de la Loire 2009	21,2 %	44,4 %	69,0 %	4,4 %	52,5 %	19,6 %
Val de Loire 2012	12,9 %	29,3 %	53,5 %	10,0 %	55,2 %	17,6 %

La part de locataires de la société aux revenus les plus faibles (en dessous 40 % des plafonds) est ainsi de près de huit points inférieure aux valeurs de référence. L'accueil de familles monoparentales et de bénéficiaires d'APL se situe également à des niveaux moindres que ceux constatés pour l'ensemble du parc locatif social départemental.

En revanche, l'analyse des flux d'attributions annuelles sur la période 2010-2012 (cf. infra) présente un niveau d'accueil de ménages aux caractéristiques plus sociales, similaire aux moyennes départementales.

La comparaison des données de 2012 à celles de 2009 est délicate, compte tenu de la baisse des plafonds de référence intervenue dans l'intervalle et de l'absence, pour l'instant, de données de synthèse départementale et régionale. On peut néanmoins noter la proportion significative de ménages logés dépassant les plafonds d'accès, mais aussi l'augmentation sensible des ménages éligibles à l'APL.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La délivrance du numéro unique et la gestion de la demande s'effectuent au travers du fichier départemental commun, via l'outil Imhoweb. La société satisfait à ses obligations réglementaires en la matière.

Sur la base d'une extraction du fichier au 23 octobre 2013, réalisée dans le cadre du contrôle, on recense 17 970 demandeurs de logement, dont 61 % recherchent un logement sur le territoire de l'agglomération angevine, qui constitue le secteur d'intervention privilégié de l'organisme. La part de demandeurs déjà logés dans le parc HLM est de 42 % et le délai moyen d'attente est de 15,7 mois. Un examen régulier des situations des ménages en délai anormalement long d'attente est réalisé en inter-bailleurs.

Le niveau global de la demande qui a augmenté de 2010 à 2012 pour atteindre plus de 19 000 ménages, tend désormais à se stabiliser, voire à décroître si on prend en compte les chiffres les plus récents.

La structure actuelle du parc, en termes de typologie de logements, est particulièrement adaptée à l'accueil de familles. Elle se trouve en décalage avec l'expression d'une demande actuelle plus orientée vers des petits logements. La rotation traditionnellement plus élevée sur ce type de logement ne corrige pas l'écart constaté :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Demande au 23/10/2013	8 %	28 %	36 %	20 %	8 %
Structure du parc au 01/01/2013	5 %	12 %	37 %	34 %	11 %
Attributions 2010-2012	6 %	15 %	41 %	30 %	8 %
Logements livrés 2008-2012	1 %	17 %	40 %	33 %	9 %

Même s'il ne faut pas établir de lien « mécanique » entre les types de logements souhaités et ceux à construire, il doit pouvoir exister une forme de corrélation. Or, les types de logements livrés par l'organisme sur la période 2008-2012 indiquent la persistance d'un déficit d'offre de petits logements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Afin de satisfaire à la définition des orientations de sa politique d'attribution, telles que prévues à l'article R. 441-9 du CCH, la société a approuvé en 2006 un document de cadrage. Il consiste essentiellement en un rappel des dispositions législatives et réglementaires applicables, mais ce document mentionne également la volonté d'attribuer annuellement le tiers de ces logements à des salariés des entreprises cotisantes au CIL. Sur les trois derniers exercices, le taux obtenu est de 23 %.

Au 1^{er} janvier 2013, 23 % des logements du patrimoine relèvent d'un droit de réservation : 18 % au bénéfice de collecteurs du 1 % logement et 5 % pour le contingent « fonctionnaires ». Il convient d'y ajouter un volant de 25 % au titre du contingent préfectoral, qui s'exerce en flux annuel d'attributions, conformément à la convention conclue avec l'Etat en novembre 2011.

L'ESH éprouve des difficultés à capter la clientèle pour ses logements intermédiaires. Elle a attribué, entre 2010 et 2012, 118 logements financés en PLS. 82 % des ménages attributaires disposaient de revenus sous le plafond PLUS et 42 % sous le seuil du PLAI. Les logements correspondants ne répondent donc pas à leur vocation.

L'organisme satisfait globalement à ses obligations conventionnelles en matière d'accueil de ménages les plus défavorisés.

Les objectifs de relogements assignés au titre du contingent préfectoral, dans le cadre de la convention de réservation signée fin 2011, ont été atteints en 2012 et 2013. Au titre de l'accord collectif (ACD) conclu entre l'Etat et les bailleurs HLM, la société a respecté ses engagements en matière d'accueil des ménages bénéficiaires du droit d'asile politique (ACD 80). En revanche, elle connaît des résultats un peu en retrait en matière de relogements des ménages nécessitant l'élaboration d'un projet de logement adapté (ACD 30). Compte tenu de l'efficacité et du savoir-faire de ses services, l'organisme devrait intervenir de manière encore plus volontariste sur la conduite de ce type de projet.

La société participe à la commission inter-bailleurs instituée, afin de procéder au relogement des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation. La SA a relogé 21 ménages sur la période 2010-2013.

L'organisme dispose d'un service social de quatre salariés, agréé pour dispenser des mesures d'accompagnement social décidées par le fonds de solidarité logement (FSL) et qui intervient auprès des locataires sur signalement des services ou dans le cadre d'un suivi préconisé à l'attribution par la CAL.

3.2.3 Gestion des attributions

3.2.3.1 Analyse du processus

L'organisme a mis en place trois commissions d'attribution de logement, compétentes sur les territoires respectifs de ses trois pôles territoriaux de gestion locative. La composition de ces commissions et leurs règles de fonctionnement sont réglementaires. Elles se réunissent à une fréquence hebdomadaire.

Obs 1 : Le système de sélection des candidats à l'attribution des logements pour les communes hors Angers accorde une place prépondérante au choix des collectivités territoriales et n'est pas de nature à garantir l'homogénéité de traitement des ménages demandeurs.

Pour les logements situés en dehors d'Angers, la société procède pour l'attribution de ses logements avec les collectivités, comme si elles étaient réservataires des logements.

A la libération d'un logement, la procédure mise en place par l'organisme repose sur une sollicitation des collectivités pour la proposition de candidats et sur une approbation préalable de l'ordre du jour de la CAL.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 1 :

La procédure de commercialisation des logements est en cours de modification. Elle veillera à ce que les chargés de clientèle commerciale transmettent aux collectivités locales les candidats potentiels issus du fichier départemental, et ce dans le respect de la réglementation et du règlement interne de la commission d'attribution logements définissant les priorités.

La réponse de l'organisme n'est pas complètement satisfaisante. Il est rappelé à la société la nécessité de maîtriser le processus d'attribution des logements. Cela peut, le cas échéant, se traduire par la faculté dont dispose le bailleur de mettre en concurrence d'autres candidats que ceux présentés par les collectivités, en vue de la préparation de l'ordre du jour de la CAL.

Lorsque la commune, par le biais direct d'un élu ou des services sociaux municipaux, fournit trois candidats, ce sont les dossiers des trois ménages correspondants qui sont proposés à la commission. Lorsque ce n'est pas le cas, les chargé(e)s de clientèle de la société peuvent compléter par d'autres candidats issus d'une analyse du fichier départemental de la demande. Même lorsque aucun candidat n'est proposé par la collectivité, les ménages retenus par l'organisme sont soumis à cette-dernière avant de réaliser l'ordre du jour de la CAL.

La pratique, qui consiste à partager le travail d'instruction et d'établissement de la liste des candidats soumis à la CAL, en l'absence de critères communs, conduit l'organisme à se dessaisir, au moins partiellement, de sa prérogative d'identification des candidats en vue de l'attribution de ses logements. De fait, si la commission est bien souveraine dans ses décisions d'attribution des logements, elle ne se prononce dans la plupart des cas évoqués que sur la base d'une sélection préalable des candidats par les collectivités ou approuvée par elles.

En termes de fonctionnement, la commission examine la situation des candidats sélectionnés pour l'attribution d'un logement sur la base d'informations issues du fichier commun de la demande et les classe par ordre de priorité sur la base d'un vote exprimé de l'ensemble des membres. Le logement est ensuite proposé aux ménages suivant l'ordre de classement.

Pour les territoires où le niveau de la demande est très faible, la société peut être amenée à faire visiter le logement aux candidats pressentis avant le passage en CAL, afin de s'assurer d'une perspective de relocation rapide.

Le délai moyen de satisfaction pour les attributions prononcées par la société 2010-2011-2012 est homogène d'une année sur l'autre. Il représente un peu plus de 10 mois en moyenne, soit un niveau inférieur à l'ancienneté moyenne constatée dans l'ensemble du fichier commun de la demande (cf supra).

L'examen des niveaux de revenus des ménages attributaires d'un logement souligne la grande stabilité dans leur répartition d'une année sur l'autre dans la période récente. Il traduit un niveau d'accueil plus « social » comparativement à l'occupation constatée du parc (cf supra) :

Ménages attributaires d'un logement	2010	2011	2012
Revenus inférieurs à 20 % des plafonds PLUS	25 %	24 %	26 %
Revenus inférieurs à 40 % des plafonds PLUS	47 %	45 %	46 %
Revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS	69 %	67 %	69 %

L'analyse des procès-verbaux de CAL sur trois mois différents (mai 2012, janvier et octobre 2013) révèle que dans plus de 57 % des situations, un seul candidat est présenté pour l'attribution d'un logement (dans 22 % des cas, deux candidats et pour 21 %, trois candidats ou plus). Cette répartition se retrouve quel que soit le territoire d'implantation du logement, y compris dans l'agglomération angevine supposée plus tendue en termes d'équilibre entre l'offre et la demande.

Ce constat est caractéristique d'une faible pression de la demande et démontre la nécessité d'envisager une approche « qualitative » du fichier commun de la demande, au-delà de son appréhension « quantitative ».

L'assèchement de la demande, et notamment de sa part externe, concerne aussi les programmes neufs. L'examen des conditions de mise en location du programme « Le messager » à Avrillé, livré en janvier 2013, est à ce titre édifiant. Répartis sur plusieurs CAL, la commercialisation des 53 logements s'est effectuée sur la base de 149 candidats (2,8 en moyenne) dont 88 (soit 60 %) étaient déjà locataires HLM. Par le biais du fichier commun de la demande, la prospection a concerné 293 ménages dont plus de la moitié se sont déclarés non intéressés ou n'ont pas donné suite.

Dans ce contexte de contraction manifeste de la demande, la connaissance et l'analyse précises des motifs de refus opposés par les demandeurs candidats à l'attribution d'un logement constitueraient une marge de progrès pour la SA. Même si le nombre de refus rapporté au nombre d'emménagements est en baisse sur la période 2010-2012, ce ratio représente plus de 55 % en moyenne. La seule approche quantitative ne saurait permettre à la société de mieux appréhender les phénomènes à l'œuvre.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.3.2 Analyse réglementaire

Le contrôle a permis de constater la bonne maîtrise générale de la réglementation par les équipes de l'organisme et un bon niveau de qualité dans la tenue des dossiers locataires.

Obs 2 : L'organisme a procédé à des attributions qui contreviennent aux dispositions des articles R. 441-1 et suivants du CCH et qui constituent des irrégularités passibles de la sanction financière prévue à l'article L. 451-2-1 du CCH.

L'analyse du fichier de l'ensemble des attributions prononcées sur la période 2010-2012, et d'une sélection ciblée de 56 dossiers, a conduit à identifier neuf situations irrégulières dont huit relatives à une attribution à un ménage dépassant les plafonds de ressources

Pour une situation, le dossier locataire ne comporte pas l'avis d'imposition d'un des membres du ménage permettant de justifier de ses revenus. Trois cas sont imputables à une mauvaise appréhension de situation potentielle de dérogation en cas de baisse récente de revenus (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987). A cet effet, il est rappelé à la société qu'une copie de la déclaration de revenus, qui plus est non signée, ne saurait constituer une pièce justificative recevable. A défaut de production de l'avis d'imposition de l'année précédente, seule une reconstitution des revenus sur les 12 mois précédant l'attribution potentielle est susceptible de fournir une justification de la diminution de ressources.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Politique des loyers

La SA applique, depuis 2011, une politique d'augmentation des loyers homogène sur l'ensemble de son parc, sans modulation particulière par ensemble. Le tableau suivant retrace l'évolution des augmentations annuelles de loyers, calculées en moyenne et en masse :

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Augmentation décidée au 1 ^{er} janvier				1,00 %	1,75 %	1,80 %
Augmentation décidée au 1 ^{er} juillet	2,50 %	2,90 %	1,49 %			
Recommandations gouvernementales jusqu'en 2010 et encadrement législatif depuis lors	2,70 %	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %

Les augmentations de loyers décidées en 2009 et 2010 se sont inscrites en dépassement des valeurs maximales des recommandations gouvernementales. Le niveau d'encadrement législatif de l'évolution des loyers pratiqués aux 1^{ers} janvier 2011, 2012 et 2013 a, en revanche, été respecté pour chaque logement conventionné.

L'organisme propose des conditions de loyer globalement contenues, qui présentent des niveaux inférieurs aux moyennes départementale et régionale (enquête RPLS 2012) :

Loyer (€/m ² de SH)	Minimum	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	Maximum	Moyenne
SA « le Val de Loire »	1,0	4,2	4,7	5,2	14,4	4,8
Maine-et-Loire	---	4,3	4,9	5,4	---	5,0
Pays de la Loire	---	4,3	4,9	5,6	---	5,0

Le tableau suivant indique le niveau médian de loyer par type de financement. Il indique que l'offre à bas loyers de la société repose essentiellement sur la part de son parc correspondant aux anciens financements, alors que les logements PLA, en nombre significatif (28 % du patrimoine), présentent des valeurs élevées de loyer :

	Nombre logements	Médiane Loyer (€/m ² de SH)
Anciens financements	5230	4,31
PLA LM / insertion / intégration	319	4,51
PLUS	874	5,09
PLA	2711	5,19
PLACFF-PLS-PLI	530	5,58

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 2 :

9 attributions irrégulières ont été prononcées sur la période 2010 à 2012. Sur cette période la société a attribué à 4240 demandeurs un logement. Sur cette même période, la commission d'attribution de logements a examiné 10 474 dossiers de demandeurs. Les irrégularités n'ont pas été commises de manière intentionnelle.

Trois cas sont imputables à une mauvaise appréhension de situation potentielle de dérogation liée à une baisse récente de revenus. Un rappel en la matière sera effectué auprès des chargés de clientèle commerciale.

Il est pris note de l'engagement de la société.

L'offre de logements à bas loyers - sous le seuil du premier quartile - est à la fois diffuse : un tiers des 538 ensembles immobiliers de l'organisme dispose d'au moins un logement concerné, et concentré à 55 % sur 12 ensembles immobiliers. Au regard de leur poids respectif dans le parc, les logements à bas loyers sont sur-représentés à Trélazé, dans les communes de Segré, Chemillé, Longué-jumelles et Les Ponts-de-Cé, et en ZUS à Angers

La proportion de loyers en dessous du niveau du plafond de référence utilisée pour le calcul de l'APL, permettant une capacité optimisée de solvabilisation des locataires, concerne 60 % du parc ; ce qui constitue un niveau significatif en termes d'évaluation de l'accessibilité économique du parc de la société.

La gamme de loyers proposée en fonction des types de logements permet ainsi à l'office de proposer plus de la moitié de ses logements de type 3 à moins de 322 € et de type 4 à moins de 379 € :

Loyer mensuel en €	Nombre logements	Médiane Surface habitable	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	Moyenne
T1	501	34	165 €	176 €	211 €	192 €
T2	1188	52	229 €	257 €	305 €	269 €
T3	3585	68	276 €	321 €	367 €	324 €
T4	3277	82	319 €	379 €	437 €	381 €
T5 et plus	1113	96	375 €	424 €	490 €	436 €

3.3.2 Analyse réglementaire des loyers

L'examen exhaustif du fichier des loyers a été mené et n'a pas révélé d'anomalie en termes de respect des valeurs plafond des loyers conventionnels. Un logement (référence 0688-0001) connaissait une valeur de tarif à la relocation potentiellement supérieure au maximum applicable. La correction est intervenue en cours de contrôle.

L'examen du fichier des loyers au 1^{er} janvier 2013 établit un écart proche de 8 % entre le produit locatif appelé et la masse théorique des loyers résultant de l'application des loyers maxima actualisés des conventions APL.

Suivant la remarque portée dans le précédent rapport de la Mission, l'organisme a mis fin au 1^{er} janvier 2011 à la comptabilisation de la location de cuisinières et de séchoirs dans l'équivalence superficielle de la surface corrigée des logements (27 ensembles immobiliers concernés au 1^{er} décembre 2013, 1 118 cuisinières et 528 séchoirs). Les loyers correspondants sont désormais quittancés sur un poste distinct. La société procède à l'enlèvement de ces équipements au fur et à mesure des relocations et à l'occasion de réhabilitation. L'organisme est invité à définir des modalités d'accélération de ce processus de retrait.

La société applique la modulation minimale correspondant au barème national du supplément de loyer de solidarité (SLS), qui concerne, au 1^{er} janvier 2013, 213 ménages. Les bases de calcul utilisées par l'office ont été vérifiées pour 15 situations.

Obs 3 : **S'appuyant sur une consigne erronée, l'organisme ne procède pas correctement au calcul du supplément de loyer de solidarité applicable aux ménages ne fournissant pas les renseignements nécessaires.**

Dans le cadre de la liquidation provisoire du SLS pour les ménages ne répondant pas à l'enquête annuelle, le coefficient de dépassement du plafond de ressources retenu par l'organisme correspond au seuil maximal de son barème (11,29), conformément aux préconisations du guide réalisé sur le sujet par l'USH à destination de ses adhérents. Or, les dispositions des articles L. 441-9 et R. 441-26 du CCH conduisent à retenir la valeur de 14,90, indépendamment de toute modulation du barème appliqué. Pour les cas où les différents mécanismes de plafonnement ne produisent pas d'effet, cette situation conduit à minorer de l'ordre de 25 % le montant du SLS appelé provisoirement auprès des locataires défailants, en attente de régularisation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 3 :

Le Val de Loire s'est effectivement appuyé sur un « Guide SLS » édité tous les ans par l'Union des Sociétés HLM. Dans ce guide, il est précisé que l'organisme applique en cas de non-réponse « le coefficient de dépassement maximal du barème spécifique ou à défaut du barème réglementaire (14,90 €) ». Lors de la signature de la convention d'utilité sociale, la société a opté pour l'application du barème modulé.

L'information a été remontée auprès de l'USH Pays de la Loire le 22 janvier 2014, qui a relayé la remarque de la Miilos au niveau national.

Les services de l'USH ont apporté la réponse suivante : « Depuis 2010, un certain nombre d'organismes ont fait adopter des barèmes qui comportent une valeur spécifique du coefficient de dépassement, ces barèmes ont été transmis aux préfets qui n'ont pas émis d'objection et donc ces organismes appliquent un coefficient spécifique. Dans le cas présent, il serait intéressant de disposer de l'échange entre l'organisme et la Miilos ou du moins la position écrite de la Miilos. Nous pourrions nous tourner vers la DHUP pour lui soumettre la question et nous aligner sur son interprétation ».

Le Val de Loire va transmettre l'observation de la Miilos à l'USH Pays de la Loire, afin que l'Union apporte rectification, le cas échéant, dans son guide SLS.

Toutefois, la propre lecture du Val de Loire des articles L. 441-9 et R. 441-26 amène à retenir le fait que le coefficient de 14,90 € s'applique sans dérogation.

La Mission maintient son observation, qui s'appuie sur la réglementation applicable.

Le coefficient à prendre en compte est fixé à l'article R. 441-26 du CCH, qui ne mentionne pas de dérogation en fonction du barème appliqué par l'organisme.

3.3.3 Analyse des charges locatives

Le processus de gestion des charges locatives apprécié sur la période 2009-2012 est globalement satisfaisant. La société ajuste très correctement les provisions appelées, puisque l'écart global avec les dépenses constatées, au moment de la régularisation, est en moyenne de l'ordre de 6 %. Les charges de chauffage, appréciées sur l'année calendaire, sont régularisées avec les autres postes en février ou mars de l'année suivant l'exercice de dépenses.

Les services de la société en charge du domaine effectuent un suivi très détaillé par ensemble immobilier et sont en capacité d'analyser les disparités dans les consommations et dans les évolutions temporelles. Ils disposent d'une répartition précise entre les charges récupérables et celles qui ne le sont pas au titre de l'exécution des contrats d'entretien et d'exploitation du parc.

L'affectation des coûts du personnel de proximité (employés d'immeuble et agents d'entretien) dans les charges locatives correspond à une imputation précise en fonction des temps de travail effectifs, ventilés par ensemble immobilier.

Les écarts de plus de 100 € au logement relevés entre provisions et dépenses concernant 51 ensembles immobiliers (1 424 logements) ont été justifiés par la société, majoritairement soit par des difficultés d'estimation, notamment en cas de livraison de programmes neufs, soit par des écarts créés entre provisions perçues minorées en raison de la vacance de logements et charges constatées dont certaines sont invariantes en fonction de l'occupation des logements. La mise en place de nouveaux contrats de chauffage peut également conduire à des réajustements significatifs en faveur du locataire (cf. ensemble immobilier Monplaisir Europe). 9 ensembles immobiliers représentant 843 logements connaissent des charges de chauffage supérieures à 9 €/m² de surface habitable. Ces consommations sont imputables à des équipements anciens (chaudières à fuel), au coût de chaudières à gaz réparti sur un nombre limité de logements ou à une isolation de qualité moyenne des bâtiments. Le niveau des charges générales est plutôt bien maîtrisé. Les quelques valeurs élevées s'expliquent principalement par un amortissement des coûts des personnels d'immeuble plus défavorable sur des ensembles immobiliers de petite taille.

3.4 ROTATION ET VACANCE

Le taux de rotation se situe en moyenne à 12,2 % au cours des trois dernières années, soit à un seuil inférieur à la moyenne départementale. Les mutations internes au parc représentent globalement 12 % de la mobilité globale.

La vacance globale au 1^{er} janvier 2013 s'élève à 339 logements, ce qui représente environ 3,4 % du patrimoine. Déduction faite de la vacance technique (vente, réhabilitation...), la vacance commerciale concerne 288 logements (2,9 % du parc). Elle est en progression constante sur toute la période, avec une augmentation notable de la part de la vacance supérieure à trois mois dans la vacance globale, qui en représente désormais les deux tiers. Les chiffres de fin d'année 2013 confirment la tendance à la hausse de cette vacance structurelle.

Les tableaux de bord de suivi de la vacance mis au point par la société sont précis et permettent une bonne appréhension de la situation et de son évolution. La vacance est concentrée principalement sur des ensembles immobiliers collectifs en zone 3 ne répondant plus à la demande (Durtal, Baugé en Anjou, Chemillé-Melay), sur des logements du patrimoine ancien dans des communes rurales, mais aussi à Angers en ZUS (Monplaisir) et sur des secteurs où s'exerce une forme de concurrence avec des programmes neufs.

La maîtrise du développement de la vacance des logements constitue indéniablement un enjeu pour l'avenir. La société a commencé à développer des stratégies ciblées de prospective commerciale et le cas échéant d'adaptation du prix du loyer. Dans le cadre de la constitution de la future société, il est prévu la mise en place d'un profil d'emploi spécialisé sur la commercialisation des logements locatifs.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

La prévention et le traitement des impayés relèvent de la direction de la clientèle et de l'environnement social. Le dispositif associe potentiellement quatre intervenants : la chargée de clientèle commerciale, la chargée de conciliation, la conseillère sociale et enfin le (la) chargé(e) de contentieux.

Une procédure récente (version 1 septembre 2013) détaille l'organisation de leurs interventions respectives. De multiples tableaux de bords mensuels présentent de façon analytique la situation des impayés et rapprochent la situation actuelle de celle des années précédentes. Toutefois, ces documents traitent principalement de la situation des ménages en place, les ménages partis gérés par un prestataire externe (cf. infra) ne figurent pas dans ces tableaux qui ne donnent donc pas une vision globale de l'impayé supporté par la société.

Au stade amiable, le dispositif privilégie le « traitement personnalisé » par la chargée de clientèle commerciale. Faute de résultat, le dossier est transmis à la chargée de conciliation qui engage la procédure judiciaire et va suivre le dossier jusqu'au moment où sera délivrée l'assignation devant le tribunal.

Au-delà, le traitement du dossier est transféré des pôles vers le service central en charge du contentieux (dont chacun des trois chargés de contentieux est plus particulièrement rattaché à un pôle). Ce transfert aux chargés de contentieux est précédé par un examen et une validation des demandes de poursuite par une « commission d'assignation » (mensuelle). Ces chargés de contentieux traitent le dossier pour toutes les étapes de la procédure conduisant à la résiliation du bail. La société a cependant effectué le choix de se faire représenter à l'instance par avocats.

En parallèle, les conseillères sociales de Val de Loire (cf. supra 3.2.2) sont susceptibles d'intervenir quel que soit le niveau d'avancement de la procédure pour aider à trouver une solution aux difficultés rencontrées par le ménage.

La société a décidé de confier à une société spécialisée le recouvrement amiable et judiciaire des dettes des locataires partis (env. 300 dossiers/an), moyennant une rémunération fixée selon un barème allant de 15 % à 30 % des encaissements (tenant notamment compte de l'ancienneté et de la complexité). Le prestataire rend régulièrement compte de son activité et produit, le cas échéant, des certificats d'irrecouvrabilité. La performance du prestataire est mesurée par la société au moyen de tableaux de suivi du stock des dossiers qu'elle lui a confiés et des taux de recouvrement.

L'approche de la société, en matière d'impayés, favorise la recherche de solutions adaptées pour le ménage, ce qui peut multiplier le nombre d'intervenants. Le cadre procédural en garantit cependant la complète traçabilité, notamment en identifiant à tout moment une seule personne en charge du dossier.

Au 31 décembre 2012, 1 414 ménages, logés par l'organisme, étaient en situation d'impayé avec une dette moyenne s'élevant à 1 070 € ; fin 2013, le nombre de ménages était descendu à 1 355. En revanche, la dette moyenne restait stable à 1 050 €. Les tableaux de bord de l'organisme au moment du contrôle font apparaître une inversion de la courbe des impayés des ménages en place, alors que ce taux était en constante progression depuis plusieurs années.

A défaut de disposer des comptes 2013, les valeurs données ci-après sont celles du dernier exercice approuvé et ne traduisent pas encore cette amélioration. La validation définitive des comptes 2013 devrait permettre de confirmer l'amélioration évoquée par nos interlocuteurs.

A la clôture des comptes 2012, le total des retards, corrigé du terme de décembre, des admissions en non-valeur et des sommes recouvrées s'élevait à 2 779 k€, représentant l'équivalent de 20,9 jours de quittance. Comme indiqué ci-dessus, ces valeurs s'inscrivaient dans un contexte de détérioration continue sur la période contrôlée. Ces valeurs, plutôt moyennes, doivent être relativisées, car leur calcul intègre un montant de provisions particulièrement élevé, en application de règles spécifiques à la société (cf. infra).

Les passages en pertes des créances irrecouvrables sont présentés annuellement au conseil d'administration, à l'occasion du premier conseil de l'année. Pour autant, cette présentation reste très formelle et la lecture des procès-verbaux de conseil ne fait pas état d'explicitation de

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

la progression significative des pertes (de 137 k€ en 2008 à 467 k€ en 2012) comptabilisées en application des règles retenues par la société (cf. infra 5.2.3).

3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les visites de patrimoine réalisées sur le territoire de chacun des pôles territoriaux de gestion locative ont permis de constater le très bon état d'entretien des immeubles. L'état général de propreté des abords des immeubles, des parties communes et des logements proposés à la relocation est bien souvent remarquable, illustrant par l'exemple l'intérêt évident d'une forte présence de proximité et d'un bon niveau de maintenance. Les options retenues de longue date par la société dans ce domaine trouvent indéniablement une traduction concrète sur les résultats obtenus, au bénéfice des locataires.

Le référentiel « Qualibail » norme les actions de la société en matière de relations locatives. Le respect des engagements de service est mesuré chaque année par un bilan qualité, aux résultats très favorables, qui donne lieu, le cas échéant, à la définition d'actions correctrices.

Le service du personnel d'immeuble effectue des contrôles réguliers sur la qualité du service. Le traitement des réclamations techniques obéit à une procédure très rigoureuse. Les taux de satisfaction affichés dans l'enquête triennale, menée fin 2013 auprès des locataires, illustrent la très bonne performance de l'organisme dans ce domaine. Deux sujets sont un peu en retrait par rapport aux données de 2010 : l'appréciation portée sur le fonctionnement du chauffage ainsi que la propreté du logement à l'emménagement. Sur ce dernier point, les visites de terrain n'ont pas permis de comprendre la baisse d'appréciation. La question mérite d'être approfondie par la société.

Les conseils de concertation locative se réunissent régulièrement. Les représentants des locataires disposent d'une information fournie et les échanges sont constructifs.

3.7 REGIE DE TRAVAUX

La société dispose depuis de nombreuses années d'une régie d'entretien qui trouve sa pleine justification de par ses domaines d'intervention et la qualité de sa gestion.

L'effectif de 33 agents (dont 3 administratifs) donne à la régie une réelle dimension d'entreprise interne intervenant dans trois secteurs bien identifiés : l'entretien des espaces verts (8 jardiniers), les travaux de peintures (10 peintres), les travaux dans les logements après état des lieux (12 polyvalents).

Cette dimension d'entreprise interne trouve sa traduction dans le fait que la régie est considérée au travers de la comptabilité analytique de Val de Loire, comme un prestataire interne de la société.

A l'occasion d'un arrêté de compte annuel le résultat des trois secteurs de la régie est déterminé, intégrant l'ensemble des produits et charges (directes et indirectes dites « supplétives ») s'y rattachant. Pour affiner le calcul, les charges supplétives ne seront plus, à partir de 2013, forfaitaires mais réelles. Par ailleurs, un point détaillé est effectué chaque quadrimestre, au moyen d'indicateurs de suivi couvrant l'intégralité de l'activité.

Ces outils permettent non seulement de calculer des coûts horaires d'intervention par métier (polyvalents : 45,47 €/h, peintres 40,04 €/h, jardiniers 42,13 €/h), mais aussi de calculer un chiffre d'affaires réparti par nature d'intervention, de suivre le nombre et le temps moyen d'intervention par nature des travaux ainsi que les délais d'exécution. Un suivi particulier existe également pour les agents polyvalents basés à Longué, Segré et Chemillé. A noter pour ces derniers la mise en place d'un dispositif de géolocalisation des véhicules permettant l'optimisation de leurs interventions.

En 2012, deux tiers de l'activité de la régie se portent sur des travaux dans les logements (46 % suite à état des lieux et 18 % pour des réparations locataires) ; le reste de l'activité porte principalement sur les espaces verts (18 %) et sur les interventions dans les parties communes (15 %). Cette même année le nombre d'heures vendues par la régie est de 46 103 pour un chiffre d'affaire annuel de 2 229 k€ et un résultat bénéficiaire de 21k€. Le chiffre d'affaires et le résultat augmentent sur les dernières années pour le volume d'heures vendues, plutôt constant.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.8 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La SA fournit un service conforme à sa mission sociale, notamment par la maîtrise de ses niveaux de loyers. Elle dispose d'un réseau de personnel de proximité et d'une régie ouvrière qui participent à la qualité du service rendu aux locataires.

La société devra s'attacher à adapter son processus d'attribution et se montrer vigilante face aux signes de fragilité du marché de l'habitat sur son territoire d'intervention.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la société, d'une moyenne d'âge de 31 ans, a été constitué majoritairement dans les années 60-70. Il s'est développé à un rythme constant sur les deux décennies suivantes (environ 1 500 logements pour chaque période). Le rythme de construction s'est ensuite un peu ralenti sur la période 2000-2010 avec un peu moins de 1 000 logements livrés, puis connaît une nouvelle croissance forte depuis 2010.

Au 1^{er} janvier 2013, le patrimoine de la SA d'HLM est réparti en 152 ensembles immobiliers de logements collectifs qui représentent 63 % de la totalité du parc, et en 408 programmes de logements individuels. Les immeubles collectifs sont principalement de taille réduite (15 programmes dépassent les 100 logements, 45 se situent entre 30 et 100 logements et 92 concentrent moins de 30 logements). Le parc de logements individuels se caractérise par l'implantation diffuse de petites unités (295 opérations, soit les trois quarts, connaissent moins de 10 logements, seuls 47 programmes dépassent les 20 logements).

58 % des logements sont situés sur le territoire d'Angers Loire Métropole, dont notamment 33 % à Angers et 7 % à Saint-Barthélemy-d'Anjou. Les autres logements sont répartis sur plus de 118 communes, avec deux pôles d'implantation plus marqués à Segré et Chemillé. La société est propriétaire de 942 logements classés en zones urbaines sensibles (ZUS) à Angers et Trélazé. Sous l'égide de son actionnaire de référence, l'organisme a amorcé depuis 2010 un développement en Vendée (35 logements livrés).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Sur la période de contrôle, la société a approuvé, en octobre 2008, un plan stratégique de patrimoine (PSP), puis un nouveau en octobre 2013 qui couvre la période 2013-2020 et qui intègre la dimension de la rénovation énergétique du parc. Le plan, de bonne qualité, a été réalisé par les services de l'organisme, sans appui extérieur.

Le diagnostic repose sur un classement des immeubles, en fonction de quatre séries de critères caractérisant l'attractivité locative, la qualité énergétique, la qualité technique et la rentabilité financière. A chaque ensemble homogène d'immeubles, ainsi défini, correspondent des scénarii d'intervention dans les domaines technique, commercial et financier adaptés en fonction de la nature des logements (collectif / individuel) et du marché de l'habitat dans lequel ils s'insèrent. 60 % des ensembles immobiliers sont concernés par la définition d'actions volontaristes, compte tenu des valeurs de cotation plus faibles sur un ou plusieurs des critères mentionnés supra.

Les interventions en matière de mise à niveau de la performance énergétique des immeubles dans le cadre des engagements du Grenelle de l'Environnement sont identifiées de manière spécifique dans un plan stratégique énergétique, qui constitue un sous-ensemble du PSP. La SA prévoit le traitement de 1 925 logements énergivores (dont la totalité des 1 591 logements en classes énergétiques E, F ou G) à l'horizon 2020.

Les volumes financiers consacrés à l'entretien du parc, que ce soit en entretien courant et gros entretien ou en investissement, se situent à des niveaux élevés (cf. infra 5.4.1). La société

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

programme des réhabilitations lourdes pour trois ensembles immobiliers (292 logements), ainsi que des opérations de résidentialisation pour 1 254 logements. 11 programmes représentant 1 208 logements sont concernés par la conduite d'étude de recomposition urbaine. Deux immeubles (88 logements) sont voués à la démolition et le périmètre de vente s'élargit à 636 logements, répartis en 46 programmes, qui viennent s'ajouter au stock existant d'environ 300 logements.

La stratégie sur la gestion du parc existant est claire et cohérente. La consolidation financière issue du prévisionnel 2013-2022 présente la faisabilité des orientations décidées, tout en permettant à l'organisme d'afficher des indicateurs de bonne santé financière.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Sur la période 2008-2013, la société a livré 1 345 logements familiaux, dont 16 % ont été acquis en VEFA :

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Nombre de logements familiaux livrés	78	193	226	312	242	294	1 345
dont :							
Développés sous MO interne	78	96	152	164	219	281	990
Acquis en VEFA		26	74	75	23	23	221
Achetés en bloc		71		73			144

Ces livraisons représentent un niveau très élevé d'activité, avec une production moyenne annuelle de plus de 224 logements répartis sur 13 programmes immobiliers.

Les programmes sont financés à 75 %, dans le cadre d'opérations mixtes PLUS/PLAI et à 20 % sur des prêts PLUS uniquement. 34 logements ont été livrés sur la base d'un financement PLS.

La ventilation par zone territoriale de la production de logements obéit à la répartition suivante :

% de répartition des logements	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Zone 2	10 %	32 %	31 %	82 %	61 %	69 %	56 %
Zone 3	90 %	68 %	69 %	18 %	39 %	31 %	44 %

Ce tableau illustre l'inflexion intervenue à compter de 2011 en matière de réorientation du développement des opérations sur le territoire de l'agglomération angevine. Pour autant, sur l'ensemble de la période, on constate une distribution presque équilibrée de la livraison de logements entre les deux zones.

Les projets en cours de chantier ou de montage en janvier 2014 laissent augurer un volume de production de 174 logements pour l'année 2014 et de 507 au titre de 2015. En outre, plus de 330 nouveaux logements sont déjà identifiés en cours d'étude.

Les chiffres de 2013, ainsi que ceux issus de cette projection, se situent à un niveau très supérieur aux objectifs de production contractualisés dans la CUS (170 logements par an à compter de 2013).

Compte tenu du niveau de pression de la demande (cf. supra) et au regard de ses ambitions en matière de perspectives de développement à court et moyen termes, l'organisme ne peut pas faire l'économie d'une réflexion approfondie sur la recherche d'un calibrage ajusté de son niveau de production de logements pour les années futures.

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

4.3.2.1 Examen des conditions d'exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage

Au global, les opérations livrées sur la période 2008-2013 sont financées sur emprunt à 77 %, avec un apport en subventions de 10 % et la mobilisation de fonds propres à hauteur de 13 %. Cette ventilation n'évolue quasiment pas sur la période.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le prix de revient définitif moyen des opérations livrées s'établit à 1 611 € (TTC)/m² de surface habitable (1574 € pour les programmes acquis en VEFA) ; ce qui constitue un niveau de maîtrise des dépenses tout à fait satisfaisant au regard des coûts de construction constatés annuellement par la DREAL Pays de la Loire pour le département du Maine-et-Loire.

Le tableau suivant retrace l'évolution sur la période de contrôle des coûts de construction des opérations de l'organisme, qui ont augmenté en moyenne de 26 % en zone 2 et de 33 % en zone 3 :

Coût de revient TTC/m ² SH	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Zone 2						
Prix mini	1236 €	1130 €	1355 €	1390 €	1411 €	1557 €
Prix maxi	1656 €	1843 €	1750 €	1899 €	2215 €	2564 €
Prix moyen	1495 €	1616 €	1554 €	1641 €	1773 €	1892 €
Zone 3						
Prix mini	1061 €	1062 €	1295 €	1201 €	1326 €	1521 €
Prix maxi	1751 €	1554 €	1923 €	1472 €	1692 €	1858 €
Prix moyen	1244 €	1341 €	1546 €	1316 €	1459 €	1662 €

Le coût de bâtiment représente, de manière assez classique, en moyenne 79 % du prix total, la charge foncière 13 % et les honoraires 8 %.

Les conditions de déroulement des opérations en phase administrative et en phase chantier sont très bien maîtrisées ; le prix de revient définitif n'évoluant que de 1 % en moyenne par rapport aux prévisions établies dans le plan de financement initial. Il convient de relever que pour un tiers des opérations, le coût final est même inférieur.

La fonction maîtrise d'ouvrage est partagée entre le service « ingénierie du développement et du patrimoine », en charge du montage, jusqu'à l'obtention du permis de construire et de l'ensemble des opérations comptables et financières liées aux opérations, et le service « construction et amélioration du patrimoine » qui assure la conduite des programmes dans leur phase opérationnelle.

Au regard du volume d'activité et des résultats obtenus, le professionnalisme et la performance des équipes sont incontestables.

4.3.2.2 Conditions de dévolution des marchés publics

Obs 4 : La société ne respecte pas l'ordonnance de 2005 et ses décrets d'application pour la passation de ses marchés publics de maîtrise d'œuvre.

L'analyse précise des conditions de passation des 92 contrats de maîtrise d'œuvre sur la période 2008-2013 révèle que, dans 90 % des cas, la société procède principalement par choix discrétionnaire pour la désignation du maître d'œuvre de ses opérations, sans procédure de publicité ni de mise en concurrence. Elle s'affranchit ainsi du nécessaire respect des principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. Ce faisant, l'organisme ne respecte d'ailleurs pas sa propre procédure interne de dévolution de ses marchés qui prévoit une consultation systématique pour les marchés d'un coût compris entre 10 000 € et 100 000 € HT et l'organisation d'un appel d'offres simplifié au-delà et jusqu'au seuil des procédures formalisées.

La SA n'est en mesure de justifier de la conduite d'une procédure de mise en concurrence avec publicité que pour 7 des 18 opérations, pour lesquelles les seuils de procédures formalisées prévues par l'ordonnance du 6 juin 2005 trouvaient à s'appliquer.

La mise en place d'un comité d'engagement au sein de la société en 2010, dont la vocation est de statuer sur les conditions de faisabilité des opérations, n'a pas fondamentalement modifié les pratiques sur ce point, si ce n'est le fait de faire entériner par cette instance collégiale le choix du maître d'œuvre.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 4 :

Immobilière PODELIHA va lancer au 3^{ème} trimestre une procédure de consultation de maîtrise d'œuvre avec une publication presse.

La Mission prend acte de l'engagement de la société de se conformer aux règles de la commande publique pour ses marchés de maîtrise d'œuvre.

1) Objectif de la consultation :

Disposer d'un « vivier » d'une trentaine de maîtres d'œuvre pour 3 années de production.

2) Méthode envisagée pour la constitution d'une groupe maître d'œuvre de référence :

- a) Appel à concurrence par voie de presse sur un objectif de production tri annuel à convenir.
- b) Analyse des dossiers remis avec prédominance des références en logements sociaux pour le choix des maîtres d'œuvre.
- c) Le « vivier » comportera environ 30 à 35 maîtres d'œuvre.

3) Choix d'un maître d'œuvre par opération :

- a) Consultation de 3 à 4 maîtres d'œuvre, par voie électronique, présents dans le fichier des référents tri annuels suivant convergence des capacités à faire par taille et type d'opération.
- b) Remise d'une note d'intention par programme, avec références récentes, coût de la prestation.
- c) Choix du maître d'œuvre en commission d'attribution des offres (cf. process marchés de travaux).

Nota bene :

- 1) La procédure couvrira également les travaux de réhabilitation.
- 2) Les prestations supérieures aux seuils européens feront l'objet de la procédure spécifique (publicité J.O.U.E.).

En effet, si une liste de trois maîtres d'œuvre potentiels par opération est soumise à ce comité, en vue de la désignation du titulaire du marché, les critères de sélection et de choix ne sont toujours pas formalisés.

Le défaut de justification des décisions prises se retrouve également dans la conduite des procédures d'appel d'offres. Ainsi, pour l'opération un cabinet est désigné sans aucune justification, alors qu'à l'issue de la cotation, deux candidats présentent le même nombre de points.

Il appartient à la société de revoir impérativement ses pratiques dans ce domaine, afin de se mettre en conformité avec les exigences de l'ordonnance de 2005.

La Mission a par ailleurs constaté que l'examen des conditions financières des marchés ne révélait pas d'anomalie, et que sur la période du contrôle, la société a contractualisé avec 30 cabinets différents.

L'examen complet des conditions de déroulement de deux opérations de construction neuve et de deux programmes de réhabilitation a permis de constater la bonne application, sur le fond comme sur la forme, des règles de la commande publique en matière de marchés de travaux.

L'analyse des modalités d'acquisition en VEFA de trois opérations n'appelle pas d'observations particulières, au regard des exigences de la commande publique et de la jurisprudence administrative.

Obs 5 : La société ne sollicite pas systématiquement l'avis préalable du directeur des services fiscaux pour ses opérations d'acquisitions immobilières.

A quelques exceptions près, la société n'a pas été en capacité de produire l'avis du directeur des services fiscaux, à requérir préalablement à l'acquisition foncière des terrains d'assiette des programmes ou à l'achat en VEFA d'ensembles immobiliers, en vertu des dispositions de l'article L. 451-5 du CCH.

Les conditions de prix obtenues par la SA sur l'ensemble de ses acquisitions de la période 2008-2012 n'appellent pas de commentaire particulier.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Politique générale

A l'occasion de l'élaboration de son budget annuel, l'organisme définit une programmation annuelle des travaux de gros entretien et d'amélioration, les dépenses de gros entretien dans le cadre des travaux de réhabilitation, ainsi qu'une enveloppe non affectée pour les interventions non programmables.

L'élaboration du programme se fonde sur la confrontation entre les fréquences d'intervention théoriques sur le patrimoine (par nature de travaux et par composant) et les campagnes systématiques de repérage de terrain.

La programmation est cohérente et calée sur une appréciation exigeante des besoins du parc en vue d'un maintien en parfait état. Elle intègre dans la mesure du possible des regroupements de travaux, afin d'engager des actions coordonnées de réhabilitation.

Les dépenses de gros entretien sont homogènes d'une année sur l'autre et représentent sur les cinq dernières années environ 5,1 M€ par an. L'effort financier sur l'entretien courant - régie incluse - s'évalue sur la dernière période à environ 2,1 M€ par an, portant ainsi l'effort de maintenance immobilière (hors investissements) à 7,2 M€ par an, soit en moyenne sur la période 765 € par logement et par an. Ce niveau de dépenses se situe sur la période 2008-2012 quasiment au niveau du 8^{ème} décile des valeurs de référence « Boléro », en lien direct avec le très bon état général du parc. Le montant des travaux d'amélioration et de renouvellement de composant, qui correspondent en 2012 à un investissement de plus de 3,5 M€, ont presque doublé sur la période, en lien avec l'engagement d'opérations de réhabilitation lourde.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 5 :

Le respect de cette pratique se faisant à géométrie variable, la procédure a été recalée immédiatement afin de systématiser la consultation des services fiscaux pour toute acquisition.

Dont acte.

L'effort global de maintenance consacré par la société, qui est de l'ordre de 1 020 € par logement sur la période passée et qui devrait dépasser 1 400 € par logement à moyen terme avec les travaux liés à la performance énergétique, constitue un gage de maintien de l'attractivité de son parc.

Le plan stratégique énergétique (PSE) concerne au total 2 583 logements. La problématique principale concerne le traitement des logements individuels (83 % du parc le plus énergivore – étiquettes E, F et G) chauffés à l'électricité dans 90 % des cas.

Le PSE se concrétise, après une année de décalage, sur une première tranche de travaux à réaliser en 2014 et 2015 pour 395 logements. Sur la base d'un diagnostic précis, la société a opté pour la passation d'un marché de conception-réalisation avec obligation de résultats sur le passage à l'étiquette C. La solution retenue consiste en un passage à l'énergie gaz avec raccordement au réseau, lorsque cela est possible, ou plus majoritairement à une citerne autonome, avec un coût d'un peu plus de 11 500 € HT par logement.

4.4.2 Gestion de l'entretien et de l'exploitation du patrimoine

En matière d'entretien courant, l'organisme dispose d'une régie ouvrière de 33 agents qui interviennent dans les logements, en réparation ou en diagnostic, suite aux réclamations techniques des locataires, dans les parties communes des immeubles et dans la gestion des espaces verts.

Les principaux contrats d'entretien et d'exploitation du parc (chaudières, chaufferies, ascenseurs, robinetterie) ont tous fait l'objet d'une mise en concurrence récente. Les procédures relatives à la commande publique sont parfaitement respectées.

La SA gère un parc de 120 ascenseurs et assure un suivi scrupuleux de ses contrats. Leurs durées sont parfois ajustées pour regrouper l'entretien de plusieurs appareils dans un même appel d'offres. Les contrôles techniques quinquennaux ont été réalisés.

Le suivi d'exécution des contrats d'entretien des appareils à gaz est bien assuré. Sur la base des signalements du prestataire, les logements dont les équipements n'ont pas été révisés dans l'année (principalement du fait du locataire) sont repérés et donnent lieu à des actions personnalisées de relance, qui peuvent aller jusqu'à la sommation par huissier.

Les dossiers techniques de diagnostic des immeubles (amiante, DPE...) sont très clairement répertoriés. La société a fait réaliser les constats de risques d'exposition au plomb (CREP) pour l'ensemble des parties communes des immeubles concernés par ce diagnostic et pour les logements au fur et à mesure de leur libération, lorsque l'information était connue. L'organisme n'est donc pas en mesure de garantir avec certitude que la totalité des logements concernés ait bien fait l'objet d'un CREP. Un marché de réalisation des diagnostics amiante dans les parties privatives, de mise à jour des dossiers techniques amiante et de réalisation des CREP, engagé conjointement avec les autres ESH du groupe Podeliha, a été notifié en décembre 2013, en vue notamment d'assurer le caractère systématique de la réalisation des CREP, et donc devrait satisfaire aux obligations de l'organisme en la matière.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La société s'est engagée depuis quelques années dans une démarche structurée de vente de logements HLM, avec une montée en régime progressive. Le tableau ci-après détaille pour la période 2008-2012 le rythme de mise en commercialisation et de vente effective :

	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de logements proposés à la vente au 31/12	232	231	259	288	360
Dont nombre de nouveaux logements mis en vente en cours d'année	52	29	64	72	116
Nombre de logements vendus à l'unité	42	30	36	43	44

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

On constate en moyenne un ratio de 15 % relatif au nombre de ventes réalisées rapporté sur le stock de logements dans le plan de vente annuel. Le taux d'écoulement est donc un peu supérieur à ce qui est habituellement constaté (autour de 10 %). La ré-alimentation permanente du stock par la mise en vente de nouveaux programmes chaque année (représentant en moyenne environ 25 % du total) contribue à l'atteinte des résultats observés.

Au plan organisationnel, la société a internalisé la fonction études et commercialisation à compter de 2010, par le recrutement d'un responsable des ventes.

Sur la période, la société a vendu 195 logements, au bénéfice de locataires occupants - ou de leurs descendants - (55 %), d'autres locataires de son parc (21 %) et de tiers (24 %). Les locataires qui ont acquis leur logement disposent d'une ancienneté d'occupation moyenne d'un peu plus de 12 ans.

Les logements vendus sont très majoritairement des T3 et des T4. Les ventes sont intervenues à 80 % pour des opérations pavillonnaires situées en dehors de l'agglomération angevine. Les conditions de prix (représentant en moyenne 96 % du montant de l'estimation des domaines) sont très hétérogènes et directement liées à la nature du logement (individuel / collectif), à son ancienneté et à l'état du marché local de l'habitat :

Type de logement	Nombre	%	Prix mini	Prix maxi	Prix moyen
T1	2	1 %	32 000 €	62 000 €	47 000 €
T2	10	5 %	39 060 €	73 000 €	53 918 €
T3	75	38 %	47 500 €	120 000 €	72 284 €
T4	84	43 %	51 750 €	150 000 €	84 549 €
T5	21	11 %	67 500 €	192 000 €	113 287 €
T6	3	2 %	88 000 €	97 500 €	92 833 €

Les modalités de mise en œuvre de la vente des logements, appréciées sur un échantillon de 21 dossiers, sont menées conformément à la réglementation. Un dossier, qui ne présente pas de caractéristiques particulières, n'a pu être produit par l'organisme.

Le plan stratégique de patrimoine prévoit l'intégration graduelle dans le potentiel de vente de 53 nouveaux programmes immobiliers, représentant 636 logements avec un nombre quasiment équivalent de logements individuels et de logements collectifs. Il s'agit d'une véritable inflexion dans la politique de vente de l'organisme, puisque jusqu'à présent la politique de vente était nettement orientée vers des programmes pavillonnaires.

Cette politique de vente induit la génération de copropriétés, dont la société confie pour l'instant la gestion syndicale à un cabinet extérieur. La société a opté pour le principe de la mise en vente complète de bâtiments ou de cages d'escalier bien identifiés au sein des ensembles immobiliers, sans volonté de conservation à terme de la majorité des tantièmes.

Pour les opérations concernées, se posera, à plus ou moins brève échéance, la question relative au maintien d'un bon niveau de maintenance sur les immeubles en copropriété, la décision de programmation de travaux relevant d'un accord en assemblée générale.

4.6 ACCESSION SOCIALE

La SA assure de longue date une activité d'accession sociale à la propriété, notamment afin de répondre aux besoins de mixité sociale dans les zones d'habitat voulue par les collectivités territoriales. La plupart des programmes développés le sont dans le cadre d'opérations groupées avec des logements locatifs.

L'organisation de l'activité repose sur un service dédié de quatre salariés, qui s'appuie pour les missions de prospection foncière et de commercialisation sur les prestations du GIE Podeliha (cf. supra).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Sur la période 2008-2013, les résultats de l'activité peuvent s'illustrer au travers des deux tableaux suivants :

Accession sociale	2008	2009	2010	2011	2012	2013 ¹	Total
Réservations	25	46	65	53	21	16	226
Contrats de ventes	37	25	79	56	24	20	241
Livraisons	31	32	35	47	42	55	242

Location - accession	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Réservations	5	6			1	2	14
Contrats de ventes			8		3		11
Livraisons		8		3	1	1	13

La société vend et construit ainsi en moyenne un peu plus de 40 logements par an en accession sociale. L'analyse du fichier des ventes et d'un échantillon de 37 dossiers a montré le respect des plafonds de ressources (les revenus des ménages se situent en moyenne à 67 % des plafonds PLS accession) et a permis de vérifier le caractère social des ménages accédants. Une seule situation au-dessus du plafond de référence PLI accession a été relevée.

La part des investisseurs dans la totalité de la clientèle s'élève à 20 % ; ce qui représente un taux significatif.

Les opérations sont situées très majoritairement en zone B2 et affichent des prix de vente moyens inférieurs aux plafonds réglementaires applicables :

Accession sociale	Nb logements	Prix moyen	Prix mini	Prix maxi
Zone B2	209			
Prix de vente (euros/m ² de surface utile)		2 165 €	1 139 €	2 992 €
% des prix de vente / plafond		82 %	48%	115 % ²
Zone C	32			
Prix de vente (euros/ m ² de surface utile)		1 633 €	1 367 €	1 866 €
% des prix de vente / plafond		73 %	65 %	82 %

Location - accession	Nb logements	Prix moyen	Prix mini	Prix maxi
Zone B2	11			
Prix de vente (euros/m ² de surface utile)		1 694 €	1 615 €	1 937 €
% des prix de vente / plafond		72 %	66 %	84 %

Les prix de vente Ils font ressortir des niveaux qui, s'ils sont parfaitement réglementaires, apparaissent élevés pour drainer une clientèle sociale large sur le territoire d'intervention de la société.

Cette rapide analyse est corroborée par les constats opérés dans les rapports d'activité annuels du service accession de la société, qui relèvent un âge moyen des accédants proche de 45 ans. De fait, les primo-accédants ne constituent donc pas le cœur de cible de la clientèle de la société.

La marge nette réalisée par la société, calculée hors frais financiers et coût de conduite d'opération interne non supporté par le seul service accession, représente en moyenne 8 % du prix de vente du logement HT. Les conditions de commercialisation sont globalement satisfaisantes, même si deux opérations (Eco-quartier à Angers et La Reux à Saint-Barthélémy d'Anjou) connaissent des rythmes de vente ralentis.

La société propose un dispositif complet de sécurisation pour les accédants sociaux, avec les garanties de rachat du logement et de relogement en cas de difficultés économiques et sociales, et une assurance revente qui prend en charge la perte financière éventuelle en cas de vente forcée liée à un accident de la vie.

¹ Les chiffres sont arrêtés au 01/11/2013.

² Le dépassement concerne un logement (opération Desjardins), sans pour autant remettre en cause la conformité réglementaire des prix à apprécier pour l'opération dans son ensemble.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'organisme est également susceptible de s'associer sous forme de SCCV constituées avec la SCIC Castors Angevins et Procivis pour la réalisation conjointe d'opérations.

Dans le cadre de la reconfiguration à venir du groupe Podeliha, la SCIC Castors Angevins va assurer seule pour le compte du groupe l'ensemble des opérations d'accession sociale.

4.7 RENOVATION URBAINE

La société est signataire du programme de rénovation urbaine de la ville d'Angers contractualisé avec l'ANRU en 2004. Elle est intervenue à ce titre en matière de réhabilitation sur le FJT Darwin et de résidentialisation sur ses ensembles immobiliers du quartier de Monplaisir. La SA d'HLM Val de Loire a également participé à la reconstitution de l'offre, dans le cadre des démolitions des immeubles de l'office d'Angers. Elle a satisfait à ses obligations en la matière par la réalisation de 13 ensembles immobiliers de 117 logements livrés entre 2004 et 2009 et en tenant compte de la programmation de 19 logements au titre de l'avenant n° 10 de clôture à la convention ANRU

4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société exerce de manière performante sa maîtrise d'ouvrage de production de logements, en termes de qualité et de maîtrise des coûts. Elle assure de manière constante un très bon niveau de maintenance de son parc. L'organisme devra impérativement se mettre en conformité avec la réglementation pour la dévolution de ses marchés publics de maîtrise d'œuvre et engager une réflexion fine sur ses perspectives de développement.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 GESTION DE LA DETTE ET TRESORERIE

L'encours de la dette de Val de Loire s'élevait au 31/12/2012 à 246,5 M€. Cette dette est constituée à 79,5 % de prêts à taux indexé, principalement des prêts CDC sur Livret A, mais aussi sur Euribor et Inflation. La part significative (20,5 %) de la dette en taux fixe traduit une stratégie active en matière de gestion de la dette. En lui ajoutant les 28 M€ des contrats de swap sur prêts (cf. infra), c'est presque un tiers de la dette de la société qui est payé sur la base de taux fixes.

La société recourt aux services d'un cabinet spécialisé pour l'accompagner dans son travail d'analyse et d'optimisation de sa dette. La dernière analyse réalisée sur l'encours pour 2012/2013 préconise notamment le maintien, voire le renforcement de la part des financements à taux fixe dans le portefeuille d'emprunt, sachant que plus du tiers de l'actuel encours à ce taux va arriver à échéance dans les cinq ans à venir et que 20 M€ de swap arrivent à terme en 2016.

Au-delà de ces éléments relatifs aux stratégies possibles en matière de gestion de l'encours, il convient de rappeler que la société bénéficie d'une situation favorable pour ce qui concerne le poids de l'annuité rapporté aux produits des loyers. Ainsi, fin 2012, ce ratio représente 43,2 %, soit une valeur située au niveau du 3^{ème} décile, pour une valeur médiane de 49,4 % pour les ESH de province en 2011.

Diverses actions ont donc été réalisées au cours des précédentes années, afin d'optimiser l'encours de la dette et la trésorerie de la société. Plusieurs d'entre elles visent à réduire le risque de taux attaché à une part très importante de financements de programmes locatifs, adossé au taux du Livret A. La fixation d'une partie du coût de ces financements a été recherchée par la mise en place de contrats d'échange de taux de couverture. Le CA du 3 mars 2006 a autorisé la souscription de trois contrats de couverture, pour une enveloppe globale de 25,7 M€ de prêts indexés sur le Livret A. Ces contrats, non spéculatifs sont classés au titre de la charte Gissler¹ en catégorie 1A.

¹ La classification Gissler permet de ranger les produits financiers structurés selon une matrice à double entrée : le chiffre (de 1 à 5) traduit la complexité de l'indice servant au calcul des intérêts de l'emprunt et la lettre (de A à E) exprime le degré de complexité de la formule de calcul des intérêts.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Trois contrats ont été conclus avec CALYON, chacun reposant sur une formule de calcul différente à des fins de diversification du risque. Ces contrats ont été conclus pour une durée de 10 ans, avec un terme en août 2016. Ils ont en commun le principe de la perception par Val de Loire d'une rémunération au taux du Livret A, en échange du paiement d'un taux fixe (voire d'un taux variable en cas de franchissement de barrières prédéfinies). Les taux fixés payés par Val de Loire varient selon les contrats et selon les périodes de 2,75 % à 2,83 % (voire ponctuellement 4,65 % pendant une brève période). Dans le contexte de l'époque, ces taux s'avéraient plutôt avantageux au regard d'un Livret A coûtant entre 2,5 % et 4 % entre 2006 et 2009. Par la suite, avec la baisse constante de rémunération de celui-ci, la situation a évolué en défaveur de l'organisme sur ses trois contrats à partir de 2010.

Puis en 2010, la société a réalisé une opération en deux temps visant aussi à fixer une nouvelle enveloppe de prêts CDC de 9,5 M€. Dans un premier temps la société a négocié avec la CDC une modification de l'index de référence de ces prêts, du taux du Livret A vers l'Euribor 3 mois, et par la suite, elle a mis en place avec la BCME un swap de couverture pour une durée de 30 ans, échangeant le nouveau taux indexé contre le paiement d'un taux fixe de 3,56 %.

Jusqu'en 2009 l'impact financier cumulé de l'opération d'échange de taux est resté globalement neutre. En revanche, par la suite la situation s'est dégradée. Ainsi, de 2009 à 2013, le cumul des pertes annuelles résultant des conditions défavorables de l'échange s'est élevé à 2,1 M€, soit un montant moyen annuel de 415 k€, à rapprocher du coût annuel moyen des financements locatifs sur la même période, à savoir 6,2 M€. Une présentation est faite annuellement (excepté en 2013) au conseil d'administration de l'évolution de la situation ; elle se limite toutefois à la seule performance des opérations de swap pour l'année, elle ne traite pas des valorisations des contrats⁴ (elles étaient de -1 018 k€ fin 2013 pour les 3 contrats CALYON) ni ne fait état d'autres options que leur poursuite jusqu'au terme du contractuel initial. Une présentation plus exhaustive de la situation mériterait d'être fournie, afin de disposer d'une dernière situation avant réalisation de la fusion.

Outre ce travail sur la mise en œuvre de divers outils permettant la fixation d'une partie significative des taux de ses prêts, Val de Loire a mis en place avec la CDC une ligne globale de financement de 83,5 M€ sur la base d'engagements pluriannuels d'investissement (757 logements neufs et 523 réhabilités) sur la période 2010-2012. Cette ligne globale a été renouvelée pour une durée de 18 mois (échéance avril 2014) pour un montant de 36,9 M€.

Enfin, la société a également recherché les moyens de réduire le coût de ses financements, notamment en procédant à une mise en consultation des divers établissements financiers. Depuis 2008, des lignes de crédit sont mises en place pour assurer le préfinancement de ses nouvelles opérations ou le portage financier d'opérations d'acquisition foncière, quand les taux proposés s'avèrent plus avantageux que ceux proposés par la CDC. Au moment du contrôle, la société disposait de deux lignes de crédit contractées avec le Crédit Agricole, respectivement de 10 M€ et de 2 M€, chacune d'une durée de 48 mois, jusqu'en 2017. Fin 2012, elles étaient intégralement mobilisées.

La société met en œuvre une gestion de trésorerie dynamique, sur la base des prévisions glissantes à 4 mois, transmises par tous les services ; le service financier actualise quotidiennement les prévisions, sur la base des dernières opérations bancaires comptabilisées. Il est ainsi possible de chercher la meilleure réponse, placement des excédents, utilisation des possibilités de découvert, arbitrage au bénéfice des conditions de rémunération du compte courant...

L'examen des situations, au 31 décembre 2012 et contemporaine, affiche que les différents supports de placements utilisés par la société sont conformes à la réglementation (art. R. 423-74 et suiv. du CCH). Dans le contexte de taux actuel, il s'agit principalement de comptes à terme et de livret A.

⁴ Montant des éventuelles soultes que la société pourrait avoir à régler à l'établissement financier en cas de sortie avant le terme contractuel.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE

5.2.1 Organisation de la direction financière

Une même direction regroupe les ressources humaines, les systèmes d'information, la qualité/contrôle interne, ainsi que les ressources financières.

Ce dernier service est actuellement composé de six personnes, le responsable, la contrôleuse de gestion et quatre gestionnaires. Le principe d'organisation combine attribution de tâches aux agents et polyvalence, le tout dans un corpus de procédures spécifiques « PS1 - Gérer les finances ».

La société met en œuvre un mode d'organisation particulier qui implique l'ensemble des services dans le traitement comptable des différents documents et pièces liés à chaque domaine d'activité ; cette organisation se traduit par la présence dans les autres directions d'assistants administratifs et comptables. Dans ce mode d'organisation, le service des ressources financières n'a pas vocation à traiter l'ensemble des enregistrements, mais se positionne dans une logique de supervision et d'audit, sachant que lui restent dévolues les principales missions comptables et financières (élaboration des comptes annuels et du budget, prévisionnelle, gestion de trésorerie...).

5.2.2 Appréciation de la tenue des comptes

L'examen par sondage d'un échantillon de pièces comptables n'a pas mis en évidence d'anomalies de nature à remettre en cause les comptes annuels ; toutefois quelques points méritent d'être rectifiés.

Sur la forme des documents réglementaires, quelques annexes sont partiellement manquantes ou incomplètes : annexe littéraire décrivant les faits caractéristiques de l'exercice, les principes, règles et méthodes comptables (manquent les faits de l'exercice), tableaux de ventilation des charges et des produits (l'imputation en fonction de leur nature dans les différentes colonnes des tableaux manque de précision dans la ventilation et impacte à l'occasion la cotisation annuelle additionnelle à la CGLLS), tableau relatif aux terrains à aménager c/31 (mise en cohérence les éléments descriptifs des terrains avec données financières actualisées au moment de leur utilisation).

Le principe comptable de non-compensation charges/produits doit être respecté. Ainsi, les écritures comptables annuelles relatives aux contrats de SWAP doivent présenter l'ensemble des produits et charges afférents et non des écritures enregistrant les soldes des diverses opérations. Ce même principe est rappelé pour ce qui concerne l'ensemble des écritures relatives aux mouvements des comptes de provisions.

De même, les dépenses engagées à l'occasion de la réalisation des travaux dans les logements, intervenant à la suite d'un état des lieux, relèvent du gros entretien c/6152 et non de l'entretien courant c/6151.

Les coûts de conduite d'opération, imputés à une partie des immobilisations produites (réhabilitation, acquisition-amélioration, vente en VEFA) et dont le mode de calcul n'est pas spécifié dans l'annexe réglementaire dédiée, sont déterminés de façon forfaitaire au taux de 2 %, sans que soit justifié le fait qu'ils n'excèdent pas les coûts réels supportés par la société.

A noter que, pour ce qui concerne les autres opérations immobilières, la société n'impute pas de coûts ; ce qui a pour effet d'altérer la fidélité de l'image financière de ces opérations et de réduire le résultat d'exploitation de l'année.

Enfin, on peut également relever le fait que les résultats d'exploitation annuels de la société supportent le cumul d'options comptables particulièrement contraignantes⁵, notamment en matière d'amortissement et de provisions, avec pour conséquence une minoration de son niveau affiché.

⁵ Amortissement du composant structure sur une durée réduite à 45 ans, provisionnement des créances locataires à 100 % de plus de quatre mois, admission en non-valeur systématique à partir d'un an d'ancienneté...

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.3 Politique de provisionnement

D'une manière générale, l'approche comptable de la société en matière de provisionnement de ses risques et charges s'avère extrêmement prudente. Les diverses provisions constituées appellent les remarques suivantes :

Obs 6 : La PGE constituée par la société doit être suffisamment fondée pour pouvoir être conservée en l'état.

La fiabilité de la provision pour gros entretien, dotée par la société, sur la base de prévisions pour les deux années à venir, s'avère limitée. En effet, l'examen sur plusieurs exercices de leur actualisation indique des évolutions significatives (à volume financier constant), pour les travaux à réaliser d'une année à l'autre, et donc un écart entre prévisions et réalisations. Si ce processus d'actualisation traduit la nécessaire évolution de la programmation, les prévisions doivent présenter un niveau de fiabilité suffisant (non seulement en termes d'enveloppe financière globale), pour pouvoir justifier la constitution d'une provision. La nature des travaux prévus pouvant également être revue, afin de ne provisionner que des montants significatifs.

Les provisions dotées, afin de couvrir le risque d'impayé, le sont dans des conditions propres à la société, largement plus contraignantes que les préconisations de l'instruction comptable. Le provisionnement de 100 % de la dette est ainsi acquis, pour les locataires en place ou partis, lorsque la dette est supérieure à quatre mois ou bien si une procédure judiciaire est initiée à l'encontre d'un locataire en place.

Obs 7 : Les modalités de comptabilisation des créances irrécouvrables ne sont pas réglementaires.

Outre ces règles de dotations particulières, les conditions, dans les lesquelles ces créances sont par la suite considérées comme irrécouvrables (c/654), ne respectent pas les principes comptables applicables en la matière. Le caractère irrécouvrable ne peut être automatiquement acquis, en raison d'une ancienneté de la dette supérieure à un an, il doit être justifié au regard de critères tels que : débiteur disparu sans laisser d'adresse, règlement au moyen d'un chèque volé, attestation d'irrécouvrabilité délivrée par un huissier... Les pratiques actuelles de la société méconnaissent le dispositif de recouvrement externalisé et, notamment, l'existence des attestations d'irrécouvrabilité établies par le prestataire en charge du recouvrement des dettes sur les locataires sortis. Enfin, les modalités de comptabilisation devront être revues, la reprise de la provision (c/7827) ne constituant pas un produit exceptionnel (c/7714) mais bien une reprise sur provision.

5.2.4 Les Foyers

Le Val de Loire possède actuellement trois foyers (deux foyers de jeunes travailleurs et un foyer logement pour personnes âgées), représentant l'équivalent de 165 logements. Le précédent rapport avait mis en avant l'irrégularité de la provision pour risques, constituée pour prévenir les éventuelles difficultés d'exploitation du gestionnaire du foyer Darwin. Au jour du contrôle, cette provision avait été intégralement reprise. Parallèlement, les deux autres foyers présentaient des dispositifs particuliers, visant à gérer le niveau de la redevance payée par les gestionnaires, au plus près des capacités financières de ces derniers. Pour cela, des mécanismes d'aménagement de l'effort financier ont été mis en place avec l'accord des gestionnaires.

Obs 8 : La provision constituée pour prévenir les éventuelles difficultés d'exploitation du gestionnaire du foyer Harmattan ne pouvait être réglementairement dotée.

De plus, une provision pour prévenir les éventuelles difficultés d'exploitation du gestionnaire du foyer Harmattan a été dotée en 2010. Son montant correspondant à l'équivalent d'un risque de six mois de pertes de loyer. Tout comme précédemment pour le foyer Darwin, il est rappelé que le risque de pertes d'exploitation ne peut être couvert par une provision ne répondant pas aux conditions de définition de celle-ci.

Il est à noter également le suivi extra-comptable du solde de provision pour gros entretien pour chacun des trois foyers permettant de disposer d'un historique de sa dotation et de son utilisation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 6 :

La PGE est constituée sur une programmation de travaux sur 2 ans, avec une forte évolution des travaux réalisés dans le temps par rapport à la programmation. Avec la fusion, le mode de définition des travaux constitutifs de la PGE va être revu afin de faire converger plus fortement Programmation de travaux et réalisation sur la durée.

Il est pris bonne note des évolutions annoncées.

Obs n° 7 :

A l'arrêté des comptes 2014, les créances locataires seront considérées comme irrécouvrables, en prenant en compte non seulement l'ancienneté de la créance mais aussi l'état d'avancement des procédures et dans la mesure du possible au vue des attestations d'irrécouvrabilité établies par le prestataire.

La Mission prend acte.

Obs n° 8 :

Même si la forme peut être contestée, le fond de cette provision pour risque était pleinement justifiée sachant que fin 2012, la provision pour créances impayées est de 99 834,95 €. Un plan d'apurement sur 9 ans est prévu. A ce jour, Le Val de Loire n'a encaissé aucune échéance.

Comme le rappelle l'organisme, les conditions formelles permettant de constituer une provision dans des conditions réglementaires ne sont pas réunies.

L'observation est maintenue.

Enfin, toujours concernant les foyers appartenant à la société, du fait de leur nombre réduit, la question de l'identification d'un référent interne en charge des divers aspects de leur exploitation, n'a pas été formalisée ; les intervenants actuels ne traitant alors que d'aspects ponctuels relatifs à ces ensembles immobiliers.

5.3 ELEMENTS DU TRAIN DE VIE DES DIRIGEANTS ET COMMUNICATION EXTERNE

L'examen des justificatifs relatifs aux éléments de train de vie des dirigeants (notamment un examen par sondage des dépenses réglées au moyen des deux cartes bancaires de la société dont sont titulaires le directeur général et le directeur financier), ainsi qu'aux dépenses des relations publiques et aux divers honoraires supportés par la société, n'appelle pas d'observation particulière.

A noter que pour ce qui concerne les frais engagés par le directeur général, un visa du Président est systématiquement apposé sur les justificatifs présentés au paiement.

5.4 ANALYSE FINANCIERE

5.4.1 Analyse de l'exploitation

(en k€)	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	461	-558	1 450	1 440	1 400
Marge sur prêts	61	56	50	48	39
Loyers	36 056	37 216	38 914	41 030	42 744
Coûts de gestion (hors entretien)	-7 428	-6 300	-8 906	-9 137	-9 548
Entretien courant	-2 452	-2 372	-2 485	-2 631	-2 636
Gros entretien	-4 611	-4 606	-4 576	-4 126	-4 306
TFPB	-3 640	-3 971	-4 124	-4 667	-4 986
Flux financiers	656	353	547	801	579
Flux exceptionnels	15	63	182	240	186
Autres produits d'exploitation	281	338	790	883	880
Pertes sur créances irrécouvrables	-147	-208	-276	-459	-566
Annuité	-14 221	-13 984	-14 921	-16 762	-17 441
Autofinancement net⁶	5 030	6 027	6 644	6 661	6 344
en % du chiffre d'affaires	12,1 %	14,1 %	13,1 %	13,5 %	11,8 %

P.M. Autofinancement courant HLM

La société tire l'essentiel de ses produits d'exploitation de son activité de gestion locative ; 42,7 M€ pour un chiffre d'affaires de 53,6 M€ fin 2012. La croissance du produit des loyers et redevances quittancées entre 2008 et 2012 (+ 6 708 k€) s'explique à hauteur de 93 % par les hausses annuelles décidées en conseil d'administration.

Les loyers moyens de l'organisme sont globalement contenus (cf. supra § 3.3.1) et, bien qu'il reste une marge de manœuvre de l'ordre de 8 %, celle-ci paraît peu mobilisable dans un marché local du logement qui présente des signes de forte détente.

Dans un contexte de progression constante de la vacance sur toute la période (cf. supra § 3.4) Les pertes financières locatives sont passées de 1 229 k€ en 2010 à 1 838 k€ en 2012, les premiers chiffres pour 2013 présentent une accélération du phénomène avec une augmentation de 30 % en 2013. Pour cette année, la perte atteint 2 385 k€ . De façon durable, près de 30 % de ces pertes résultent de la vacance technique.

L'accession est une composante régulière de l'exploitation de la société. Elle recouvre principalement la vente de logements en VEFA, l'accession sociale en PSLA, la commercialisation de terrains à bâtir,

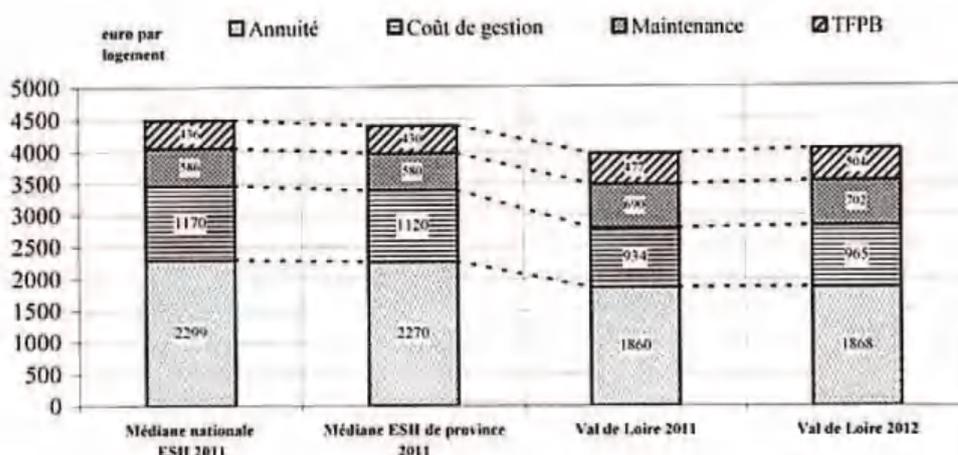
⁶ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

ainsi que la vente occasionnelle de locaux professionnels. L'exercice 2012 a vu la livraison de 45 logements (en moyenne un peu plus de 40 logements ont été livrés au cours des derniers exercices), 6 terrains et 1 local professionnel. La marge nette dégagée correspond en moyenne à 8 % du prix de vente du logement HT hors frais financiers et coût de conduite d'opération interne (supra § 4.6). Bien qu'elle soit restée stable au cours des derniers exercices, cette situation évoluera prochainement à l'occasion de la fusion avec le transfert, à l'intérieur du groupe, de l'activité accession à la SCP Castors Angevins.

Enfin, il subsiste une activité marginale de gestion de prêts qui dégage une marge non significative.



Les charges, dont l'impact est le plus significatif dans le cycle d'exploitation, sont :

- des coûts de gestion particulièrement maîtrisés réduits : 965 €/logt, valeur inférieure au 3^{ème} décile des ESH de province stable sur la période et bien que pénalisée par les modalités de calcul et d'intégration des coûts de conduite d'opération dans les opérations immobilières ;
- des charges de personnel, dont le coût rapporté au logement s'élève en 2012 à 642 €, soit moins que la valeur médiane de 660 €/logt pour 2011 ;
- un coût de la TFPB élevé, 477 €/logt pour une médiane de 430 €/logt, situation qui s'explique par la combinaison d'un patrimoine assez âgé (31 ans en moyenne) et une fiscalité locale plutôt pénalisante ;
- des dépenses de maintenance, restant à la charge de la société, conséquentes : 702 €/logt en 2012 (765 €/logt en moyenne sur les cinq exercices), ce qui est très nettement au-delà de la médiane de 580 €/logt, et qui traduit l'orientation volontariste de la société en termes de politique de maintenance ; cette dernière se combinant avec des campagnes de réhabilitations (cf. supra § 4.4.1). Les résultats en termes de maintenance étant confirmés par les visites sur sites.

Les produits financiers, quant à eux, fluctuent d'une année à l'autre, en relation avec le niveau de trésorerie disponible et les taux de rémunération proposés par les établissements financiers. Fin 2012, cela constituait une ressource équivalant à 68 € par logement, voisine de la médiane pour les ESH en 2011 qui était de 70 €/logt.

A noter que la situation, ponctuellement plus confortable de 2011, s'explique par le cumul de plusieurs éléments favorables : un niveau moyen de trésorerie de l'ordre de 30 M€ pendant huit mois, un encours de 22 M€ de CAT rémunérés avec un taux moyen de 3,5 % et dont 5 M€ ont été remboursés fin 2011 avant échéance.

Enfin, le poids de l'annuité locative reste globalement constant sur la période et doit être remis en perspective avec les diverses stratégies de gestion de la dette et de la trésorerie développées (supra § 5.1). Fin 2012, l'annuité rapportée au logement s'établit à 1 868 €, soit l'équivalent d'une charge financière correspondant à 43,2 % des produits locatifs de l'année ; cette valeur est plutôt favorable au regard de la valeur médiane qui est, quant à elle, de 49,4 %.

L'autofinancement net dégagé reste d'un niveau satisfaisant, avec une moyenne sur les cinq derniers exercices de 13 % du chiffre d'affaires annuel, comparé à un taux médian de 8,92 % pour 2011.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.4.2 Analyse des bilans

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	70 800	80 403	93 124	107 127	116 110
<i>dont situation nette</i>	<i>46 941</i>	<i>52 781</i>	<i>60 090</i>	<i>66 966</i>	<i>73 591</i>
Provisions pour risques et charges (passif)	11 632	10 794	11 453	11 749	11 524
<i>dont PGR</i>	<i>9 188</i>	<i>8 117</i>	<i>8 754</i>	<i>9 130</i>	<i>8 877</i>
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	142 855	147 816	154 805	162 547	172 367
Dettes financières	165 329	179 509	211 723	226 904	249 439
Actif immobilisé brut	-368 316	-400 958	-443 363	-485 643	-515 840
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	22 300	17 564	27 742	22 685	33 601
FRNG à terminaison des opérations	7				30 772
Stocks (toutes natures)	15 137	13 946	12 233	15 220	18 883
<i>dont stock accession</i>	<i>14 884</i>	<i>13 693</i>	<i>11 960</i>	<i>14 949</i>	<i>18 590</i>
Autres actifs d'exploitation	11 927	15 780	17 866	19 541	19 751
<i>dont subvention à encaisser sur investissements</i>	<i>4 780</i>	<i>6 943</i>	<i>8 382</i>	<i>11 016</i>	<i>11 628</i>
Provisions d'actif circulant	-1 057	-1 338	-1 574	-1 894	-2 180
Dettes d'exploitation	-14 282	-16 525	-18 678	-23 709	-21 141
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	11 724	11 863	9 846	9 158	15 312
Créances diverses (+)	477	469	283	274	349
Dettes diverses (-)	-5 861	-6 890	-6 906	-6 862	-6 613
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-5 384	-6 421	-6 623	-6 588	-6 265
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	6 340	5 442	3 223	2 571	9 047
Trésorerie nette	15 960	12 123	24 519	20 114	24 553
<i>Ajouter Concours bancaires Passif (C/519)</i>	<i>1 681</i>	<i>1 658</i>	<i>3 100</i>	<i>1 700</i>	<i>3 165</i>
<i>Trésorerie du Bilan Actif</i>	<i>17 641</i>	<i>13 781</i>	<i>27 619</i>	<i>21 814</i>	<i>27 718</i>

La situation nette de l'organisme entre les bilans d'ouverture 2008 et de clôture 2012 passe de 46,9 M€ à 73,5 M€, cette augmentation est le produit du cumul des résultats comptables des quatre derniers exercices (+ 26,6 M€) après déduction du cumul des dividendes versés sur cette même période (19 k€).

L'excédent ressortant du rapprochement entre les ressources stables et les emplois immobilisés génère un fonds de roulement net global qui est de 33,6 M€ à la clôture des comptes 2012. Ce montant équivaut à 4,2 mois de dépenses en 2012, pour un peu plus de 3 mois lors des exercices précédents. Ces valeurs sont relativement proches de la médiane des ESH de province (3,7 mois en 2011).

En k€	2009	2010	2011	2012
FRN en début d'exercice	22 300	17 564	27 742	22 685
Autofinancement net	6 027	6 644	6 661	6 344
Dépenses d'investissement	-42 928	-48 854	-49 587	-35 624
Financements comptabilisés	30 554	50 010	35 923	38 180
<i>p.m. solde d'investissement</i>	<i>-12 374</i>	<i>1 156</i>	<i>-13 664</i>	<i>2 556</i>
Remboursements anticipés	-29	-81	-63	-86
Autofi. Disponible après investissement	-6 377	7 718	-7 066	8 813
Cessions actifs	4 931	3 744	3 887	3 523
Autres	-3 289	-1 284	-1 878	-1 419
<i>dont variation des emprunts accession</i>				
FRN en fin d'exercice	17 564	27 742	22 685	33 601
Variation annuelle du FRN	-4 735	10 178	-5 058	10 916

⁷ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure 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 considérant ses opérations engagées (hors préliminaires) comme toutes terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées. Les amortissements courus non échus sont également déduits, l'agissant d'une ressource non durable.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'observation du niveau du FRNG, sur les années contrôlées, fait apparaître une augmentation de 17,5 M€ à 33,6 M€ avec, selon les années, des variations qui sont la traduction de diverses évolutions.

Le point bas atteint, fin 2009, s'explique principalement par la combinaison d'une hausse sensible de la production de logements (193 logements mis en service en 2009, contre 78 en 2008), qui s'est accompagnée de besoins de financements accrus avec des règles mises en place et des prêts privilégiant le portage sur la trésorerie de la société. La société n'ayant pas immédiatement adapté ces règles à la nouvelle situation financière qui se mettait en place, les conditions d'équilibre de son FRNG se sont dégradées et la pression sur sa trésorerie s'est accrue, faisant descendre le niveau de cette dernière à son plus bas niveau (l'équivalent de 1,6 mois de dépenses).

La remontée du FRNG en 2010 est le contrecoup de la forte baisse de 2009, avec la mise en place de financements plus importants (50 M€ de financements comptabilisés) et dans des conditions compatibles avec les possibilités de portage de la trésorerie.

L'exercice 2011 voit à nouveau se dégrader le niveau du FRN ; l'écart entre flux d'investissement (-49,6 M€) et de financement (35,9 M€) devient à nouveau déficitaire. Contrairement à l'exercice 2009, qui traduisait un retard d'anticipation dans l'évolution des conditions d'équilibre global entre les flux d'investissement et de financement dans un contexte d'accroissement de la production de logements, il s'agit plus ici d'une mesure conjoncturelle de réduction du FRNG en réponse à la mise en place du prélèvement sur le potentiel financier des organismes.

Enfin, à partir de l'exercice 2012, les principes de financement et de portage des opérations reviennent à des conditions d'équilibre permettant, notamment, de garantir un niveau de trésorerie de l'ordre de 25 M€. Toutefois, pour ce qui concerne le seul FRNG, une partie de son augmentation de 11 M€, par rapport à l'exercice précédent, s'explique par le décalage entre une partie de la nouvelle ligne de trésorerie (mobilisée à hauteur de 10 M€ et se substituant à moindre coût au préfinancement CDC) et son utilisation (de l'ordre de 4 M€) pour le financement des opérations d'accession qui ne constituent pas des emplois longs à l'actif.

Ce décalage impacte inversement le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation de bas de bilan, (dont par ailleurs les principales variations au cours des dernières années résultent de l'activité accession). Cette situation s'inverse par la suite, avec le remboursement de ces financements et la fin de l'activité d'accession après fusion. Dans la mesure où il ne ressort pas de variations significatives de l'examen de la part, hors exploitation du BFR, les évolutions du besoin en fonds de roulement, apprécié dans sa globalité (d'exploitation et hors exploitation), résultent donc principalement des éléments indiqués ci-avant.

A noter également, dans la formation du FRNG de chaque exercice, l'apport net des cessions d'actifs pour un montant moyen annuel de 4 M€ sur les cinq dernières années.

A terminaison⁴ des opérations, le FRNG qui s'élève à 33,6 M€, fin 2012, se trouve réduit à 30,7 M€. Cette évolution s'explique par la combinaison de deux facteurs : un solde positif de 1,7 M€ entre le total des financements restant à encaisser et les dépenses restant à comptabiliser des opérations en cours et non soldées et la neutralisation de 4,6 M€ de ressources ponctuelles provenant des amortissements courus non échus.

La société dispose d'une trésorerie qui s'élève à 24,5 M€ fin 2012. Exprimé en équivalent mois de dépenses, cette trésorerie est de trois mois, cela correspond à la médiane 2011 des ESH de province qui était de 3,1 mois. Fin 2012, elle n'intégrait aucun concours bancaire.

⁴ Hors opérations préliminaires et déduction faite des amortissements courus non échus.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.5 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'organisme établit un document de projection financière prévisionnelle pour la période 2013-2022 (cf. annexe n° 1.21).

Conforme aux perspectives de développement de la société et utilisant des paramètres très proches de ceux recommandés par la CGLLS⁹ pour la réalisation des études prospectives financières, les résultats obtenus présentent la persistance de la rentabilité de l'exploitation (autofinancement annuel moyen de l'ordre de 6 M€) et le renforcement de la structure bilantielle de la société (potentiel financier moyen de 20 M€, en augmentation).

Bien que très positifs, ces éléments ne sont que la projection de la situation de la société et, de ce fait, leurs conséquences restent limitées, la fusion absorption intervenant en 2014. La situation financière à venir combinerait les caractéristiques des trois sociétés fusionnées.

Une première simulation, intégrant les principales caractéristiques de l'exploitation et du bilan du Toit Angevin incorporées à la projection initiale du Val de Loire, et envisageant différents niveaux d'objectifs de développement cumulés (400 et 700 logts/an), a permis d'esquisser les contours financiers de la future entité. A ce stade, il ressort que les principales interrogations portent sur l'adéquation entre les ressources au bilan et les besoins quant à leurs prévisions d'utilisation, sachant, par ailleurs, qu'à l'occasion de l'évolution de l'actionnariat de la société, une recapitalisation de l'ordre de 4 M€ est annoncée.

Dans ces conditions, une analyse financière, concernant la nouvelle entité issue de la fusion, devra être réalisée au plus tôt.

5.6 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La SA d'HLM Le Val de Loire est une société financièrement performante, gérée dans un souci d'optimisation et de réalité économique.

La réactivité aux évolutions de contexte est également une de ses caractéristiques.

Les moyens dégagés le sont au bénéfice de ses locataires, tant par l'effort consenti sur le patrimoine que par les loyers pratiqués.

Cette solidité financière constitue un atout indéniable à l'approche de la fusion.

Parallèlement à ces multiples points positifs, il convient toutefois de noter que les divers éléments évoqués supra et relatifs aux politiques de provisionnement, aux règles de comptabilisation des créances irrécouvrables aux conditions d'enregistrement des coûts de conduite d'opération viennent se cumuler pour impacter le résultat comptable mais aussi l'autofinancement, lorsqu'il ne s'agit pas de produits ou de charges calculés.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Les vérifications ont porté sur les cotisations principales et additionnelles des exercices 2011 à 2013 dont l'organisme s'est acquittées

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a bien procédé aux déclarations annuelles de la cotisation à la CGLLS et s'est acquitté, dans les délais, des règlements calculés par ses soins.

⁹ Hypothèses macroéconomiques adoptées pour les simulations prévisionnelles CGLLS Comité des aides du 31/01/2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les vérifications des cotisations principales font apparaître une irrégularité mineure en 2011, 2012 et 2013, suite à une erreur de calcul portant sur le dénombrement des logements des foyers. Cette erreur constante a conduit la société à un excédent de versement annuel de 2 088,00 €, soit un montant cumulé de 6 264,00 €.

Pour ce qui concerne le contrôle de la partie variable des cotisations additionnelles versées en 2011, 2012 et 2013, des erreurs de calcul ont également été relevées.

Elles résultent d'un calcul d'autofinancement locatif, servant d'assiette à la part variable de la cotisation additionnelle, erroné. En effet, celui-ci est effectué à partir des tableaux de ventilation des charges et produits de l'annexe réglementaire annuelle aux comptes, or comme il a été déjà noté (supra § 5.2.2) la mise en forme de ces annexes doit être revue.

Il en résulte pour 2011, une insuffisance de cotisation de 3 961,00 € et inversement des excédents de cotisation de 5 544,00€ pour 2012 et 12 272,00 € pour 2013.

Ces éléments ont donné lieu à échange avec les agents en charge de la déclaration ; ces derniers ont procédé aux corrections nécessaires quant à leur méthode de calcul.

Au final, le solde entre excédents et insuffisances de cotisation traduit un surplus de cotisation de 7 591,00€.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

L'organisme est invité à se rapprocher de la CGLLS, afin de procéder à la régularisation de cette situation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

La SA d'HLM Val de Loire démontre un niveau de performance très satisfaisant dans tous les domaines. La qualité du service apporté aux locataires, tant au niveau patrimonial que social, est à relever.

La société est pilotée et gouvernée de façon très professionnelle, lui permettant de développer une activité de construction intense adossée à une gestion financière optimisée en permanence.

Le principal risque identifié est exogène, en raison d'une situation de détente potentielle du marché immobilier, sur lequel la société intervient très majoritairement. Ce risque a vocation à interpeller l'organisme sur sa politique de développement.

La SA d'HLM Val de Loire apparaît en tout état de cause bien armée pour concrétiser dans de bonnes conditions le processus de fusion engagé avec les ESH Toit Angevin et Anjou Castors.

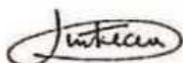
Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(Conclusion) :

La Miilos constate que la SA d'HLM Le Val de Loire ne fait pas de commentaire sur la conclusion.

Angers, le 24 avril 2014



Philippe JUSTEAU,

Président SA D'HLM LE VAL DE LOIRE

