

Rapport définitif n° 2013-071 Décembre 2014

Société anonyme d'HLM Pierres et Lumières

Antony (92)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-071 SA D'HLM PIERRES ET LUMIERES – 92

Président : Alain Moreton
 Directeur général : Marcel Membribe
 Adresse : 112, avenue Aristide Briand
 BP 167
 92 186 ANTONY CEDEX

Nombre de logements familiaux gérés : 5 287

Nombre de logements familiaux en propriété : 5 287

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 159

| Indicateurs | Organisme | Réf. nat. | Réf. région |
|--|----------------------|-----------|-------------|
| Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel) | 4.1 | 1.17 | 0.83 |
| Bénéficiaires d'aide au logement (%) | 29 | 46.7 | 32.3 |
| Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%) | 2.7 | nc | nc |
| Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée) | 2.72 | 3.2 | 3.57 |
| Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable) | 5.87 | | |
| Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses) | 3.63 | | |
| Fonds de roulement net global (mois de dépenses) | 3.52 Quartile : 2 | 3.93 | |
| Autofinancement net / chiffre d'affaires (%) | 8.8 Quartile : 2 | 12.1 | |
| Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges) | 18.3 Quartile : 4 | 12.17 | |

Présentation générale de l'organisme

Pierres et Lumières est une société gérant 5 446 logements, situés pour 73 % en Île-de-France, et le solde dans le Loiret (essentiellement à Orléans).

Points forts

- Accompagnement social de qualité.
- Bon rythme de construction autorisant une politique dynamique d'offre nouvelle.
- Patrimoine rénové et bien entretenu.
- Coût de maintenance réduit.

- Points faibles**
- Anomalies ponctuelles dans la gestion de la relation locative.
 - Régularisation tardive des loyers.
 - Patrimoine orléanais en zone détendue.
 - La durée des chantiers n'est pas toujours maîtrisée.
 - Coûts de personnel élevés.

Conclusion La SA d'HLM Pierres et Lumières doit s'assurer que ses problèmes sérieux de gouvernance appartiennent désormais au passé et que les prérogatives du conseil d'administration sont, dorénavant, pleinement respectées. L'organisation de la société est efficace avec des effectifs qui demeurent contenus. Par ailleurs, la société a adhéré à la SAS Habitat Réuni dans un souci de mutualisation des coûts. La population logée est peu sociale, principalement en région Île-de-France, où la société n'a pas atteint les objectifs des accords collectifs. Les CAL fonctionnent correctement et Pierres et Lumières est un acteur intègre du processus d'attribution et de radiation du numéro unique. Quelques améliorations sont néanmoins à apporter dans la gestion de la relation locative comme dans la régularisation des charges. Pour autant, la société cultive sa politique sociale et multiplie les mesures préventives en matière d'impayés, auxquelles s'ajoute une bonne gestion de proximité. Cette dernière est étayée par des outils internes de procédure et devrait être confortée par la mise en place du système informatisé de traitement des réclamations.

Le bilan de Pierres et Lumières en termes de patrimoine est très satisfaisant, avec un effort et un rythme de production très élevés, les opérations se dénouant à des prix de revient proches des prix prévisionnels. Les réhabilitations lourdes ont été achevées et la maintenance est bien conduite. Sur la période, l'autofinancement de la société est honorable, bien qu'il n'ait pas atteint le seuil de 10 % depuis 3 ans. Les ressources sont confortables, en grande partie alimentées par les loyers issus de l'accroissement de l'offre. Elles sont cependant minorées par la hausse des impayés et grevées par des coûts de gestion élevés. À l'avenir, le coût de maintenance du patrimoine entré récemment en fonctionnement devrait également croître. La solidité financière de la société est avérée sur la période. Le financement des nombreuses opérations de construction a été réalisé par endettement ainsi qu'en sollicitant les fonds propres. Bien que les annuités de remboursement demeurent contenues, la croissance de l'actif n'a pas été compensée par celle des capitaux propres et le fonds de roulement a fondu de plus de la moitié sur la période. Pour autant, la trésorerie a retrouvé en 2012 son niveau de 2008. Bien gérée, suffisamment encadrée, Pierres et Lumières doit maintenir une gestion serrée compte tenu de ses coûts de personnel. Dans ce contexte, pour poursuivre le développement de son offre en Île-de-France, que l'on souhaiterait plus sociale, elle devrait envisager un arbitrage sur l'ensemble de son patrimoine historique situé dans le Loiret.

Précédent rapport Miilos : n° 2008-158 d'août 2009
 Contrôle effectué du 2 juillet au 19 décembre 2013
 Diffusion du rapport définitif : Décembre 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° 2013-071 SA D'HLM PIERRES ET LUMIÈRES – 92

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..... | 2 |
| 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE..... | 5 |
| 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE | 6 |
| 3.1 OCCUPATION DU PARC | 6 |
| 3.2 ACCES AU LOGEMENT | 6 |
| 3.3 LOYERS ET CHARGES..... | 8 |
| 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES | 9 |
| 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES | 10 |
| 3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE | 11 |
| 4. PATRIMOINE..... | 11 |
| 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE | 11 |
| 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE | 11 |
| 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE | 13 |
| 4.4 MAINTENANCE DU PARC | 14 |
| 4.5 VENTE DE PATRIMOINE | 15 |
| 4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE..... | 15 |
| 5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE..... | 15 |
| 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE..... | 15 |
| 5.2 ANALYSE FINANCIERE..... | 16 |
| 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE | 20 |
| 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE..... | 21 |
| 6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRÉLÈVEMENT CGLLS..... | 21 |
| 6.1 PERIODE A VERIFIER..... | 21 |
| 6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION | 21 |
| 6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS | 21 |
| 7. CONCLUSION | 22 |

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle de la SA d'HLM Pierres et Lumières (SAPEL) a été réalisé par la Miilos en 2008.

La société avait un patrimoine de bonne qualité, assumait pleinement son rôle social et avait repris ses efforts de production. En points faibles, apparaissaient des délais importants dans la clôture des opérations et une situation financière limitée par rapport aux objectifs affichés. Une irrégularité était constatée dans les attributions pour un dépassement de plafond de ressources.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La société « Pierres et Lumières » a pour spécificité d'intervenir sur 2 territoires avec leurs spécificités propres : le quartier de La Source à Orléans où le patrimoine est localisé dans une zone ANRU et qui possède son attractivité propre au sein de ce quartier dans un marché relativement détendu, et l'Île-de-France où les contextes d'intervention sont très variés, avec un patrimoine ayant pour caractéristique de ne pas être accolé à de grands ensembles en zones sensibles, à l'exception de Sartrouville et de Bonneuil, et qui présente en tous lieux un écart important entre les prix du marché locatif privé et l'offre proposée.

Fin 2012, la société gère 5 446 logements dont 159 logements-foyers ; les 5 287 logements familiaux se situent en Île-de-France pour 72,9 % (3 854) et dans le Loiret pour 27,1 % (1 433). Le parc de logements est conventionné à l'APL à 93 % et 566 logements sont situés en ZUS.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le capital social de la société est de 39 000 € ; il est réparti en 1 000 actions de 39 € chacune. L'actionnaire de référence est l'association APRODEL qui œuvre pour l'insertion des ménages en difficulté et qui détient 92,6 % du capital. Le conseil d'administration a opté pour la dissociation des fonctions de président et de directeur général.

Le conseil d'administration est présidé par M. Alain Moreton depuis le 29 juin 2006 ; cette instance comprend 18 membres. Les collectivités locales représentées sont la communauté d'agglomération Orléans Val-de-Loire, le syndicat d'agglomération nouvelle du Val-d'Europe et la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre. L'instance se réunit environ six fois par an. Les décisions majeures de la société (attributions, augmentations des loyers, objectifs de développement...) sont soumises aux délibérations du conseil d'administration.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé a été adopté par le conseil d'administration du 26 mars 2010. La convention d'utilité sociale (CUS) et l'avenant concernant les logements-foyers ont été approuvés respectivement par le préfet de région le 28 juin 2011 et le 15 juin 2012.

Lors de la séance du conseil du 24 juin 2010, le président annonce aux administrateurs la remise par M. Serge Bantos de son mandat de directeur général à compter du 31 août 2010. Pour lui succéder, les administrateurs nomment M. Marcel Membribe qui exerçait les fonctions de directeur général adjoint depuis le 12 octobre 2000. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-53 du code de commerce, le conseil d'administration détermine les conditions de la rémunération du nouveau directeur général, mandataire social : la rémunération mensuelle brute de M. Membribe est ainsi fixée à €, incluant les avantages en nature liés au véhicule de fonction et à l'assurance spécifique de chômage souscrite auprès du GAN-GSC¹.

Enfin, afin de remplacer M. Marcel Membribe dans ses fonctions, la société a procédé au recrutement de M. Éric Ledoux à compter du 25 octobre 2010.

¹ GSC : Garantie sociale des chefs et des dirigeants d'entreprises.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|--|---|
| <p>[Faint, illegible text in the left column, likely representing the organization's responses to observations.]</p> | <p>[Faint, illegible text in the right column, likely representing new observations.]</p> |

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.2 Organisation et management

Fin 2012, la société emploie 143 personnes (soit 131,24 agents en ETP) : 45 pour la filière administrative, 14 pour la filière technique et 84 pour la filière services (gardiens, employés d'immeuble et ouvriers de régie). Sur la période contrôlée, les effectifs sont passés de 133,6 ETP en 2008 à 131,24 ETP en 2012.

Pour la gestion locative et la gestion de proximité, Pierres et Lumières s'appuie sur l'agence décentralisée d'Orléans.

Sous la responsabilité du directeur général et du directeur général adjoint, 6 services fonctionnent à Antony et une agence à Orléans. Les services du siège social sont les suivants : technique, « développement et communication », financier et comptable, juridique, contentieux et social, gestion locative et « ressources humaines et paie ». L'agence d'Orléans compte 15 personnes sous la houlette d'un responsable. M. Marcel Membribe dirige l'ensemble des services mais, de par sa formation d'architecte, suit spécialement la stratégie patrimoniale et le développement. M. Eric Ledoux s'occupe plus particulièrement de la gestion locative, du juridique et du contentieux, des ressources humaines et de l'agence d'Orléans.

La société dispose de tableaux de bord mensuels et de procédures formalisées.

La société a adhéré à la SAS Coopérative à capital variable « Habitat Réuni » dès sa création, le 23 septembre 2011. « Habitat Réuni » est un groupement de 14 ESH et de 11 coopératives d'HLM fortement ancrés localement et fédérés autour de valeurs et de projets communs. « Habitat Réuni » est dirigé par un conseil d'administration composé des organismes HLM associés et présidé par M. Pierre Quercy. La coopérative mutualise notamment les certificats d'économie d'énergie (CEE) ; un gain de 30 % sur le prix des CEE a ainsi été obtenu en 2012. La coopérative a également créé un dispositif commun de recrutement, de formation et de professionnalisation des personnels de proximité.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La société Pierres et Lumières intervient sur un territoire tendu, exception faite de l'agglomération d'Orléans. La période 2010-2012 a été marquée par le changement de directeur général.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les principales données de l'enquête relative à l'occupation du parc social (OPS) 2012 sont synthétisées dans le tableau suivant :

| Pierres et Lumières | Taux < 20 % | Taux < 40 % | Taux < 60 % | Taux > 100 % | APL | familles monoparentales | familles 3 enf. et + |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------|-------------------------|----------------------|
| OPS 2012 | 10,7 % | 25,1 % | 43,6 % | 12,5 % | 29 % | 24,1 % | 7,1 % |
| Moyenne nationale 2009 | 20,4 % | 43,1 % | 66,4 % | 6,2 % | 46,7 % | 19,2 % | 10,4 % |

4 674 enquêtes ont été envoyées et 4 152 locataires ont répondu, soit un taux de réponse de 89 %. On compte plus d'un tiers (36 %) de ménages composés d'une seule personne (35 % en Île-de-France et 43 % dans le Loiret) ; ce chiffre est proche des données nationales de l'enquête OPS 2009. Le pourcentage de familles monoparentales est de près de 25 % (26 % en Île-de-France et 21 % dans le Loiret) alors qu'au niveau national, selon les données de l'enquête OPS 2009, le taux de familles monoparentales était de 19 %. Les couples représentent 39 % des ménages. 29 % des occupants ont moins de 18 ans, 63 % entre 18 et 64 ans et les plus de 64 ans représentant 7 % des occupants. 29 % des locataires déclarent bénéficier de l'APL (23 % en Île-de-France et 47 % dans le Loiret). 44 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources et 11 % des ménages ont des revenus inférieurs à 20 % (21 % dans le Loiret et 8 % en Île-de-France).

Les résultats de cette enquête font apparaître une distribution des revenus au-dessus des moyennes nationales (notamment pour l'Île-de-France) et montrent que la population logée par la société n'a pas un caractère social marqué. Il convient néanmoins, pour les résultats de l'enquête OPS 2012, de tenir compte de l'abaissement des plafonds de ressources de 10 %, suite à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Le siège social et l'agence d'Orléans reçoivent les demandes de logement et délivrent le numéro unique départemental. Le traitement de la demande et la gestion des attributions de logement ont fait l'objet de fiches de procédure. La société actualise, renouvelle et radie⁴ les demandes conformément à la réglementation. S'agissant des demandes de mutation interne, le processus de gestion est identique.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le conseil d'administration définit les orientations relatives aux attributions des logements.

| Réservataires | Préfets | Mairies | Conseils généraux | Conseil régional | CIL | La Poste | Fce Telec./Austria | Autres | Société |
|----------------------|---------|---------|-------------------|------------------|-------|----------|--------------------|--------|---------|
| Nombre logts (5 287) | 1 033 | 1 295 | 98 | 63 | 639 | 1 212 | 636 | 89 | 222 |
| Pourcentage (%) | 19,54 | 24,50 | 1,85 | 1,19 | 12,09 | 22,93 | 12,03 | 1,68 | 4,19 |

⁴ La radiation sur le fichier central du numéro unique est scrupuleusement suivie dans la société.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

À la date du contrôle (août 2013), la convention de réservation préfectorale instituée par le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 (R. 441-5 du CCH) a été signée dans les départements où la société possède du patrimoine à l'exception du Loiret où elle est en cours de signature

Obs 5 : Sur la période de contrôle (2008-2012), la société n'a pas atteint les objectifs des accords collectifs départementaux pour la région Île-de-France :

| Années | 2008 | | 2009 | | 2010 | | 2011 | | 2012 | |
|---------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|
| | objectif | réalisé ^o |
| Île-de-France | 27 | 16 | 27 | 24 | 27 | 19 | 27 | 25 | 32 | 27 |
| Loiret | 0 | 0 | 10 | 18 | 10 | 25 | 10 | 23 | 26 | 30 |
| Total | 27 | 16 | 37 | 42 | 37 | 44 | 37 | 48 | 58 | 57 |

3.2.3 Gestion des attributions

La société dispose d'une marge de manœuvre réduite pour la gestion de son patrimoine avec un contingent propre de 222 logements, ne représentant que 4,2 % de son patrimoine. Les demandes de logement sont pourvues d'un numéro unique départemental. Les radiations du numéro unique sont très correctement réalisées bien qu'il y ait souvent des problèmes de connexion avec le SNE⁵.

La société a mis en place deux commissions d'attribution, composées régulièrement de six membres. Un règlement intérieur précise les modalités de fonctionnement et le conseil d'administration a défini des critères pour sa politique d'attribution en application de l'article R. 441-9 du CCH.

Obs 6 : La société ne remet pas le décompte de surface utile ou de surface corrigée lors de la signature du contrat de location, en contradiction avec l'article R. 353-19 du CCH.

Il est rappelé que la délivrance de cette pièce revêt un caractère obligatoire.

La société devra veiller à améliorer les décisions de refus notifiées aux demandeurs qui ne sont pas suffisamment motivées.

Les CAL du 28 mars 2012 et du 22 juin 2012 (Île-de-France) ainsi que les CAL du 11 janvier 2012, du 18 avril 2012 et du 25 juillet 2012 (Loiret) ont été examinées. Il n'a pas été constaté de dépassement de plafonds de ressources. Il convient de noter qu'un dossier ajourné lors de la CAL de juin a été accepté lors de la CAL du 17 juillet mais ne figure pas dans le procès-verbal.

La CAL de la région Île-de-France s'est réunie 23 fois en 2012 et celle de la région Centre s'est réunie 20 fois. Le nombre de dossiers examinés en 2012 est de 914 (693 pour l'Île-de-France et 221 pour le Centre) et le nombre de logements attribués est de 581 (426 pour l'Île-de-France et 155 pour le Centre). Les ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux à 60 % des plafonds de ressources ont représenté 77 % des attributions effectives de logement, soit une augmentation de 5 points par rapport à 2011.

Le taux de vacance globale est de 4,9 % fin 2012, supérieur à la moyenne nationale qui se situe à 3,8 % : ce taux était de 5,9 % en 2011 et de 5,6 % en 2010.

La vacance de logements en région Centre a connu une phase d'augmentation au cours du 1^{er} semestre 2012 : le nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois est passé de 119 (soit un taux de 8,28 %) fin janvier 2012 à 136 (soit 9,46 %) en mai 2012. Par le biais notamment d'actions commerciales réalisées sur Internet et dans des journaux spécialisés, la tendance a pu être inversée à partir du mois de juin 2012. La vacance a diminué de manière importante pour atteindre le nombre de 99 logements vacants de plus de 3 mois en décembre 2012 (soit 6,88 %).

⁵ SNE : Système national d'enregistrement.

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

Globalement, sur l'ensemble de son patrimoine Pierres et Lumières a dépassé les objectifs des accords collectifs départementaux.

Concernant l'Île-de-France, ainsi que le rappelle la MILOS, Pierres et Lumières dispose d'une marge de manœuvre réduite car presque tous ses logements en Île-de-France font l'objet d'une convention de réservation. Pierres et Lumières dépend donc des réservataires pour pouvoir atteindre les objectifs fixés par les accords collectifs départementaux. En outre, dans certains départements, des ménages répondant aux caractéristiques définies par les accords collectifs n'ont pas été pris en compte uniquement car ils auraient dû faire l'objet d'une validation avant l'attribution du logement.

Malgré cela, le taux de réalisation des objectifs des accords collectifs franciliens concernant la période 2008-2012 s'établit à un peu moins de 80 % contre un peu moins de 71 % pour la période 2005-2007.

Enfin, afin d'atteindre les objectifs, Pierres et Lumières va demander aux Préfectures de lui adresser des candidatures de ménages relevant des accords collectifs.

Obs 6

Les décomptes de surface utile sont remis aux locataires. Les décomptes détaillés des surfaces corrigées dont la mise en œuvre est complexe avec l'outil IKOS sont en cours d'élaboration sur un logiciel de calcul autonome et seront ensuite remis aux locataires.

La Miilos prend bonne note des explications fournies, et reconnaît que la société dispose d'une marge de manœuvre réduite pour la gestion de son patrimoine avec un contingent propre de 222 logements, ne représentant que 4,2 % de son patrimoine, ce qui la rend effectivement dépendante des réservataires pour pouvoir atteindre les objectifs fixés par les accords collectifs départementaux en région Île-de-France.

Elle prend acte de la décision de Pierres et Lumières de demander aux préfectures de lui adresser des candidatures de ménages relevant des accords collectifs.

La Miilos prend bonne note des explications fournies par l'organisme. Elle prend acte de l'élaboration en cours des décomptes de surface corrigée, et souhaite que cette mise en œuvre soit effective avant la fin de l'année 2014.

En Île-de-France, la vacance peut être considérée comme frictionnelle puisque le nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois est de 25 au 31 décembre 2012, soit un taux de 0,65 %.

Sur les 23 dossiers DALO soumis aux CAL en 2012, un a été refusé pour dépassement de plafonds de ressources et deux ajournés, l'un car il était incomplet et pour l'autre dossier, une proposition de bail glissant n'a pas abouti.

Lors de la signature du bail, la société remet aux locataires une plaquette contenant les numéros d'urgence, un guide des gestes verts et un guide d'entretien du logement.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

Les augmentations annuelles décidées par le conseil d'administration s'établissent à :

| Année | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------------------------------|--------|---------------------|--------|------------|------------|------------|
| Augmentation annuelle | 2,09 % | 2,35 ⁶ % | 1,00 % | 1,10 % | 1,90 % | 2,15 % |
| Recommandations ministérielles | 2,70 % | 2,38 % | 1,00 % | LFI 1,10 % | LFI 1,90 % | LFI 2,15 % |

Outre les augmentations annuelles, la société applique lors de chaque relocation le loyer maximum prévu par la convention APL. La marge théorique globale entre les loyers pratiqués des logements conventionnés et les plafonds réglementaires est de 6,8 % au 1^{er} janvier 2013 ; il convient de noter qu'elle était de 13 % en 2008.

Le taux de loyer mensuel de 2,72 €/m² de surface corrigée (SC) au 1^{er} janvier 2013 est inférieur à la moyenne nationale qui s'établit à 2,99 €/m² de SC ; le taux de loyer mensuel à la surface habitable s'établit à 5,87 €/m² au 1^{er} janvier 2013 et le taux de loyer mensuel à la surface utile s'établit à 6,43 €.

Obs 7 : La société ne mentionne pas sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal fondé sur la surface utile applicable à son logement.

Il s'agit d'une obligation qui s'impose aux bailleurs sociaux en application de l'article R. 445-13 du CCH. Cependant, la société met en œuvre cette obligation pour les logements dont le loyer est calculé à la surface corrigée.

3.3.2 Les charges

Obs 8 : La régularisation des charges est effectuée tardivement, les charges d'entretien des parties communes sont élevées, de même que celles de chauffage sur certains programmes.

Le contrôle a porté sur les charges de l'année 2011 des 78 programmes de la société.

Les charges de l'année 2011 ont été régularisées entre mai et décembre 2012 tandis que celles de 2012 le seront totalement en septembre 2013.

Les charges sont sous-provisionnées à hauteur de 2,44 %. Il existe néanmoins une forte disparité entre les programmes en matière de provisionnement de charges, et ce en raison du taux d'occupation du programme considéré.

Les charges annuelles s'élèvent en moyenne à 26,54 €/m² de surface habitable.

S'agissant de l'entretien des parties communes, les charges annuelles s'élèvent en moyenne à 7,84 €/m² contre une médiane issue de l'observatoire USH des charges locatives 2010 de 5,74 €/m².

Des charges de chauffage importantes sont constatées sur deux programmes : Les Lilas (16,38 €/m²) et Vélizy 1 (14,47 €/m²). Cette situation est liée à l'utilisation de fioul.

⁶ En 2009 : augmentation de 1,9 % au 1^{er} janvier et de 0,45 % au 1^{er} juillet, soit un taux annuel de 2,35 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7

À la suite de problèmes informatiques, il n'avait pas été possible de faire apparaître sur les quittances, les loyers plafonds des logements dont le loyer est calculé en fonction de la surface utile.

Ces problèmes informatiques sont en cours de résolution et les loyers plafonds devraient figurer sur les avis d'échéances avant la fin de l'année 2014.

La Miilos prend bonne note des explications fournies par l'organisme concernant la mention des loyers plafonds sur les quittances de loyer. Elle souhaite que cette mise en œuvre soit effective avant la fin de l'année 2014.

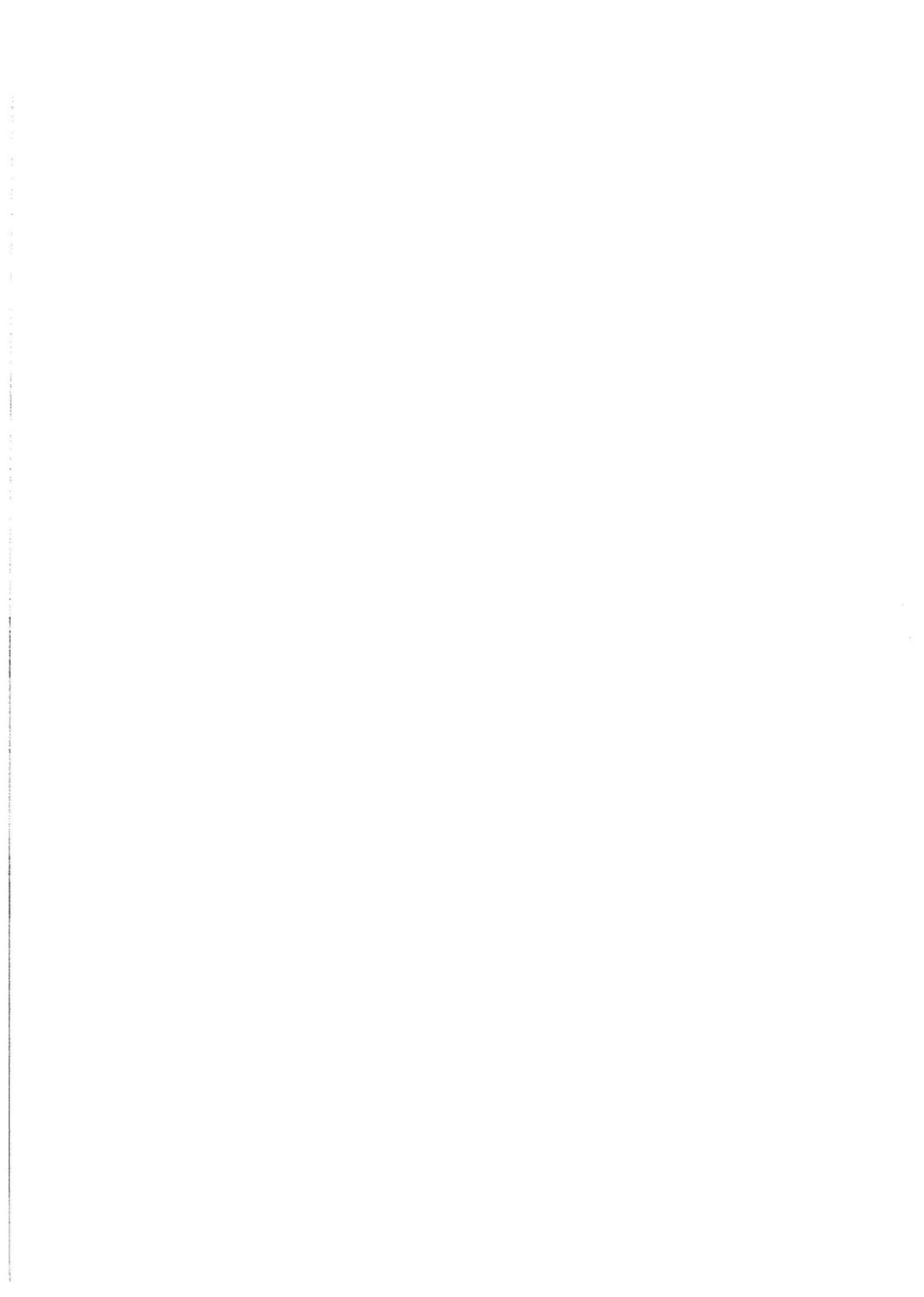
Obs 8

La société Pierres et Lumières a changé de système d'information au 1^{er} janvier 2009 (mise en place du logiciel Ikos de Sopragroup). La migration entre les deux systèmes informatiques a généré des retards, notamment en ne permettant pas l'utilisation des modules nécessaires au traitement des régularisations de charges.

La société Pierres et Lumières a donc été pénalisée par une prise de retard dans le traitement calendaire des régularisations de charges de ses immeubles. L'année 2011 a ainsi été impactée, avec des régularisations de charges effectuées entre mai et décembre 2012.

L'observation est maintenue. La Miilos conçoit que des changements de progiciels informatiques puissent occasionner des retards. Elle prend acte des efforts accomplis pour rattraper ces retards, mais estime que des délais de régularisation trop tardifs pénalisent les locataires.

S'agissant de l'importance des charges d'entretien des parties communes, le document joint par la société ne correspond pas au dernier transmis à la Miilos durant le contrôle. En changeant au 1^{er} janvier 2014 de prestataire pour le ménage et la sortie des containers d'ordures ménagères, la société reconnaît implicitement le bien-fondé de l'observation de la Miilos sur ce point.



Réponses de l'organisme

Les exercices 2012 et 2013, malgré une augmentation significative du nombre de logements, ont permis de rattraper ces retards et de revenir à des temps de traitements plus courts, ainsi 81 % des régularisations de charges 2013 étaient faites au 15 juillet 2014.

L'observatoire des charges ne prend en compte pour le calcul des charges d'entretien des parties communes que l'entretien ménager et les ordures ménagères.

Si l'on ne prend en compte que ces postes pour calculer le montant des charges récupérables d'entretien des parties communes, on obtient pour Pierres et Lumières 7,04 Euros par m² de surface habitable et non pas 7,84 euros

Pierres et Lumières s'efforce de réduire le niveau des charges récupérables. Ainsi depuis le 1^{er} janvier 2014, la société a changé de prestataire pour le ménage et la sortie des ordures ménagères suite à un appel d'offres, permettant d'obtenir un coût horaire de 17,80 € HT contre une moyenne de 22 € HT auparavant.

Par ailleurs, dans le cadre de la démarche « qualité de service » entreprise par Pierres et Lumières en 2014, un groupe de travail sur les charges a été constitué dont une des réflexions principales est la réduction des charges. Plusieurs pistes sont aujourd'hui identifiées dont le réexamen de la fréquence de ménage des parties communes et la généralisation des achats groupés dans le cadre d'appels d'offres au niveau d'Habitat Réuni, dont fait partie Pierres et Lumières.

Les charges importantes de chauffage constatées sur deux patrimoines particuliers (Vélizy 1 et Les Lilas) sont liées à l'utilisation du fioul. Sur le site de Vélizy 1 est prévu un raccordement au chauffage urbain dans le cadre de travaux de réhabilitation en 2015 (sous réserve de l'accord de la DDT 78 sur l'augmentation des loyers). Par ailleurs, une solution sera à l'étude lors de deuxième CUS pour le site des Lilas.

Nouvelles observations de la Miilos

Le repli du coût horaire de 19,09 % à la suite de la passation du marché est à souligner ; il aura pour conséquence une diminution des charges considérées au profit des locataires.

S'agissant de l'importance des charges de chauffages induites par l'utilisation du fioul sur certains programmes, la Miilos prend note des mesures correctrices prises par la société dans un proche avenir.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Au sein de la société, c'est le service juridique-social et contentieux qui est en charge du recouvrement des dettes locatives et du suivi des impayés sous l'autorité du directeur juridique.

Afin d'optimiser leurs actions, les membres du service s'appuient sur un guide de procédures régulièrement actualisé. Les mesures de prévention sont privilégiées avec l'intervention de nombreux acteurs, notamment les conseillères sociales.

De même, il existe un panel d'indicateurs détaillés sous forme de tableaux et d'états statistiques réguliers réalisés par la direction financière et comptable qui permettent de disposer d'une vue globale et de suivre l'avancée des dossiers traités. Ces outils permettent d'agir rapidement afin d'éviter un enlèvement des situations.

Les situations d'impayés de longue durée sont gérées au cas par cas. La société propose, dans la mesure du possible, de mettre en place des solutions personnalisées en cas de difficultés financières des locataires.

L'organisme est très attaché à la politique préventive et d'accompagnement en matière d'impayés qu'il a élaborée, axée sur les efforts de chacun et ce, afin d'éviter le lancement de procédures contentieuses.

Malgré toutes les mesures préventives, des expulsions sont inévitables. Elles ont été au nombre de 6 en 2010 pour passer à 9 en 2011 et à 12 en 2012.

Le tableau ci-dessous récapitule la situation des impayés sur la période 2008-2012 :

| Données en k€ | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Locataires simples – compte 411 | 1 594 | 1 870 | 1 612 | 2 107 | 2 350 |
| Créances douteuses – compte 416 brut ⁽¹⁾ | 2 553 | 2 545 | 2 759 | 2 978 | 3 497 |
| Total du stock des impayés | 4 147 | 4 415 | 4 371 | 5 085 | 5 847 |
| En jours de quittance | 57,45 | 58,61 | 55,67 | 60,33 | 65,02 |

⁽¹⁾ Corrigées des admissions en non-valeurs.

Entre 2008 et 2012, le montant des impayés a progressé de 40,99 %, passant de 4 147 k€ à 5 847 k€. Sur la période, le montant annuel moyen des impayés s'est établi à 4 773 k€. La progression est très sensible à partir de 2010 comme observé ci-dessus.

Le tableau ci-dessous expose l'évolution des créances locatives :

| En % | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|------|------|------|------|------|
| Créances locataires / loyers et charges récupérés | 16,0 | 16,6 | 15,4 | 16,9 | 18,3 |

Au 31 décembre 2011, le ratio créances locatives (locataires simples + organismes APL + locataires douteux + créances irrécouvrables) / (loyers + charges récupérées) était de 16,9 % pour une médiane de 15,6 % (valeur Bolero 2011). Au 31 décembre 2012, ce ratio a progressé pour se situer à 18,3 %.

La hausse observable de 2,3 points entre 2008 et 2012 est pour partie la conséquence de la paupérisation croissante des locataires, liée à l'accroissement de leurs difficultés sociales, notamment dans le département du Loiret. Sachant qu'en 2011, les créances locatives de la société étaient supérieures de 1,3 point à leur médiane, et que cet écart s'est probablement accru en 2012, un effort de vigilance s'impose. Toutefois, au 30 juin 2013, les éléments fournis par la société laissent entrevoir une légère amélioration en matière d'impayés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Gestion de proximité

Au moment du contrôle, il y a 33 gardiens sur l'Île-de-France ; 2 gardiens sont en cours de recrutement pour remplacer des départs à la retraite dont un gardien superviseur qui doit être recruté pour que la société dispose d'une équipe renforcée de 4 gardiens superviseurs⁷ ; ces gardiens sont affectés à un secteur en propre, assistent les nouveaux gardiens et interviennent ponctuellement sur les sites difficiles.

Le recrutement se fait par l'ACET⁸, agence rattachée à « Habitat Réuni ». Les loges sont toutes informatisées et les ordinateurs des gardiens devraient être dotés du logiciel IKOS d'ici la fin de l'année 2013 afin de faciliter le traitement des réclamations.

Un guide de la tranquillité résidentielle a été communiqué en juin 2013 aux gardiens, aux ouvriers de la régie ainsi qu'aux chargés de clientèle à la suite d'agressions verbales et physiques dont ont été victimes certains salariés de la société⁹.

Le traitement des réclamations est réalisé par une équipe de la direction technique (réclamations techniques et troubles de voisinage) ; la traçabilité est correcte dans IKOS puisqu'un numéro d'affaire et un numéro d'ordre sont attribués à chaque réclamation. Au siège social, un plateau regroupant un responsable et 2 binômes sectorisés formés chacun d'un technicien et d'une assistante traitent les réclamations, renseignent IKOS et indiquent la clôture de la réclamation ; celle-ci est ensuite classée dans le dossier du locataire. Cette procédure devrait être aussi appliquée à l'agence d'Orléans.

Un service d'astreinte fonctionne pour les nuits, week-ends et jours fériés.

Les états des lieux entrant et sortant sont assurés par les gardiens, les techniciens ou les assistantes techniques ; un pré-état des lieux est réalisé systématiquement. La remise en état des logements consiste *a minima* dans le contrôle de l'installation électrique, de la robinetterie et du chauffage et le nettoyage du logement est également réalisé.

La régie de travaux est installée à Villeneuve-le-Roi et à Saint-Cyr-l'École ; il n'y a pas de stock. Les ouvriers interviennent principalement dans les parties communes des immeubles.

3.5.2 Relations avec les locataires

Un bulletin semestriel d'information est envoyé à tous les locataires. Depuis juillet 2013, un nouveau site Internet a été mis en ligne ; un Extranet est prévu pour le 1^{er} semestre 2014 afin que chaque locataire puisse consulter son compte. Une adresse de messagerie a déjà été communiquée aux locataires afin de pouvoir déposer leurs réclamations.

Le plan de concertation locative a été modifié lors du CA du 21 septembre 2012 afin de tenir compte de l'élection des représentants des locataires qui siègent aux conseils de concertation locative de la région Île-de-France et de la région Centre. Chaque conseil se réunit au moins 2 fois par an.

L'enquête de satisfaction réalisée en 2010 dans le cadre de l'AORIF indique un taux de satisfaction globale vis-à-vis du bailleur de 80 % (contre 90 % en 2008) et par rapport au logement de 88 % (contre 92 % en 2008). Les taux de satisfaction les plus bas concernent le traitement des demandes techniques avec 38,4 % de satisfaction en 2010 et 40,4 % de satisfaction en 2008.

⁷ L'équipe actuelle sur l'Île-de-France comprend 3 gardiens superviseurs.

⁸ ACET : Agence pour la communication et l'enseignement des techniques.

⁹ Ce guide comporte notamment des fiches techniques telles que dépôt de plainte, main courante, témoignage et procédure d'assermentation des gardiens.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Bien que la société ait commencé à mettre en place un système informatisé du traitement des réclamations à compter de 2012, les résultats ne sont pas encore mesurables dans l'enquête de satisfaction réalisée en 2010.

3.5.3 Accompagnement social

La société emploie quatre conseillères en économie sociale et familiale (deux pour l'Île-de-France et deux pour le Loiret), ce qui constitue un très bon accompagnement social, compte tenu de nombre de logements gérés. La contribution du FSL diminue entre 2010 et 2012.

Dans le Loiret, la contribution du FSL a été de 18 137 € en 2012 (19 959 € en 2011 et 39 738 € en 2010) ; le FSL du Loiret restreint de plus en plus ses conditions d'octroi des aides. La contribution en Île-de-France a été de 50 593 € en 2012 (73 684 € en 2011 et 58 475 € en 2010).

Les mises en jeu des garanties 1 % sont toujours très importantes sur le Loiret (55 171 € en 2012, 47 465 € en 2011 et 50 460 € en 2010), les nouveaux locataires utilisant cette garantie de façon quasi-systématique.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La population logée par la société est hétérogène avec une population aux caractéristiques moins sociales en Île-de-France que sur l'agglomération orléanaise. La société ne contribue pas suffisamment dans la région parisienne au relogement des ménages défavorisés ; dans le Loiret, elle assume en revanche pleinement sa vocation sociale à l'égard notamment des plus démunis.

La société doit poursuivre son dispositif de traitement et de suivi des réclamations et l'étendre au département du Loiret. L'organisme devra s'efforcer de réduire les délais de régularisation des charges et rester très vigilant sur la maîtrise des impayés de loyers.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2012, la société gère 5 287 logements dont 80 de type individuel ; le patrimoine est localisé sur l'ensemble de la région Île-de-France (à l'exception du Val-d'Oise) et sur le département du Loiret. Ce dernier, ainsi que les Yvelines et l'Essonne comptent plus de 62 % des logements familiaux. Ces logements sont conventionnés à 93 % à l'APL. Le parc non conventionné comprend 367 logements dont 167 PLI.

L'âge du patrimoine est de 32 ans.

Une partie du patrimoine est implanté en ZUS (10,7 %).

Il s'agit des opérations « Orléans-Bossuet » (108 logements), « Orléans-Frères Chappe » (165 logements), « Sartrouville » (123 logements) et « Bonneuil-sur-Marne » (170 logements).

4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

Depuis 2005, la société a défini un plan stratégique de patrimoine et de développement régulièrement mis à jour.

La stratégie patrimoniale a historiquement privilégié un développement le long des principaux axes de communication Est-Ouest (le long de l'autoroute A6) et Nord-Sud (le long de la RN 20), ces axes desservant un bassin d'habitation tendu. La stratégie de développement à moyen terme confirme et conforte cette politique de développement réalisée selon un principe de maillage à partir d'un périmètre existant de gestion.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La CUS a été envoyée au Préfet de région le 10 juin 2011. Dans le cadre de cette convention, 9 segments ont été retenus : un segment par département et 2 segments pour le département des Yvelines. Les principaux indicateurs de la CUS sont les suivants :

- de 2011 à 2016, la société vise un taux d'accroissement moyen annuel de l'ordre de 2 % qui correspond à un objectif moyen annuel de 100 logements familiaux par le support de financements PLAI, PLUS et PLS ; ces objectifs concernent notamment les départements de l'Essonne et de la Seine-et-Marne ;
- le nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés livrés est de 47 sur la période, toutes situées dans l'Essonne ;
- conformément au PSP, la société vise la réalisation d'un objectif de travaux de réhabilitation du parc et de remplacement de composants d'un montant moyen annuel de plus de 500 € HT par logement ; l'objectif de travaux d'entretien courant et de gros entretien est valorisé à un montant moyen annuel de l'ordre de 337 € HT par logement ;
- d'importantes opérations de réhabilitation à caractère thermique sont prévues (cf. § 4.4.5) ;
- le nombre de logements commercialisés est fixé à 85 (sur la commune de Villeneuve-le-Roi) et le nombre de ventes estimé est de 8 logements ;
- pour ce qui est de la sous-occupation, il est proposé un logement en adéquation avec la composition familiale en cas de sur-occupation et une attention particulière est apportée aux problématiques des personnes âgées ;
- la société souhaite maintenir et même améliorer le nombre de mutations en passant d'un taux de 9,42 % en 2011 à 9,90 % en 2016 ;
- 15 % des attributions seront réservés aux ménages labellisés DALO ;
- 20 logements par an seront attribués aux ménages sortant d'hébergement ou de logements adaptés ;
- le taux de vacance à plus de 3 mois devrait passer de 2,9 % en 2011 à 2,6 % en 2016, sachant que dans le Loiret, ce taux évoluera de 7 % à 6 % ;
- le nombre de ménages en impayés depuis plus de 3 mois bénéficiant d'un plan d'apurement devrait passer de 20,63 % en 2011 à 26,93 % en 2016 ;
- il est prévu de porter le nombre de réclamations traitées dans les 30 jours de 80 à 90 % en fin de convention ;
- le nombre total de logements rapporté à l'effectif de gardiennage ou de surveillance est maintenu à moins de 120 sur la durée de la convention ;
- pour ce qui est du SLS, dans un objectif de mixité sociale, hors prescriptions des PLH, les coefficients minimaux du décret du 31 décembre 2009 sont retenus.

La société possède un EHPAD situé à Juvisy-sur-Orge (75 chambres, soit 25 équivalents-logements, livrées en 2008) et une résidence pour jeunes travailleurs à Magny-le-Hongre (134 équivalents-logements livrés en 2010). La convention de location de l'EHPAD a été signée le 8 octobre 2008 avec l'ARPAD¹⁰ et le contrat de location de la résidence sociale l'a été le 18 octobre 2010 avec l'ALJT¹¹.

L'avenant à la CUS concernant la partie logements-foyers du patrimoine a été signé le 15 juin 2012. Considérant l'âge du patrimoine, il n'y a pas de besoins identifiés de travaux de réhabilitation, de remplacement de composants ou de gros entretien à réaliser d'ici la fin de la 1^{re} CUS.

¹⁰ ARPAD : Association de Résidences pour Personnes âgées Dépendantes.

¹¹ ALJT : Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Dans les conventions de gestion, la liste des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire est clairement établie.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Sur la période contrôlée, de 2008 à 2012, la société a livré 957 logements familiaux dont 907 collectifs et 50 individuels ; cela représente un rythme de 191 logements par an. La CUS prévoit 100 logements neufs par an.

Il est intéressant de comparer ces chiffres à la production locative de la période 2003-2007 où 363 logements avaient été livrés, soit une moyenne de 73 logements par an.

La part de la VEFA est d'environ 28 %, ce qui correspond à 269 logements livrés. 12 programmes ont été réalisés en VEFA et 19 programmes en maîtrise d'ouvrage directe ; le tableau ci-dessous indique un prix de revient final moyen hors taxes au m² de surface habitable très compétitif en maîtrise d'ouvrage directe.

L'examen de la maîtrise d'ouvrage locative a porté sur les années 2008 à 2012. Les prix de revient des opérations de construction neuve (maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA) sont résumés ci-après (prix de revient final HT hors charges foncières par m² de SH) :

| | en maîtrise d'ouvrage directe | en VEFA |
|------------|-------------------------------|---------|
| En moyenne | 1 299 € | 1 978 € |

Enfin, les prix de revient finaux des opérations sont très proches des prix de revient prévisionnels. Le taux d'apport en fonds propres a représenté en moyenne 4,16 % du total des financements.

La société a également construit 2 résidences sociales dans l'Essonne et dans la Seine-et-Marne.

Pour les constructions en cours au moment du contrôle, la société a déjà attribué des marchés pour 15 opérations représentant 324 logements dont une seule opération en VEFA. Les mises en service prévues sur 4 ans représentent 518 logements, soit une moyenne annuelle de 129 logements : 81 logements en 2013 (dont 30 à Orléans), 112 logements en 2014 (dont 29 à La Ferté-Saint-Aubin), 144 logements en 2015 et 181 logements en 2016.

Obs 9 : La durée des chantiers n'est pas correctement maîtrisée.

Les opérations neuves livrées depuis 2008 présentent dans leur quasi-totalité un dépassement par rapport à la durée du chantier fixée contractuellement. Il s'agit notamment des programmes 154 (durée de chantier de 1 251 jours pour un délai contractuel de 360 jours), 174 (durée de chantier de 1 309 jours pour un délai contractuel de 450 jours), 172 et 173 (durée de chantier de 1 054 jours pour un délai contractuel de 450 jours), 169 (durée de chantier de 909 jours pour un délai contractuel de 450 jours), 163, 159, 168 et 181

La plupart de ces opérations, de taille réduite, ont été traitées en corps d'état séparés et la liquidation judiciaire d'une entreprise impliquait de repasser un nouvel appel d'offres. La direction, consciente de ces problèmes, a recruté 3 assistants techniques fin 2010 qui sont devenus, à compter de fin 2012, des responsables de programmes assistés par une secrétaire et sous l'autorité directe du directeur technique¹². Les dernières opérations montrent que la nouvelle organisation est effectivement plus appropriée : le programme de Villabé-Les Brateaux de 95 logements a été livré en avril 2011, en respectant le délai contractuel moins 20 jours.

¹² Auparavant, il n'y avait qu'un responsable de programme, un technicien SAV et 2 assistantes.

Réponses de l'organisme

Obs 9

À l'exception de celles repérées 159 (Gagny – Allée Guyonnet) et 163 (Villiers le Bâcle – Rue Bartillat), les opérations citées dans l'observation ont été exclusivement traitées en corps d'états séparés. Si le recours à ce mode de dévolution des travaux peut présenter l'avantage de réaliser des opérations dans des conditions économiques très compétitives, il peut également présenter l'inconvénient de voir déraiper les délais de réalisation des travaux notamment lors de la défaillance d'un ou de plusieurs entrepreneurs voire du titulaire de la mission OPC.

Cela a notamment été le cas sur l'opération 174 (Villeparisis – Avenue Varlin) qui a vu la liquidation judiciaire de l'entrepreneur chargé de la réalisation du gros œuvre et de l'étanchéité de la construction. Le chantier n'a alors pu reprendre qu'après établissement d'un nouveau dossier de consultation des entreprises tenant compte des ouvrages déjà réalisés, lancement de nouveaux appels d'offres (le premier s'étant révélé infructueux), mise au point des nouveaux marchés, réalisation de nouvelles études d'exécution et d'un nouveau calendrier de travaux TCE. De surcroît, une malfaçon de l'entrepreneur initial défaillant, révélée après redémarrage des travaux, a imposé un nouvel arrêt de chantier et la reprise des fondations du transformateur électrique (après mise en place d'un poste provisoire). La taille très réduite de ces opérations avec, en corollaire, les moyens humains parfois limités de certains des opérateurs économiques désignés pour réaliser les travaux, a également posé quelques difficultés. Dans une moindre mesure, les difficultés rencontrées avec les concessionnaires (cas notamment du programme 172 (Villeneuve le Roi – Rue du Pont) au niveau du raccordement ERDF) expliquent également une partie des dépassements de certains délais contractuels.

Il convient cependant de souligner que les opérations traitées en marché unique, qui représentent près de 77 % de la production de logements familiaux hors VEFA n'ont, sauf exceptions telle l'opération 159 ((Gagny – Allée Guyonnet) arrêt de chantier et modification du projet lié à la présence de fondations débordantes des ouvrages mitoyens sur l'emprise de la construction projetée), pas connu de dérives aussi significatives dans leur délai de réalisation.

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos prend bonne note des explications apportées par l'organisme, concernant les quelques opérations qui ont accumulé un retard significatif.

Elle réitère également sa remarque positive sur la réactivité de la société, qui a procédé à un redéploiement de personnel en interne, recruté 3 assistants techniques fin 2010 et a en grande partie résorbé les dépassements de délai.

La réorganisation mise en œuvre aurait pu être anticipée pour éviter toute occurrence de sinistre alors que la société se lançait dans un programme ambitieux de production.



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Par ailleurs, la production ayant largement plus que doublé sur la période 2008-2012 comparativement à la période 2003-2007, un changement d'organisation, à effectif constant, a été décidé afin d'adapter l'équipe de maîtrise d'ouvrage aux caractéristiques de la production (volume de production élevé, part importante de production propre, abandon de la maîtrise d'ouvrage déléguée, opérations de tailles réduites, recours au corps d'états séparés, certifications et labels énergétiques visés, ...).

Dans ce cadre, le redéploiement, en 2009, du chef du service technique sur la construction neuve (après recrutement d'un directeur technique) et la formation de 3 assistantes techniques recrutées en 2010 (devenues responsables de programmes en 2012) a permis une amélioration sensible des délais de réalisation des opérations qui s'est notamment traduite par la livraison, avant la fin du délai contractuel d'exécution des travaux, de 233 logements (programmes 171 (Vélizy – Avenue de l'Europe), 177 (Gometz la Ville – Route de Beaudreville) et 178 (Saint Germain les Corbeil – Pointe Ringale) livrés respectivement en juin 2010, décembre 2010 et février 2011 représentant le tiers de la production propre).

Aussi, sans volonté d'occulter les importants retards de chantier pointés par la MILOS sur certaines opérations mais considérant :

- les difficultés exposées supra et indépendantes de la volonté de Pierres et Lumières (défaillances d'entreprises, appel d'offres infructueux, présence de fondations débordantes, ...),
- la très forte hausse du volume de production de logements familiaux sur la période contrôlée (969 logements familiaux*) durant laquelle ont également été livrés un EHPAD et un FJT développant 159 équivalents-logements,
- qu'un tiers de la production de logements familiaux réalisée en maîtrise d'ouvrage directe sur la période contrôlée a été livrée en avance, il apparaît inéquitable de généraliser à toute la production une absence de maîtrise correcte des délais de chantier.

** les 12 logements familiaux construits sur le site de l'ancienne gendarmerie d'Orléans la Source (programme 165 livré en 2009) ne semblent pas avoir été pris en compte à l'article 4.3.1 du rapport.*

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

Afin de poursuivre son rythme de développement sur la période 2011-2016, la SAPEL a conclu une convention de prospection foncière sur l'Île-de-France avec une société externe, la prospection foncière sur le département du Loiret étant assurée par les moyens propres de Pierres et Lumières.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Réhabilitations

De 2008 à 2012, la société a mené cinq opérations de réhabilitation, représentant 583 logements.

Les réhabilitations les plus lourdes concernent le programme de Paris / Rue de Lourmel et le programme d'Orléans / Bossuet.

Les opérations de réhabilitation sont récapitulées dans le tableau suivant :

| Programme | Nbe logts | Date de livraison | Prix revient (en €) | Prix de revient au logement (en €) |
|-----------------|-----------|-------------------|---------------------|------------------------------------|
| Sartrouville | 123 | 07/05/2009 | 647 336 | 5 262 |
| Paris/Lourmel | 75 | 28/07/2009 | 836 285 | 11 150 |
| Orléans/Munster | 112 | 26/03/2009 | 750 070 | 6 697 |
| Orléans/Chappe | 165 | 24/11/2011 | 1 067 690 | 6 471 |
| Orléans/Bossuet | 108 | 24/11/2011 | 1 050 377 | 9 726 |

Le plan de financement de ces 5 opérations se décompose en 68 % de prêts, 27 % de subventions (pour les 2 programmes d'Orléans-La Source et le programme de Sartrouville situés en zone ANRU) et 5 % de fonds propres.

4.4.2 Suivi des ascenseurs

Au 31 décembre 2012, il existe 61 ascenseurs sur tout le patrimoine dont 38 installés avant le 27 août 2000 pour lesquels tous les travaux de mise en sécurité à faire avant le 31 décembre 2010 et avant le 31 décembre 2013 ont été réalisés ; pour 30 d'entre eux, les travaux à faire avant le 3 juillet 2018 ont déjà été réalisés.

4.4.3 Contrats d'entretien

Les contrats d'entretien ménager des parties communes font tous l'objet d'un appel d'offres en cours au moment du contrôle ; les prestataires de service sont surtout présents sur les sites du patrimoine qui ne sont pas gardiennés.

Les contrats d'entretien pour le chauffage ont été renouvelés de 2009 à 2013. Le chauffage urbain est le principal mode de chauffage du parc (plus de 35 % des logements), puis le chauffage collectif au gaz (34,8 %), le chauffage individuel au gaz (22 %), le chauffage électrique individuel (5,6 %) et enfin, le chauffage collectif au fuel (2,3 %).

Enfin, les marchés sur le contrôle technique des ascenseurs ont été passés en 2012 et 2013 avec 2 prestataires différents.

4.4.4 Repérage amiante

Tous les diagnostics techniques amiante ont été réalisés de novembre 2003 à janvier 2004.

Concernant le repérage étendu conformément aux dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011, les diagnostics amiante dans les parties privatives seront réalisés dès que les entreprises auront été retenues dans le cadre d'un appel d'offres groupé organisé par « Habitat Réuni ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.4.5 Diagnostics de performance énergétique

Tous les DPE ont été réalisés, que ce soit au niveau du bâtiment ou au niveau du logement. L'étiquette énergétique du parc est la suivante : 0 % en classe A, 8,28 % en classe B, 24,31 % en C, 41,79 % en D, 20,60 % en E, 5,01 % en F et 0 % en G. La synthèse montre que plus de 74 % du parc a une efficacité énergétique de niveau D ou supérieur. Les travaux d'amélioration thermique prévus d'ici fin 2016 concernent 6 résidences, soit 946 logements. Pour le passage de l'étiquette E à l'étiquette C, 5 résidences sont concernées, soit 695 logements¹³ et pour le passage de E à D, le programme de Pierrefitte-sur-Seine comprenant 251 logements a été retenu.

4.4.6 Diagnostics plomb

Les diagnostics plomb ont tous été réalisés. La société dispose de 7 lots dans des immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 : il s'agit du programme de Villabé-gare (acheté à la commune), où le plomb a été traité dans le cadre des travaux de réhabilitation après acquisition.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Au cours de la période contrôlée, la société n'a pas procédé à des ventes de patrimoine. À l'avenir, il n'est pas prévu de procéder à des ventes en bloc.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société a livré 957 logements de 2008 à 2012, principalement sur l'Île-de-France, ce qui représente un effort de production très élevé. Pierres et Lumières a également réalisé la livraison d'un EHPAD et d'un foyer pour jeunes travailleurs en 2008 et en 2010. Pour les années à venir, le niveau de production est encore très élevé (518 logements de 2013 à 2016). Néanmoins, l'étude des opérations livrées fait apparaître des difficultés en matière de maîtrise de la durée de chantier. La faiblesse des effectifs de la direction technique expliquait en partie ces difficultés ; des améliorations ont déjà été apportées.

5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

5.1.1 La direction financière et comptable

La direction financière et comptable, placée directement sous l'autorité du directeur général, emploie huit personnes : dont cinq s'occupent plus spécifiquement de comptabilité.

Le contrôle des comptes a mis en relief une comptabilité générale correctement tenue.

5.1.2 Le recours à un commissaire aux comptes

Au cours de l'assemblée générale ordinaire de la société qui s'est tenue le 17 juin 2011, un nouveau commissaire aux comptes a été désigné. Il s'agit de la société Corevise qui remplace sa consœur Grant Thornton. Corevise a été désignée pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir courant 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2016. La désignation de Corevise constitue l'aboutissement d'un appel d'offres.

¹³ Il s'agit des résidences de Vélizy 1 (50 logements), de Villeneuve-le-Roi 1 (175 logements), de Boissy-Saint-Léger (162 logements), de Maurecourt 1 (104 logements) et de Montigny-le-Bretonneux (204 logements).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 L'analyse de l'autofinancement

Le tableau suivant présente l'évolution de l'autofinancement net entre 2008 et 2012.

| En k€ | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Marge sur accession | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 |
| Marge sur prêts | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Loyers | 18 154 | 19 692 | 20 447 | 22 302 | 23 780 |
| Coût de gestion hors entretien | - 6 883 | - 6 544 | - 7 037 | - 7 330 | - 7 560 |
| Entretien courant | - 288 | - 523 | - 401 | - 304 | - 359 |
| GE | - 688 | - 458 | - 693 | - 796 | - 1 248 |
| TFPB | - 2 244 | - 2 366 | - 2 422 | - 2 461 | - 2 571 |
| Flux financier | 574 | 222 | 104 | 127 | 131 |
| Flux exceptionnel | 17 | 57 | - 17 | - 186 | - 332 |
| Autres produits d'exploitation | 1 076 | 865 | 1 030 | 503 | 833 |
| Pertes créances irrécouvrables | - 23 | - 117 | - 31 | - 110 | - 141 |
| Intérêts opérations locatives | - 5 422 | - 5 090 | - 4 232 | - 5 130 | - 5 384 |
| Remboursements d'emprunts locatifs | - 3 721 | - 3 661 | - 5 017 | - 4 753 | - 5 067 |
| Autofinancement net¹⁴ | 1 051 | 2 077 | 1 732 | 1 861 | 2 113 |
| % du chiffre d'affaires | 5,69 | 10,44 | 8,42 | 8,32 | 8,83 |

Sur la période contrôlée, l'autofinancement net a plus que doublé (+ 101,05 %), passant de 1 051 k€ en 2008 à 2 113 k€ en 2012, soit une augmentation de 1 062 k€. Toutefois, l'augmentation n'est pas continue.

En 2011, l'autofinancement net s'est établi à 1 861 k€ ou 8,32 % du chiffre d'affaires, ce qui positionne la société à un niveau inférieur à celui de la médiane 2011 des sociétés anonymes d'Île-de-France (10,12 %).

Entre 2008 et 2012, l'autofinancement net moyen a représenté 1 767 k€ ou 8,34 % du chiffre d'affaires, soit un niveau inférieur à la médiane de référence 2011.

5.2.2 Les produits

L'ensemble des produits locatifs (loyers des logements, des foyers, des commerces et des parkings) correspondait en 2012 à 72,26 % du montant total des produits. Au cours de cette même année, son montant s'est élevé à 23 780 k€ contre 22 302 k€ en 2011, soit une hausse de 6,63 %. Sur l'ensemble de la période contrôlée, l'évolution des loyers, en hausse de 30,99 %, est la suivante :

| En k€ | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Loyers des logements* | 17 235 | 18 370 | 19 095 | 20 699 | 22 046 |
| Suppléments de loyer de solidarité | 104 | 128 | 246 | 275 | 248 |
| Loyers des foyers | 0 | 354 | 258 | 396 | 462 |
| Loyers des logements en accession et invendus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres loyers (commerces, parkings...) | 815 | 840 | 848 | 932 | 1 024 |
| Total des loyers | 18 154 | 19 692 | 20 447 | 22 302 | 23 780 |

* Hors charges récupérables.

Entre 2008 et 2012, la hausse annuelle moyenne des produits locatifs perçus par la société a été régulière. Elle s'est établie à 6,98 % en raison de l'accroissement régulier du patrimoine.

¹⁴ 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

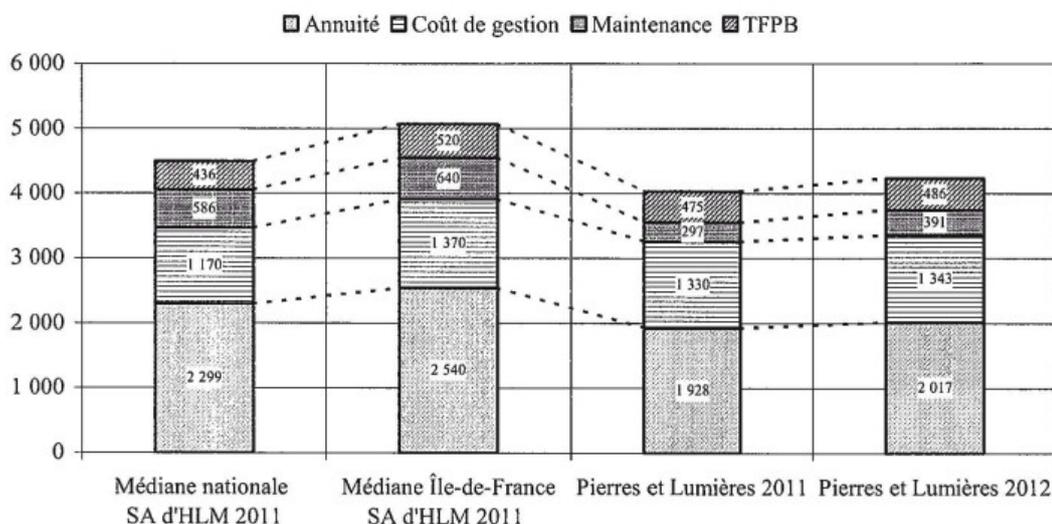
Nouvelles observations de la Miilos

Le produit des loyers représentait, en 2011, 4 050 €/lgt, contre une médiane 2011 de 4 560 €/lgt, c'est-à-dire qu'il se situait 11,18 % en-deçà du produit médian. Il a ensuite progressé en 2012 pour s'établir à 4 217 €/lgt. Entre 2008 et 2012, il s'est établi en moyenne à 3 958 €/lgt. Sur la période contrôlée, les loyers au logement sont également en hausse constante.

5.2.3 Les charges

Les principaux postes de charges sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

| En €/logement | Médiane nationale SA d'HLM 2011 | Médiane Île-de-France SA d'HLM 2011 | Pierres et Lumières 2011 | Pierres et Lumières 2012 |
|-----------------|------------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Annuité | 2 299 | 2 540 | 1 928 | 2 017 |
| Coût de gestion | 1 170 | 1 370 | 1 415 | 1 430 |
| Maintenance | 586 | 640 | 297 | 391 |
| TFPB | 436 | 520 | 475 | 486 |



• Le coût des annuités locatives

Le montant net de la dette à fin 2012 s'établissait à 184,68 M€. Celle-ci est financée à concurrence de 16,56 % à taux fixe et de 83,44 % à taux révisibles, presque uniquement indexés sur la rémunération du livret A.

Au 31 décembre 2012, l'annuité locative versée par la société avait augmenté de 4,41 % par rapport à 2011 et s'établissait à 2 017 €/lgt. En 2011, elle équivalait à 1 928 €/lgt et était inférieure de 24,09 % à sa médiane de référence qui était de 2 540 €/lgt. Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait pour 2011 à 44,8 %, à comparer avec une médiane de 45,59 %.

Les intérêts locatifs sont passés de 1 154 €/lgt en 2008 à 1 019 €/lgt en 2012, soit un retrait de 11,70 %. Pour 2011, ils représentaient 991 €/lgt, à comparer avec une médiane de 970 €/lgt. Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait pour 2011 à 23,0 % pour une médiane de 19,0 %. Il a ensuite légèrement diminué en 2012 (22,6 %).

• Le coût de gestion hors entretien

Le coût de gestion 2012 est constitué à hauteur de 54,94 % de frais de personnel, de 37,16 % de frais généraux et de 7,90 % d'impôts et taxes (hors TFPB).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Sur la période contrôlée, le coût de gestion a oscillé entre 1 239 €/lgt et 1 343 €/lgt. Celui-ci équivalait en 2011 à 1 330 €/lgt, soit 2,92 % de moins que sa médiane qui s'établissait à 1 370 €/lgt. Il a ensuite très légèrement augmenté de 0,98 % pour atteindre 1 343 €/lgt.

Comparativement aux loyers, les coûts de gestion en représentaient 30,9 % en 2011 contre une médiane de référence de 27,61 %. Ce ratio a ensuite reculé pour atteindre 29,9 % en 2012.

Obs 10 : Les frais de personnel sont élevés.

Au sein des coûts de gestion, ceux de personnel apparaissent comme substantiels puisqu'ils équivalaient à 947 €/lgt en 2011 versus une médiane de 710 €/lgt, soit 33,38 % de plus. Ils se sont ensuite stabilisés. Toujours en 2011, ils représentaient 22 % des loyers contre une médiane de 13,57 %. Ce même ratio équivalait à 21,1 % des loyers en 2012.

Les loyers au logement étant inférieurs de plus de 11 % à leur médiane de référence, il apparaît logique que le ratio frais de personnel / loyers soit très supérieur à sa médiane.

Obs 11 : Les frais de restauration sont très élevés, d'un montant unitaire parfois surprenant.

S'agissant des frais de restauration, ces derniers se sont élevés à 49 033 € en moyenne annuelle entre 2008 et 2012. Même si ce type de dépenses est en repli sensible depuis 2010, ces dernières sont encore beaucoup trop élevées (37 517 € en 2012 contre 57 111 € en 2010). De nombreux repas dépassent 50 € par convive, ce chiffre pouvant dépasser 106 €

Un organisme HLM qui bénéficie d'avantages octroyés par les pouvoirs publics ne peut raisonnablement prendre en charge des factures d'un montant aussi élevé.

- **Le coût de la maintenance**

Sur la période contrôlée, le coût de la maintenance qui regroupe l'entretien courant, le gros entretien et celui de la régie est passé de 327 €/lgt en 2008 à 391 €/lgt en 2012, soit un accroissement de 19,57 %. Pour l'année 2011, il était inférieur de 53,59 % à la médiane (297 €/lgt contre 640 €/lgt). Il a ensuite fortement augmenté de 31,65 % pour atteindre 391 €/lgt en 2012. En moyenne, entre 2008 et 2012, il a représenté 329 €/lgt, soit un niveau inférieur à la médiane 2010 précitée.

Le coût de maintenance s'établissait à 6,9 % des loyers en 2011, à mettre en perspective avec une médiane de 12 %.

Ce coût de maintenance très réduit découle de la forte proportion de logements construits au cours de ces dernières années et qui ne nécessitent pas encore de travaux de rénovation.

- **Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties**

En 2012, 1 691 logements n'étaient pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, et 461 bénéficiaient d'un dégrèvement partiel parce que situés en ZUS ou ayant fait l'objet de travaux, notamment des travaux en faveur des personnes à mobilité réduite, dit *dégrèvement PMR*.

Le montant de la TFPB est passé de 2 244 k€ en 2008 à 2 571 k€ en 2012, soit de 477 à 486 €/lgt. Alors que la médiane 2011 s'établissait à 520 €/lgt, le coût de la taxe foncière pour la société représentait, cette même année, 475 €/lgt, soit 8,65 % de moins. Rapportée au montant des loyers, ladite taxe en représentait 11 % en 2011 contre 9,9 % pour la médiane. En 2012, la proportion a reculé pour atteindre 10,8 %.

5.2.4 L'analyse de la structure du bilan

Le tableau qui suit présente les principaux postes de la structure du bilan.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 10

Les frais de personnel de Pierres et Lumières intègrent des coûts liés à une régie interne et à des personnels assurant en direct le développement du patrimoine de la société. Nous rappellerons que ces frais sont retraités dans le calcul du coût de gestion de la fédération mais pas dans le calcul des frais de personnel.

Ainsi et afin de permettre une comparaison plus juste des seuls frais de personnels à ceux des autres organismes HLM, il convient de retraiter ces deux spécificités :

- Coût de la régie interne (retraité dans le coût de gestion en travaux d'entretien) car tous les organismes HLM ne possèdent pas de régie,
- Coût des personnels dédiés au développement du patrimoine (retraité dans le coût de gestion en production immobilisée) car tous les organismes HLM ne connaissent pas un développement en valeur relative aussi important et n'en assure pas toujours la réalisation en interne.

Une fois ces deux retraitements effectués, les dépenses de personnel de Pierres et Lumières sont les suivantes :

| Coût du personnel non récupérable par logement | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|-------|-------|-------|
| Pierres et Lumières après retraitement | 766 € | 701 € | 776 € |

En outre, pour mener à bien sa politique sociale de prévention des impayés dont la qualité est soulignée par la MILOS, Pierres et Lumières a fait le choix de recruter plus de Conseillères en Économie Sociale et Familiale que la moyenne des autres organismes HLM.

Enfin le niveau élevé des frais de personnel en 2011 est dû en partie à la transition entre l'ancienne et la nouvelle équipe de direction.

En effet, afin d'assurer la qualité de cette transition, le Directeur Général Adjoint, le Directeur Technique et le Directeur Financier ont été recrutés plusieurs mois avant le départ de leurs prédécesseurs.

L'observation est maintenue. Les frais de personnel travaillant pour la régie sont pris en compte dans le coût de maintenance, et non dans le coût de gestion.

S'agissant des coûts de personnel induits par le développement du patrimoine, la Miilos valide les explications fournies par la société.

En outre, le choix de la société de recourir à davantage de conseillères en économie sociale et familiale que la moyenne des autres sociétés HLM découle d'une stratégie interne d'allocation des ressources humaines qui n'a pas à être jugée par la Miilos. Il est cependant indéniable qu'elle génère un coût.

Enfin, si les coûts de personnel ont été impactés négativement en 2011 par la transition entre l'ancienne et la nouvelle équipe de direction, il n'en a rien été en 2012 où les coûts de personnel sont restés stables et n'ont donc pas diminué nonobstant l'absence de transition managériale cette année-là.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 11**

Pierres et Lumières ayant pris acte de l'observation de la MILOS, a décidé de poursuivre la réduction des frais de restauration engagée depuis 2010. Le montant des frais de restauration a ainsi évolué de la manière suivante :

2010 : 57 111,71 Euros,

2011 : 43 432,41 Euros,

2012 : 37 517,44 Euros,

2013 : 35 943,36 Euros.

Le Directeur Général a adressé deux notes de service à l'ensemble des salariés ; la première pour indiquer que le remboursement des frais de restauration avancés par un salarié, se fait sur la base des dépenses réelles sur présentation d'un justificatif et dans la limite d'un plafond de 25 Euros par personne et par repas, ce plafond pouvant exceptionnellement faire l'objet d'une majoration après accord préalable de la Direction. La seconde note précise que les dépenses d'alcool apparaissant sur une note de frais d'un salarié ne feront l'objet d'aucun remboursement.

L'observation est maintenue. Cependant, la Miilos salue les efforts de modération des frais de restauration opérés depuis plusieurs années et les nouvelles règles en matière de limitation de leurs remboursements.

| En k€ | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| Capitaux propres | 68 360 | 76 944 | 88 097 | 90 906 | 90 026 |
| Provisions pour risques et charges | 2 538 | 2 174 | 2 155 | 2 441 | 2 609 |
| <i>Dont PGE</i> | <i>1 389</i> | <i>966</i> | <i>1 052</i> | <i>1 203</i> | <i>1 298</i> |
| Amortissements. et provisions (actifs immobilisés) | 61 965 | 66 695 | 72 133 | 76 827 | 81 112 |
| Dettes financières | 142 922 | 165 554 | 186 772 | 185 850 | 186 809 |
| Actif immobilisé brut | - 242 705 | - 288 263 | - 323 111 | - 340 231 | - 347 812 |
| Fonds de Roulement Net Global | 33 080 | 23 103 | 26 046 | 15 793 | 12 744 |
| FRNG à terminaison des opérations¹⁵ | | | | | 13 158 |
| Stocks (toutes natures) | 46 | 42 | 40 | 40 | 202 |
| Autres actifs d'exploitation | 35 386 | 35 355 | 30 205 | 21 758 | 16 608 |
| Provisions d'actif circulant | - 2 649 | - 2 016 | - 2 262 | - 2 494 | - 2 918 |
| Dettes d'exploitation | - 6 250 | - 5 262 | - 7 393 | - 8 168 | - 7 347 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation | 26 534 | 28 119 | 20 590 | 11 137 | 6 545 |
| Créances diverses (+) | 505 | 661 | 5 448 | 133 | 388 |
| Dettes diverses (-) | 5 678 | 13 539 | 8 526 | 5 222 | 5 749 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation | - 5 173 | - 12 878 | - 3 078 | - 5 090 | - 5 361 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR | 21 361 | 15 241 | 17 513 | 6 047 | 1 184 |
| Trésorerie nette | 11 719 | 7 862 | 8 534 | 9 746 | 11 560 |

- **Les ratios de FRN et la trésorerie**

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| FRNG | 6,44 | 3,69 | 4,80 | 3,85 | 3,52 |
| Trésorerie | 2,28 | 1,26 | 1,57 | 2,38 | 3,19 |
| Part du FRN dans la trésorerie | 282,46 % | 292,85 % | 305,73% | 161,76% | 110,34 % |
| 110,34 % (P.M. dépenses mensuelles en k€) | 5 139 | 6 264 | 5 428 | 4 098 | 3 625 |

Au 31 décembre 2012, la structure financière de la société demeure solide.

- **Le fonds de roulement net global**

Ramené au niveau de son activité, le FRNG de l'organisme se situait, entre 2008 et 2012, au-dessus de la médiane. Il ressort cependant à 12 744 k€ fin 2012, soit 3,52 mois de dépenses moyennes contre 3,78 mois pour sa médiane régionale.

Entre 2008 et 2012, le FRNG a diminué de 20 336 k€, soit de 61,48 %, passant de 33 080 k€ à 12 744 k€.

La dégradation observée au cours de la période est imputable à la forte croissance de l'actif immobilisé brut (+ 105 M€) qui n'a pas été compensée par celle des capitaux propres, des dettes financières ou des amortissements et provisions. Le fort développement de l'organisme entre 2008 et 2012 explique cette situation.

Le fonds de roulement à terminaison des opérations, calculé à partir des fiches de situation financière et comptable établies par la société, s'élève à 13 158 k€, ce qui permet à cette dernière de concrétiser sans difficulté les opérations en cours.

- **Le besoin en fonds de roulement**

Sur la période contrôlée, le cycle d'exploitation n'a pas généré de trésorerie entre 2008 et 2012. L'analyse du bas de bilan fait ressortir pour ces années des besoins en fonds de roulement respectifs de 21 361 k€ en 2008, de 15 241 k€ en 2009, de 17 513 k€ en 2010, de 6 047 k€ en 2011 et enfin, de 1 184 k€ en 2012 qui constituent des besoins de trésorerie à court terme issus du cycle d'exploitation lié à un décalage défavorable entre les décaissements et les encaissements.

¹⁵ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

*

• **La trésorerie**

La trésorerie disponible est d'un niveau très correct. Elle se trouve à un niveau supérieur à celui de la médiane des sociétés anonymes d'Île-de-France puisque l'organisme disposait au 31 décembre 2012 d'une trésorerie nette de 11 560 k€ couvrant 3,19 mois de dépenses moyennes pour une médiane 2011 de 2,94 mois.

Entre 2008 et 2012, la trésorerie est restée quasiment stable (- 1,36 %). Elle se situait en moyenne annuelle à 9 884 k€. Après avoir diminué entre 2008 et 2009, la trésorerie est, depuis lors, en hausse constante.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société réalise une analyse prévisionnelle sur le logiciel Visial. Celle-ci est régulièrement actualisée, et la dernière version du 6 décembre 2013 couvre la période 2012-2022

Les principales hypothèses de hausses annuelles retenues sont les suivantes :

- Indice de révision des loyers : 2,15 % en 2013,
0,90 % en 2014,
puis 2,00 % à partir de 2015.
- Inflation : 2,00 %.
- Indice du coût de la construction : 2,00 %.
- Livret A : 1,25 % en 2013 et 2014,
puis 2,75 % à partir de 2015.
- Taxes foncières sur les propriétés bâties : 3,00 %.
- Frais de personnel : 3 % par an : + 40 k€ en 2015,
42 k€ en 2017,
44 k€ en 2019 et
46 k€ en 2021.
- Régie d'entretien : 3,00 %.
- Frais de gestion : 2,50 %.
- Constructions nouvelles : 1 135 logements dont 635 identifiés et 500 non encore identifiés.
Le patrimoine prévisionnel au 31 décembre 2022 serait de 6 581 unités.
- Ventes : 0 unité.

Les hypothèses retenues sont cohérentes. Le nombre de constructions nouvelles correspond à ce qui est prévu dans la CUS et dans le PSP.

Les résultats de l'analyse prévisionnelle, en k€, sont les suivants :

| Années | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Autofinancement courant | 2 332 | 1 847 | 2 189 | 1 935 | 1 236 | 1 486 | 1 316 | 1 560 | 1 794 | 2 051 |
| Autofinancement en % des loyers | 9,3 | 7,2 | 8,0 | 6,6 | 4,1 | 4,7 | 4,0 | 4,6 | 5,1 | 5,6 |
| Potentiel financier à terminaison | 15 131 | 12 956 | 12 648 | 12 929 | 9 872 | 9 029 | 8 049 | 7 274 | 6 727 | 6 389 |

La lecture de ce tableau révèle un recul de l'autofinancement de 12,05 % entre 2013 et 2022, oscillant entre 1 236 k€ en 2017 et 2 332 k€ en 2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En pourcentage des loyers perçus, la capacité d'autofinancement passe de 9,3 % en 2013 à 5,6 % en 2022, variant entre 9,3 % en 2013 et 4,0 % en 2019, avec une moyenne de 5,92 %. Cette dernière se situe très en-deçà du taux moyen d'autofinancement net des SA franciliennes pour l'année 2011 qui était de 10,12 %.

Le potentiel financier régresse fortement de 57,78 % sur la période. Le recul est ininterrompu, sauf entre 2015 et 2016 où l'on perçoit un rebond suivi d'un recul continu jusqu'en 2022. Toutefois, ce reflux tient compte d'importants travaux de rénovation qui augmenteront mécaniquement l'effort consacré par la société à la maintenance de son patrimoine.

Les résultats de l'analyse prévisionnelle, réalisée de manière très prudente par l'organisme, laissent donc entrevoir la faisabilité des opérations en projet, même si la solidité financière de la société a tendance à s'émousser sur la période.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Exerçant son activité à la fois en Île-de-France et en région Centre, Pierres et Lumières est une société dynamique, s'agissant du rythme de production de logements sociaux. Gérée de manière attentive et efficace par un personnel motivé qui utilise des procédures ayant fait leurs preuves, elle n'inspire pas de crainte concernant son avenir.

Une attention particulière sera néanmoins portée à son taux de vacance pour la partie de son patrimoine située dans le Loiret et à son taux d'impayés qui obèrent son autofinancement net. Si les frais de personnel qui reculent depuis 2010 sont encore importants, c'est en partie en raison du recours à de nouvelles compétences pour assurer son développement.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRÉLÈVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des cotisations a porté sur les exercices 2010 à 2012 pour celles de base, additionnelle et pour le prélèvement sur le potentiel financier

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a procédé aux déclarations des cotisations à la CGLLS et a acquitté les règlements correspondants.

Obs 12 : Le calcul de la cotisation de base CGLLS est erroné.

6.2.1 Cotisation de base

Le contrôle de cette cotisation a fait apparaître que pour l'année 2010, l'assiette de calcul était de 18 851 820 € et non de 18 402 093 €. Il en découle que la cotisation versée aurait dû être de 131 797 € et non de 130 541 €, soit un moins-perçu de 1 256 €.

6.2.2 Cotisation additionnelle

Le contrôle de cette cotisation n'a pas fait apparaître d'anomalie.

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

La société n'a pas été redevable de ce prélèvement puisqu'elle n'a pas atteint le seuil de recouvrement.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Compte tenu de ce qui précède, le contrôle des cotisations versées par la société à la CGLLS fait apparaître un moins-perçu de 1 256 €.

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

Obs 12

Lors de la déclaration de la cotisation de base 2010, portant sur l'exercice 2009, la société a déclaré une assiette de loyers de 18 755 955 € (et non de 18 402 093 €) au lieu de 18 851 820 € comme elle aurait dû le faire, soit une différence de 95 865 €.

Cette erreur est liée au changement de logiciel informatique intervenue le 1^{er} janvier 2009. En effet, le quittancement des loyers non conventionnés à échoir issu du quittancement de décembre 2008 avait été comptabilisé au 1^{er} janvier 2009 sur l'ancien logiciel pour un montant de 95 865 € et n'avait pas été repris sur le nouveau logiciel Ikos. Ce quittancement a été comptabilisé ensuite sur Ikos avant la clôture définitive des comptes 2009 mais après avoir effectué la déclaration à la CGLLS, ce qui a conduit à cette erreur.

Une déclaration rectificative va être effectuée auprès de la CGLLS et conduira à verser une cotisation complémentaire de 1 256 €.

L'observation est maintenue. La Miilos prend acte de la prochaine régularisation effectuée par la société.

7. CONCLUSION

La SA d'HLM Pierres et Lumières doit s'assurer que ses problèmes sérieux de gouvernance appartiennent désormais au passé et que les prérogatives du conseil d'administration sont, dorénavant, pleinement respectées. L'organisation de la société est efficace avec des effectifs qui demeurent contenus. Par ailleurs, la société a adhéré à la SAS Habitat Réuni dans un souci de mutualisation des coûts. La population logée est peu sociale, principalement en région Île-de-France, où la société n'a pas atteint les objectifs des accords collectifs. Les CAL fonctionnent correctement et Pierres et Lumières est un acteur intègre du processus d'attribution et de radiation du numéro unique. Quelques améliorations sont néanmoins à apporter dans la gestion de la relation locative comme dans la régularisation des charges. Pour autant, la société cultive sa politique sociale et multiplie les mesures préventives en matière d'impayés, auxquelles s'ajoute une bonne gestion de proximité. Cette dernière est étayée par des outils internes de procédure et devrait être confortée par la mise en place du système informatisé de traitement des réclamations.

Le bilan de Pierres et Lumières en termes de patrimoine est très satisfaisant, avec un effort et un rythme de production très élevés, les opérations se dénouant à des prix de revient proches des prix prévisionnels. Les réhabilitations lourdes ont été achevées et la maintenance est bien conduite. Sur la période, l'autofinancement de la société est honorable, bien qu'il n'ait pas atteint le seuil de 10 % depuis 3 ans. Les ressources sont confortables, en grande partie alimentées par les loyers issus de l'accroissement de l'offre. Elles sont cependant minorées par la hausse des impayés et grevées par des coûts de gestion élevés. À l'avenir, le coût de maintenance du patrimoine entré récemment en fonctionnement devrait également croître. La solidité financière de la société est avérée sur la période. Le financement des nombreuses opérations de construction a été réalisé par endettement ainsi qu'en sollicitant les fonds propres. Bien que les annuités de remboursement demeurent contenues, la croissance de l'actif n'a pas été compensée par celle des capitaux propres et le fonds de roulement a fondu de plus de la moitié sur la période. Pour autant, la trésorerie a retrouvé en 2012 son niveau de 2008. Bien gérée, suffisamment encadrée, Pierres et Lumières doit maintenir une gestion serrée compte tenu de ses coûts de personnel. Dans ce contexte, pour poursuivre le développement de son offre en Île-de-France, que l'on souhaiterait plus sociale, elle devrait envisager un arbitrage sur l'ensemble de son patrimoine historique situé dans le Loiret.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Conclusion

Pierres et Lumières a pris les mesures nécessaires pour que les prérogatives du conseil d'administration soient respectées. D'une part, et sans attendre le contrôle de la MILOS, la société avait veillé à ce que la rémunération du nouveau Directeur Général soit bien fixée par le conseil d'administration.

D'autre part, les conventions réglementées font l'objet d'une approbation préalable du conseil d'administration.

Pierres et Lumières note avec satisfaction que la MILOS a relevé l'efficacité de son organisation, la qualité de sa politique sociale et son rythme de production très élevé.

Pierres et Lumières a pris note de la demande de la MILOS d'envisager un arbitrage sur l'ensemble de son patrimoine historique situé dans le Loiret.

Réponse de

Marcel MEMBRIBE,
Directeur Général,
SA d'HLM Pierres et Lumières

le 2 octobre 2014

