

**Rapport définitif n° 2013-081 Février 2014**

**Société d'économie mixte la SEMPRO**

**Aménageur d'espaces à vivre**

**Le Plessis-Robinson (92)**



# FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

## N° 2013-081

### SEM LA SEMPRO AMENAGEUR D'ESPACES À VIVRE – 92

Président : Jacques PERRIN  
Directeur général : Jean-Didier BERGER  
Adresse : 18, avenue Édouard Hériot  
92 350 LE PLESSIS-ROBINSON

**Présentation générale de l'organisme** *La SEMPRO, société d'aménagement de la Ville du Plessis-Robinson a acquis auprès de la SAHLM Sofilogis un patrimoine de 398 logements, dans le but de les démolir ou de les rénover et les vendre, dans le cadre de la rénovation urbaine d'un quartier d'habitat social. L'opération est aujourd'hui largement avancée.*

**Points forts**

- Patrimoine démolit ou réhabilité en conformité avec le projet de requalification du quartier
- Patrimoine attractif
- Service aux locataires assuré de façon satisfaisante
- Importante plus-value dégagée par la vente aux locataires

**Points faibles**

- Coûts de gestion au logement élevés et exploitation déséquilibrée en liaison avec la faible taille du patrimoine résiduel
- Stratégie d'utilisation de la plus-value dégagée au bénéfice du logement social restant à définir

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- Absence de mise en concurrence du mandat de commissaire aux comptes

**Conclusion** Le contrôle de la SEMPRO n'a pas mis en évidence d'irrégularité dans la gestion de son patrimoine locatif social et dans le processus de vente aux locataires et aux particuliers. Le patrimoine acquis par la société auprès de SOFILOGIS a été requalifié, les locataires bénéficient d'un service satisfaisant et le processus de vente est maintenant largement avancé.

Le processus de vente du patrimoine est à l'origine d'une importante plus-value nette qui est à l'heure actuelle de 8,5 millions d'euros. Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article L. 443 15-2 du CCH, le surplus des sommes perçues par la société au sens de l'article L. 443-13 du CCH doit être réinvesti dans le logement locatif social. La société doit faire le point régulièrement en conseil d'administration.

La petite taille de la société conduit, au logement, à un coût de gestion important, entraînant un déficit d'exploitation venant amputer chaque année la plus-value dégagée.

Dans la perspective de la fin de son activité locative sociale, la société doit définir une stratégie lui permettant de ne pas consommer inutilement les moyens financiers dégagés en frais de gestion, au détriment de leur vocation à soutenir le développement et la requalification du parc social.

Précédent rapport Miilos : néant  
Contrôle effectué du 17 juin au 15 novembre 2013  
Diffusion du rapport définitif : Février 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° 2013-081

## SEM LA SEMPRO

### AMÉNAGEUR D'ESPACES À VIVRE – 92

## SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE .....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.2.1 Gouvernance .....	2
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	3
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>3</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	3
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	3
3.2.1 Connaissance de la demande.....	3
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme .....	4
3.2.3 Gestion des attributions.....	4
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	4
3.3.1 Les loyers.....	4
3.3.2 Les charges récupérables.....	4
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	5
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	5
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	6
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>6</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	6
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	6
4.2.1 La stratégie patrimoniale de l'organisme .....	6
4.2.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	6
4.3 MAINTENANCE DU PARC .....	6
4.4 VENTE DE PATRIMOINE .....	7
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	8
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>8</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	8
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	8
5.2.1 L'analyse du compte de résultat.....	8
5.2.2 Les résultats comptables .....	11
5.2.3 L'analyse du bilan : la structure financière .....	11
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE .....	13
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....	13
<b>6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....</b>	<b>14</b>
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	14
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	14
6.2.1 Cotisation de base .....	14
6.2.2 Cotisation additionnelle .....	14
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS .....	14
<b>7. CONCLUSION .....</b>	<b>15</b>



## **1. PRÉAMBULE**

La Miilos a effectué le contrôle de la SEMPRO 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 les aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers ».*

La SEMPRO n'avait jamais été contrôlée par la Miilos. En effet, avant le rachat en 2007 du patrimoine local de la SAHLM Sofilogis, la SEMPRO ne possédait pas de patrimoine locatif social et n'entraînait pas dans le champ de contrôle de la Miilos. L'achat de ce patrimoine s'inscrit dans la volonté de la Ville du Plessis-Robinson de requalifier le quartier concerné, et de favoriser la mixité sociale par la vente aux locataires, la Ville du Plessis-Robinson comportant en effet 45 % de logements sociaux.

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

### **2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME**

La société d'économie mixte SEMPRO est l'outil d'aménagement de la Ville du Plessis-Robinson (92) qui possède un taux de logement social avoisinant les 45 %. La SEM a été mobilisée par la ville, dans le cadre d'un vaste projet urbain portant sur la reconquête d'une partie du parc de logement social dégradée, et confrontée à des problématiques sociales et environnementales. Sur la période du contrôle, la société a achevé le cœur de ville du Plessis-Robinson, et participe à la mise en valeur de la commune en réalisant divers projets d'aménagement.

La société possède une filiale commerciale « la SAS Cité-Jardins Commerces » qui initie des programmes d'implantation de commerces ou de transfert de commerces existants dont les sites sont concernés par des projets urbains.

Depuis 2007, la société d'économie mixte est devenu bailleur social en rachetant le patrimoine de Sofilogis et s'est donc investi sur la gestion locative sociale. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la société possède 146 logements familiaux et deux locaux LCR. Elle exerce son activité de gestion locative sur le périmètre géographique de la ville du Plessis-Robinson.

Le patrimoine géré n'est pas concerné par les opérations financées par les projets ANRU et il n'est pas situé en zone urbaine sensible (ZUS).

### **2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT**

#### **2.2.1 Gouvernance**

Le Conseil d'administration de la SEMPRO compte 12 membres depuis le 15 décembre 2010. Il est présidé par Jacques Perrin, premier adjoint au maire du Plessis-Robinson.

Il se compose également de 8 représentants de la ville, deux vice-présidents, un représentant des locataires.

Le capital social de la société s'élève, au 31 décembre 2012, à 229 500 €, représentant 1 500 parts sociales entièrement libérées. La valeur nominale de la part sociale s'élève à 153 €.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le conseil d'administration se réunit au moins six fois par an. Les procès-verbaux du conseil d'administration sont détaillés, ils permettent aux administrateurs de prendre les décisions concernant la stratégie et la gestion de la société.

L'assemblée générale de juin 2009 a adopté de nouveaux statuts permettant d'étendre son champ d'action au-delà du périmètre de la Ville du Plessis-Robinson et de préciser son rôle dans le cadre du vaste projet de rénovation urbaine impulsé par la ville, en particulier le rachat du patrimoine détenu par Sofilogis (398 logements).

### **2.2.2 Organisation et management**

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008, Jean-Didier Berger assure la direction générale de la société. Le siège social de la société est situé à l'hôtel de ville du Plessis-Robinson.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'effectif de la société est de huit salariés (un directeur, un directeur des affaires financières, un responsable de la communication et du commerce, un responsable de l'aménagement, et un responsable de la gestion locative). Depuis 2009, il n'y a plus de gardien d'immeuble au sein du personnel de la société.

### **2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE**

La SEMPRO est une société qui a diversifié son activité sur la période du contrôle en rachetant 398 logements à Sofilogis. Le conseil d'administration prend les décisions nécessaires à la réalisation de ce projet urbain. La société a repris en interne les missions de gestion locative qui étaient dans un premier temps assurées par un prestataire.

## **3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE**

### **3.1 OCCUPATION DU PARC**

L'enquête triennale 2012 sur l'occupation du parc social (OPS) a porté sur 157 logements. Le taux de réponse très satisfaisant (94 %) permet de bénéficier d'une photographie précise de l'occupation du patrimoine conventionné.

L'enquête montre que la société loge des ménages au profil peu social, en effet 30 % des locataires disposent de revenus supérieurs à 100 % des plafonds de ressources. Le contrôle a noté que plus de 30 % des ménages logés par la société ont plus de 60 ans.

- 9 % des locataires perçoivent des revenus inférieurs à 20 % des plafonds permettant d'accéder au logement social ;
- 30 % des locataires perçoivent des revenus inférieurs à 60 % des plafonds permettant d'accéder au logement social, contre 62,7 % pour la région ;
- 24 % des locataires sont des familles monoparentales ;
- 16 % des foyers perçoivent l'APL ; ce taux est inférieur au dernier taux connu au niveau Île-de-France (32,3 % OPS 2009).

### **3.2 ACCES AU LOGEMENT**

#### **3.2.1 Connaissance de la demande**

La société n'est pas centre d'enregistrement du numéro unique régional. Dans le cadre du projet urbain et de gestion locative, la SEMPRO n'a pas vocation à louer les logements vacants. Les 146 restants sur 398 sont destinés à la vente.



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La vacance globale de 5.4 % est une vacance technique liée à la mise en vente des logements. Il n'existe pas de vacance hors vacance technique. Tous les logements ont vocation à être vendus en cas de vacance.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2013, les réservations du patrimoine de la SEMPRO portent sur 140 logements en gestion et se répartissent de la façon suivante : 25.5 % pour Action Logement, 25 % pour le contingent préfectoral, 36.5 % pour le contingent « ville », 12 % pour le Conseil Général des Hauts-de-Seine et 1 % pour autres.

Les 185 logements vendus et qui faisaient l'objet d'une réservation, ont fait l'objet de protocoles d'accord permettant la renonciation aux droits de réservation et au remboursement anticipé des prêts consentis à l'acquisition des programmes.

### 3.2.3 Gestion des attributions

Le Conseil d'administration a créé le 27 novembre 2007 une commission d'attribution de logements qui a fonctionné jusqu'en 2010. 34 attributions ont été réalisées en 2008, 16 en 2009 et une seule en 2010. La commission d'attribution de logements a été supprimée par le conseil d'administration en liaison avec la décision de mettre en vente tous les logements libérés.

Il existe cependant une commission d'accession logement chargée de valider les dossiers des potentiels candidats retenus à l'accession sociale à la propriété.

## 3.3 LOYERS ET CHARGES

### 3.3.1 Les loyers

Entre 2008 et 2013, le conseil d'administration fixe régulièrement le taux d'augmentation des loyers qui reste inférieur aux taux de l'IRL. En 2010, 2011 et 2012, il n'y a pas eu d'augmentation de loyer. En 2013, l'augmentation a été fixée à 2 %, inférieure à l'IRL du 3<sup>e</sup> trimestre. La totalité du parc existant est conventionné à l'APL.

La marge théorique globale entre les loyers pratiqués et les plafonds réglementaires est de 6 % (2012). Rapporté au m<sup>2</sup> de surface corrigée (SC), le taux de loyer mensuel est de 4,18 €/m<sup>2</sup>, supérieur à la moyenne régionale 2011 qui s'établit à 3,5<sup>1</sup> €/m<sup>2</sup> de SC. En 2010, le loyer mensuel des logements conventionnés, calculé sur la surface habitable (SH), est de 6,78 €/m<sup>2</sup>, inférieur à la moyenne régionale 2011 à 7,4 €/m<sup>2</sup>.

Le contrôle du respect des plafonds des loyers inscrits dans les conventions APL n'a pas montré de dépassements du loyer pratiqué pour chaque logement.

Au 31 décembre 2012, il y avait 10 locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS).

### 3.3.2 Les charges récupérables

Le contrôle a porté sur la régularisation au titre des années 2010 et 2011.

**Obs 1 : La société doit améliorer le processus de gestion des charges locatives afin de procéder à leur régularisation dans des délais raisonnables.**

La régularisation des charges est très tardive.

---

<sup>1</sup> Sources REPLS 2011.

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

Lorsque les équipes de la Miilos ont débuté leur contrôle, un retard sur la régularisation des charges locatives était en effet à déplorer. Tel n'est plus le cas aujourd'hui dans la mesure où la régularisation des charges est désormais parfaitement à jour.

En effet, cette régularisation tardive des charges était essentiellement due à l'inadaptabilité du logiciel de gestion locative mis en service en 2007 au moment du rachat du patrimoine et qui a obligé à un calcul manuel particulièrement pénalisant en termes d'efficacité. Ce constat a été établi avec précision en 2009 concernant la régularisation des charges 2008, première année pleine de gestion par la Sempro. La décision a donc été prise rapidement de changer de logiciel et un nouveau mode de fonctionnement a été mis en place dès l'année 2010 et rendu opérationnel au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Depuis, les équipes de la Sempro se sont attachées à réduire progressivement le retard constaté.

Ainsi, à la date du présent rapport provisoire :

- Les nouvelles procédures ont été mises en place, elles sont connues et appliquées par les gestionnaires,
- L'ensemble des régularisations sur les différentes résidences ont été effectuées, il n'existe donc plus aucun retard au 31 décembre 2013.

La dernière régularisation des charges nous a permis de constater un niveau adapté des provisions pour les deux résidences. La Sempro continue d'œuvrer pour poursuivre la politique de maîtrise des charges locatives qui, comme la souligné la Miilos, sont inférieures à la Médiane.

Il est pris note de l'action engagée par la société pour améliorer la gestion des charges locatives, et de ses résultats.



Au moment du contrôle, la société venait tout juste de régulariser les charges 2010 pour le programme Résistance et les charges 2010-2011 pour le programme Bois Brulé. Il est rappelé qu'au moins une fois par an, le bailleur doit faire le compte des dépenses engagées, et les répartir entre les occupants. La réduction des délais de régularisation permettra de mieux ajuster les provisions annuelles. L'analyse des écarts entre les provisions et les montants définitifs fait apparaître un sous-provisionnement de 15 % pour le programme Bois Brulé et un sur-provisionnement de 13 % pour le programme Résistance.

Concernant le montant des charges, le contrôle n'a pas relevé d'écart significatif par rapport aux normes du logement social<sup>2</sup>. Le total des charges rapportées aux logements s'établit à 1053 € pour le programme Bois Brulé et 1 025 € pour le programme Résistance pour une médiane (source observatoire des charges locative union sociale pour l'habitat) à 1 061 €.

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Au 31 décembre 2012, on dénombre 20 locataires débiteurs dont quatre partis et seize présents. Neuf d'entre eux bénéficient d'un plan d'apurement amiable.

en k€	2008	2009	2010	2011	2012
Locataires simples – C/4111	203	203	207	124	109
Créances douteuses – C/416 brut	0	0	0	0	29
Admissions en non-valeur	2	7	3	11	0
<b>Total du stock des impayés</b>	<b>205</b>	<b>210</b>	<b>210</b>	<b>135</b>	<b>138</b>
En jours de quittance	30,7	35,6	45	36	43
En % des loyers quittancés	8,4 %	9,8 %	12,3 %	9,9 %	11,8 %
Médiane SA HLM 2011			15,58 %		

La situation observée sur la période 2008–2012 est la suivante :

Au regard des normes du secteur HLM, le stock des impayés est de faible importance et maîtrisé. Les impayés représentent 11,8 % des loyers quittancés en 2012 (y compris les échus de décembre payable en janvier N+1) pour une médiane des sociétés HLM (source Boléro ratio B14) de 15,58 %. En flux, le constat est identique : Ce taux passe de 8,4 % en 2008 à 11,8 % en 2012. Le nombre réduit de logements en gestion permet à la société de gérer ses impayés locatifs au cas par cas, de connaître chaque mois la situation précise de ses locataires, et apporter une réponse plus rapide en cas d'impayés.

On note par ailleurs qu'au 31 décembre 2012, les créances sur quatre locataires partis représentent 33 % du total des créances locataires. Ces débiteurs font l'objet d'une procédure contentieuse. Les 16 locataires présents en impayés représentent 67 % du total. Sur ces 16 débiteurs, 13 locataires ont des échéances de retard comprises entre 1 et 3 termes d'impayés. Un locataire débiteur totalise une dette totale de 4 818 € (14 % du total). Ce dernier est en cours d'expulsion.

### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion de proximité est centralisée au siège de la société. Les deux programmes étant en copropriété, la société ne gère plus de personnel de gardiennage et n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article R. 127-1 du CCH relatif au nombre de gardiens ou d'employés d'immeuble.

Les réclamations des locataires se font par courrier, par téléphone ou sur place. Le traitement et le suivi des réclamations sont informatisés. Elles font l'objet d'un suivi régulier qui permet à la société de réaliser un bilan quantitatif et qualitatif de cette activité.

<sup>2</sup> Les chiffres peuvent être comparés à ceux obtenus dans l'enquête de l'Union Sociale pour l'Habitat dans le cadre de son observatoire des charges locatives valeur 2010.



**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le contrôle a noté la réactivité de la société pour prendre en compte les réclamations et contribuer à la qualité du service rendu au locataire.

Les locataires du « Bois Brûlé » se sont organisés en association et un représentant élu en décembre 2010 siège au conseil d'administration. La société n'a pas réalisé d'enquête de satisfaction, en raison du faible nombre de locataires gérés et de la proximité établie avec ces derniers.

### **3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

La SEMPRO possède 157 logements et assure une gestion locative au plus près des locataires. La société loge une population mixte, un tiers d'entre eux sont des ménages de plus de 65 ans et qui disposent de ressources financières supérieures à 100 % des plafonds d'accès au logement HLM. La politique de loyer pratiqué a été maîtrisée sur la période du contrôle, et pendant trois années les locataires n'ont pas connu d'augmentation de loyer.

## **4. PATRIMOINE**

### **4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE**

En 2007, le patrimoine racheté à la société SOFILOGIS était de 398 logements. En 2008, un logement a été vendu, 85 en 2009, 45 en 2010, 34 en 2011 et 20 en 2012. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 185 logements ont été vendus et les 65 logements de la résidence Aristide Briand ont été démolis.

Les deux programmes de 148 logements « Bois Brûlé » et « Résistance », propriétés de la société, ont été financés en PLA.

L'âge moyen du parc est de 26 ans et 40 % des logements sont des T4 et plus.

Les deux résidences sont aujourd'hui gérées en copropriété par un prestataire.

### **4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE**

#### **4.2.1 La stratégie patrimoniale de l'organisme**

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) et par la suite la convention d'utilité sociale ont été validés respectivement par le conseil d'administration les 3 mai et 9 juin 2010.

La SEMPRO a procédé dès 2008 au relogement de l'ensemble des locataires de la résidence « Aristide Briand » destinée à la démolition.

Pour les deux résidences de 333 logements « Bois Brûlé » et « Résistance » un programme de travaux a été défini et réalisé ainsi qu'un plan d'accession sociale à la propriété destiné aux locataires occupants.

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

La société SEMPRO est un aménageur qui possède en interne les ressources nécessaires lui permettant de porter et de suivre des projets urbains d'aménagement. L'équipe est en capacité d'assurer la maîtrise d'ouvrage, la gestion sociale des projets et délègue à un prestataire l'activité de commercialisation des logements destinés à l'accession sociale à la propriété.

### **4.3 MAINTENANCE DU PARC**

La société a réalisé de gros travaux, programmés dans le cadre d'une stratégie globale définie avec les élus, car les locataires vivaient dans les trois immeubles souffrant d'une insuffisance chronique d'entretien et de maintenance des logements et des parties communes.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



Les travaux, démarrés en 2008 ont porté sur les parties privatives : nettoyage des circuits de chauffage, remplacement des chaudières et mise aux normes des robinets de gaz. Dans les parties communes, les travaux réalisés ont concerné la sécurité des accès terrasses, l'étanchéité des toitures, l'isolation des façades, les menuiseries extérieures. Les espaces extérieurs ont été également aménagés. Le coût global des deux opérations de réhabilitation a été de 10 589 812 €. Pour la résidence « Bois Brulé » le coût a représenté 9 203 287 €, soit 31 956 €/logement et pour la résidence « Résistance » le coût s'est élevé à 1 386 624 €, soit 30 814 €/ logement. La livraison des travaux s'est effectuée en 2010.

La société n'assure pas la maintenance des ascenseurs et n'est pas tenue de mettre en œuvre le programme de sécurisation des ascenseurs. Les deux ascenseurs du patrimoine situés dans la résidence « Résistance » sont gérés par le syndic de copropriété. Le programme «Bois Brulé » ne dispose pas d'ascenseurs.

Les diagnostics de performance énergétique et les diagnostics techniques amiante ont été réalisés par la société Sofilogis dans le cadre de la vente des 3 programmes de logements. Dans le cadre de la vente au locataire, un prestataire est chargé d'effectuer les diagnostics réglementaires.

L'analyse de plusieurs marchés n'a pas révélé d'anomalie.

#### 4.4 VENTE DE PATRIMOINE

La société, qui est propriétaire de deux ensembles immobiliers (Résistance et Bois Brulé) situés sur la commune du Plessis-Robinson a décidé en 2009 (décisions du CA des 12 novembre 2009 et 30 avril 2013) de mettre en vente l'ensemble des lots qu'elle possédait soit 333 logements (45 à Résistance et 288 à Bois Brulé). Dans un 1<sup>er</sup> temps, ces logements ont été proposés aux locataires du parc SEMPRO. Dans un second temps, la société a décidé d'ouvrir la vente des logements vacants aux autres locataires HLM ainsi qu'aux personnes physiques non locataires du parc social.

La réglementation relative à la cession de logements locatifs sociaux est respectée ; la procédure appliquée par la société est conforme aux règles législatives et réglementaires. L'ensemble des logements proposés à la vente ont fait l'objet d'une estimation réglementaire par France Domaine prévue à l'article L. 443-12 du CCH. Les avis des préfets concernés et du maire de la commune d'implantation ont régulièrement été sollicités. Les locataires ont été informés par voie d'affichage et de publicité. Le parc cessible est annuellement mis à jour.

Les actes de vente contiennent des clauses anti-spéculatives ainsi que des règles de sécurisation. La société applique deux fourchettes de prix. Le prix proposé aux locataires en place et aux locataires du parc social extérieur à la SEMPRO est de 2 210 €/m<sup>2</sup> pour la résidence Bois Brulé (soit un prix au m<sup>2</sup> inférieur de 35 % à l'estimation des domaines) et de 2 405 € pour la résidence Résistance (soit un prix au m<sup>2</sup> inférieur de 35 % à l'estimation des domaines). Le prix des domaines sans décote est appliqué aux personnes physiques non locataires du parc social, soit un prix de 3 700 €/m<sup>2</sup> de surface loi Carrez. Tous les revenus des accédants se situent en dessous des plafonds PLS.

Le tableau suivant présente les résultats de cette politique sur la période 2009-2013 :

SEMPRO - Cession des logements	2008	2009	2010	2011	2012	2013	[2009-2013]
Résidence Bois Brulé		71	41	27	17	9	165
Résidence Résistance	1	14	4	7	3	0	29
<b>Total des cessions</b>	<b>1</b>	<b>85</b>	<b>45</b>	<b>34</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>194</b>
<b>Stock à vendre Bois Brulé</b>							<b>123</b>
<b>Stock à vendre Résistance</b>							<b>16</b>

Le bilan établi en septembre 2013 fait état d'un pourcentage de réalisation de 58 % par rapport aux objectifs. Les plus-values réalisées sur ces ventes s'élèvent à 8,25 M€. Les cessions des derniers logements devraient s'échelonner jusqu'en 2016.



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Au-delà de cette date, les possibilités de vente restent limitées à quelques unités par an.

**Obs 2 : La société n'a pas défini de stratégie d'utilisation des plus-values dégagées par la vente de son patrimoine.**

Il est rappelé en effet que, en application des dispositions de l'article L. 443-15-2 du CCH, le surplus de sommes perçues par la société au sens de l'article L. 443-13 du même code doit être réinvesti dans le logement locatif social. Même si les plus-values dégagées de la vente HLM sont clairement identifiées par la société, le conseil d'administration n'a pas encore défini de stratégie sur l'affectation de ces fonds.

#### **4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

Le projet urbain confié à la SEMPRO par la Ville du Plessis-Robinson sur le patrimoine acquis à Sofilogis est bien avancé. La société n'a pas l'ambition de développer son patrimoine locatif social. Le poids de cette activité apparaît de moins en moins important au vu des autres chantiers de la SEM.

### **5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**

La société exerce trois activités :

- une activité d'aménageur pour le compte de sa collectivité de rattachement ;
- une activité de gestion locative de 139 logements (123 logements au Bois Brulé et 16 logements à Résistance). Cette activité est en cours de liquidation. Tous les logements en gestion sont destinés à être vendus dans le cadre de l'accession sociale ;
- des activités de promotion immobilière soit sous mandat pour le compte de la Ville du Plessis-Robinson (le Hameau du Plessis) soit sous la forme de prise de participation dans des sociétés civiles de construction vente (SCCV). En 2012, la société était engagée dans quatre SCCV.

Comptablement, chaque activité est identifiée dans une section analytique, ce qui permet à la société de déterminer un résultat par section.

#### **5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE**

Le contrôle a porté sur les documents comptables et financiers se rapportant à la période 2008-2012. Dans l'ensemble, la comptabilité est correctement tenue et n'appelle pas de remarque susceptible de remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Le commissaire aux comptes a établi ses rapports annuels sans observation.

**Obs 3 : Le renouvellement du mandat des commissaires aux comptes n'a pas fait l'objet d'une mise en concurrence, contrevenant aussi aux dispositions législatives et réglementaires de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et au décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.**

Le mandat des commissaires aux comptes a été renouvelé en 2009 pour une durée de 6 ans. Il est rappelé que la société en tant que pouvoir adjudicateur est soumise à l'ordonnance du 6 juin 2005 et qu'en vertu de celle-ci, les prestations de services doivent faire l'objet d'une consultation.

#### **5.2 ANALYSE FINANCIERE**

Les ratios de la société sont comparés aux référents Bolero-DHUP « valeur 2011 » des SA d'HLM. L'analyse porte sur les comptes des exercices 2008 à 2012.

##### **5.2.1 L'analyse du compte de résultat**

Le calcul et l'analyse de l'autofinancement sont limités à l'activité de gestion locative et vente de logements sociaux. Les résultats sont les suivants :

## Réponses de l'organisme

### Obs 2

La Sempro connaît et applique les dispositions de l'article L. 443-15-2 du CCH relatives à l'affectation des plus-values. Une stratégie d'utilisation des plus-values dégagées par la vente de son patrimoine a bien été définie et elle a même fait l'objet d'une validation par le Conseil d'Administration de la SEMPRO le 28 novembre 2013.

À ce titre, plusieurs axes ont été retenus et mis en œuvre :

Dès 2009, une partie des fonds propres générés ont d'ores et déjà été affectés dans une opération de 15 logements sociaux que la Sempro réalise à Romainville (93) pour le compte de l'OPH de la ville.

Depuis, le Conseil d'Administration de la Sempro a également retenu que les fonds propres supplémentaires dégagés par l'activité de gestion locative de la Sempro seront utilisés pour acheter du patrimoine social préexistant sur la commune et pour construire de nouveaux logements sociaux.

## Nouvelles observations de la Miilos

Concernant l'opération de Romainville, les moyens engagés ne sont que provisoirement indisponibles, la société ayant vocation à récupérer les fonds engagés à l'issue de l'opération.

Il est pris note de la volonté du conseil d'administration d'utiliser les fonds dégagés pour acheter du patrimoine social préexistant sur la commune, et pour construire de nouveaux logements sociaux.

Ce projet devra être discuté avec les services de l'État dans le cadre de la CUS.

### Obs 3

L'article L. 823-9 du Code de commerce explicite clairement les missions qui sont celles d'un commissaire aux comptes :

« Les commissaires aux comptes certifient, en justifiant de leurs appréciations, que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la personne ou de l'entité à la fin de cet exercice.

Lorsqu'une personne ou une entité établit des comptes consolidés, les commissaires aux comptes certifient, en justifiant de leurs appréciations, que les comptes consolidés sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la

Observation confirmée.

Il est pris note de la volonté de la société de se conformer aux dispositions législatives et réglementaires de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et au décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Le fait que le choix d'un commissaire aux comptes relève bien d'une procédure de mise en concurrence est d'ailleurs admis par la compagnie nationale des commissaires aux comptes (cf. bulletin n° 169 de mars 2013 de la compagnie).





## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 823-14, la certification des comptes consolidés est délivrée notamment après examen des travaux des commissaires aux comptes des personnes et entités comprises dans la consolidation ou, s'il n'en est point, des professionnels chargés du contrôle des comptes desdites personnes et entités. ».

Dès lors, il convient de souligner que l'article 8 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 liste précisément les marchés de services devant faire l'objet d'une mise en concurrence. L'activité de commissariat aux comptes et sa mission de certification des comptes sont clairement exclues de cette liste où seules figurent les notions suivantes : « comptabilité, de tenue de livre ou d'audit ».

L'article 9 de la même ordonnance précise que les procédures de mise en concurrence « ne s'appliquent pas aux marchés de services ayant pour objet des prestations non mentionnés à l'article 8 ».

En conséquence, l'absence de formalisation d'une mise en concurrence pour un marché qui ne relève pas de la liste de l'article 8 ne contrevient donc pas, de notre point de vue, aux dispositions législatives et réglementaires précitées.

Toutefois, la Sempro est toujours soucieuse de démontrer la parfaite transparence de sa gestion, la rigueur de ses procédures et l'efficacité économique de ses marchés. C'est la raison pour laquelle une nouvelle façon de procéder a été mise en œuvre dès 2012. En effet, la taille de la Sempro et le succès de son développement l'ont amené à faire établir des comptes consolidés et, par conséquent, à désigner un second commissaire aux comptes. À cette occasion une mise en concurrence formalisée a été établie.

Au-delà de cette divergence d'appréciation sur le degré d'obligation théorique, il existe bien une convergence en termes de pratiques juridiques puisque la Sempro applique d'ores et déjà les préconisations de la Miilos concernant les procédures de désignation de ses commissaires aux comptes.

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	1 670	897	0	- 3	- 4
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	1 987	1 791	1 381	1 157	898
Coût de gestion hors entretien	- 3 884	- 3 186	- 2 198	- 942	- 800
Entretien courant	0	0	0	0	0
GE	- 138	- 0,6	- 43	- 89	- 22
TFPB	- 320	- 352	- 338	- 213	- 68
Flux financier	1 240	594	19	20	12
Flux exceptionnel	7	- 115	58	0	0
Autres produits d'exploitation	6	9	4	46	10
Pertes créances irrécouvrables	- 2	- 7	- 3	- 11	0
Intérêts opérations locatives	- 1 244	- 2 011	- 910	- 964	- 507
Remboursements d'emprunts locatifs	- 800	- 859	- 795	- 523	- 499
<b>Autofinancement net<sup>3</sup></b>	<b>- 1 478</b>	<b>- 3 239</b>	<b>- 2 824</b>	<b>- 1 523</b>	<b>- 888</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>- 74,24 %</b>	<b>- 180,44 %</b>	<b>- 30,48 %</b>	<b>- 13,67 %</b>	<b>- 89,7 %</b>

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme.

**Obs 4 : L'activité de gestion locative est structurellement déficitaire.**

Sur toute la période contrôlée, on constate un déficit d'autofinancement net. La société souffre d'un niveau de charges important et plus particulièrement de ses coûts de gestion et de l'annuité de la dette. Le volume d'activité ne permet pas de couvrir les charges fixes. L'équilibre d'exploitation (résultat net) est atteint par le biais des plus-values issues de la vente des logements. Entre 2008 et 2012, le déficit d'autofinancement total a été de 10 M€ couvert par 15,1 M€ de plus-values sur les ventes de logements et foncier. En tendance, on constate tout de même une amélioration de la situation. La réduction des coûts de gestion de 80 % sur la période contrôlée a permis à la société de réduire son déficit d'autofinancement net de 41 % en cinq ans.

Cette situation est corroborée par l'analyse des soldes intermédiaires de gestion qui montre un déficit d'exploitation. La marge brute (constituée essentiellement de la marge locative) ne couvre pas les consommations de l'exercice (frais généraux, entretien du patrimoine et rémunérations), ce qui entraîne une insuffisance brute d'exploitation.

#### 5.2.1.1 Les encaissements

En 2012, les loyers représentent la principale composante des produits réels d'exploitation. Les loyers facturés aux locataires représentant en moyenne annuelle 83 % des recettes d'exploitation. Le produit des loyers a globalement baissé de 50 % entre 2008 et 2012 en raison de la vente de 185 logements et de la démolition de 65 logements en 2009. En 2012, les loyers des logements représentent 891 k€ soit un loyer moyen de 6 018 €/logement. Pour comparaison, le loyer médian pour les sociétés HLM était de 4 560 € par logement en 2011.

#### 5.2.1.2 Les décaissements

La société présente une structure de charge défavorable. Sur les 4 principaux postes de charges (annuité, coût de gestion, effort d'entretien et taxe foncière sur les propriétés bâties), l'écart par rapport au niveau médian est de 138 %. Le niveau de charges constaté par l'organisme (sur les 4 principaux postes de charges) se situe largement au-dessus de la médiane des sociétés HLM : 12 078 € par logement contre 5 070 € au logement pour la médiane.

Cet écart s'explique par le poids important de l'annuité locative (+ 167 % par rapport au coût médian) et des coûts de gestion qui en 2012, représentent 80,9 % des loyers.

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

<sup>3</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

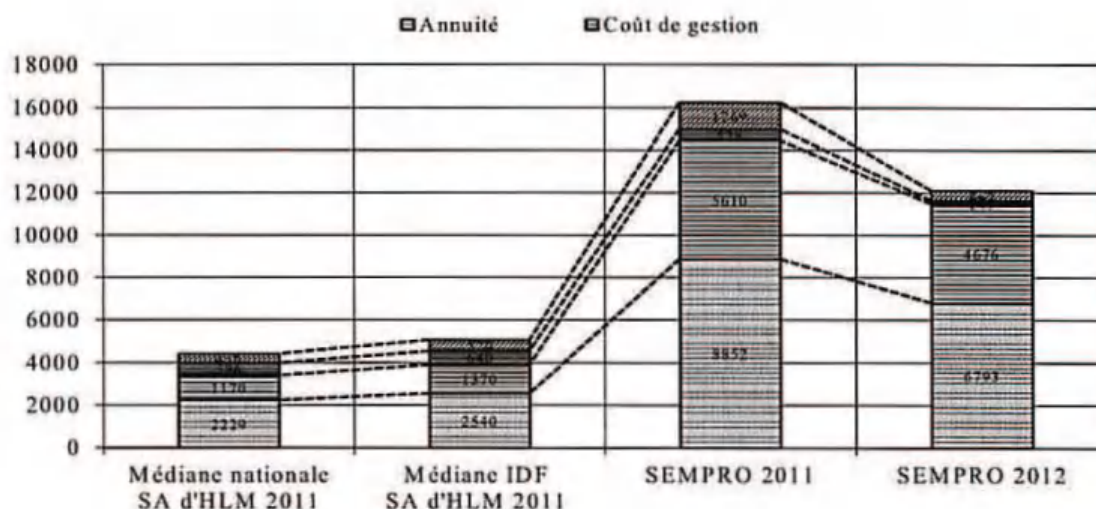
**Obs 4**

Nous avons établi une réponse commune aux observations n<sup>os</sup> 4, 5 et 6 qui sont structurellement liées.

Voir contre-réponse commune aux observations 4,5 et 6.



En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2011	Médiane IDF SA d'HLM 2011	SEMPRO 2011	SEMPRO 2012
Annuité	2229	2540	8 852	6 793
Coût de gestion	1170	1370	5 610	4 676
Maintenance	586	640	528	147
TFPB	436	520	1 269	462



### 5.2.1.3 L'endettement

**Obs 5 :** L'annuité locative est excessivement importante. Elle contribue au déficit d'autofinancement de l'activité locative.

Le taux d'endettement est très élevé comparativement à la médiane des ESH. Il est de 6 793 €/logement fin 2012 (soit 101,7 % des loyers) pour une médiane de 2 540 €/logement et 45,6 % des loyers. En flux annuel, ce taux est tout de même à la baisse puisqu'il atteignait 11 620 € au logement en 2009. L'encours de la dette suit le niveau des ventes de logements. Le montant net de la dette à fin 2012 est de 14,3 M€. La société n'a pas d'emprunt à taux structurés.

### 5.2.1.4 Le coût de gestion hors entretien

**Obs 6 :** Le coût de gestion de la société est très élevé au regard de l'activité.

Le coût de fonctionnement par unité locative, hors entretien et hors TFPB (frais généraux + charges de personnel + impôts) est le poste qui pèse le plus fortement sur l'exploitation et dont le ratio rapporté aux logements s'éloigne le plus de celui habituellement rencontré dans les sociétés d'HLM. En 2012, il est de 4 676 €/logement et 70 % des loyers (pour comparaison, la médiane des sociétés HLM 2011 est de 1 370 €). Il est constitué pour l'essentiel (58 %) de frais généraux (y compris les cotisations CGLLS) et de 38 % de frais de personnel.

- **Les frais généraux**

Les frais généraux représentent le poste de charge le plus important soit 38 % des charges réelles de fonctionnement en 2012.

En masse en 2012, les principales composantes des autres charges de fonctionnement sont constituées par les honoraires de gestion des immeubles (contrat avec ACL et AILT) et les

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

**Réponse aux observations n<sup>os</sup> 4,5 et 6**

La Miilos s'est intéressée aux ratios classiques qui, pour des opérations classiques, donne une indication de l'équilibre financier d'un patrimoine : l'autofinancement, l'annuité et les coûts de gestion par unité de logement.

Dans le cas de l'opération spécifique menée par la Sempro, ces indicateurs ne reflètent pas et ne peuvent pas refléter la bonne santé financière et la bonne gestion de la Sempro. C'est la raison pour laquelle nous tenons à apporter les précisions suivantes :

**Ça n'est pas parce que la Sempro gère ce patrimoine social qu'il est en autofinancement négatif ; c'est parce que ce patrimoine était en autofinancement négatif que la Sempro l'a racheté.**

En effet, jusqu'en 2007, Sofilogis gérait ce patrimoine social de 398 logements. Sa gestion était structurellement déficitaire. L'origine de cette situation remonte au plan de financement de la construction de cet ensemble immobilier qui, dans les années 1980, avait bénéficié de fonds propres insuffisants.

L'exploitation déficitaire de cet ensemble ne permettait pas à la société Sofilogis d'établir une gestion de proximité, d'entretenir le patrimoine ni d'investir pour préparer son avenir.

Observation confirmée.

Comme le souligne la société dans sa réponse, la mission confiée à la société de restructuration de son patrimoine locatif social est maintenant largement avancée. Il lui reste à gérer un patrimoine locatif résiduel dont la vente est décidée, mais ne pourra se réaliser que lentement, au gré des départs des locataires, sachant que les locataires intéressés par l'achat de leur logement y ont déjà procédé.

La taille résiduelle du parc géré ne permet pas d'économie d'échelle, et entraîne un coût de gestion au logement très élevé, malgré les dispositions prises par la société pour réduire les coûts de gestion.

La société doit définir une stratégie lui permettant de ne pas consommer inutilement en déficits de gestion les moyens financiers dégagés par les ventes de patrimoine.





## Réponses de l'organisme

Les conséquences n'ont pas tardé : le patrimoine s'est dégradé très rapidement, intérieurement et extérieurement, les problèmes de chauffage et d'infiltrations étaient récurrents, les espaces extérieurs étaient laissés à l'abandon et, malgré un niveau de loyer élevé à l'époque, les prestations de gestion locative étaient très critiquées par les locataires qui parvenaient difficilement à se faire entendre et en venaient à envisager un séquestre des paiements.

C'est donc parce que la gestion de ce patrimoine était, par essence, déficitaire, que l'intervention de la puissance publique s'imposait. Elle avait pour but de mettre un terme à la dégradation des conditions de vie de près de 400 familles.

**La Sempro a ainsi élaboré une stratégie globale permettant d'améliorer la qualité de vie de 400 familles tout en parvenant à ce que cette opération ne coûte pas un centime au contribuable.**

Cette stratégie globale a été définie dans le cadre d'une large concertation avec les familles et après une négociation avec la société Sofilogis. Les services de l'État ont validé la Convention d'Utilité Sociale et le Plan Stratégique de Patrimoine.

**La nature même de cette stratégie globale équilibrée impliquait toutefois de ne pas se focaliser les critères classiques d'une opération standard (autofinancement, annuité, coût unitaire).**

En effet, chaque aspect de cette solution globale dégradait mécaniquement un ou plusieurs de ces ratios alors même qu'il était un pan indispensable pour atteindre l'équilibre financier.

- la reprise du patrimoine de 398 logements, le transfert des emprunts et des garanties associées et la conception d'un plan de travaux de très grosse réhabilitation des logements des 2 résidences « Bois Brulé » (288 logements) et « Résistance » (45 logements) a mécaniquement augmenté l'annuité et dégradé l'autofinancement ;
- la vente des logements rénovés aux locataires à un prix attractif a mécaniquement fait augmenter progressivement le coût de gestion unitaire (les frais fixes sont toujours les mêmes mais le nombre de logements diminue) ;
- la démolition de 65 logements de la résidence « Aristide Briand » (sur les 398 acquis) a engendré une baisse des loyers, une hausse du coût de gestion unitaire et une dégradation de l'autofinancement.

## Nouvelles observations de la Miilos



## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

Dès lors, les critères classiques ne peuvent donner les mêmes indications que sur des patrimoines exclusivement ou principalement destinés à la gestion locative. Mieux, c'est en acceptant de ne pas se focaliser sur ces critères que l'opération et son équilibre financier ont été rendus possibles.

**Tous les objectifs ont aujourd'hui été atteints :**

- **Les importants travaux réalisés sur le patrimoine sont terminés et apportent satisfaction à toutes les familles.**
- **Près de 200 familles sont devenues propriétaires.**
- **La majeure partie des 180 logements nouveaux dont une partie en accession sociale à la propriété a été livrée en lieu et place des 65 logements dégradés du site Aristide Briand.**
- **Les produits des ventes ont non seulement permis de couvrir l'intégralité du déficit d'exploitation mais ont de plus générés 8 Millions d'€ de fonds propres supplémentaires qui seront intégralement réinvestis en faveur du logement social.**

**Enfin, force est de constater, comme l'a fait la Miilos que la Sempro a, malgré tout, fait en sorte d'améliorer constamment ces indicateurs pour optimiser cette situation.**

Ainsi, les efforts de la Sempro ont permis des avancées significatives :

- **Les coûts de gestion ont été divisés par 5 en 5 ans (baisse de 80 %)**
- **Le déficit d'autofinancement net a été réduit de 40 % par rapport à 2008 et même de 73 % depuis 2009.**
- **La Direction Générale de la Sempro a par ailleurs d'ores et déjà pris des dispositions pour améliorer encore la situation financière et la rapprocher de l'équilibre en internalisant encore certaines prestations jusqu'ici externalisées. Nous prévoyons ainsi de diviser par 2 le déficit hors vente en 2014.**

**Au-delà des critères classiques c'est donc bien l'équilibre financier global de l'opération qui a été la priorité de la Sempro et celui-ci est extrêmement favorable à la société puisqu'en plus des 8M€ déjà enregistrés, une nouvelle augmentation des fonds propres est encore réalisable quel que soit le scénario retenu par le Conseil d'Administration pour les années qui viennent.**



charges de copropriété. La société qui dispose de peu de moyens en interne fait régulièrement appel à des prestataires extérieurs pour des missions fonctionnelles.

- **Coûts salariaux**

En dépit de la faiblesse des effectifs propres de la société, les coûts salariaux sont importants comparativement aux ratios HLM. Les ratios relatifs aux dépenses de personnel non récupérables 2012 s'établissent respectivement à 1 788 € par logement géré et à 26,8 % de la masse des loyers. Ils se situent à 152 % au-dessus des ratios médians correspondants des ESH d'Île-de-France pour 2011 (respectivement 710 et 13,57 %).

Il y a nécessité de répartir les frais fixes sur un nombre de logements plus important afin de réduire les coûts de gestion qui représentent un vrai handicap pour la société.

#### 5.2.1.5 *Le coût d'entretien*

Le coût de la maintenance qui comprend l'entretien courant et le gros entretien, est très modéré si on se réfère aux standards du logement social. Il atteint 147 €/logement en 2012, alors que le montant médian constaté chez les bailleurs sociaux est autour de 600 € au logement. Ce faible coût ne traduit pas pour autant un désengagement de la société en matière d'entretien de son parc locatif. En effet, l'essentiel des prestations de maintenance a été immobilisé au moment de l'acquisition du patrimoine en 2008 et 2009. Il faut rappeler que le patrimoine locatif de la société a été acquis en bloc en 2007 et 2008, et que la société a procédé à sa réhabilitation.

#### 5.2.1.6 *Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)*

En 2012, tous les logements sont soumis à la Taxe Foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ce qui correspond à une charge totale de 68 k€. La société consacre ainsi, 6,9 % des loyers au paiement de la TFPB (462 €/logement) pour une médiane à 9,92 % des loyers et 520 €/logement.

### 5.2.2 Les résultats comptables

En k€	2008	2009	2010	2011	2012	Total
CAF Brute	- 1 418	- 3 239	- 2 824	- 1 523	- 888	- 9 363
+ Remboursement emprunts	800	859	795	523	499	3 175
Plus-values de cessions	20	3 485	3 462	7 046	1 102	16 198
- DAP	- 324	- 157	- 359	- 336	- 143	- 1 138
+ RAP	0	79	14	26	17	153
+ Dotation aux intérêts compensateurs	155	44	334	312	97	884
<b>Résultats nets</b>	<b>- 768</b>	<b>1 071</b>	<b>1 423</b>	<b>6 047</b>	<b>684</b>	<b>9 910</b>
<b>Situation nette en K€</b>	<b>405</b>	<b>1 415</b>	<b>2 893</b>	<b>9 127</b>	<b>10 311</b>	

Sur son activité d'exploitation présente, la SEMPRO a perdu en 5 ans 9,4 M€. Cette perte a été compensée par des plus-values sur cessions (+ 16,2 M€) ce qui a permis de dégager un résultat bénéficiaire global au compte de résultat de 9,9 M€. Ce résultat positif améliore la situation nette (capital + réserves + résultats) qui passe de 0,4 M€ en 2008 à 10,3 M€ fin 2012.

#### 5.2.3 **L'analyse du bilan : la structure financière**

L'analyse porte sur la totalité des comptes de la société. Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement net global constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	405	1 415	2 893	9 127	10 311
Provisions pour risques et charges	1 245	0	0	0	0
<i>Dont PGE</i>	0	0	0	0	0
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	153	130	158	194	209
Dettes financières	35 093	37 992	29 654	18 050	15 183
Actif immobilisé brut	- 2 398	- 1 717	- 1 927	- 3 836	- 3 186
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>34 498</b>	<b>37 821</b>	<b>30 778</b>	<b>23 535</b>	<b>22 517</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>4</sup></b>					
Stocks (toutes natures)	33 002	47 136	39 549	22 397	22 913
Autres actifs d'exploitation	7 320	2 589	7 408	4 793	5 843
Provisions d'actif circulant	- 23	- 991	- 177	- 28	- 52
Dettes d'exploitation	- 9 984	- 17 512	- 12 540	- 8548	- 7 502
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>30 315</b>	<b>31 222</b>	<b>34 240</b>	<b>18 614</b>	<b>21 201</b>
Créances diverses (+)	1 216	227	649	182	191
Dettes diverses (-)	- 753	- 2 151	- 7 869	- 2 978	- 4 949
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>462</b>	<b>- 1 925</b>	<b>- 7 220</b>	<b>- 2 796</b>	<b>- 4 758</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>30 778</b>	<b>29 297</b>	<b>27 020</b>	<b>15 818</b>	<b>16 444</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>3 720</b>	<b>8 524</b>	<b>3 758</b>	<b>7 717</b>	<b>6 073</b>

#### Ratios de FRN et de Trésorerie :

	2008	2009	2010	2011	2012
FRNG (en mois)	18,2 mois	13 mois	25,8 mois	24,6 mois	37,6 mois
Trésorerie (en mois)	2,0 mois	2,9 mois	3,1 mois	8,1 mois	10,1 mois

La structure financière est solide. La société dispose au 31 décembre 2012 de 10,3 M€ de fonds propres. Elle a renforcé son assise financière sur les 5 années en contrôle en réalisant une plus-value nette de 15,2 M€ entre 2009 et 2012. Le ratio d'indépendance financière s'est amélioré. Les ressources internes y compris les subventions et les provisions représentent 41,6 % des capitaux permanents contre 3,9 % en 2008. La trésorerie disponible de 6,1 M€ couvre plus de 10 mois d'activité.

##### 5.2.3.1 La situation nette

La situation nette (capital, réserves, report à nouveau et résultat de l'exercice) augmente à partir de 2009 en fonction des plus-values réalisées chaque année sur la vente de 185 logements locatifs. La situation nette constitue 100 % des capitaux propres en 2012. La bonne tenue des capitaux propres participe au maintien de l'autonomie financière de la société à un niveau très élevé. En 2012, les ressources internes de la société représentaient 41,6 % des capitaux permanents (pour mémoire la médiane ESH 2011 était de 37,3 %).

##### 5.2.3.2 Fonds de roulement net global

Le fonds de roulement net global (FRNG) de 22,6 M€ en 2012, bien qu'en baisse par rapport aux années précédentes se situe très largement au-dessus de la médiane HLM. Il couvre 37,6 mois de dépenses moyennes en 2012 pour une médiane HLM 2011 de 3,78 mois. La bonne tenue de cet indicateur est due à l'importance de la situation nette.

<sup>4</sup> 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**

---

### 5.2.3.3 *Le besoin en fonds de roulement*

Le besoin en fonds de roulement de 16,5 M€ en 2012, représente le décalage de trésorerie provenant de l'activité courante de la société (décalages entre les décaissements et encaissements des flux liés à l'activité).

### 5.2.3.4 *La trésorerie*

La trésorerie reconstituée par la plus-value de cession d'actifs réalisée depuis 2009 est d'un bon niveau. En 2012, elle représente 10,1 mois de dépenses moyennes courantes pour une médiane Boléro de 3 mois de dépenses. Elle est en augmentation depuis 2008 en raison de la baisse du BFR (des stocks) constatée sur ces exercices.

## 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société établit un compte d'exploitation prospectif à trois ans de son activité de gestion locative qu'elle actualise chaque année. Cette prospective est structurée en trois parties. La première partie définit des objectifs de ventes annuelles de logements et les plus-values dégagées. La seconde partie évalue le résultat d'exploitation prévisionnel en fonction d'hypothèses d'évolution des principaux postes de charges et produits. Enfin, la troisième partie suit l'évolution des fonds propres de la gestion locative.

La société prévoit de vendre 15 logements en 2013 (9 logements sont déjà vendus), 8 logements en 2014 et 7 logements en 2015. La vente de ces logements devrait rapporter à la société 1,4 M€ de plus-values nettes de frais de commercialisation (3,5 % du prix de cession).

La projection au fil de l'eau des principaux postes de charges et de produits fait apparaître un déficit d'exploitation de - 681 k€ en 2013, - 605 k€ en 2014 et - 369 k€ en 2015.

Sur ces trois exercices, les plus-values dégagées des ventes de logements ne couvrent pas les déficits d'exploitations, le résultat net prévisionnel cumulé est de - 257 k€ au total. Ainsi, les fonds propres de la gestion locative (8 250 k€ en 2012) diminuent chaque année des déficits constatés (7 993 k€ fin 2015).

Pour l'exercice 2016, deux scénarios ont été élaborés. Une 1<sup>re</sup> option consiste à poursuivre l'activité de gestion locative avec une hypothèse de vente réduite de 5 logements. Ce volume de vente ne permet pas de couvrir le déficit d'exploitation (- 369 k€). Dans cette hypothèse, les fonds propres seront consommés à hauteur de 140 k€ en 2016. Une seconde option consiste à la vente en bloc des logements restant (118). Elle permettrait à la société de dégager une plus-value nette de 4 142 k€ et ainsi d'abonder les fonds propres du même montant.

### **Obs 7 : Le conseil d'administration de la société ne s'est pas prononcé sur la poursuite de l'activité de gestion locative au-delà de 2016.**

Comme il a été précisé ci-dessus, à partir de 2016, la société devra opter :

- soit pour la poursuite de la gestion locative qui sera déficitaire avec le parc actuel ;
- soit pour la vente en bloc des lots restants, option qui lui procurera une plus-value de 4 142 k€.

Ce point qui revêt un caractère stratégique n'a toujours pas fait l'objet ni de débats ni d'une délibération du conseil d'administration.

## 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société a une assise financière confortable résultat des plus-values dégagées par la vente de son parc social, mais une rentabilité d'exploitation négative. Cette bonne situation financière se traduit par un FRNG et une trésorerie représentant plus de 10 mois de fonctionnement. Toutefois, son activité locative est structurellement déficitaire en raison du faible volume d'activité.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

---

**Obs 7**

Le conseil d'Administration de la Sempro s'est prononcé sur l'utilisation des fonds propres dégagés par l'activité de gestion locative. Il a ainsi été décidé d'acheter des logements sociaux existants sur la commune ou de lancer de nouveaux programmes de construction afin d'accroître le patrimoine social sur la ville.

C'est dans cette perspective que le Conseil d'Administration de la Sempro se prononcera sur la poursuite de l'activité de gestion locative au-delà de 2016.

Il est pris note de la volonté du conseil d'administration d'utiliser les fonds dégagés pour acheter du patrimoine social préexistant sur la commune, et pour construire de nouveaux logements sociaux.

Ce projet devra être discuté avec les services de l'État dans le cadre de la CUS.



## **6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS**

### **6.1 PERIODE A VERIFIER**

La vérification des cotisations a porté sur les exercices 2010 à 2013

### **6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION**

La société a procédé aux déclarations des cotisations à la CGLLS et s'est acquitté des règlements correspondants.

#### **6.2.1 Cotisation de base**

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

#### **6.2.2 Cotisation additionnelle**

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

### **6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS**

Au regard de l'analyse effectuée, la société n'est redevable d'aucune somme envers la CGLLS.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 7. CONCLUSION

Le contrôle de la SEMPRO n'a pas mis en évidence d'irrégularité dans la gestion de son patrimoine locatif social et dans le processus de vente aux locataires et aux particuliers. Le patrimoine acquis par la société auprès de SFILOGIS a été requalifié, les locataires bénéficient d'un service satisfaisant et le processus de vente est maintenant largement avancé.

Le processus de vente du patrimoine est à l'origine d'une importante plus-value nette qui est à l'heure actuelle de 8,5 millions d'euros. Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article L. 443 15-2 du CCH, le surplus des sommes perçues par la société au sens de l'article L. 443-13 du CCH doit être réinvesti dans le logement locatif social. La société doit faire le point régulièrement en conseil d'administration.

La petite taille de la société conduit, au logement, à un coût de gestion important, entraînant un déficit d'exploitation venant amputer chaque année la plus-value dégagée.

Dans la perspective de la fin de son activité locative sociale, la société doit définir une stratégie lui permettant de ne pas consommer inutilement les moyens financiers dégagés en frais de gestion, au détriment de leur vocation à soutenir le développement et la requalification du parc social.



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

---

Réponses apportées par

---

Monsieur Jacques PERRIN,  
Président Directeur Général  
**SEMPRO**

*aménageur d'espaces à vivre*

---

le 17 janvier 2014

